

Juin 2015

PPU du quartier des gares

Mémoire présenté à l'OCPM



HABITER VILLE-MARIE

Mission

Habiter Ville-Marie est un regroupement d'organismes communautaires et publics, de tables de concertation locales et de regroupements qui a pour mission de susciter, appuyer et promouvoir le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie, en priorisant la réponse aux besoins des populations locales et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable.

Concertation

La table de concertation Habiter Ville-Marie est coordonnée par le Comité logement Ville-Marie, avec l'appui du CSSS Jeanne-Mance.

Habiter Ville-Marie travaille avec différentes instances de concertation dans l'arrondissement et est membre du Comité de revitalisation locale (CRL) en charge de coordonner le Programme de revitalisation urbaine intégrée (PRUI) du quartier Sainte-Marie, ainsi que de la Table de développement social Centre-Sud, une table de concertation intersectorielle et multi-réseaux composée de divers représentants du milieu, ainsi que du Forum CHUM-Communauté.

Par ailleurs, on compte parmi les membres d'Habiter Ville-Marie deux tables de quartier, soit la Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL) et la table Interaction Peter McGill, ainsi que la Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, le regroupement multisectoriel des organismes communautaires du Centre-Sud, qui regroupe une cinquantaine d'organismes communautaires.

HABITER VILLE-MARIE

Atelier Habitation Montréal

M. Robert Manningham

Comité logement Ville-Marie

M. Éric Michaud

Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Centre-Sud/Plateau Mont-Royal

Mme Vanessa Sorin

Inter-Loge

Mme Margaret Bain

Groupe CDH

M. Marco Monzon

Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud

Mme Raphaëlle Rinfret-Pilon

Table Interaction du quartier Peter McGill

M. Jean-Yves Bourdages

Table de concertation du Faubourg St- Laurent (TCFSL)

Mme Christine Caron

Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FÉCHIMM)

Méloée Prud'homme

Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)

M. Guy Robert

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

Mme Nathalie Thifault

Rayside Labossière et Tous pour l'aménagement du Centre-Sud (TACS)

M. Ron Rayside

Réseau Habitation Femmes

Mme Nicole Boily

Pastorale sociale Centre-Sud

M. Roger Bélisle

Forum Jeunesse Centre-ville

Mme Jacynthe Vaillancourt

LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT

- + En 2011, Habiter Ville-Marie a produit un Plan de développement faisant un état de situation au niveau de l'habitation et du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie.

- + Le plan comprend :
 - Un portrait des divers quartiers de l'arrondissement de Ville-Marie
 - Une analyse du potentiel de développement
 - Une analyse des conditions de réalisation
 - Une identification des leviers existants pour développer des projets de logement social et communautaire

LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT

+ Objectifs généraux :

- Développer un centre-ville habité en favorisant la mixité sociale
- Maintenir les populations locales à faible ou modeste revenu dans leurs quartiers
- Favoriser la rétention ou l'établissement de familles dans l'arrondissement de Ville-Marie
- Optimiser les impacts positifs des grands projets immobiliers publics et privés sur la population locale et en mitiger les impacts négatifs

+ Objectifs spécifiques :

- Sensibiliser et mobiliser la population, concerter les partenaires et les décideurs aux enjeux propres au centre-ville en matière d'habitation
- Identifier des mesures, outils et projets spécifiques pour le centre-ville avec différents partenaires
- Réaliser un portrait des besoins en logement dans l'arrondissement
- Évaluer le potentiel de développement de logements dans les différents quartiers de l'arrondissement, en se dotant d'objectifs en matière de logement social et communautaire et en priorisant certains sites


LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT

+ Enjeux relatifs au quartier Peter McGill

- Développement de grands projets immobiliers privés
- Grande mobilité dans la population
- Présence importante d'étudiants universitaires, ainsi que de personnes vivant seules
- Présence importante d'immigrants et de résidents non-permanents
- Peu de services de proximité pour les familles

+ La situation du logement

- Logements pour personnes à revenu très élevé en augmentation
- Loyers élevés (loyer brut moyen: 1 027 \$, comparativement à 686 \$ à Montréal)
- 56,8 % des ménages locataires du district de Peter McGill consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger, comparativement à 38,4% à Montréal
- Très peu de logement social et communautaire dans le quartier et accès à du logement abordable de plus en plus difficile pour les ménages à faible ou modeste revenu
- 76 % des logements sont situés dans des immeubles de 5 étages ou plus



ELIZABETH

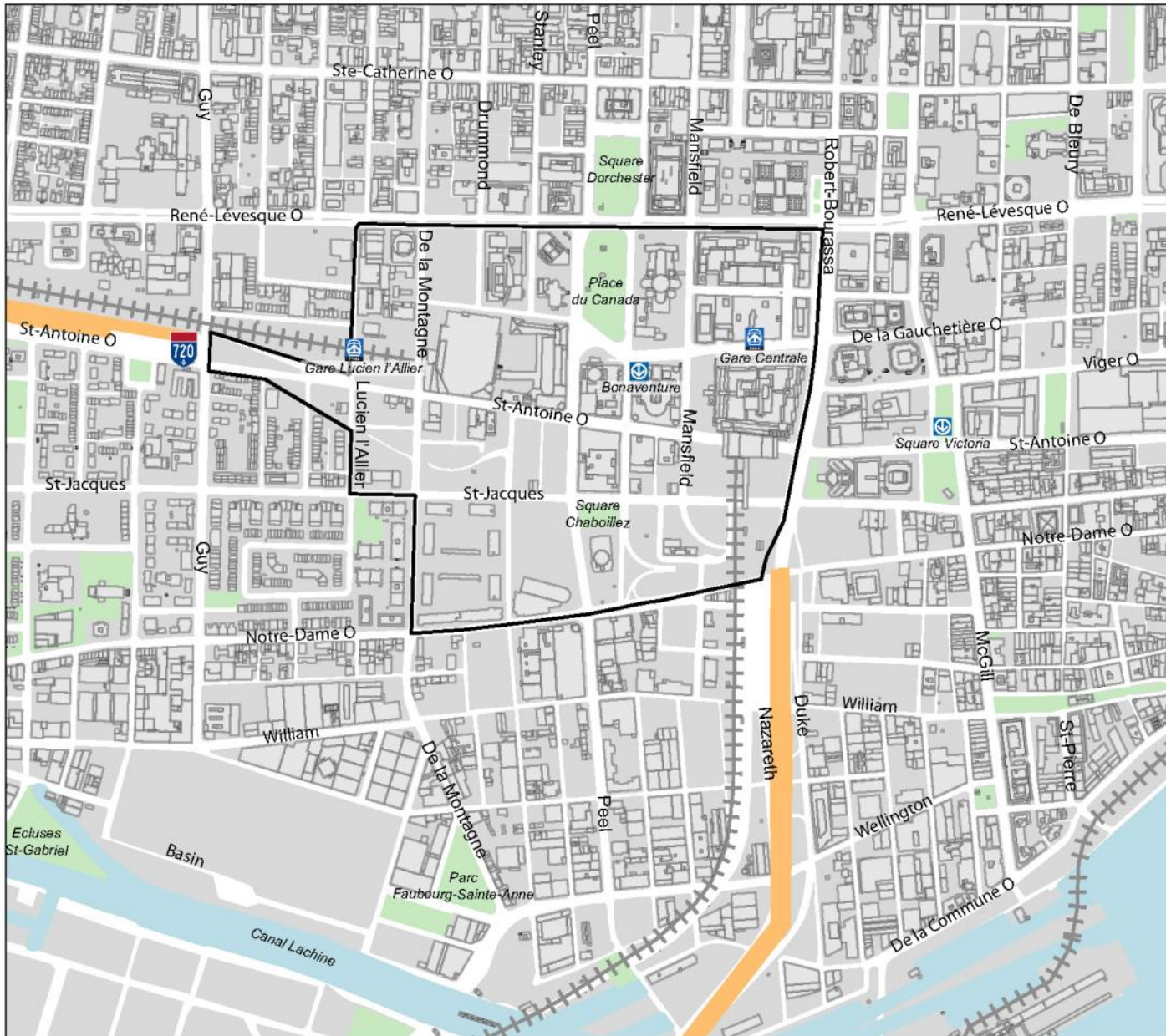
LE PROJET DE PPU

Le PPU du Quartier des gares





- + Un objectif financier prédominant
- + Autres objectifs stratégiques :
 - Aménagement du domaine public
 - Développement et qualité des projets privés
 - Amélioration du transport
- + Sous-objectif en matière de développement
 - Réaliser dans les quinze prochaines années le potentiel de développement immobilier du territoire
- + Aucun objectif en matière d'inclusion ou de mixité sociale
- + Aucun objectif en matière de développement de projets sociaux ou communautaires

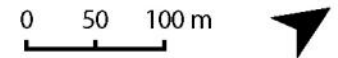
An aerial, monochromatic view of a dense urban landscape, likely a major city center. The image shows a complex grid of streets and a high concentration of skyscrapers and commercial buildings. The perspective is from a high angle, looking down and slightly across the city. The text 'PORTRAIT CARTOGRAPHIQUE' is overlaid in the lower half of the image in a bold, white, sans-serif font.

PORTRAIT CARTOGRAPHIQUE

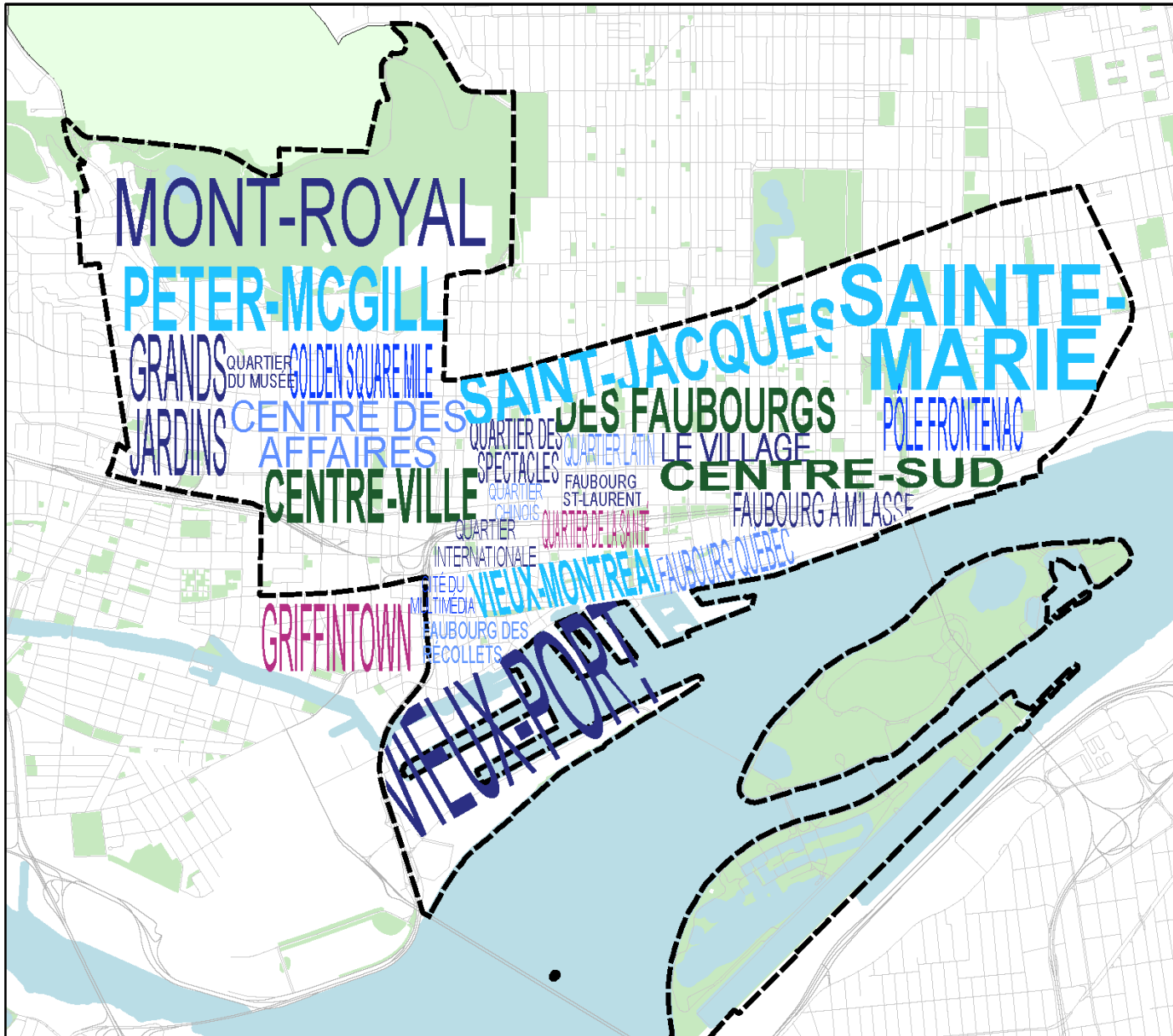


TERRITOIRE DU PPU DU QUARTIER DES GARES

-  PPU du Quartier des gares
-  Autoroute
-  Parc
-  Voie ferrée



Source : Ville de Montréal, Open Street Map
 Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec



LES SOUS-QUARTIERS DE VILLE-MARIE

Parc



Autre espace vert



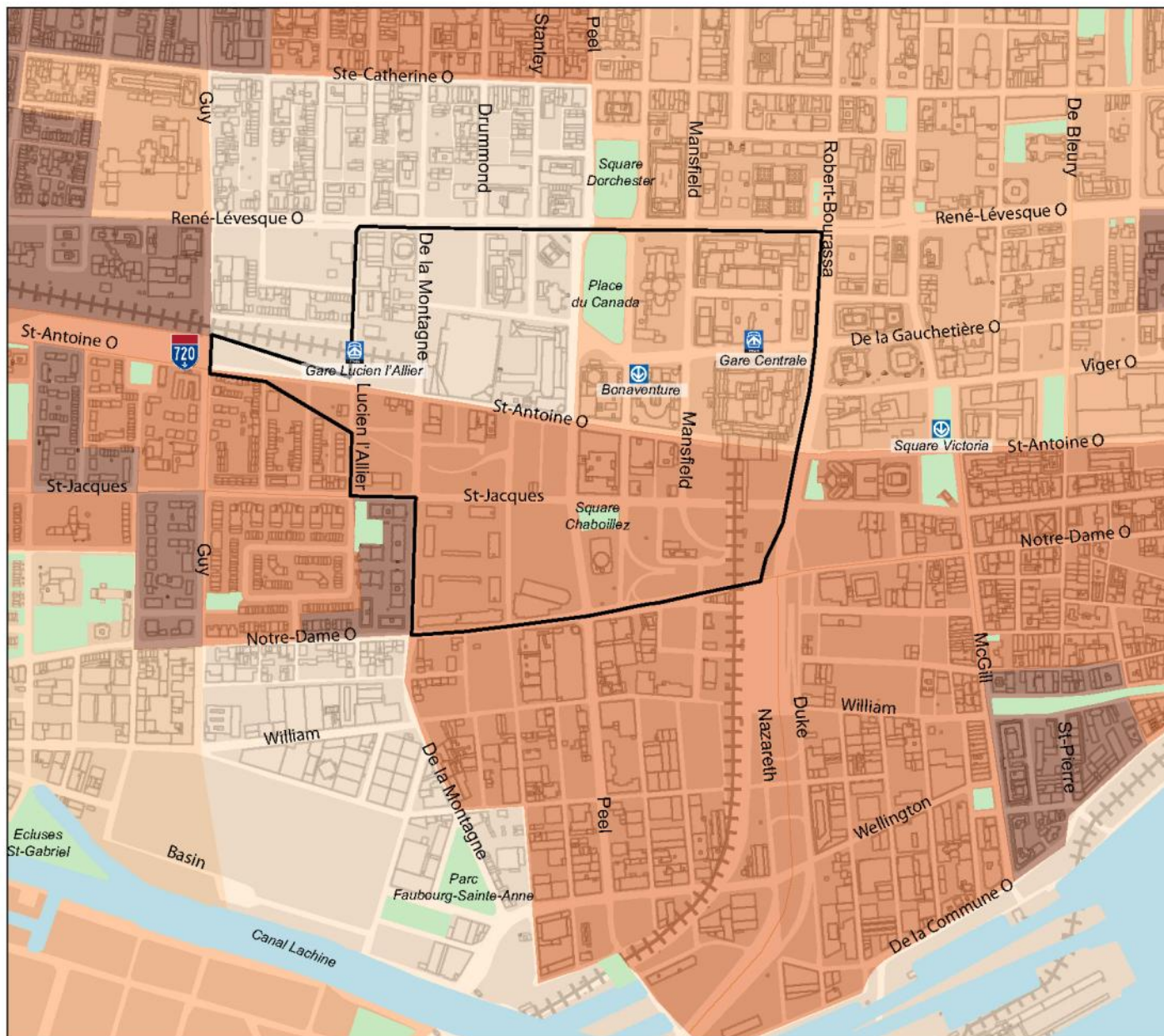
Arr. de Ville-Marie



0 250 500



Source : Ville de Montréal
Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec



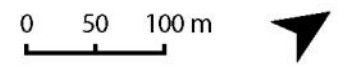
DENSITÉ DE LA POPULATION (2011)

Nombre de logements à l'hectare

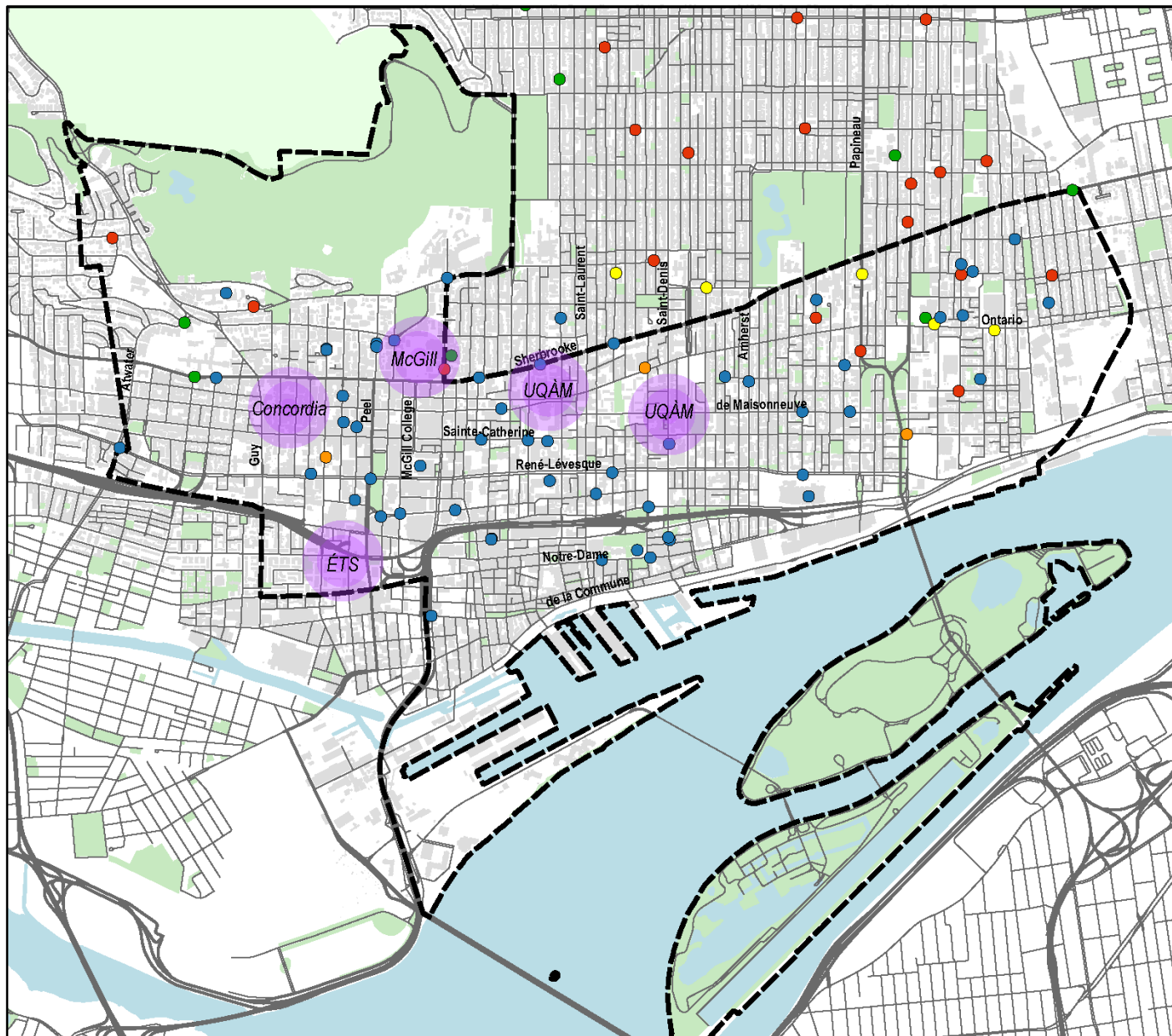
- Moins de 9
- 9 - 13
- 14 - 26
- 27 - 61
- Plus de 61

- PPU du quartier des gares
- Parc
- Voie ferrée

* Par aire de diffusion

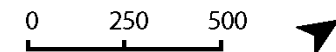


Source : Ville de Montréal, Recensement 2011
 Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec

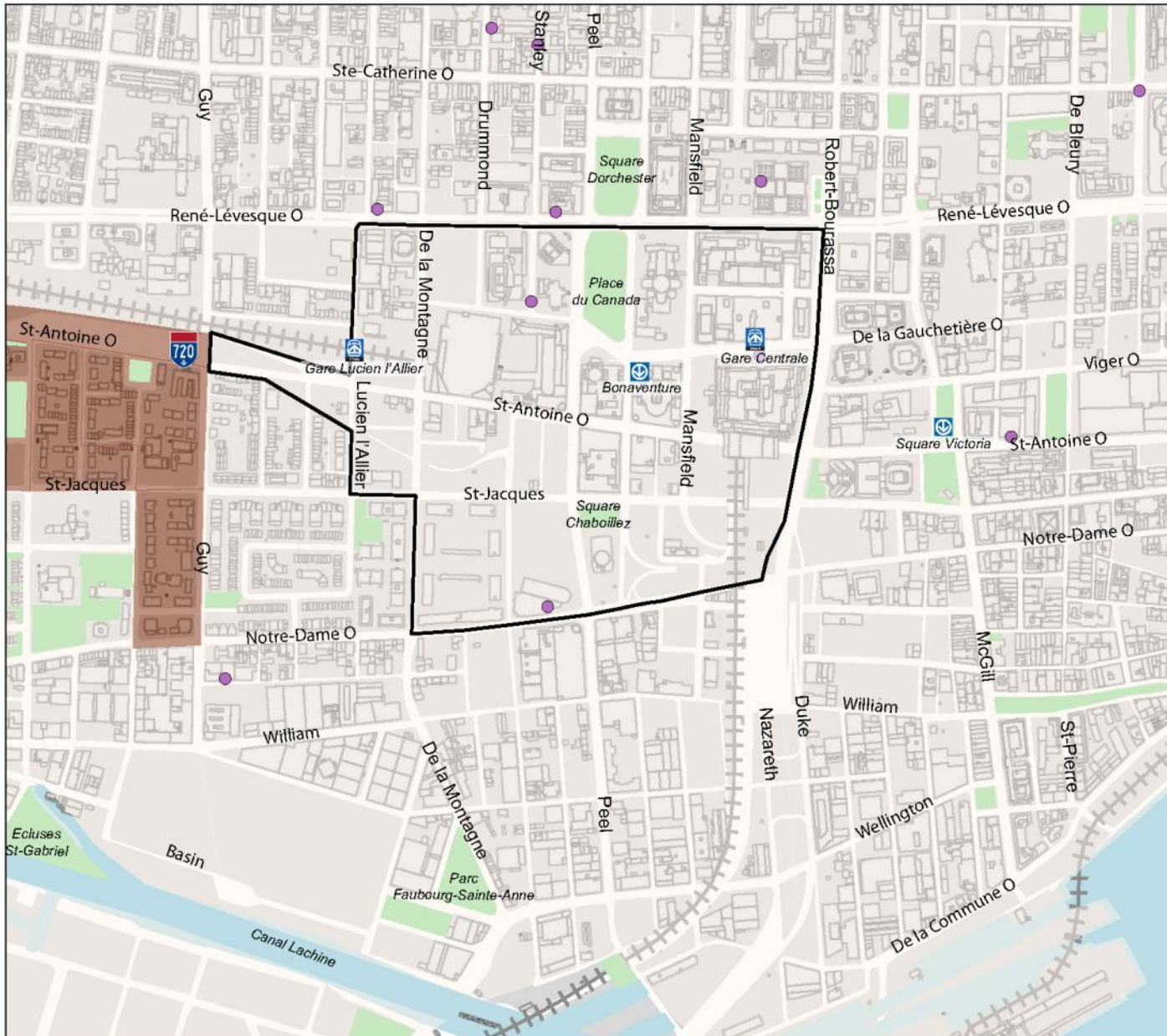


ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

- CPE
 -
- École
 - Primaire
 - Secondaire
 - Cégep
 - Adulte, spécialisée ou technique
- Université
 -
- Parc
 -
- Autre espace vert
 -
- Arr. de Ville-Marie
 - ▭



Source : Commission scolaire de Montréal, Enfance famille
 Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec



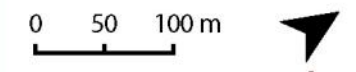
POPULATION ÂGÉE DE 17 ANS ET MOINS (2011)

Pourcentage de la population

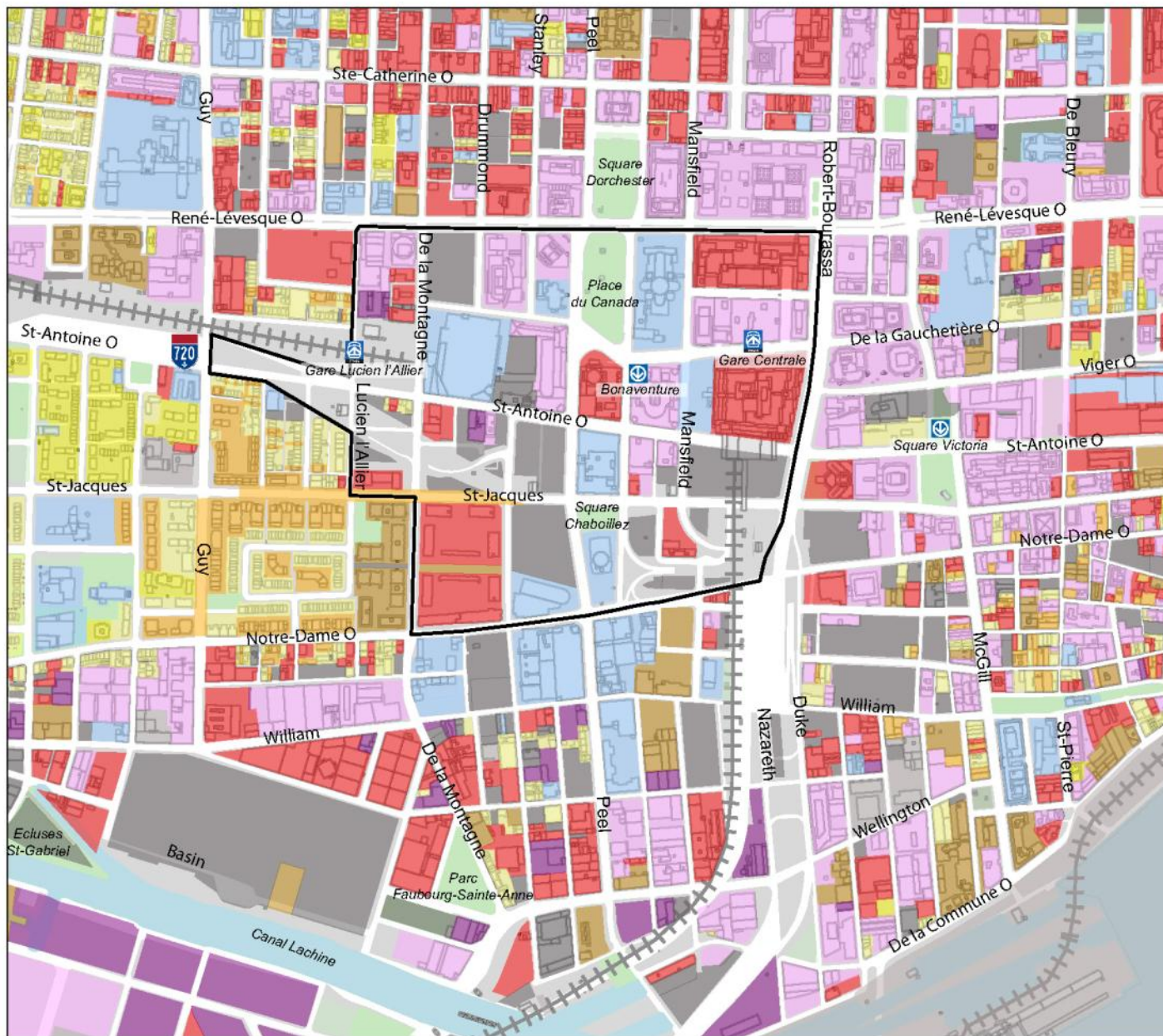
- Moins de 20%
- 20% - 23%
- 24% - 27%
- 28% - 33%
- Plus de 33%
- CPE

- PPU du Quartier des gares
- Parc
- Voie ferrée

* Par aire de diffusion



Source : Ville de Montréal, Recensement 2011
 Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec



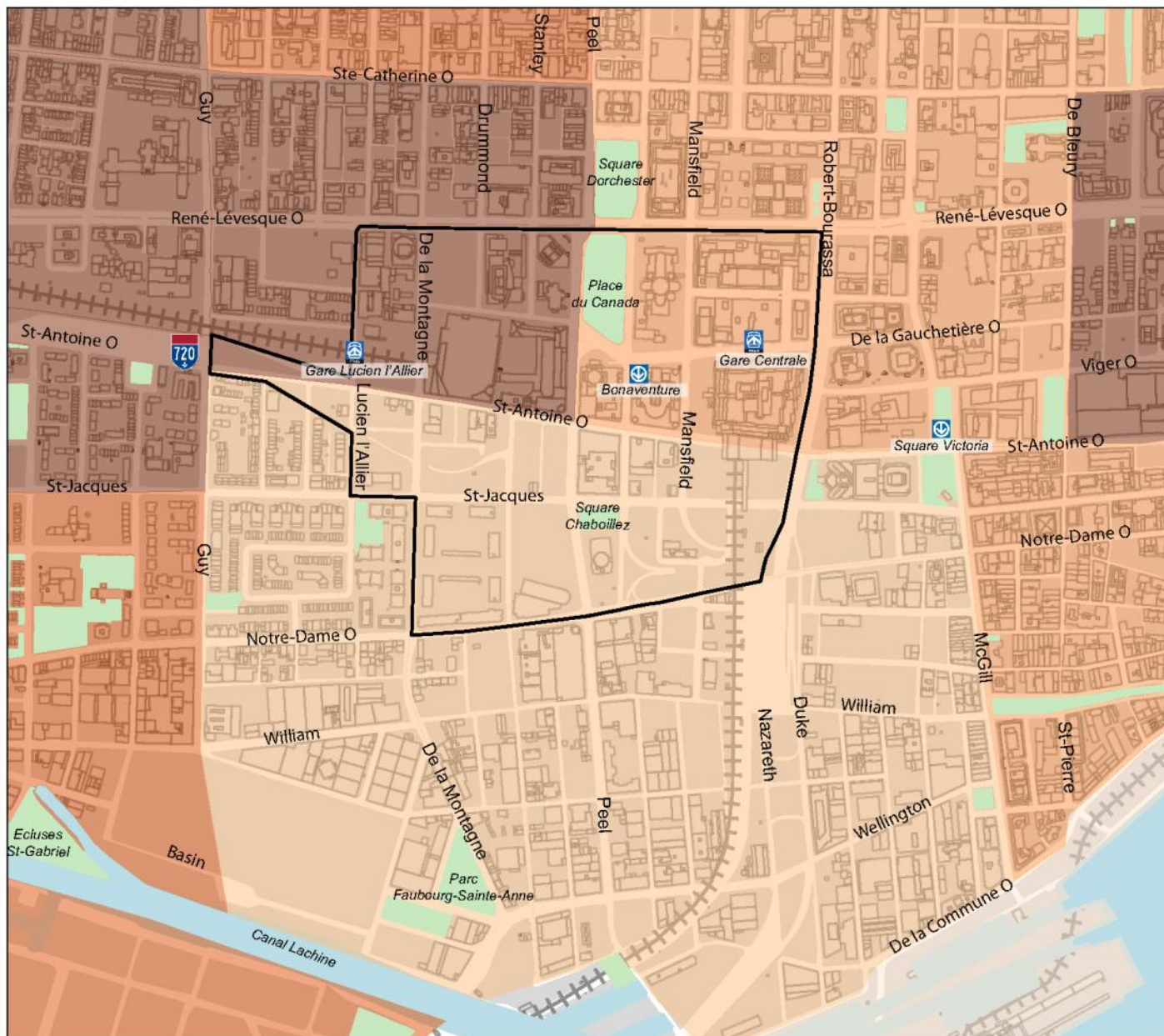
UTILISATION DU SOL

- Résidentiel (24 log. et moins)
- Résidentiel (25 log. et plus)
- Condo (24 log. et moins)
- Condo (25 log. et plus)
- Commerce de détail
- Bureau
- Industrie
- Institution
- Parc et espace vert
- Utilité publique
- Stationnement
- Terrain vacant
- PPU du quartier des gares
- Parc
- Voie ferrée

0 50 100 m



Source : Ville de Montréal, CMM 2014.
 Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec



RAPPORT DES MÉNAGES LOCATAIRES / PROPRIÉTAIRES (2011)

Pourcentage de locataires

- Moins de 20%
- 20% - 39%
- 40% - 58%
- 59% - 79%
- Plus de 79%

PPU du Quartier des gares

Parc

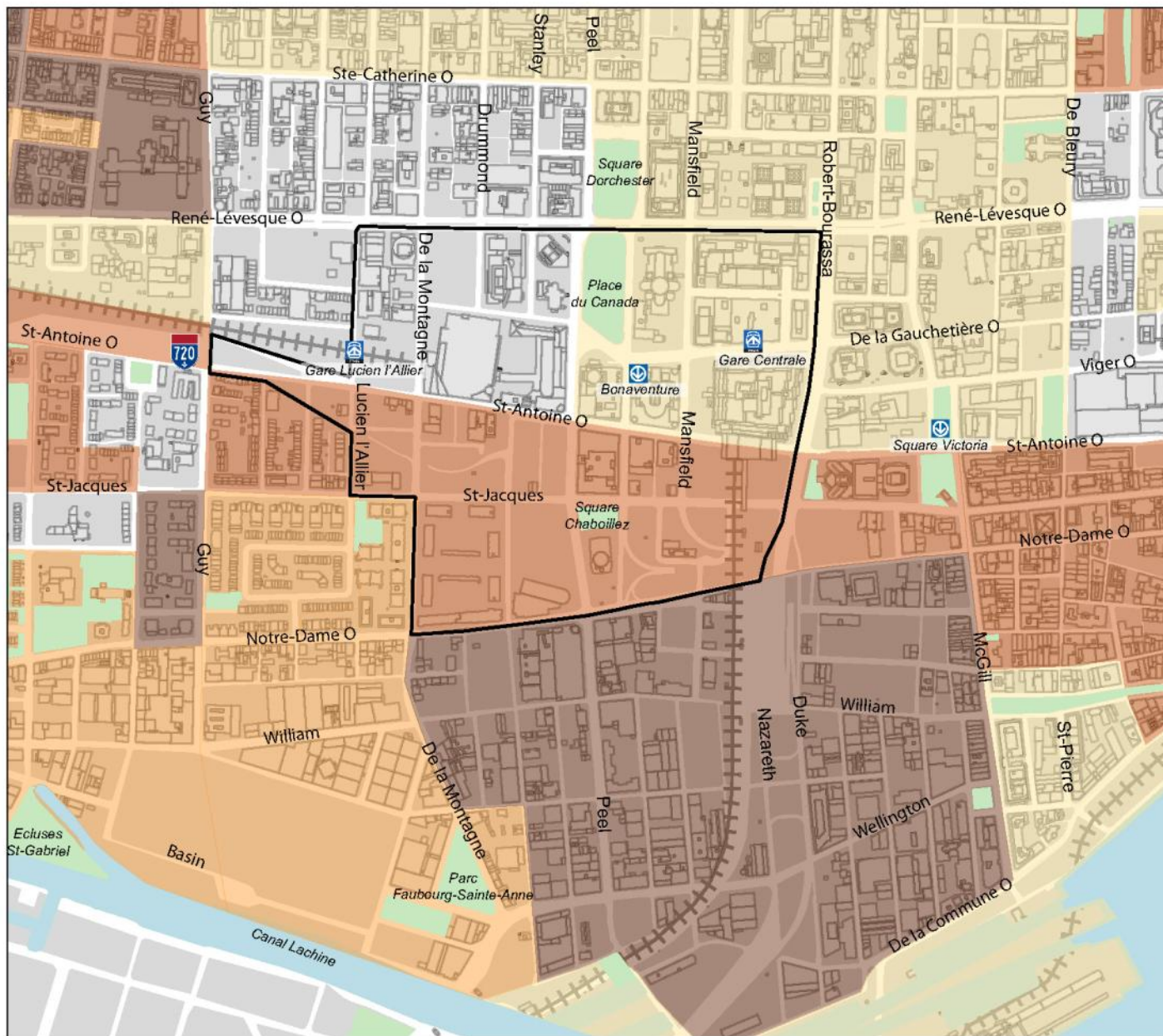
Voie ferrée

* Par secteur de recensement

0 50 100 m



Source : Ville de Montréal, Recensement 2011
Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses
Québec



DÉFAVORISATION SOCIALE (2006)*

Défavorisation

- 1 - Moins défavorisé
- 2
- 3
- 4
- 5 - Plus défavorisé

- PPU du Quartier des gares
- Parc
- Voie ferrée

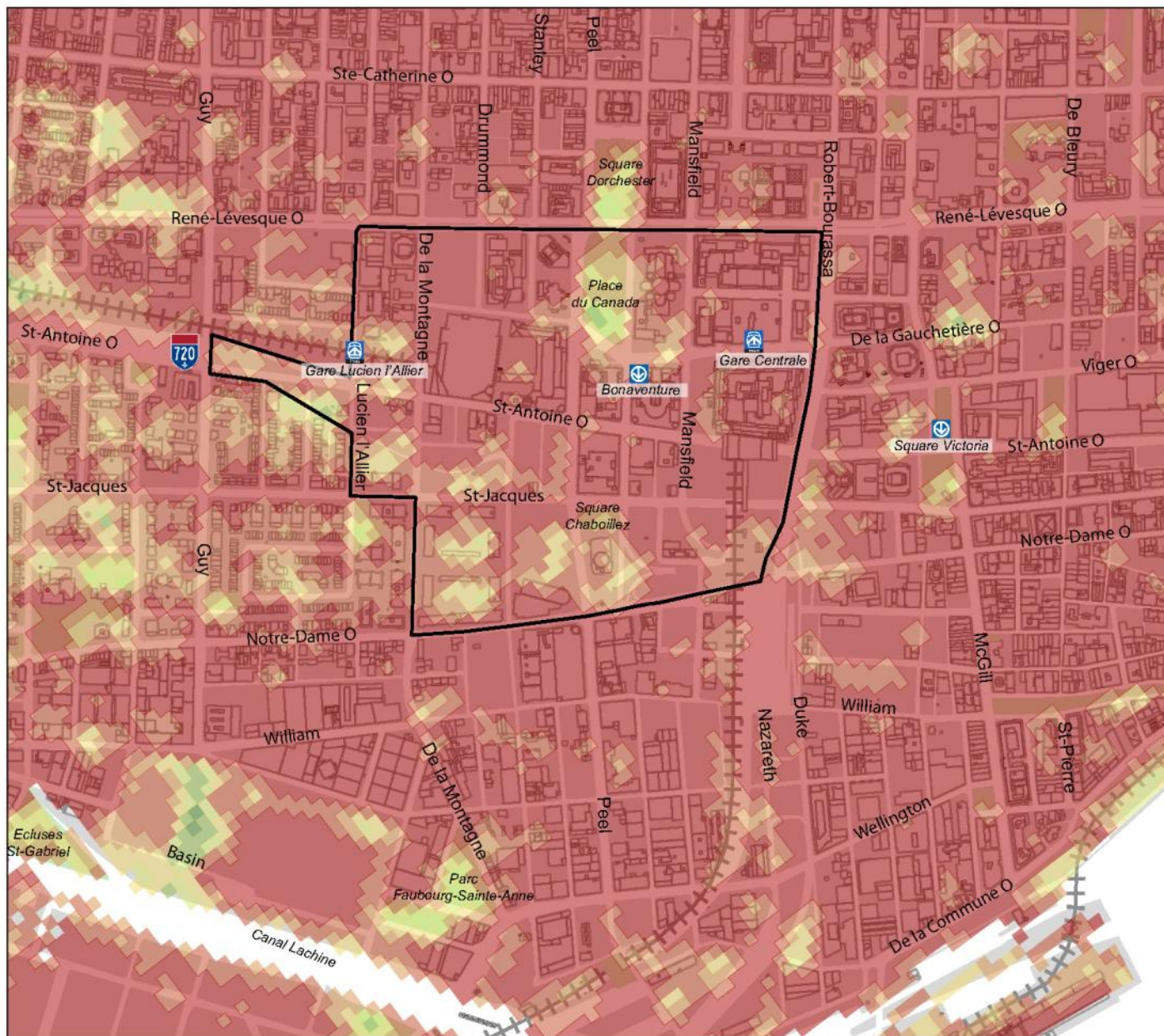
La défavorisation matérielle est un état de désavantage relatif face à la communauté local ou à l'ensemble de la société au niveau de la privation de biens matériels et des commodités de la vie. Elle réfère donc entre autres à la pauvreté de la population

* Par aire de diffusion

0 50 100 m

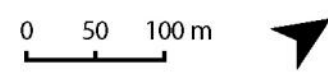


Source : Ville de Montréal, DSP
Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec



ÎLOTS DE CHALEUR (2012)

- Température au sol
- Plus frais
 - Frais
 - Moyen
 - Chaud
 - Plus chaud
 - PPU du Quartier des gares
 - Parc
 - Voie ferrée



Source : Ville de Montréal, Gouvernement du Québec
 Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec

An aerial, monochromatic blue-toned photograph of a dense urban cityscape. The image shows a variety of building heights and styles, including several prominent skyscrapers and numerous smaller, multi-story structures. A complex network of roads and highways is visible, along with some green spaces and trees interspersed among the buildings. The overall scene conveys a sense of a highly developed and populated city center.

**LE DÉVELOPPEMENT DU
LOGEMENT SOCIAL ET
COMMUNAUTAIRE**

ACCÈSLOGIS

- + Un programme essentiel, mais sous-financé
- + Mal adapté à la réalité du centre-ville, en particulier pour les projets pour familles

La stratégie d'inclusion

- + Adoptée en 2005

- + Vise 2 cibles générales:
 - 15% de logements sociaux et communautaires
 - 15% de logements abordables d'initiative privée

- + En 2012, la Ville de Montréal a créé un Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables qui visait à “disposer, en toute transparence, des contributions des promoteurs lorsque l'inclusion de logements sociaux sur site ou hors site s'avère difficile voire impossible, par exemple dans les projets de haute densité au centre-ville.”

Problématiques

- + Des objectifs en matière de log. sociaux insuffisants en regard des besoins
- + Le « logement abordable » d'initiative privée, peu abordable pour plusieurs
- + Le caractère incitatif, et donc aléatoire, de son application
- + L'absence d'objectifs particuliers pour l'arrondissement et pour le territoire du PPU
- + Un plancher de 200 logements fixé afin de déterminer les projets qui seront soumis à la stratégie qui s'avère inadéquat
- + L'absence d'une banque municipale de terrains à des fins de développement de logements sociaux
- + Une mise à contribution des grands propriétaires fonciers publics souvent insuffisante

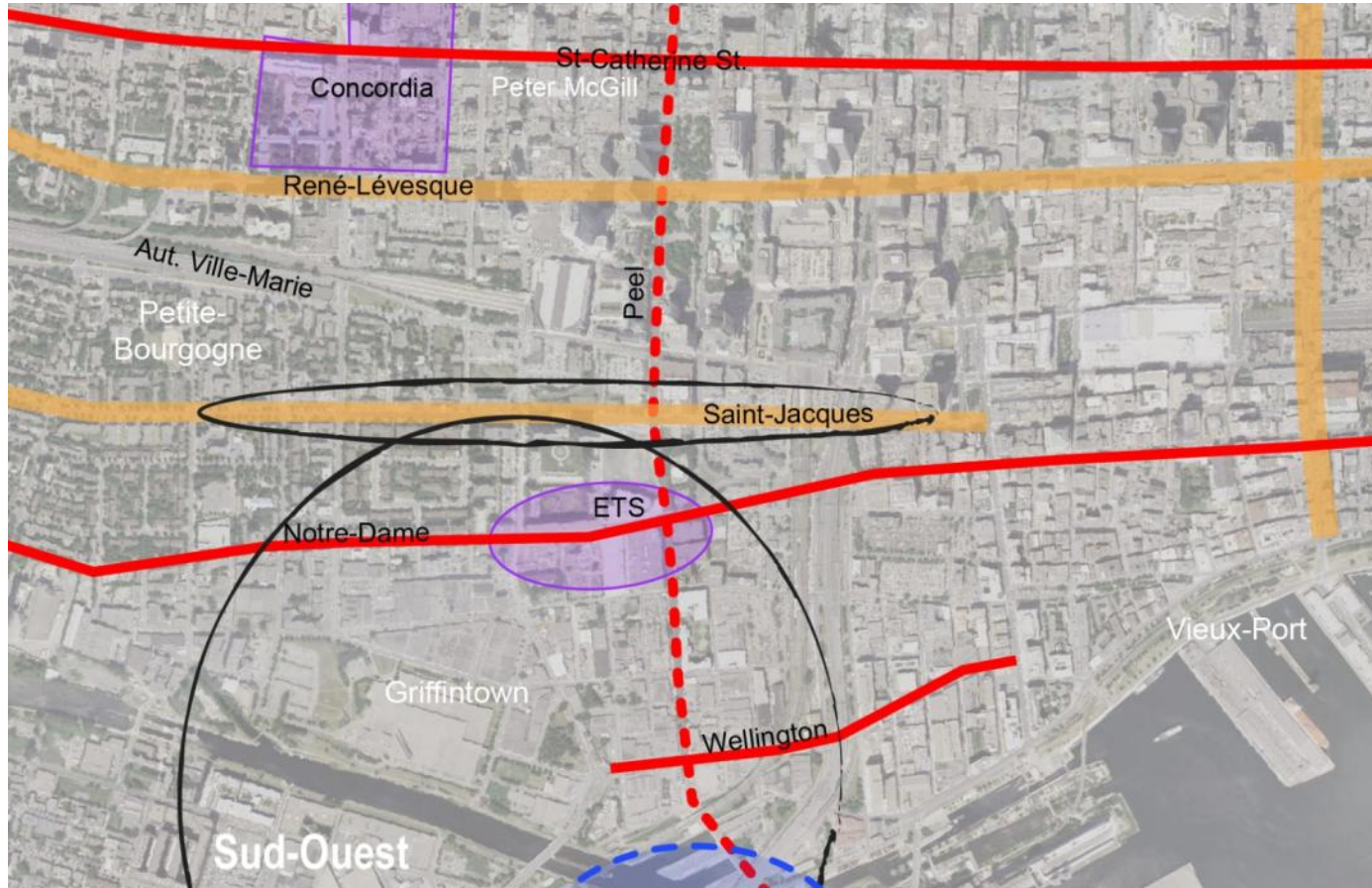
Résultats

- + Entre 2003 et 2013, 3202 nouvelles unités de logement ont été construites dans le district Peter McGill, dont 42 logements sociaux communautaires
- + Il s'agit d'un pourcentage de 1,3%
- + Un projet de coopérative d'habitation pour familles, la Coopérative de la Montagne verte, sans cesse reporté depuis maintenant près de 10 ans
- + 43% des copropriétés construites dans le centre-ville ne seront pas habitées par leur propriétaire

Centre
Bell

UN MILIEU DE VIE COMPLET

Les services de proximité et l'axe Peel



Les services de proximité et l'axe Peel

- + La rue Peel recèle un potentiel mal exploité par le projet de PPU
 - Seul lien direct entre la montagne et le fleuve, la rue Peel relie plusieurs artères commerciales est-ouest.
 - Elle fait également le pont entre le secteur à l'étude et le centre-ville.
 - Le projet de SLR ne doit pas compromettre le rôle structurant qu'elle est appelée à jouer
- + le projet de PPU ne fournit aucune estimation sur la population qui résidera dans le secteur
 - combien de familles avec jeunes enfants résideront dans le secteur?
 - Combien de personnes seules?
 - Combien de personnes âgées?
- + Aucun terrain n'a été mis en réserve pour les services publics
- + Le parc Ville-Marie est une excellente nouvelle

L'intermodalité

- + Est-ce que le projet de PPU ne survient pas un petit peu trop tôt, car le choix entre le SLR et les voies réservées pour autobus n'a pas encore été fait.
 - L'aménagement doit être planifié de concert avec les réseaux de transport.
- + Le secteur concerné par le projet de PPU du Quartier des gares est aussi l'entrée de ville pour de nombreux visiteurs et touristes.
- + Une signalisation reconnaissable, claire et visuellement intéressante pourrait aider les visiteurs et les usagers des gares à se repérer plus facilement.

LE TRANSPORT ET LES DÉPLACEMENTS ACTIFS

- + De nombreuses interventions en faveur des piétons sont proposées par le projet de PPU
- + Le réseau cyclable doit être planifié de manière à bien desservir le secteur et ses principaux attraits, comme les gares, plutôt que d'être simplement implanté sur les rues les plus larges
 - Une carte du futur réseau aurait dû être présentée avec le projet de PPU

Pratiques innovantes en urbanisme

- + Le concept d'agriculture urbaine aurait pu être intégrée au projet de PPU
 - Encouragement à construire des toits verts
- + Se doter d'une vision audacieuse en matière de développement durable pour le centre-ville de Montréal
- + Intégrer des paramètres pour l'accessibilité universelle
- + Intégrer «l'analyse différenciée selon les sexe (ADS)» au processus de planification

La définition des critères d'évaluation des projets

- + Comme la plupart des projets qui seront développés dans le secteur du PPU du Quartier des gares devront faire l'objet d'une procédure particulière d'approbation en vertu d'un changement de zonage ou d'un PPCMOI, l'Arrondissement de Ville-Marie sera en mesure de négocier certains aspects des projets afin de rehausser leur qualité
- + Les critères sont mal définis ou peu connus du public
- + Comme d'autres arrondissements, des cibles en matière de logement social devraient faire partie des critères d'évaluation des projets



RECOMMENDATIONS

RECOMMANDATIONS

- + Que l'Arrondissement de Ville-Marie se dote, dans son PPU, d'un objectif chiffré en matière de développement de logement social et communautaire pour le territoire visé, afin de répondre aux besoins de la population du quartier
- + Que l'Arrondissement inscrive dans son PPU, comme moyen de mise en œuvre de l'objectif précédent, l'acquisition de certains terrains ou immeubles en vue de leur aliénation à des organismes communautaires pour y réaliser des unités de logements sociaux et communautaires, tels que les PPU le permettent

RECOMMANDATIONS

- + Que par souci de rigueur et de transparence, l'Arrondissement définisse à l'intérieur de son PPU les critères d'évaluation des projets requérant ultérieurement un changement de zonage ou devant être autorisés en vertu d'un PPCMOI, et qu'il inscrive parmi ces critères des cibles en matière de logement social et communautaire
- + Que la Ville de Montréal et le Gouvernement du Québec prennent les moyens nécessaires à leur disposition, notamment financiers, afin de permettre enfin la réalisation de la première coopérative d'habitation du district, la coopérative de la Montagne verte, dont le processus de développement dure depuis près de 10 ans

RECOMMANDATIONS

- + Que l'Arrondissement tente de mieux définir la population qui résidera à terme dans le secteur et réserve des terrains pour les services qui seront requis
- + Que la rue Peel devienne une artère de proximité et que les services et les activités commerciales y soient concentrés
- + Que l'aménagement et le déploiement du système de transport collectif soient planifiés de concert et que l'implantation éventuelle d'un SLR sur la rue Peel soit mieux encadrée par le PPU
- + Que le réseau cyclable soit planifié de manière à bien desservir le secteur et ses principaux attraits et qu'une carte illustrant ce réseau soit ajoutée au PPU.

MERCI