



Habiter
Ville-Marie

PPU du secteur des Faubourgs

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal



Avril 2019

HABITER VILLE-MARIE

MISSION

Habiter Ville-Marie est un regroupement d'organismes communautaires, privés 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.

MEMBRES ACTIFS

- Atelier Habitation Montréal
- Comité logement Ville-Marie
- Inter-Loge
- Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FÉCHIMM)
- Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)
- Groupe CDH
- CIUSSS Centre-Ouest
- Rayside Labossière
- Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL)
- Table de quartier Peter McGill
- Groupe d'intervention Sainte-Marie (GISM)
- Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

LE CENTRE-SUD

UN QUARTIER DIVERSIFIÉ

Regroupant :

- > Le Village gai, le Pôle culturel des Faubourgs, la Cité des Ondes (la Maison de Radio-Canada, ainsi que les installations de TVA, Télé-Québec et autres),
- > Une partie davantage industrielle (Molson, Gaz Métro, JTI MacDonald),
- > Une partie plus résidentielle (Sainte-Marie et la partie nord-est de Saint-Jacques),
- > La majorité des équipements collectifs de l'arrondissement, de nombreux parcs, cinq écoles primaires, une école secondaire et quatre stations de métro.

DES MÉNAGES LOCATAIRES SOUS PRESSION

- > Une forte proportion de locataires (74 % en 2016, contre 63 % à Montréal)
- > 38,5% des locataires consacrent 30 % ou plus de leur revenu au loyer (19,5 % des locataires y consacrent quant à eux plus de 50 % de leur revenu)
- > Une proportion à la hausse de ménages propriétaires (de 21 % en 2011 à 26% en 2016)

UNE POPULATION MIXTE

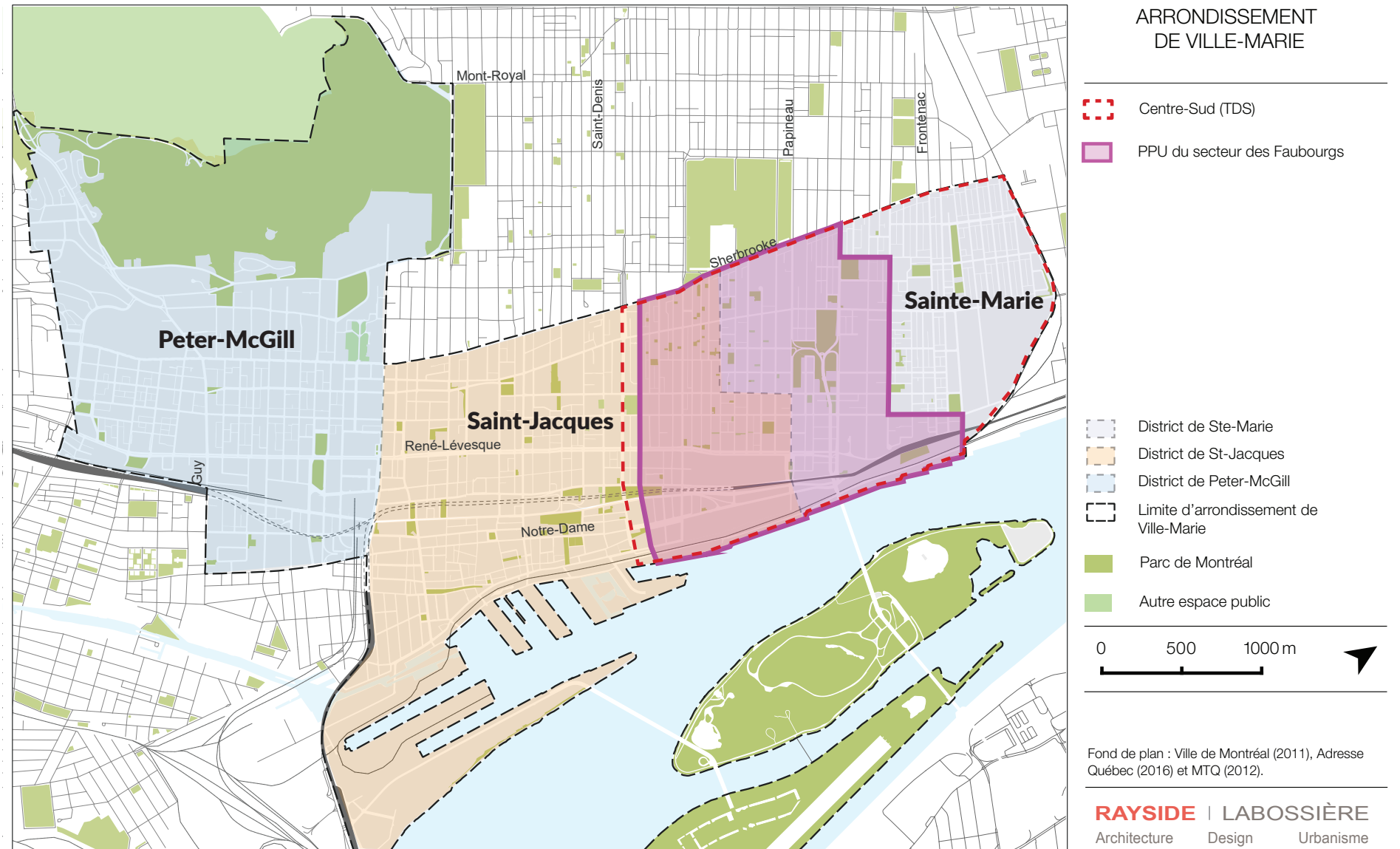
- > Une forte proportion de jeunes adultes (36,9 % sont âgés entre 20 et 34 ans)
- > Plus de 4 résidents sur 10 (43,8 %) disposent d'un certificat ou d'un diplôme universitaire, une proportion en forte hausse par rapport à 2006 (38 %)
- > Plus de la moitié (54,3 %) des ménages du quartier sont composés d'une personne vivant seule
- > La population est majoritairement francophone (73 % en 2016)
- > 45% de la population est issue de l'immigration de première ou deuxième génération, contre 59% dans l'ensemble de la ville

UNE POPULATION VULNÉRABLE

- > Un revenu moyen des personnes de 30 958 \$ et un revenu médian de 26 018 \$
- > Un ménage sur trois vit en situation de faible revenu
- > Près de la moitié (45%) des familles avec enfants sont monoparentales

LE SECTEUR DES FAUBOURGS

- > Le PPU des Faubourgs à cheval sur les districts de Sainte-Marie et de Saint-Jacques
- > Le PPU des Faubourgs à cheval sur le PPU Sainte-Marie
- > Le PPU des Faubourgs délimité par les rues Saint-Hubert, Sherbrooke, Fullum et le fleuve au sud

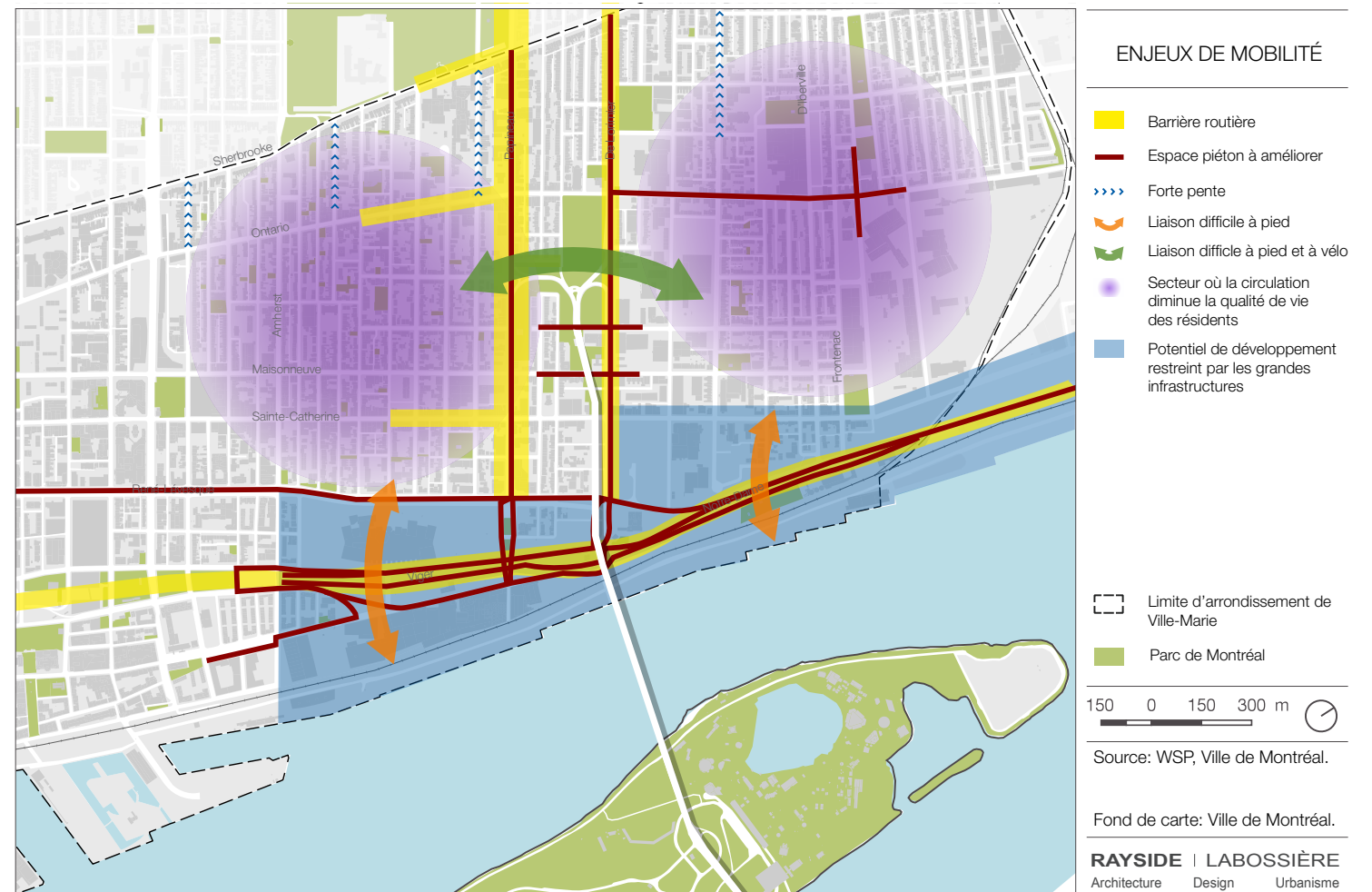


CONSTATS ET ENJEUX

DES QUARTIERS ET DES MILIEUX DIVERSIFIÉS À COMPLÉTER

ENJEUX

- > Enclavement de certains secteurs (Sud-est de Ville-Marie)
- > Circulation routière et congestion nuisant à la santé et au bien-être des résidents
- > Aménagement déficient et inaccessibilité du fleuve
- > Préservation de la mixité sociale

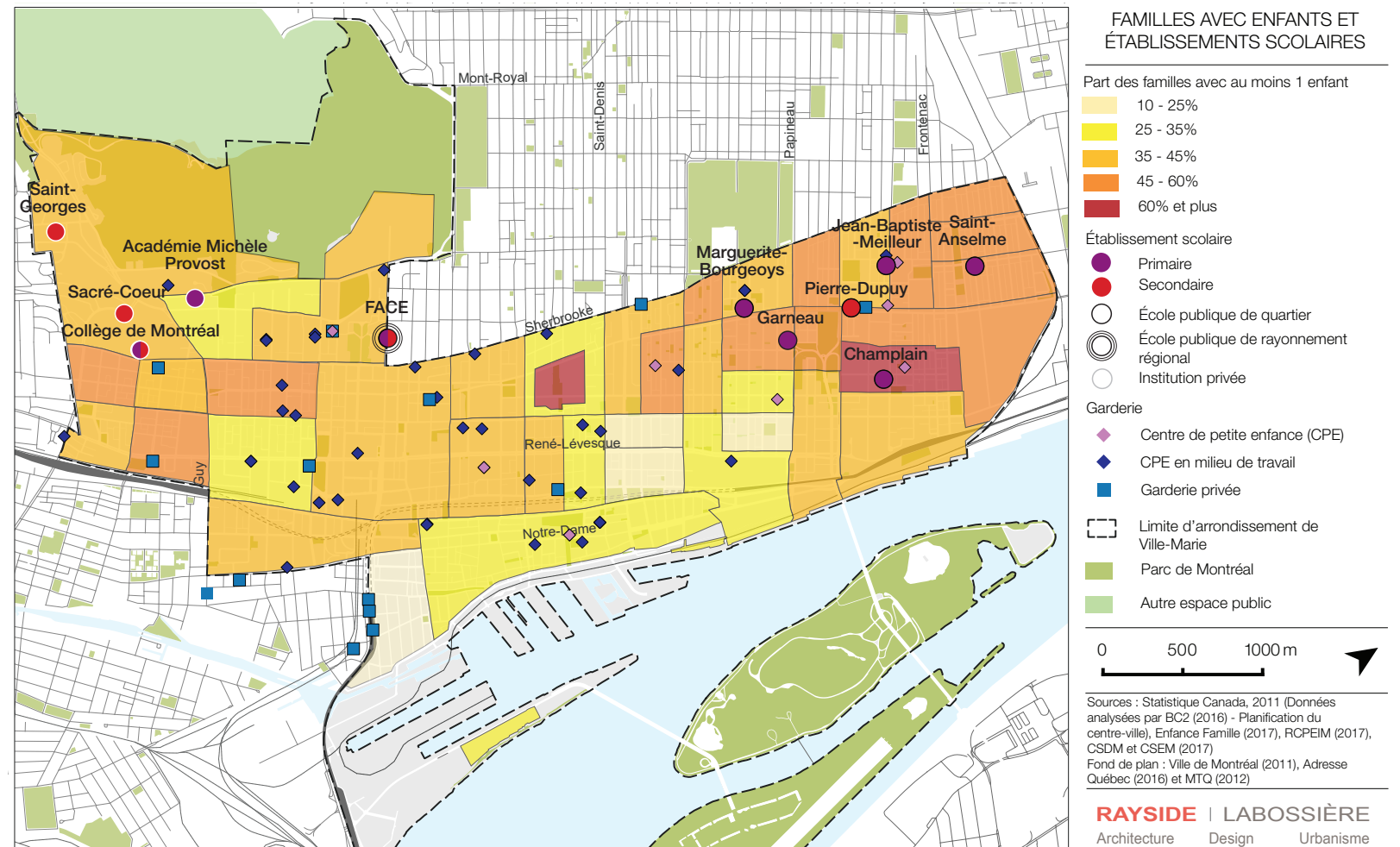


CONSTATS ET ENJEUX

PLUS DE SERVICES POUR PLUS DE FAMILLES... OU PLUS DE FAMILLES POUR PLUS DE SERVICES?

ENJEUX

- > Peu de logements adaptés aux besoins des familles
- > Hausse des prix des grands logements
- > Proportions importantes de familles vivant dans des conditions de surpeuplement
- > Pas d'école au sud du boulevard de Maisonneuve (secteur en requalification)

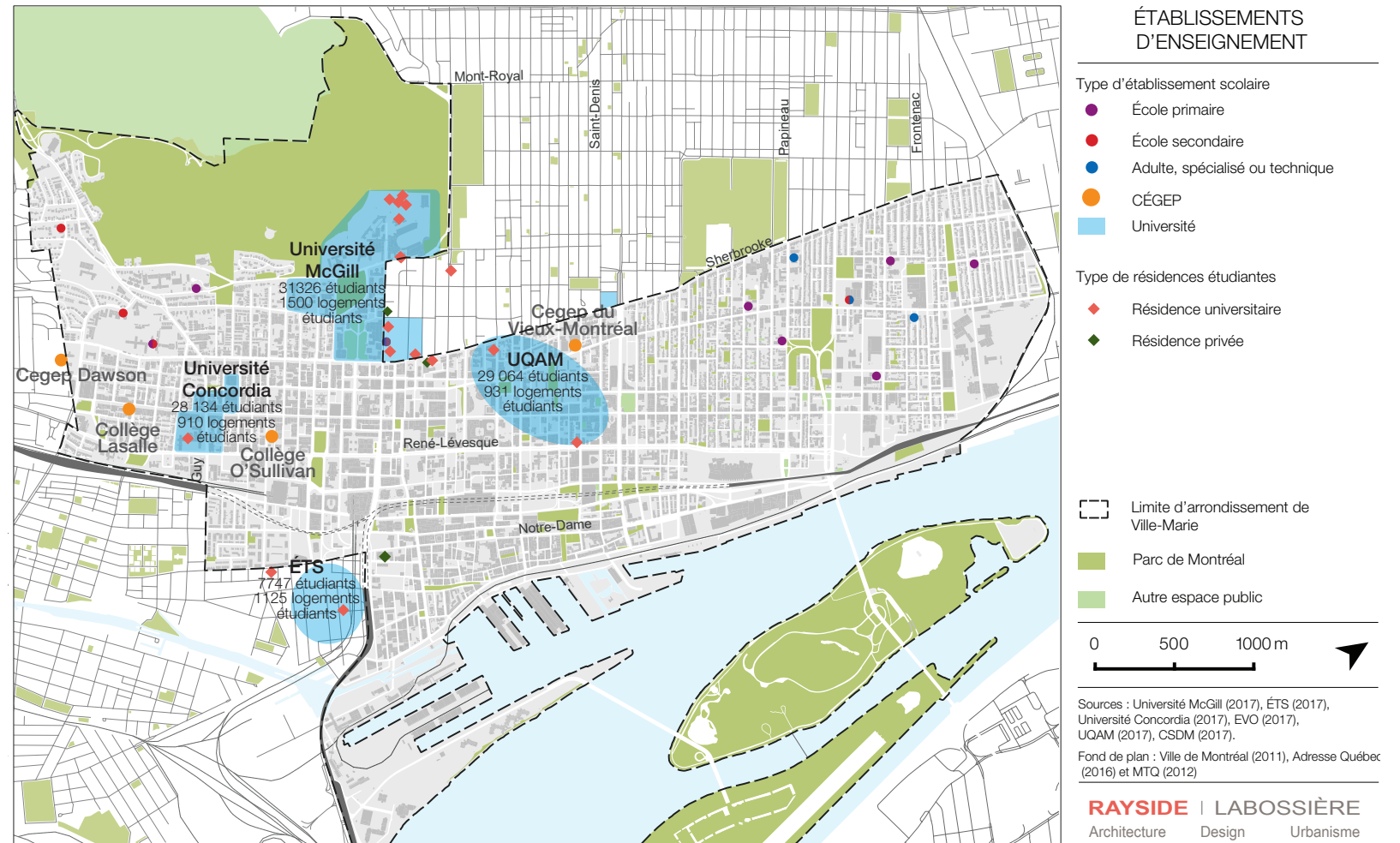


CONSTATS ET ENJEUX

UNE FORTE POPULATION ÉTUDIANTE, MAIS UNE OFFRE DE LOGEMENTS INADÉQUATE

ENJEUX

- > Peu de résidences étudiantes
- > Absence de résidences étudiantes abordables pour les personnes issues de familles à revenu faible ou modeste
- > Pression exercée par la population étudiante sur le parc de logements locatifs, et notamment le parc de logements locatifs adaptés aux besoins des familles

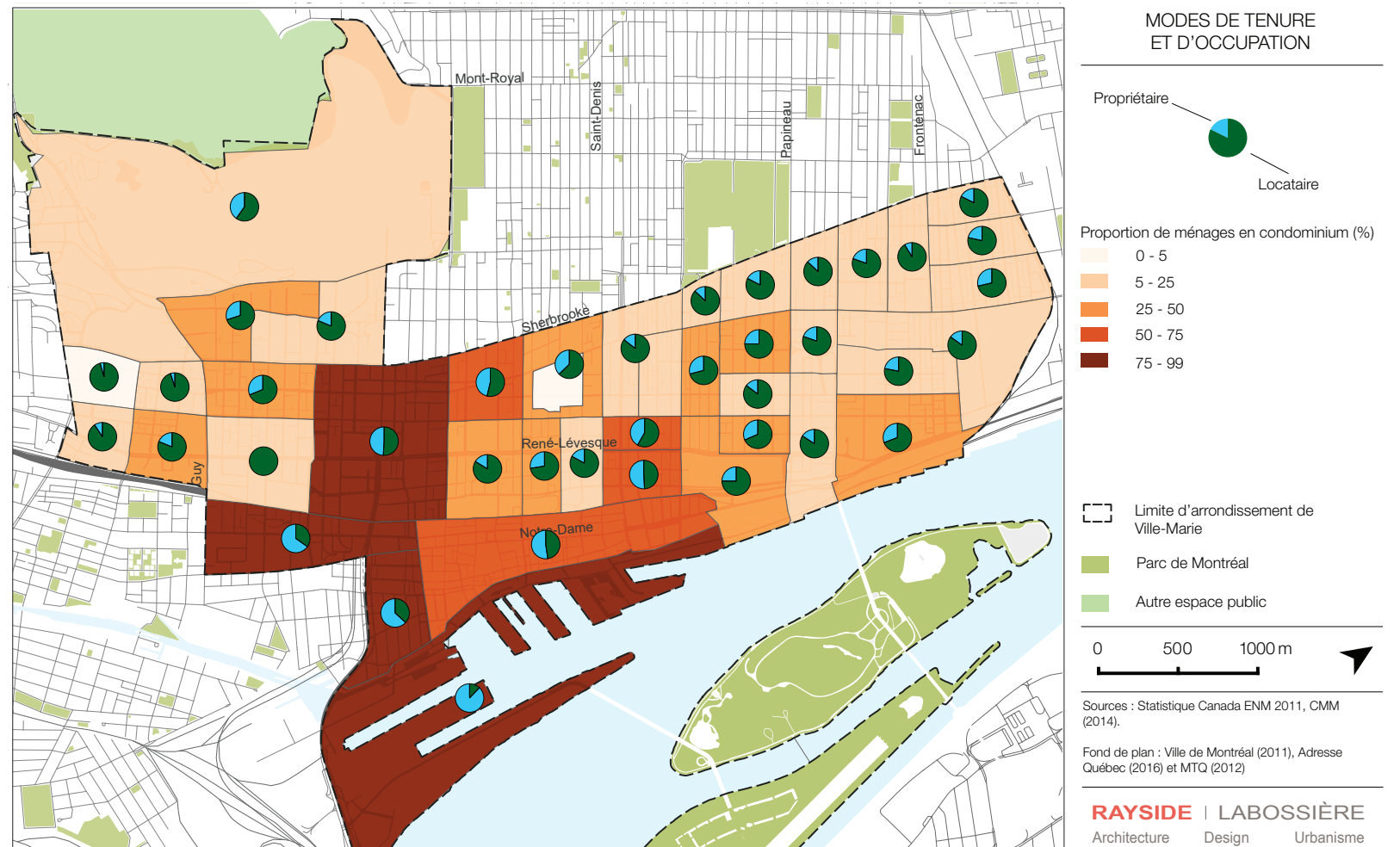


CONSTATS ET ENJEUX

UN PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOUS PRESSION

ENJEUX

- > Conversion de logements locatifs en condominiums
- > Location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique
- > Présence importante de copropriétés en location
- > Augmentation des coûts de location
- > Déséquilibre entre la construction de condominiums et celle de logements locatifs
- > Un parc locatif vieillissant
- > L'augmentation des valeurs foncières entraîne une augmentation des taxes foncières, qui provoque une augmentation des coûts d'exploitation des projets de logements sociaux existants et du loyer des logements non-subsidés

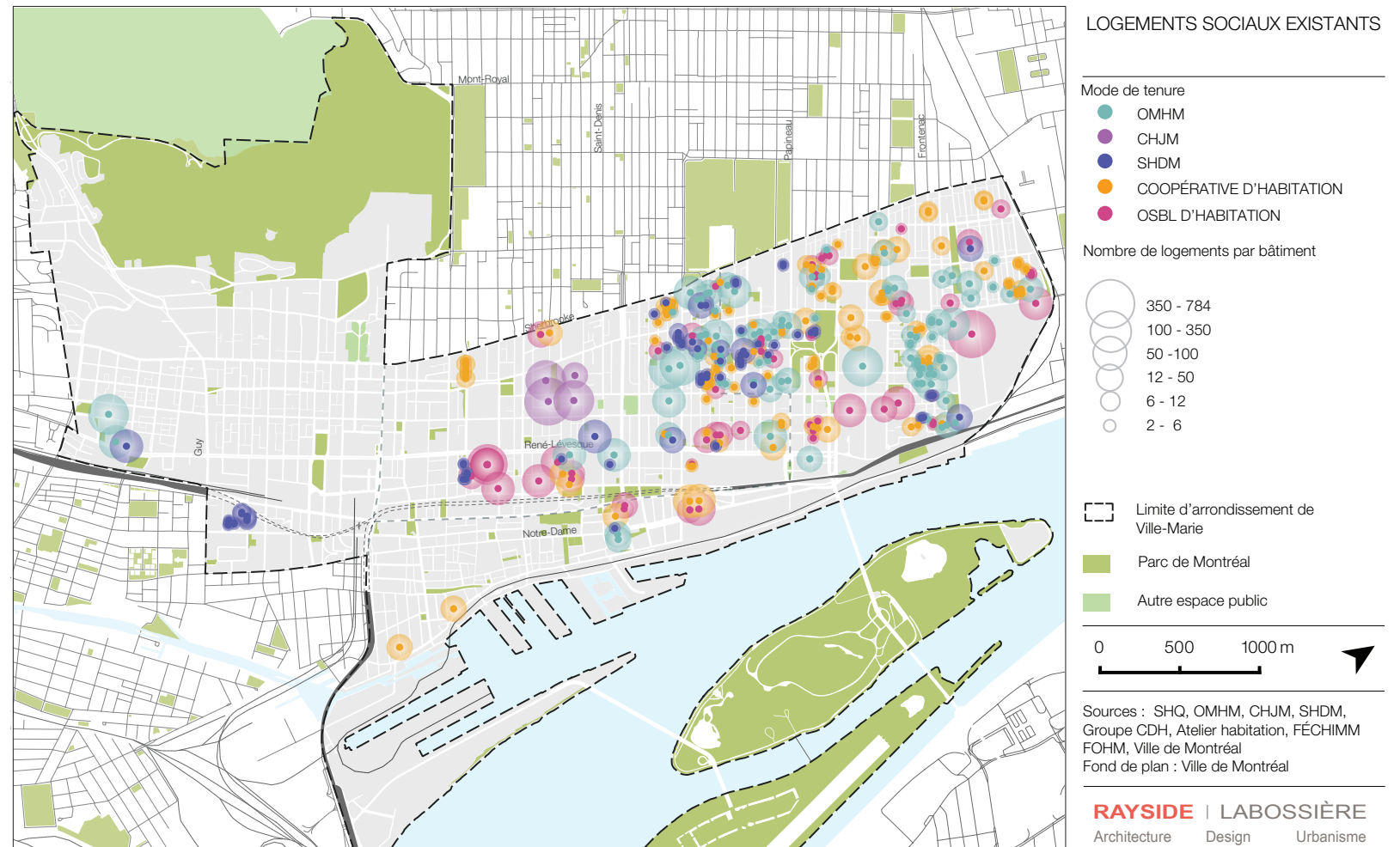


CONSTATS ET ENJEUX

DES LOGEMENTS SOCIAUX À PRÉSERVER ET À DÉVELOPPER

ENJEUX

- > Parc de logements vieillissant
- > Difficulté à construire des logements adaptés aux besoins des familles
- > Complexité d'obtenir un logement social pour les personnes en situation de précarité
- > Fin des conventions
- > Sous-investissement dans l'entretien du parc de logements sociaux
- > Fonds de réserve des logements sociaux souvent précaires et/ou témoins d'une gestion déficiente

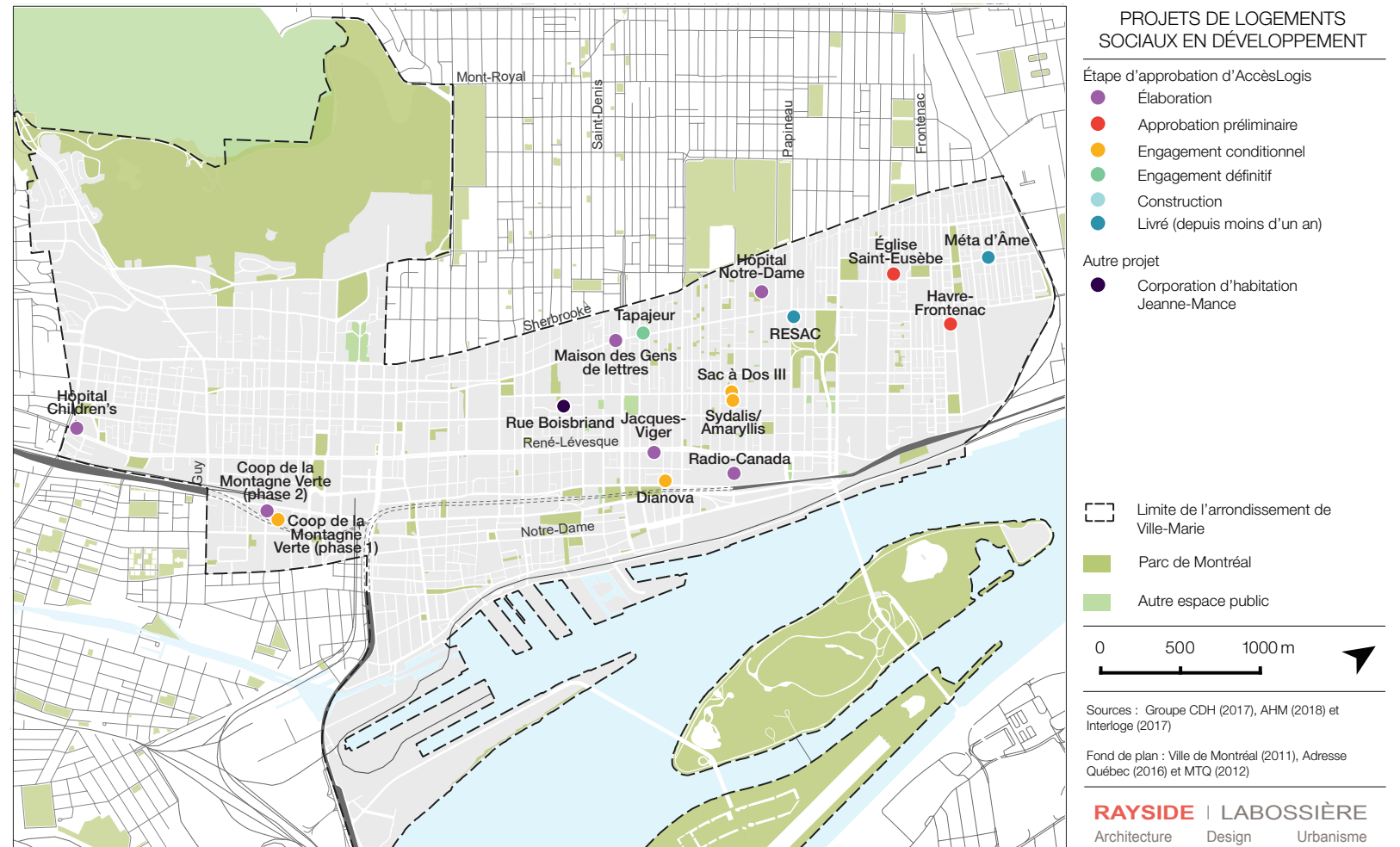


CONSTATS ET ENJEUX

LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL : DES OBSTACLES À LEVER ET DES CIBLES À FIXER

ENJEUX

- > Prix élevé des terrains
- > Contamination des sols
- > Abolition de plusieurs programmes de subvention
- > Inadéquation du programme AccèsLogis avec les coûts réels de réalisation
- > Manque de volonté politique
- > Peu de prise en compte des besoins du milieu et de l'avis de la communauté dans les projets
- > Socialisation des immeubles de plus en plus difficile en achat-rénovation
- > Lacunes de la Stratégie d'inclusion
- > Inadéquation des orientations entre la Direction de l'habitation et les services d'urbanisme
- > Investissements insuffisants dans le développement de logement social



RECOMMANDATIONS

Recommandation 1

Que l'Arrondissement de Ville-Marie se dote, dans le PPU des Faubourgs, 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.

Recommandation 2

Que l'Arrondissement de Ville-Marie prévoie, comme moyen de mise en œuvre de cette première recommandation, l'acquisition partielle ou totale des grands sites en redéveloppement (Molson, Portes Sainte-Marie, JTI-MacDonald, etc.) en vue de leur aliénation à des organismes communautaires pour la réalisation de logement social et communautaire.

Recommandation 3

Que l'Arrondissement de Ville-Marie prévoie l'acquisition des propriétés publiques et institutionnelles excédentaires (le site de l'Hôpital de la Miséricorde, l'Église St-Eusèbe) en vue de leur aliénation à des organismes communautaires pour la réalisation de logement social et communautaire.

Recommandation 4

Que l'Arrondissement de Ville-Marie articule la mise en place du programme particulier d'urbanisme avec celle du règlement sur l'offre de logement social, abordable et familial et veille à son application rigoureuse au sein du secteur des Faubourgs afin que le développement du secteur permette la construction d'une offre importante de logement social et communautaire.

Recommandation 5

Que le PPU des Faubourgs permette de répondre aux besoins spécifiques des familles en logement, en particulier via le développement de projets de logements sociaux leur étant dédiés.

RECOMMANDATIONS

Recommandation 6

Que le PPU des Faubourgs encadre la préservation du parc de logements locatifs privés via des mesures réglementaires de protection ou leur transformation en logements sociaux via un programme d'achat et rénovation.

Recommandation 7

Que les autorités publiques et les établissements d'enseignement supérieur montréalais, en particulier les universités, travaillent à l'établissement de solutions au manque de résidences étudiantes abordables au centre-ville et dans l'ensemble de la Ville.

Recommandation 8

Que les autorités publiques concèdent à la Ville de Montréal le pouvoir de taxer les transactions immobilières effectuées par des investisseurs étrangers, comme l'ont fait les gouvernements de la Colombie-Britannique et de l'Ontario, ainsi que la spéculation foncière.

Recommandation 9

Que la Ville de Montréal interpelle les autres paliers gouvernementaux pour qu'ils investissent de façon significative et conséquente dans le logement social et communautaire, et que le secteur des Faubourgs bénéficie de ces investissements.

Recommandation 10

Que la Ville de Montréal demande au gouvernement du Québec de modifier la Loi sur la fiscalité municipale afin d'y introduire une nouvelle catégorie s'adressant aux coopératives et aux OSBL en habitation de façon à permettre aux municipalités de leur attribuer un statut fiscal différencié.

RECOMMANDATIONS

Recommandation 11

Que l'Arrondissement de Ville-Marie se livre, dans le cadre de l'élaboration du PPU, à un important exercice de prospective et de planification afin de définir en amont et à long-terme les besoins de la population actuelle et future du quartier (écoles, centres communautaires, parcs, etc.) et effectue des réserves de terrains pour les services et équipements qui seront requis.

Recommandation 12

Que l'Arrondissement de Ville-Marie prévoie, dans le cadre de l'élaboration du PPU, la création de milieux de vie complets et inclusifs visant à maintenir la population résidente à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie.

Recommandation 13

Que le PPU des Faubourgs permette de répondre aux besoins spécifiques des familles en services et en équipements (écoles, centres communautaires, services adaptés), mais également en aménagement du territoire (rues conviviales et sécuritaires, accessibilité des espaces verts et récréatifs, etc.).

Recommandation 14

Que les autorités publiques travaillent de concert pour assurer un cadre propice à la mobilité durable (transport en commun + cadre piétonnier + réseau cyclable) dans le quartier.

Recommandation 15

Que les autorités publiques travaillent de concert à la réduction de la circulation automobile de transit sur les artères du quartier et à ses impacts négatifs sur la santé, la sécurité et le bien-être des résidents.

RECOMMANDATIONS

Recommandation 16

Que l'Arrondissement reconnaisse l'importance des espaces civiques et du domaine public comme lieu de cohabitation et y privilégie un aménagement inclusif pour tous, incluant les populations marginalisées.

Recommandation 17

Que l'Arrondissement assure l'accessibilité à des locaux abordables pour les organismes communautaires du territoire en reconnaissant l'importance de ces services collectifs pour les résidents du quartier, particulièrement les plus vulnérables.

Recommandation 18

Que l'Arrondissement garantisse un accès public aux berges du fleuve par le prolongement de la rue de la Commune et la création d'un grand parc sur une partie du site de la Brasserie Molson.

Recommandation 19

Que l'Arrondissement procède à la création d'un espace public de grande envergure sur le site de Radio-Canada, en forte relation avec l'îlot St-Pierre et la tour de Radio-Canada.

Recommandation 20

Que le PPU des Faubourgs assure la préservation de l'important patrimoine (industriel, modeste, ouvrier et humain) que l'on retrouve dans le Centre-Sud et sa mise en valeur à travers le développement du secteur.