

Mai 2011

PPU Sainte-Marie

Mémoire présenté par Habiter Ville-Marie



Habiter
Ville-Marie

TABLE DES MATIÈRES

1	RÉSUMÉ	1
1.1	Description et analyse du PPU	
1.2	Recommandations générales	
1.3	Recommandations particulières	
2	INTRODUCTION	5
3	HABITER VILLE-MARIE	6
3.1	Mission	
3.3	Territoire	
3.4	Concertation	
4	PLAN DE DÉVELOPPEMENT D’HABITER VILLE-MARIE	7
4.1	Portrait et enjeux : Quartier Sainte-Marie	
4.2	Description des principaux leviers de développement disponibles ainsi que de leurs limites	
5	LE PPU DU QUARTIER SAINTE-MARIE	11
6	PROPOSITIONS	14
6.1	Recommandations générales	
6.2	La rue Ontario	
6.3	Le secteur du Pôle Frontenac	
6.4	Le secteur de la JTI Macdonald	
6.5	Le secteur Parthenais	
6.6	Le secteur de la cour de triage du CP	
6.7	Le secteur aux abords de la rue Notre-Dame	
7	ANNEXE	22

1 RÉSUMÉ

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.

Habiter Ville-Marie existe à titre de table de concertation sectorielle autonome depuis 2006. Notre table de concertation est cependant issue d'un comité de travail sur le logement qui était auparavant intégré à la structure de la table de concertation communautaire du Centre-Sud, Alerte Centre-Sud. Les organismes impliqués dans le développement du logement social et communautaire interviennent donc dans le quartier Ste-Marie depuis maintenant plus de deux décennies. Ils ont notamment participé à la consultation publique sur le projet immobilier Porte Ste-Marie, organisée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en 2003-2004. Ils ont également produit en 2005 un « Plan d'action pour le développement du logement social et communautaire dans le quartier Ste-Marie », qui dresse notamment un portrait assez détaillé du parc de logement dans le quartier (voir annexe).

En déposant ce mémoire, Habiter Ville-Marie souhaite partager sa vision du développement pour Sainte-Marie, une vision qui tient compte à la fois des besoins de la population en matière de logement, du potentiel de développement dans le quartier et de la nécessité de consolider les milieux de vie. Les réflexions présentées dans le présent mémoire découlent du Plan de développement en matière de logement social pour l'arrondissement de Ville-Marie, élaboré en 2010-11 par Habiter Ville-Marie, et plus particulièrement des constats et recommandations relatifs au quartier Sainte-Marie qui y sont inclus.

Ce mémoire propose également une analyse du programme particulier d'urbanisme (PPU) et met en relief certains enjeux de développement en matière de logement. Il se penche plus particulièrement sur le potentiel de développement de la rue Ontario, du Pôle Frontenac, du secteur de la JTI Macdonald, de l'église Saint-Eusèbe-de-Vergeil, de la cour de triage, du secteur Parthenais et des abords de la rue Notre-Dame.

1.1 DESCRIPTION ET ANALYSE DU PPU

Le PPU du quartier Ste-Marie s'articule autour de 3 grandes orientations :

- **la qualité des milieux de vie**
- **la mise en valeur du potentiel de développement du territoire**
- **le dynamisme économique**

Plus spécifiquement, afin d'améliorer la qualité des milieux de vie dans le quartier, trois objectifs ont été retenus par l'Arrondissement :

- Miser sur la consolidation des milieux de vie du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services de proximité
- Répondre aux besoins de mobilité des personnes et des marchandises tout en atténuant les impacts de la circulation sur les milieux de vie
- Adopter de bonnes pratiques de développement durable, notamment dans la réalisation des aménagements sur le domaine public

De plus, afin de favoriser la mise en valeur du potentiel de développement du territoire, deux objectifs ont été retenus par l'Arrondissement :

- Favoriser le maintien et l'accroissement de la population résidente
- Encourager une densification des terrains sous-utilisés et des abords des stations de métro

Les moyens de mise en œuvre en lien avec l'objectif visant « la consolidation des milieux de vie en améliorant la qualité de l'habitat » sont les suivants :

- Attirer davantage de résidents dans le quartier en intensifiant le développement résidentiel sur les nombreux terrains vacants et sous-utilisés du secteur
- Soutenir le développement d'une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins des jeunes familles
- Inciter les propriétaires à amorcer un cycle de rénovation du parc immobilier existant
- Adapter les milieux de vie à leurs clientèles, entre autres en offrant aux familles et aux personnes âgées des services et des équipements adaptés
- Rendre plus conviviaux les déplacements vers les services de proximité en réalisant des aménagements sur le domaine public misant sur l'encadrement des modes de transport actif

Les moyens de mise en œuvre en lien avec l'objectif de « favoriser le maintien et l'accroissement de la population résidente » sont les suivants :

- Favoriser le développement immobilier résidentiel par la mise en place d'un cadre réglementaire adéquat
- Élaborer, avec les instances concernées, des stratégies de mise en valeur des grands terrains vacants propices à la construction résidentielle
- Favoriser la diversité des typologies de logements dans les projets résidentiels
- Concevoir des outils promotionnels pour améliorer la reconnaissance et la visibilité du quartier

Le PPU comprend donc un ensemble de gestes urbanistiques qui engendreront une création de valeur significative au bénéfice des propriétaires de terrains ou des promoteurs dans le quartier. La Ville de Montréal en tirera également des bénéfices en termes de taxation foncière supplémentaire. En contrepartie, la réalisation du PPU exercera une pression importante sur les valeurs foncières, de même que sur celles des loyers, et par conséquent sur les résidents à faible et modeste revenu du quartier. Nous estimons donc qu'une part significative de la création de valeur générée par le PPU devrait être canalisée vers la production de logements sociaux et communautaires pour la population locataire, qui représente 84% de la population du quartier, et dont un très fort pourcentage est à faible ou modeste revenu, ainsi que vers l'amélioration de l'offre de services communautaires en soutien aux locataires du quartier.

1.3 RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Habiter Ville-Marie recommande:

- Que l'Arrondissement se dote, dans son PPU, d'un objectif chiffré en matière de développement de logement social et communautaire pour l'ensemble du quartier Ste-Marie. Que cet objectif soit établi à 30% du potentiel de 6500 nouveaux logements établi pour le territoire du quartier, soit 2000 logements. Que la production de ces 2000 logements sociaux et communautaires soit elle-même répartie comme suit : 70% de logements pour les familles, 15% de logements pour les aînés et 15% de logements pour les personnes présentant des besoins particuliers.
- Que l'Arrondissement inscrive dans son PPU, comme moyen de mise en œuvre pour l'objectif précédent, la négociation d'accords de développement avec les promoteurs de tout projet de plus de 20 unités domiciliaires et ce, afin d'assurer, d'une part, l'inclusion de logements sociaux et communautaires à l'intérieur de tous les projets de plus de 100 unités de logement ainsi qu'afin d'obtenir, d'autre part, une contribution financière à un fonds de développement du logement social et communautaire de la part de tous les promoteurs de projets de 20 à 99 unités de logement.
- Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie entreprennent des démarches afin d'obtenir la mise à contribution des grands propriétaires fonciers publics, notamment la STM et la SIQ, afin de permettre l'atteinte de l'objectif général identifié ci-dessus.
- Qu'un comité comprenant des représentants de la SHQ, de la Ville de Montréal, de l'Arrondissement de Ville-Marie et du milieu (dont la table Habiter Ville-Marie) soit constitué le plus rapidement possible afin de revoir les paramètres des programmes de subvention en habitation et les adapter à la réalité de l'arrondissement.
- Que l'Arrondissement adopte des mesures afin de resserrer le moratoire sur la conversion de logements locatifs en condominiums ainsi qu'afin d'assurer le remplacement des unités de logements locatifs dont il autorise la démolition.
- Que l'Arrondissement mette en œuvre, en partenariat avec la Ville de Montréal, un programme d'inspection des immeubles afin de corriger les situations d'insalubrité et de mauvais entretien. Que les programmes de subvention à la rénovation des immeubles et leur application visent à assurer le maintien dans les lieux des locataires.
- Que l'Arrondissement appuie l'intervention communautaire de soutien aux locataires du quartier de Ste-Marie dans la défense de leurs droits, ainsi que celle visant à les informer et à les mobiliser autour de projets de logement répondant à leurs besoins.
- Qu'Habiter Ville-Marie soit associée aux travaux qui feront suite à la consultation publique au sujet du PPU du quartier Ste-Marie.
- Que le Comité exécutif de la Ville de Montréal donne suite à l'engagement qu'il a pris, suite à la publication du rapport annuel 2008 de l'OCPM, à l'effet qu'une rubrique, comprise dans les dossiers décisionnels accessibles sur le système de gestion de décisions des instances, fasse état du suivi des recommandations de l'OCPM concernant le PPU du quartier Ste-Marie, de même que celles concernant tous les projets qui feront l'objet ultérieurement de consultation.

Habiter Ville-Marie appuie de plus l'ensemble des mesures, à l'intérieur du PPU, qui visent l'apaisement de la circulation, l'encouragement des transports actifs et collectifs, de même que le verdissement du quartier.

1.4 RECOMMANDATIONS PARTICULIÈRES

LA RUE ONTARIO

Habiter Ville-Marie recommande :

- Que différents moyens soient mis en œuvre pour consolider la vocation de la rue Ontario comme artère commerciale et de services de proximité pour la population locale.
- Que les organismes des secteurs communautaire et culturel profitent d'une plus grande visibilité au moyen d'une signalisation particulière sur la rue Ontario.

SECTEUR DU PÔLE FRONTENAC

Habiter Ville-Marie recommande :

- Que le secteur du pôle Frontenac devienne véritablement un centre-ville à vocation civique et commerciale pour le quartier, en y renforçant la vocation civique du Pôle par l'aménagement d'une place publique.
- Que la place publique prévue sur l'actuel stationnement du centre commercial soit à la fois ouverte sur la rue Ontario, sur la station de métro Frontenac, la Maison de la culture Frontenac et le centre Jean-Claude Malépart.

Qu'au besoin, le bâtiment résidentiel qui sera construit sur la rue Ontario à cet endroit libère le coin des rues du Havre et Ontario en limitant son emprise au sol (recul du bâtiment vers l'est ou étages inférieurs non construits sur ce coin). Qu'un revêtement de sol particulier renforce le caractère public de ce lieu.

L'aménagement d'une seconde place publique devant l'école Gédéon-Quimet ne doit pas entraîner la diminution de l'ampleur de la place Frontenac.

- Que le terrain de stationnement de la STM situé à l'arrière de la Maison de la culture Frontenac soit considéré comme un site prioritaire pour le développement à court terme de logement social et communautaire pour familles.



SECTEUR DE LA JTI MACDONALD

Habiter Ville-Marie recommande :

- Que l'Arrondissement favorise le développement d'un secteur mixte dense, avec emplois sur la rue Ontario et habitations dans la partie nord du site et notamment sur la rue d'Iberville. Que les types de logements soient diversifiés sur l'ensemble du site pour favoriser une mixité sociale.

Que le parc Walter-Stewart et les jardins communautaires Saint-Eusèbe soient intégrés au projet de développement et mieux encadrés par le bâti.

- Que le site de l'église Saint-Eusèbe-de-Vergeil soit considéré comme une opportunité de mise en valeur du patrimoine au moyen d'un projet de développement structurant pour le quartier. Que l'arrondissement considère la possibilité d'y implanter un milieu de vie pour familles.

SECTEUR PARTHENAIS

Habiter Ville-Marie recommande :

- Que l'ensemble du secteur fasse l'objet d'une densification importante, notamment en matière de logements et d'emplois. Il est par ailleurs important d'assurer la bonne cohabitation de ces deux usages en favorisant l'implantation d'entreprises dont les activités peuvent aisément s'intégrer à un milieu de vie.

- Que les terrains de stationnement appartenant à la Société Immobilière du Québec soient priorisés pour le développement de logements sociaux et communautaires (minimum de 30% des unités construites) et notamment pour les familles.

Qu'un comité qui inclut des acteurs de développement en logement social et communautaire du milieu local, dont la table Habiter Ville-Marie, soit formé pour planifier le développement des projets dans ce secteur.

- Qu'aucun stationnement étagé ne soit construit sur la rue Coupal, laquelle doit rester à l'échelle humaine. Que l'option du stationnement

sous-terrain soit privilégiée sur l'ensemble du site de la Sûreté du Québec.

- Que l'îlot compris entre les rues Ste-Catherine, René-Levesque, De Lorimier et Parthenais (« Portes Sainte-Marie ») fasse l'objet d'un nouveau Plan d'aménagement d'ensemble, développé en collaboration avec le milieu social et communautaire du quartier, dont la table Habiter Ville-Marie.

SECTEUR DE LA COUR DE TRIAGE DU CP

Habiter Ville-Marie recommande :

- Que la partie Nord du site (délimitée, par exemple, par le prolongement de la rue Lafontaine) soit développée à des fins de logement.

Qu'au moins une rue donne accès à ce nouveau secteur à partir de la rue Ontario.

- Que la partie Sud du site fasse l'objet d'une densification importante de lieux d'emplois.
- Que le camionnage soit concentré dans la partie sud du site, sur les rues Notre-Dame, Iberville et Frontenac.
- Que la rue Bercy devienne un sens unique vers le Sud pour éviter l'affluence de camions vers les quartiers résidentiels.

SECTEUR DES ABORDS DE LA RUE NOTRE-DAME

Habiter Ville-Marie recommande :

- Que les espaces de stationnement situés entre le boulevard René-Levesque, la rue Notre-Dame, le site de Radio-Canada et le pont Jacques-Cartier soient considérés pour le développement de logements.

- Que le parc Bellerive soit considérablement élargi à l'est et à l'ouest afin de permettre un plus grand accès au fleuve.

Que la chute à neige qui s'y trouve actuellement soit éliminée et que les accès au parc (traversées sur la rue Notre-Dame) soient nombreux et sécuritaires.

2 INTRODUCTION

En déposant ce mémoire, Habiter Ville-Marie souhaite partager sa vision du développement du quartier Sainte-Marie, une vision qui tient compte des besoins de la population en matière de logements et de la consolidation des milieux de vies.

Les réflexions présentées dans le présent mémoire découlent du Plan de développement en matière de logement social élaboré par Habiter Ville-Marie, et plus particulièrement des constats et recommandations relatifs au quartier Sainte-Marie qui y sont inclus. Ce Plan de développement a pour objectifs généraux : la réalisation d'un portrait des conditions de logement dans l'arrondissement; l'identification de potentiels et objectifs de développement pour le logement social et communautaire ainsi que de mesures et outils visant à le favoriser; et finalement l'identification et le soutien à la réalisation, avec différents partenaires, de projets spécifiques de logement social et communautaire pour chacun des quartiers de l'arrondissement.

Ce mémoire propose une analyse du programme particulier d'urbanisme (PPU) et met en relief certains enjeux de développement en matière de logement à l'intérieur des limites du quartier Sainte-Marie, telles qu'établies dans le PPU. Il se penche plus particulièrement sur le potentiel de développement de la rue Ontario, du Pôle Frontenac, du secteur de la JTI Macdonald, de l'église Saint-Eusèbe-de-Vergeil, de la cour de triage, du secteur Parthenais et des abords de la rue Notre-Dame.

Comité de travail

Samir Admo (Groupe CDH), Alain Arsenault (CSSS Jeanne-Mance), Margaret Bain (Inter-Loge), Marie-Ève Hébert (CDC Centre-Sud), Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie), Christelle Proulx Cormier (Rayside Labossière architectes), Ron Rayside (Tous pour l'aménagement du Centre-Sud).

Cartographie, graphisme et conception du document : Rayside Labossière architectes

3 HABITER VILLE-MARIE

3.1 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.

3.2 TERRITOIRE

Arrondissement de Ville-Marie.

3.3 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.

MEMBRES ACTIFS

Atelier Habitation Montréal

M. Robert Manningham

CSSS de la Montagne

M. Jean Paiement

Centre Dollard-Cormier

M. François Thivierge

Comité logement Ville-Marie

M. Éric Michaud

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

Mme Sonia Lefebvre

Inter-Loge

Mme Margaret Bain

Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud

Mme Marie-Ève Hébert

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

M. Denis Plante

Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)

M. Guy Robert

Groupe CDH

M. Marco Monzon

Table Interaction Peter McGill

M. Jean-Louis Nadeau

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

Mme Hélène Bohémier

Réseau Habitation Femmes

Mme Nicole Boily

Tous pour l'aménagement du Centre-Sud

M. Ron Rayside

Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL)

Mme Agnès Connat

Y des femmes de Montréal

Mme Linda D'Angelo

4 PLAN DE DÉVELOPPEMENT D'HABITER VILLE-MARIE

4.1 PORTRAIT, ENJEUX ET DÉFIS : QUARTIER SAINTE-MARIE

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 Ville-Marie. Le plan comprend une analyse du potentiel de développement, des conditions de réalisation, ainsi que des leviers existants pour développer des projets de logement social et communautaire.

Le plan de développement d'Habiter Ville-Marie inclut notamment un portrait des divers quartiers qui composent l'arrondissement Ville-Marie, dont le quartier Sainte-Marie.

Principales caractéristiques de la population du quartier Sainte-Marie:

- Une forte proportion de ménages locataires, soit 84%, alors qu'on en compte 66% à Montréal;
- Le taux d'effort au logement est légèrement supérieur à celui de Montréal, avec 40% des ménages qui consacrent 30% de leur revenu à se loger, comparativement à 38,8% à Montréal. Le loyer brut moyen y est moins élevé qu'à Montréal, même s'il a augmenté sensiblement entre 2001 et 2006. Le revenu annuel moyen des ménages est également beaucoup moins élevé qu'à Montréal, avec \$ 35 711 dans Ste-Marie, comparativement à \$ 51 811 à Montréal;
- On y retrouve une plus forte proportion de familles avec enfants que dans le reste de l'arrondissement, soit 55,9%, mais cependant moins élevée qu'à Montréal (62,1%);
- Ste-Marie compte plus d'hommes que de femmes, avec 54% d'hommes, alors qu'à Montréal on en compte 48,1%;
- Il y a moins de personnes âgées de 65 ans et plus, avec 11,3%, alors que la proportion est de 15,5% à Montréal. Environ 45% des personnes âgées vivent seules, soit beaucoup plus qu'à Montréal, où la proportion de personnes âgées vivant seules est de 29%;
- On constate une augmentation du nombre de personnes immigrantes de 2001 à 2006, leur pourcentage passant d'environ 16% à 19%. Ces personnes proviennent principalement d'Asie, du Moyen Orient et d'Europe.

Enjeux et défis en matière de logement :

- On constate une forte mobilité de la population résidante. En effet, 55% des ménages du quartier ne résidaient pas à la même adresse 5 ans auparavant (45% à Montréal);
- L'accès à un logement adéquat est une des principales raisons de déménagement évoquées. Les familles avec enfants et les 25-34 ans sont plus nombreux à envisager un déménagement au cours de la prochaine année;
- Le logement est le premier besoin non comblé chez la population du territoire identifié par les milieux communautaire et institutionnel;
- Les nouveaux immigrants identifient le logement comme leur principal besoin à leur arrivée. Principaux problèmes nommés par ceux-ci : logements trop petits, trop chers, problèmes avec voisins (ex. bruit);

- Les logements du quartier sont moins spacieux qu'à Montréal : le nombre moyen de pièces y est de 4, tandis qu'il est de 4,7 à Montréal. La proportion des ménages locataires avec enfants habitant un petit logement (studio, 1 c.c.) est plus élevée dans Ville-Marie qu'à Montréal (24,6% vs 15,5%). Près de 12% des familles avec 3 enfants ou plus occupent un petit logement (studio, 1 c.c.) dans Ville-Marie (4,8% à Montréal);
- Une part du parc de logements est vétuste : plus de la moitié des logements ont été construits avant 1960, et près de 40% avant 1946;
- Une proportion relativement importante du parc de logements est constituée de logements sociaux et communautaires, soit 22% de l'ensemble du parc ou près de 2500 logements. De ce nombre, on compte 774 HLM, 123 logements de la SHDM, près de 1100 logements gérés par des OBNL d'habitation, et près de 500 logements intégrés à des projets coopératifs. Le nombre total d'unités subventionnées dans ces projets, destinées spécifiquement aux ménages à faible revenu, s'établit cependant à 1150 unités, soit 10% de l'ensemble du parc de logements du quartier. En effet, à l'exception des projets d'habitation à loyer modique, les projets d'habitation de la SHDM, des OBNL et des coopératives d'habitation sont presque exclusivement des projets mixtes, où une grande part des logements n'est pas à prix modique et sont plutôt dédiés à des ménages à revenu modeste ou moyen. Il est également bon de noter que, malgré la présence relativement importante de logements sociaux et communautaires dans le quartier, plus de 60% des ménages du quartier demeurent encore en logement locatif privé et que la proportion de ménages locataires du quartier consacrant plus de 30% de leur revenu à se loger est supérieure à la proportion des ménages locataires montréalais présentant le même taux d'effort à se loger.
- Bon nombre de logements du quartier Ste-Marie nécessitent des réparations majeures, soit 13,6%, comparativement à 9,6% pour l'arrondissement de Ville-Marie et la ville de Montréal.

Compte tenu des caractéristiques de la population et des principaux enjeux identifiés, le développement de l'habitation et en particulier du logement social et communautaire pose plusieurs défis dans Ste-Marie. Entre autres, celui de contrer les déplacements de population, en particulier chez les résidents plus vulnérables, dans un contexte où l'attraction qu'exercent les quartiers centraux et les grands projets immobiliers (publics et privés) influencent à la hausse la valeur foncière et le coût des logements sur le territoire. Tout développement immobilier abordable dans le quartier est un défi, et à plus forte raison le développement de grandes unités.

Des efforts devront être déployés afin d'adapter l'offre de logements aux besoins des résidents et ainsi favoriser leur rétention et leur enracinement dans le quartier, avec une attention particulière pour les personnes à faible revenu, plus sensibles aux hausses de coût des logements, ainsi que les familles, qui ont plus de difficulté à trouver un logement abordable aux dimensions adéquates pour y élever leurs enfants. Bien que la proportion de ménages locataires soit plus importante dans le quartier qu'à Montréal, la situation tend à changer rapidement et requiert une attention particulière, si on veut contrer l'érosion du parc de logements locatifs et assurer ainsi le maintien en place de la population à faible et modeste revenu. Comme dans l'ensemble des quartiers centraux, la baisse du nombre de maisons de chambres est également préoccupante et nécessite des interventions visant leur sauvegarde ou leur conversion en unités de logement social.

4.2 DESCRIPTION DES PRINCIPAUX LEVIERS DE DÉVELOPPEMENT DISPONIBLES AINSI QUE DE LEURS LIMITES

Plusieurs leviers existent afin de réaliser des projets de logements sociaux et communautaires dans des secteurs en revitalisation.

Accès Logis

Dans un premier temps, mentionnons le programme AccèsLogis du Gouvernement du Québec, que la Ville de Montréal est mandatée d'administrer sur son territoire.

Ce programme a reçu une dotation, dans le cadre du budget 2011-2012 du Gouvernement du Québec, permettant la construction de 2 000 unités de logement pour l'ensemble du Québec, dont approximativement 900 pour Montréal. Cet investissement est nettement insuffisant en regard des besoins de la population québécoise et de la population montréalaise.

On constate par ailleurs que les normes du programme sont inadaptées aux quartiers centraux de Montréal (et en particulier à l'arrondissement de Ville-Marie), où le coût d'acquisition des terrains et les modes de construction exigés par le Code de la construction du Québec sur les terrains permettant de construire en hauteur (béton giclé avec ascenseurs) font notamment en sorte que le coût de réalisation des projets (notamment des projets pour familles) y dépasse de beaucoup les coûts admissibles dans le cadre du programme.

Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels

Un autre levier important est la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, adoptée par la Ville de Montréal en 2005, dans la foulée de son Plan d'urbanisme, et qui vise plus spécifiquement l'atteinte de deux cibles particulières :

- que 15% des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire de Montréal soient des logements sociaux et communautaires;
- qu'une autre proportion de 15% des nouvelles habitations soit constituée de logements abordables d'initiative privée (propriétés ou logements locatifs).

Cette stratégie municipale est malheureusement insatisfaisante à plusieurs égards.

Dans un premier temps, on constate que le pourcentage ciblé dans le cadre de la stratégie d'inclusion visant à ce que 30% des nouveaux logements développés à Montréal soient des logements « abordables » est nettement insuffisant en regard des besoins de la population montréalaise à faible et modeste revenu. En effet, la stratégie d'inclusion municipale indique que la population visée par le logement social et communautaire correspond aux ménages dont le revenu annuel brut est de moins de \$ 35 000 ainsi qu'à une partie des ménages dont le revenu annuel brut est de moins de \$ 55 000. Or, les ménages locataires dont le revenu annuel est inférieur à \$ 40 000 représentent 65 % des ménages locataires montréalais, qui comptent pour 66% de l'ensemble des ménages de la ville (soit 43% de l'ensemble des ménages montréalais). Dans le quartier de Ste-Marie, les ménages locataires dont le revenu annuel est inférieur à \$ 40 000 représentent plus de 70% de l'ensemble des ménages locataires, qui comptent pour 84% de l'ensemble des ménages du quartier (soit 59% de l'ensemble des ménages du quartier). L'objectif de 30% de logements abordables de la stratégie d'inclusion montréalaise est donc nettement insuffisante par rapport aux besoins et à la réalité socio-économique des ménages du quartier Ste-Marie.

De plus, la valeur actuelle des immeubles sur le territoire du quartier Ste-Marie fait en sorte qu'il est selon nous illusoire de penser que les ménages ayant des revenus de moins de \$ 50 000 puissent accéder à la propriété dans le quartier. Si on prend l'exemple d'un projet de condominiums « abordables » dans un quartier jouxtant le quartier Ste-Marie, tels que le projet le Bourg de Rouen, phase 2, de SAMCON, dans Hochelaga-Maisonneuve, le prix de vente de départ des unités annoncé est de \$ 225 / pi². Les plus petits logements du projet occupent une superficie de 660 pi². Les logements les moins chers dans le projet se vendent donc un peu moins de \$ 150 000. Or, la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) estime qu'un ménage ne devrait pas payer plus d'environ 3 fois son revenu brut annuel pour l'achat d'une propriété, en plus d'être en mesure de mettre une mise de fonds correspondant à 5 % du prix d'achat de la propriété. Sur la base de cet exemple, il est permis de penser que seuls les ménages locataires sans enfant gagnant plus de \$ 50 000 / an ont la capacité financière d'acquérir les unités de logement les moins chères disponibles dans ce type de projet.

Or, on peut estimer que le pourcentage de ménages dont le revenu annuel est de moins de \$ 50 000 s'élève à 80 % des ménages locataires du quartier Ste-Marie. C'est donc dire que la Ville de Montréal propose, dans le cadre de sa stratégie d'inclusion, que les besoins de 80% des ménages locataires du quartier (soit les besoins de 67% de l'ensemble des ménages du quartier) soient comblés par un maigre 15% des nouvelles unités de logement développées dans le quartier. On constate ici un net déséquilibre entre l'offre et la demande locales de logement.

Autre faille importante de la stratégie d'inclusion montréalaise : le « logement abordable d'initiative privée », qui n'est « abordable » que de nom.

En effet, quoique la Stratégie prévoit que ce type de logement puisse prendre la forme de logement locatif ou de condominium, on constate que le marché privé produit uniquement des logements de type condominium dans les quartiers centraux de Montréal. Or, ce mode de tenure ne répond pas à une grande partie des besoins des ménages à revenu modeste montréalais.

De plus, les typologies de logement « abordable » produites par les promoteurs privés sont systématiquement des unités de petite dimension (studios, 2½ ou 3 ½), qui ne répondent pas non plus aux besoins des ménages avec enfants à revenu modeste.

Enfin, aucune mesure n'est prise par la Ville afin d'assurer l'abordabilité des « logements abordables d'initiative privée » à long terme. Ce ne sont donc pas les logements qui sont abordables dans cette catégorie de logements, mais uniquement le prix de vente accordé au premier acheteur.

L'ensemble de ces motifs nous amènent donc à conclure que le seul logement véritablement abordable, et ce pour la très grande majorité des ménages locataires du quartier Ste-Marie, demeure le logement social et communautaire. C'est notamment pour cette raison que nous privilégions la production de ce type de logement.

Autre problématique soulevée par la stratégie d'inclusion montréalaise : le caractère aléatoire de son application en ce qui a trait à l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les projets. En effet, la stratégie d'inclusion municipale n'est pas obligatoire, mais seulement incitative. Cela fait donc en sorte que l'application des moyens d'action qui y sont identifiés est à géométrie variable et que de nombreux projets, qui devraient théoriquement y être soumis, y dérogent.

Afin de parvenir à atteindre sa cible de 15% de logements sociaux et communautaires, la Ville préconise plusieurs stratégies et moyens d'action. Elle invite notamment les arrondissements montréalais « à établir, pour leur territoire, des objectifs en matière de logements abordables. Ces objectifs devront tenir compte à la fois des objectifs globaux fixés pour l'ensemble de la Ville de Montréal et des besoins et potentiels d'intervention sur chacun de leurs territoires. » **Or, l'Arrondissement de Ville-Marie ne s'est pas encore doté de tels objectifs, malgré les besoins et potentiels importants identifiés sur son territoire.**

Un bilan de la stratégie montréalaise, réalisé deux ans après l'adoption de la stratégie, a d'ailleurs permis de constater que le pourcentage ciblé par la stratégie d'inclusion en matière de logement social et communautaire (15%) était atteint à l'échelle montréalaise, mais qu'il ne l'était pas, loin s'en faut, à l'échelle de l'arrondissement de Ville-Marie, où les besoins populationnels sont pourtant plus élevés, toutes proportions gardées, qu'à l'échelle de Montréal. **Ainsi, des données fournies par la Direction de l'Habitation de la Ville de Montréal démontrent qu'entre 2005 et 2008, 242 logements sociaux et communautaires ont été mis en chantier dans l'arrondissement, sur un total de 4585 mises en chantier, soit 5,3% du total.**

La Stratégie d'inclusion prévoit, comme moyen d'atteindre ses objectifs, que les projets immobiliers comprenant plus de 200 unités de logement (sites à caractère public ou sites privés requérant des modifications réglementaires) incluent en leur sein un minimum de 15% de logements sociaux et communautaires. Or, on constate que la grande majorité des projets immobiliers privés requérant des modifications réglementaires, dans l'arrondissement de Ville-Marie, prévoient la construction de moins de 200 unités et sont par conséquent soustraits à l'application de la stratégie d'inclusion. Pour ne nommer que quelques projets approuvés récemment, citons le Triomphe (120 unités), le Marianopolis (150 unités), le Medley (191 unités), les lofts St-Alexandre (194 unités), le Zéro 1 (170 unités), Altitude

Montréal (190 unités). **Le plancher de 200 unités de logement établi afin de déterminer les projets qui seront soumis à l'inclusion contribue donc à rendre la stratégie d'inclusion trop souvent inopérante.**

Deux autres moyens mis de l'avant par la stratégie d'inclusion afin d'atteindre ses objectifs sont la mise à contribution des terrains municipaux ainsi qu'une approche visant à susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics. Ces terrains doivent cependant être mis à contribution de façon significative, ce qui n'est malheureusement pas toujours le cas. Les terrains publics sont par ailleurs de plus en plus rares puisque la Ville, notamment, s'est départie de nombreux terrains au cours des dernières années sans reconstituer de banque de terrains aux fins du développement de logements sociaux.

5 LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU QUARTIER SAINTE-MARIE

En introduction au PPU, l'Arrondissement souligne la cohésion de son programme avec les politiques de la Ville. Or, parmi les neuf plans, politiques et stratégies énumérés dans cette section, il n'est pas fait mention de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville.

Le PPU du quartier Ste-Marie s'articule par ailleurs autour de 3 grandes orientations :

- **la qualité des milieux de vie**
- **la mise en valeur du potentiel de développement du territoire**
- **le dynamisme économique**

Plus spécifiquement, afin d'améliorer la qualité des milieux de vie dans le quartier, trois objectifs ont été retenus par l'Arrondissement :

- Miser sur la consolidation des milieux de vie du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services de proximité
- Répondre aux besoins de mobilité des personnes et des marchandises tout en atténuant les impacts de la circulation sur les milieux de vie
- Adopter de bonnes pratiques de développement durable, notamment dans la réalisation des aménagements sur le domaine public

De plus, afin de favoriser la mise en valeur du potentiel de développement du territoire, deux objectifs ont été retenus par l'arrondissement :

- Favoriser le maintien et l'accroissement de la population résidente
- Encourager une densification des terrains sous-utilisés et des abords des stations de métro

Selon l'Arrondissement, « le maintien d'une population résidente stable dans le quartier représente un enjeu important. À cet égard, il importe de bonifier les milieux de vie existants et de maintenir la qualité du stock de logements. 84% des résidents étant locataires, il importe également de conserver le parc de logements locatifs et de favoriser l'augmentation du nombre de propriétaires occupants dans la réalisation de projets d'habitation. Parallèlement, des discussions doivent être entamées afin de revoir les paramètres des programmes de subvention à l'habitation afin de mieux répondre à la réalité particulière de l'arrondissement. »

L'Arrondissement constate de plus que « de nombreux terrains vacants ou sous-utilisés sont propices à la construction résidentielle, étant situés dans un environnement adéquat pour une clientèle mixte. Dans cette optique, le redéveloppement des anciens sites industriels représente une occasion de développement résidentiel à saisir. Considérant les superficies de terrains vacants ou sous-utilisés propices à la construction résidentielle, nous estimons que le quartier pourrait accueillir plus de 2 000 nouveaux logements. »

L'Arrondissement ajoute également que « Le taux de propriétaires dans le quartier (16%) est inférieur à la moyenne montréalaise (34%). Ce constat est synonyme d'une grande mobilité de la population. L'augmentation du nombre de propriétaires résidents favoriserait l'appropriation du secteur par ses résidents et le développement d'une identité forte. »

Les moyens de mise en œuvre en lien avec l'objectif visant « la consolidation des milieux de vie en améliorant la qualité de l'habitat » sont les suivants :

- Attirer davantage de résidents dans le quartier en intensifiant le développement résidentiel sur les nombreux terrains vacants et sous-utilisés du secteur
- Soutenir le développement d'une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins des jeunes familles
- Inciter les propriétaires à amorcer un cycle de rénovation du parc immobilier existant
- Adapter les milieux de vie à leurs clientèles, entre autres en offrant aux familles et aux personnes âgées des services et des équipements adaptés
- Rendre plus conviviaux les déplacements vers les services de proximité en réalisant des aménagements sur le domaine public misant sur l'encadrement des modes de transport actif

Les moyens de mise en œuvre en lien avec l'objectif de « favoriser le maintien et l'accroissement de la population résidente » sont les suivants :

- Favoriser le développement immobilier résidentiel par la mise en place d'un cadre réglementaire adéquat
- Élaborer, avec les instances concernées, des stratégies de mise en valeur des grands terrains vacants propices à la construction résidentielle
- Favoriser la diversité des typologies de logements dans les projets résidentiels
- Concevoir des outils promotionnels pour améliorer la reconnaissance et la visibilité du quartier

Avant de commenter les objectifs de l'Arrondissement dans le cadre de son PPU, il est important de signaler que **le potentiel de développement de logements du quartier identifié par l'Arrondissement nous apparaît nettement sous-évalué**. Dans le cadre de notre plan de développement, nous avons dressé une liste des sites du quartier présentant un potentiel de développement à court, moyen et long termes. **Nous avons ainsi évalué, à partir de la dimension des terrains que nous avons répertoriés et des paramètres réglementaires encadrant le développement de ces sites, un potentiel approximatif de développement dans le quartier de 6 500 logements.**

Voici la liste des sites que nous avons répertoriés et qui ont servi à établir ce potentiel d'ensemble:

- **Le site au coin des rues De Lorimier et Ste-Catherine**
- **Le reste du secteur Parthenais (incluant la Phase 2 du projet Square Cartier, de même que les terrains de la SIQ)**
- **Le terrain de Touchette automobile, sur la rue Papineau**
- **Le stationnement de la STM, à l'intérieur du Pôle Frontenac (projet de coopérative Le Havre-Frontenac)**
- **Le bâtiment des Soeurs de la Providence, sur la rue Fullum**
- **Le site de la JTI McDonald, sur la rue Ontario**
- **Le site du 2950, rue Ontario Est**
- **La cour de triage du Canadien Pacifique, secteur Nord**

- Les terrains de stationnement et terrains vacants au sud du boulevard René-Levesque (entre les rues De Lorimier et Papineau)
- Le site de l'église Saint-Eusèbe-de-Verceil, sur la rue Fullum
- Divers autres petits sites disséminés dans le quartier

Si on s'attarde maintenant aux objectifs mis de l'avant par l'Arrondissement en matière de logement dans le cadre de son PPU, ils sont au nombre de trois : la densification résidentielle, l'amélioration de la qualité de l'habitat et le maintien de la population résidante.

Au niveau de la densification résidentielle, on constate que la Ville ne se fixe aucun objectif, en nombre ou en pourcentage, en matière de production de logements abordables, et plus particulièrement de logements sociaux et communautaires, pour la population à faible et modeste revenu du quartier, et notamment pour les familles à faible et modeste revenu. La production d'une offre de logements sociaux et communautaires, est pourtant d'une importance capitale pour la qualité de vie des résidents à faible et modeste revenu, qui représentent la grande majorité de la population du quartier. La production de logements pour les familles constitue également un enjeu important pour la consolidation des milieux de vie, et notamment le maintien des écoles dans le quartier. Il s'agit donc d'une lacune majeure dans l'élaboration du PPU.

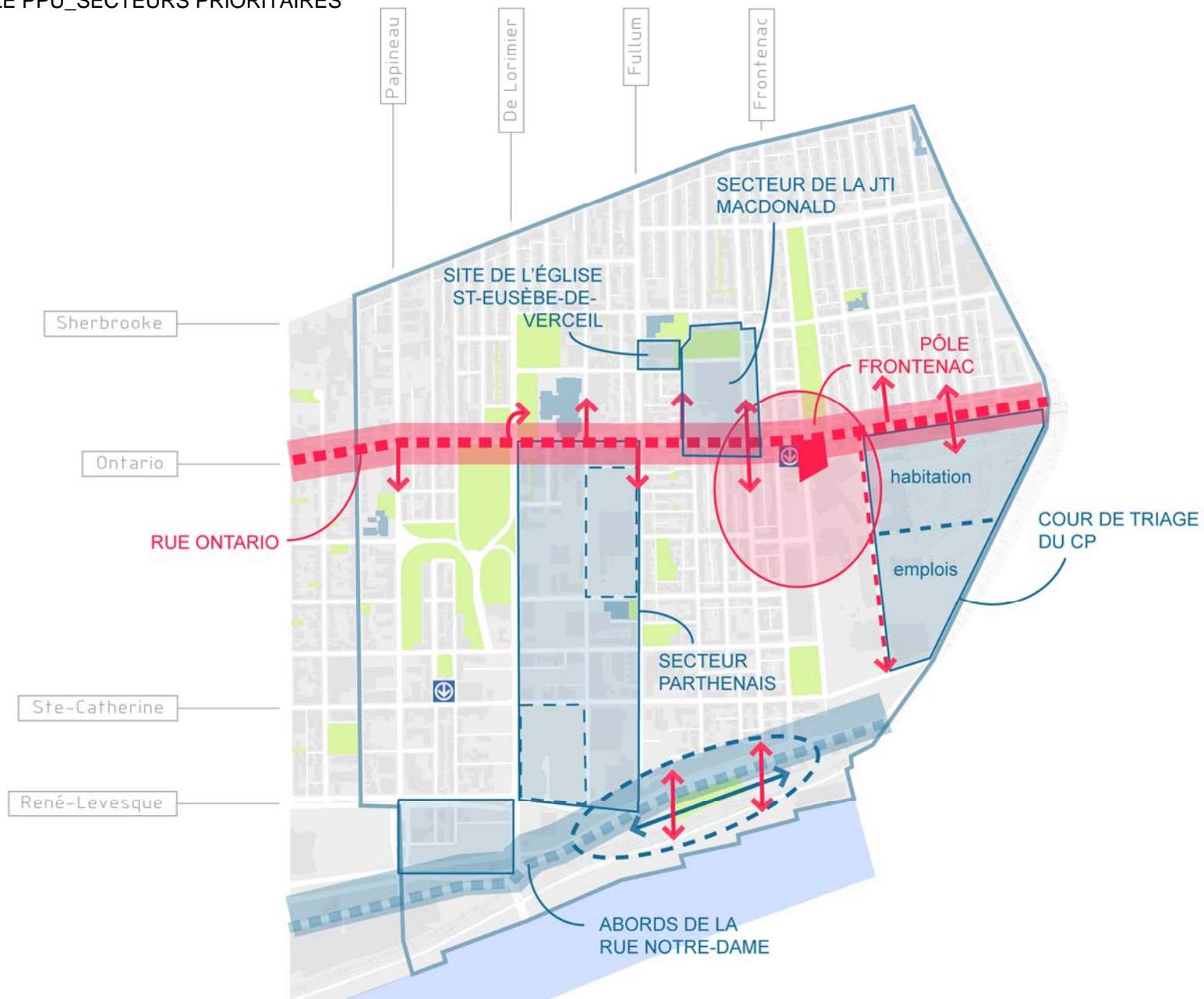
Les moyens de mise en œuvre inscrits au PPU n'identifient pas non plus la mise à contribution des grands propriétaires fonciers publics (SIQ, STM, etc.), ni la signature d'accords de développement avec les promoteurs privés bénéficiant de modifications réglementaires, afin de favoriser la production d'une telle offre de logements.

En ce qui a trait au maintien de la population résidante et à l'amélioration de la qualité de l'habitat, on constate qu'aucun moyen de mise en œuvre ne vise spécifiquement à « conserver le parc de logements locatifs », par exemple en resserrant le moratoire sur la conversion de logements locatifs en condominiums, qui comporte actuellement plusieurs exceptions permettant de le contourner; ou encore en assurant le remplacement des unités de logement locatives dont il autorise la démolition. Aucun moyen de mise en œuvre ne vise par ailleurs à améliorer les services communautaires en soutien aux locataires, et en particulier à donner des moyens au seul organisme de défense des droits des locataires du quartier, le Comité logement Ville-Marie, qui manque pourtant notablement de ressources afin de s'acquitter adéquatement de sa mission à cet égard.

Le PPU comprend cependant un ensemble de gestes urbanistiques qui engendreront une création de valeur significative au bénéfice des propriétaires de terrains ou des promoteurs du quartier. La Ville de Montréal en tirera également des bénéfices en termes de taxation foncière supplémentaire. En contrepartie, la réalisation du PPU exercera une pression importante sur les valeurs foncières, de même que sur celles des loyers, et par conséquent sur les résidents à faible et modeste revenu du quartier. Nous estimons donc qu'une part significative de la création de valeur générée par le PPU devrait être canalisée vers la production de logements sociaux et communautaires pour la population locataire, qui représente 84% de la population du quartier, et dont un très fort pourcentage est à faible ou modeste revenu, ainsi que vers l'amélioration de l'offre de services communautaires en soutien aux locataires du quartier.

6 PROPOSITIONS

LE PPU_SECTEURS PRIORITAIRES



6.1 RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Habiter Ville-Marie recommande donc:

- Que l'Arrondissement se dote, dans son PPU, d'un objectif chiffré en matière de développement de logement social et communautaire pour l'ensemble du quartier Ste-Marie. Que cet objectif soit établi à 30% du potentiel de 6500 nouveaux logements établi pour le territoire du quartier, soit 2000 logements. Que la production de ces 2000 logements sociaux et communautaires soit elle-même répartie comme suit : 70% de logements pour les familles, 15% de logements pour les aînés et 15% de logements pour les personnes présentant des besoins particuliers.
- Que l'Arrondissement inscrive dans son PPU, comme moyen de mise en œuvre pour l'objectif précédent, la négociation d'accords de développement avec les promoteurs de tout projet de plus de 20 unités domiciliaires et ce, afin d'assurer, d'une part, l'inclusion de logements sociaux et communautaires à l'intérieur de tous les projets de plus de 100 unités de logement ainsi qu'afin d'obtenir, d'autre part, une contribution financière à un fonds de développement du logement social et communautaire de la part de tous les promoteurs de projets de 20 à 99 unités de logement.
- Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie entreprennent des démarches afin d'obtenir la mise à contribution des grands propriétaires fonciers publics, notamment la STM et la SIQ, afin de permettre l'atteinte de l'objectif général identifié ci-dessus.
- Qu'un comité comprenant des représentants de la SHQ, de la Ville de Montréal, de l'Arrondissement de Ville-Marie et du milieu (dont la table Habiter Ville-Marie) soit constitué le plus rapidement possible afin de revoir les paramètres des programmes de subvention en habitation et les adapter à la réalité de l'arrondissement.
- Que l'Arrondissement adopte des mesures afin de resserrer le moratoire sur la conversion de logements locatifs en condominiums ainsi qu'afin d'assurer le remplacement des unités de logements locatifs dont il autorise la démolition.
- Que l'Arrondissement mette en œuvre, en partenariat avec la Ville de Montréal, un programme d'inspection des immeubles afin de corriger les situations d'insalubrité et de mauvais entretien. Que les programmes de subvention à la rénovation des immeubles et leur application visent à assurer le maintien dans les lieux des locataires.
- Que l'Arrondissement appuie l'intervention communautaire de soutien aux locataires du quartier de Ste-Marie dans la défense de leurs droits, ainsi que celle visant à les informer et à les mobiliser autour de projets de logement répondant à leurs besoins.
- Qu'Habiter Ville-Marie soit associée aux travaux qui feront suite à la consultation publique au sujet du PPU du quartier Ste-Marie.
- Que le Comité exécutif de la Ville de Montréal donne suite à l'engagement qu'il a pris, suite à la publication du rapport annuel 2008 de l'OCPM, à l'effet qu'une rubrique, comprise dans les dossiers décisionnels accessibles sur le système de gestion de décisions des instances, fasse état du suivi des recommandations de l'OCPM concernant le PPU du quartier Ste-Marie, de même que de celles concernant tous les projets qui feront l'objet ultérieurement de consultation.

Habiter Ville-Marie appuie de plus l'ensemble des mesures, à l'intérieur du PPU, qui visent l'apaisement de la circulation, l'encouragement des transports actifs et collectifs, de même que le verdissement du quartier.

6.2 LA RUE ONTARIO

Habiter Ville-Marie recommande :

- Que différents moyens soient mis en œuvre pour consolider la vocation de la rue Ontario comme artère commerciale et de services de proximité pour la population locale.
- Que les organismes des secteurs communautaire et culturel profitent d'une plus grande visibilité au moyen d'une signalisation particulière sur la rue Ontario.



6.3 SECTEUR DU PÔLE FRONTENAC

Habiter Ville-Marie recommande :

- Que le secteur du pôle Frontenac devienne véritablement un centre-ville à vocation civique et commerciale pour le quartier, en y renforçant la vocation civique du Pôle par l'aménagement d'une place publique.
- Que la place publique prévue sur l'actuel stationnement du centre commercial soit à la fois ouverte sur la rue Ontario, sur la station de métro Frontenac, la Maison de la culture Frontenac et le centre Jean-Claude Malépart.

Qu'au besoin, le bâtiment résidentiel qui sera construit sur la rue Ontario à cet endroit libère le coin des rues du Havre et Ontario en limitant son emprise au sol (recul du bâtiment vers l'est ou étages inférieurs non construits sur ce coin). Qu'un revêtement de sol particulier renforce le caractère public de ce lieu.

L'aménagement d'une seconde place publique devant l'école Gédéon-Ouimet ne doit pas entraîner la diminution de l'ampleur de la place Frontenac.

- Que le terrain de stationnement de la STM situé à l'arrière de la Maison de la culture Frontenac soit considéré comme un site prioritaire pour le développement à court terme de logement social et communautaire pour familles.



6.4 SECTEUR DE LA JTI MACDONALD

Habiter Ville-Marie recommande :

- Que l'Arrondissement favorise le développement d'un secteur mixte dense, avec emplois sur la rue Ontario et habitations dans la partie nord du site et notamment sur la rue d'Iberville. Que les types de logements soient diversifiés sur l'ensemble du site pour favoriser une mixité sociale.

Que le parc Walter-Stewart et les jardins communautaires Saint-Eusèbe soient intégrés au projet de développement et mieux encadrés par le bâti.

- Que le site de l'église Saint-Eusèbe-de-Verceil soit considéré comme une opportunité de mise en valeur du patrimoine au moyen d'un projet de développement structurant pour le quartier. Que l'arrondissement considère la possibilité d'y implanter un milieu de vie pour familles.



6.5 SECTEUR PARTHENAIS

Habiter Ville-Marie recommande :

- Que l'ensemble du secteur fasse l'objet d'une densification importante, notamment en matière de logements et d'emplois. Il est par ailleurs important d'assurer la bonne cohabitation de ces deux usages en favorisant l'implantation d'entreprises dont les activités peuvent aisément s'intégrer à un milieu de vie.
- Que les terrains de stationnement appartenant à la Société Immobilière du Québec soient priorités pour le développement de logements sociaux et communautaires (minimum de 30% des unités construites) et notamment pour les familles.

Qu'un comité qui inclut les acteurs de développement en logement social et communautaire du milieu local, dont la table Habiter Ville-Marie, soit formé pour planifier le développement des projets dans ce secteur.

- Qu'aucun stationnement étagé ne soit construit sur la rue Coupal, laquelle doit rester à l'échelle humaine. Que l'option du stationnement sous-terrain soit privilégiée sur l'ensemble du site de la Sureté du Québec.
- Que l'îlot compris entre les rues Ste-Catherine, René-Levesque, De Lorimier et Parthenais (« Portes Sainte-Marie ») fasse l'objet d'un nouveau Plan d'aménagement d'ensemble, développé en collaboration avec le milieu social et communautaire du quartier, dont la table Habiter Ville-Marie.



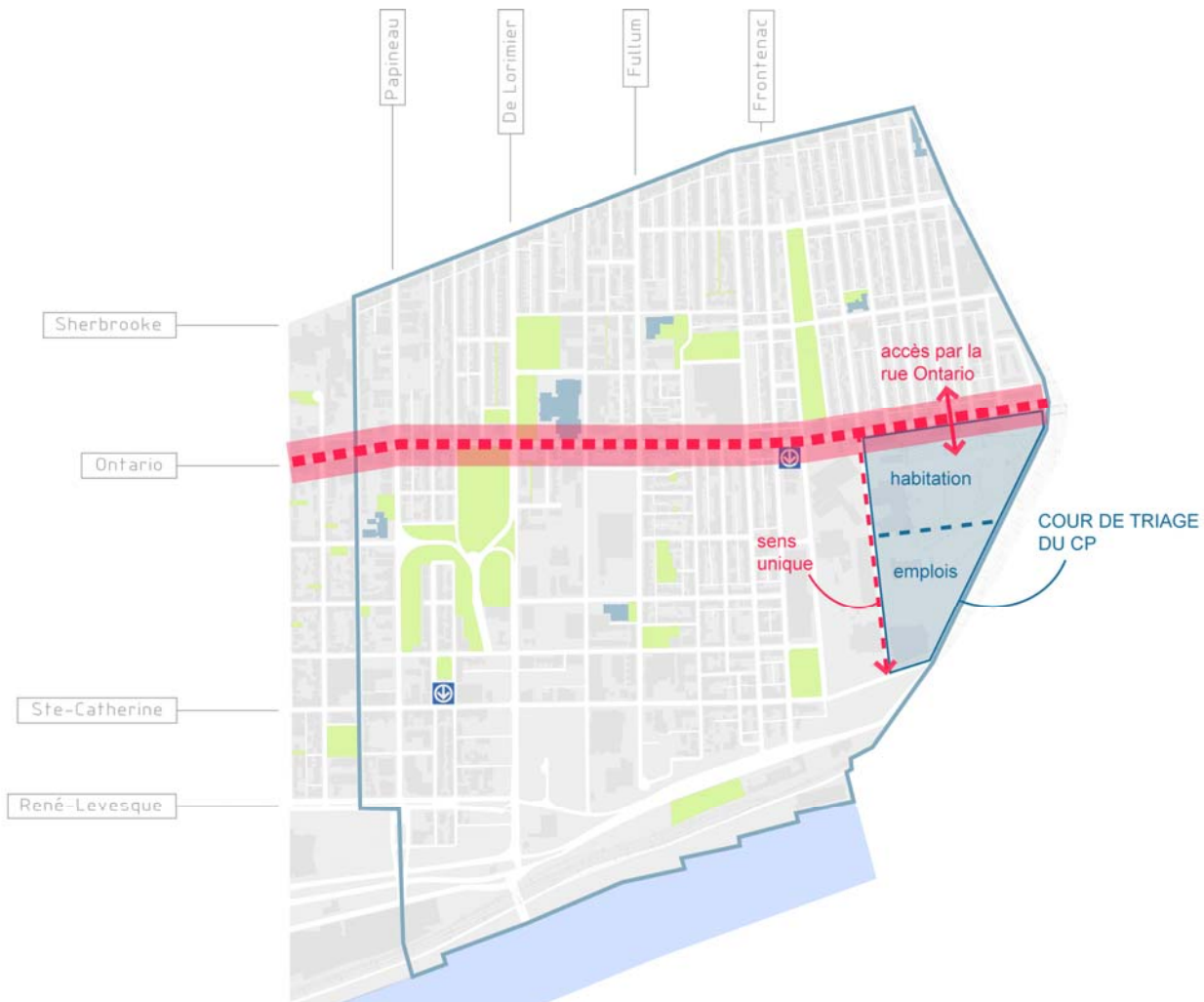
6.6 SECTEUR DE LA COUR DE TRIAGE DU CP

Habiter Ville-Marie recommande :

- Que la partie Nord du site (délimitée, par exemple, par le prolongement de la rue Lafontaine) soit développée à des fins de logement.

Qu'au moins une rue donne accès à ce nouveau secteur à partir de la rue Ontario.

- Que la partie Sud du site fasse l'objet d'une densification importante de lieux d'emplois.
- Que le camionnage soit concentré dans la partie sud du site, sur les rues Notre-Dame, Iberville et Frontenac.
- Que la rue Bercy devienne un sens unique vers le Sud pour éviter l'affluence de camions vers les quartiers résidentiels.



6.7 SECTEUR DES ABORDS DE LA RUE NOTRE-DAME

Habiter Ville-Marie recommande :

- Que les espaces de stationnement situés entre le boulevard René-Levesque, la rue Notre-Dame, le site de Radio-Canada et le pont Jacques-Cartier soient considérés pour le développement de logements.
- Que le parc Bellerive soit considérablement élargi à l'est et à l'ouest afin de permettre un plus grand accès au fleuve.

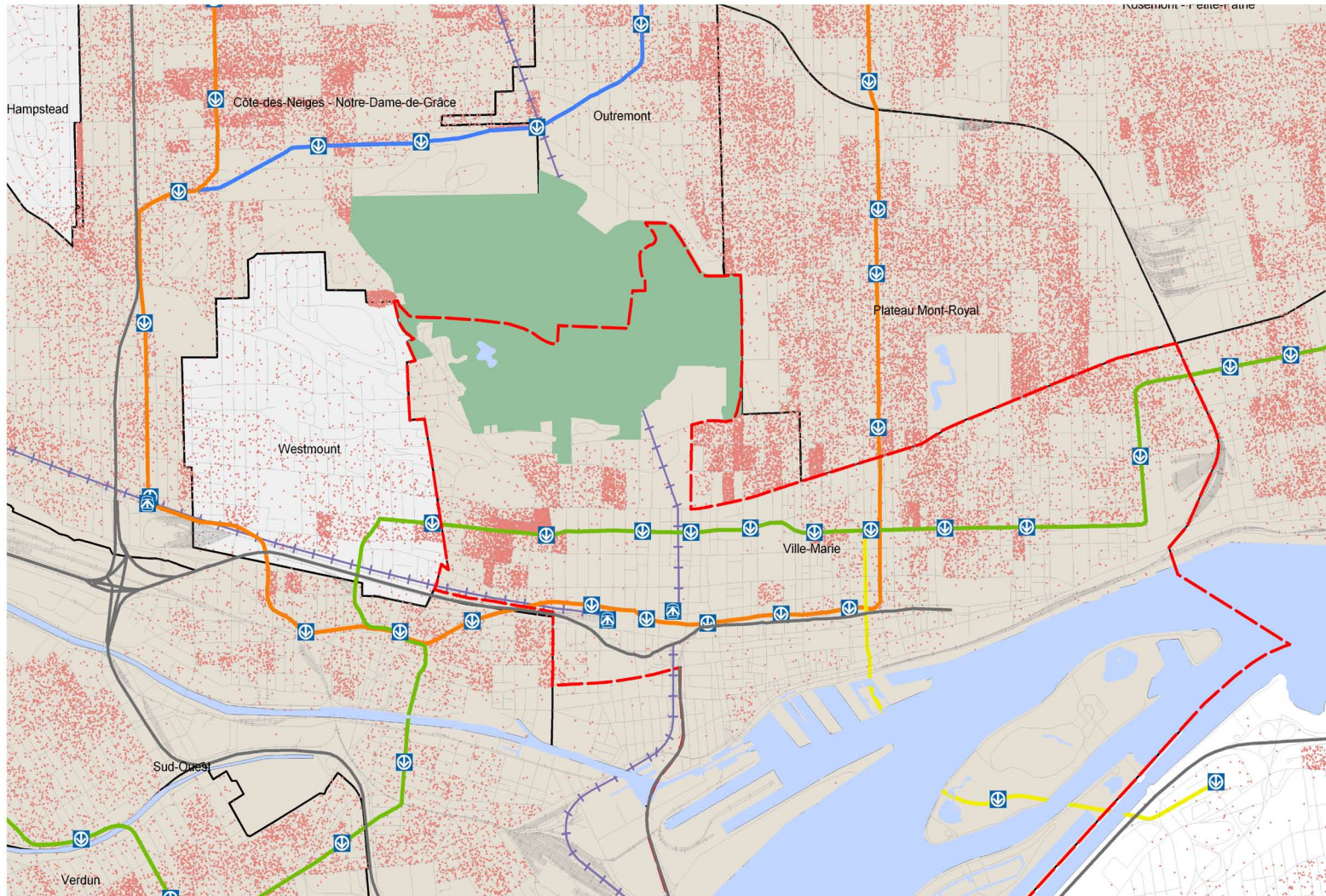
Que la chute à neige qui s'y trouve actuellement soit éliminée et que les accès au parc (traversées sur la rue Notre-Dame) soient nombreux et sécuritaires.



7 ANNEXE

PORTRAIT CARTOGRAPHIQUE

ENJEUX LIÉS AU LOGEMENT



DENSITÉ DE LA POPULATION
RÉSIDENTE DANS LE GRAND
CENTRE-VILLE

Aire de diffusion, 2005

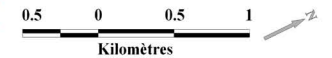
- Territoire cartographié
- Méto et train de banlieue
 - Ligne 2
 - Ligne 4
 - Ligne 1
 - Ligne 5
 - Train de banlieue
- Station méto
- Station train de banlieue

— Autoroute

Densité
 1 Point = 200 pers / km²

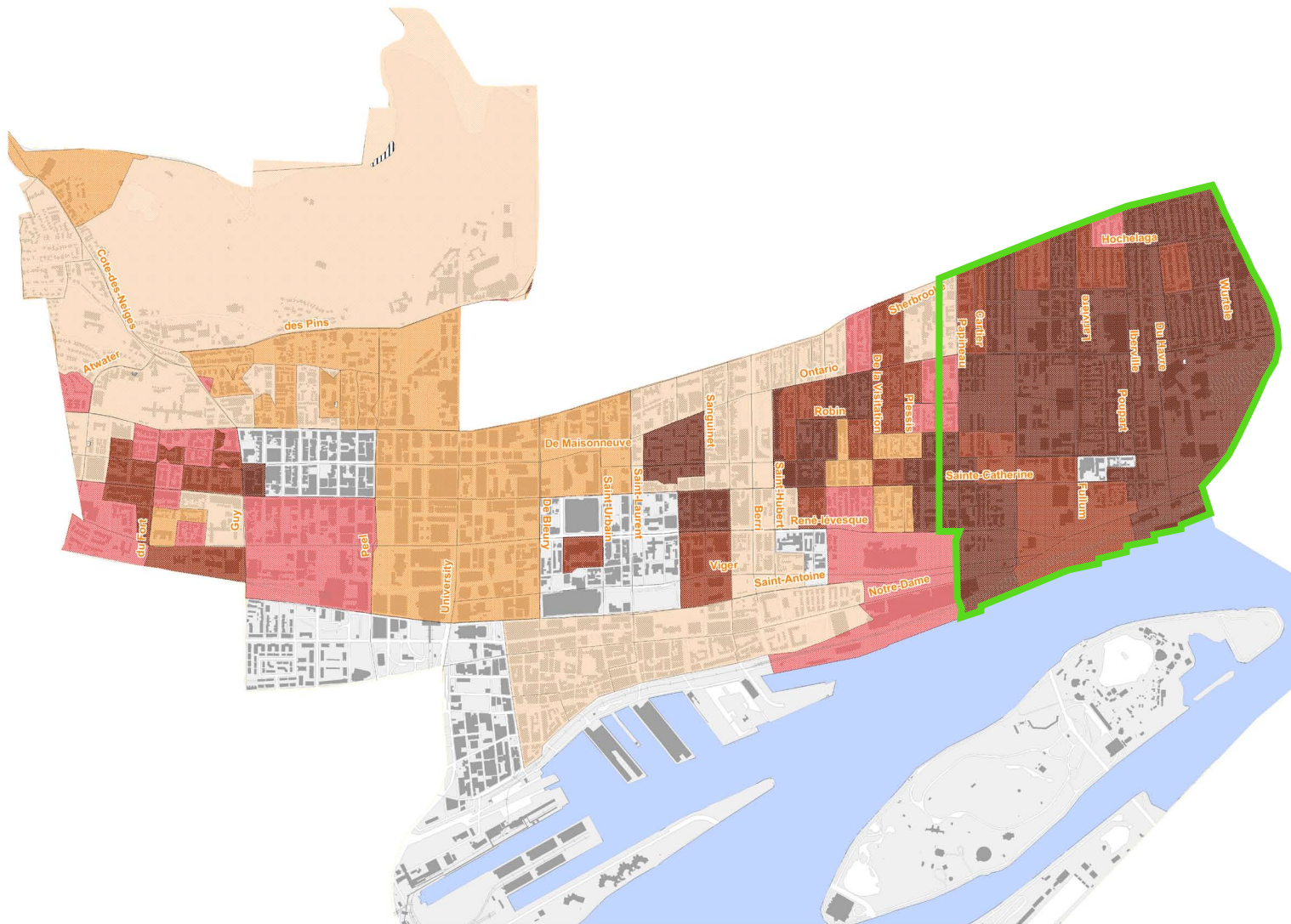
Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

DÉFAVORISATION
MATÉRIELLE
Aire de diffusion, 2005



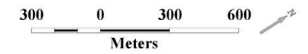
Niveau de dévalorisation matérielle

- 81 à 100
- 61 à 80
- 41 à 60
- 21 à 40
- 0 à 20

□ Limite PPU

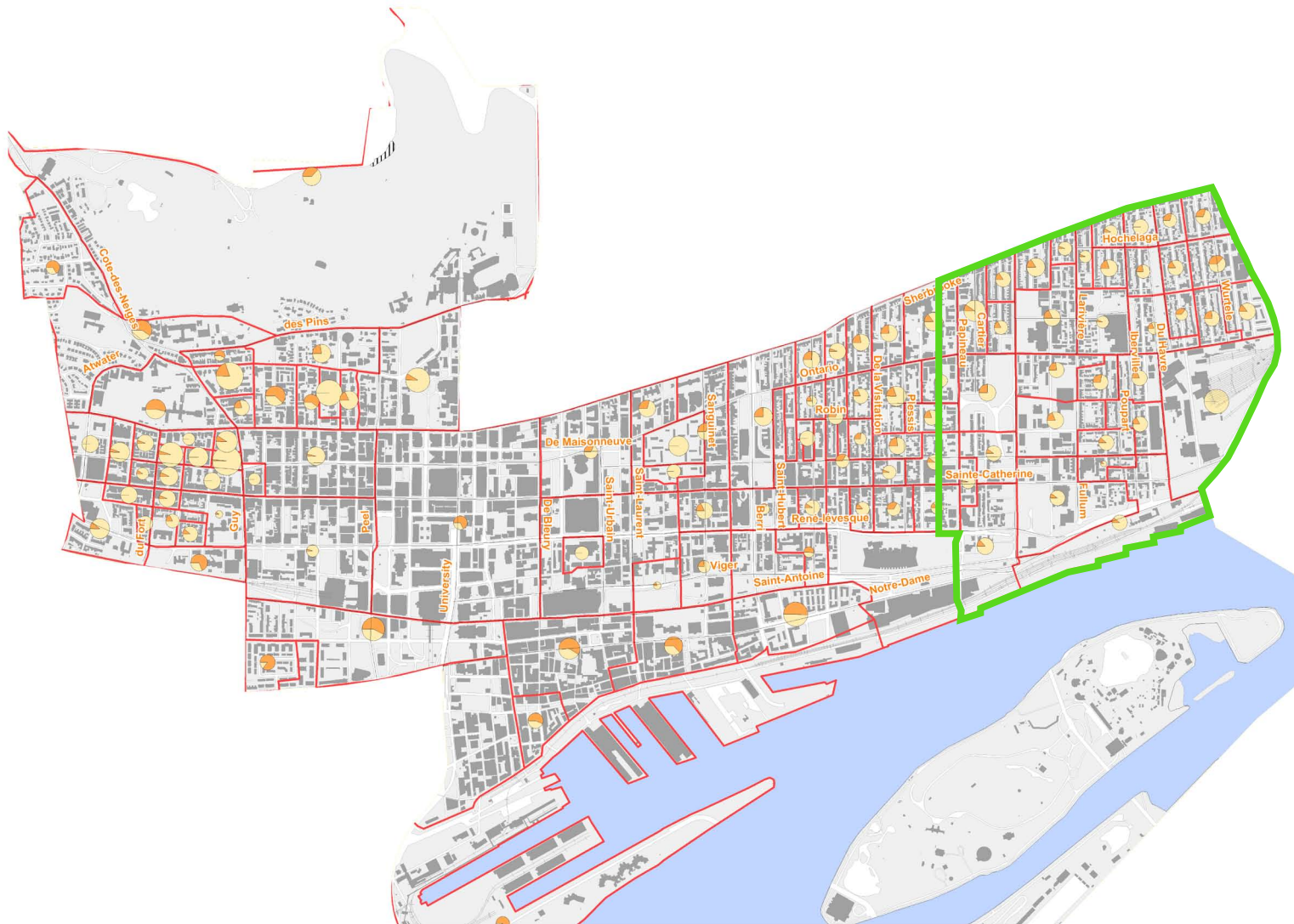
Sources :
CSSS Jeanne-Mance

Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

PROPRIÉTÉ/LOCATION
Aire de diffusion, 2005



Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

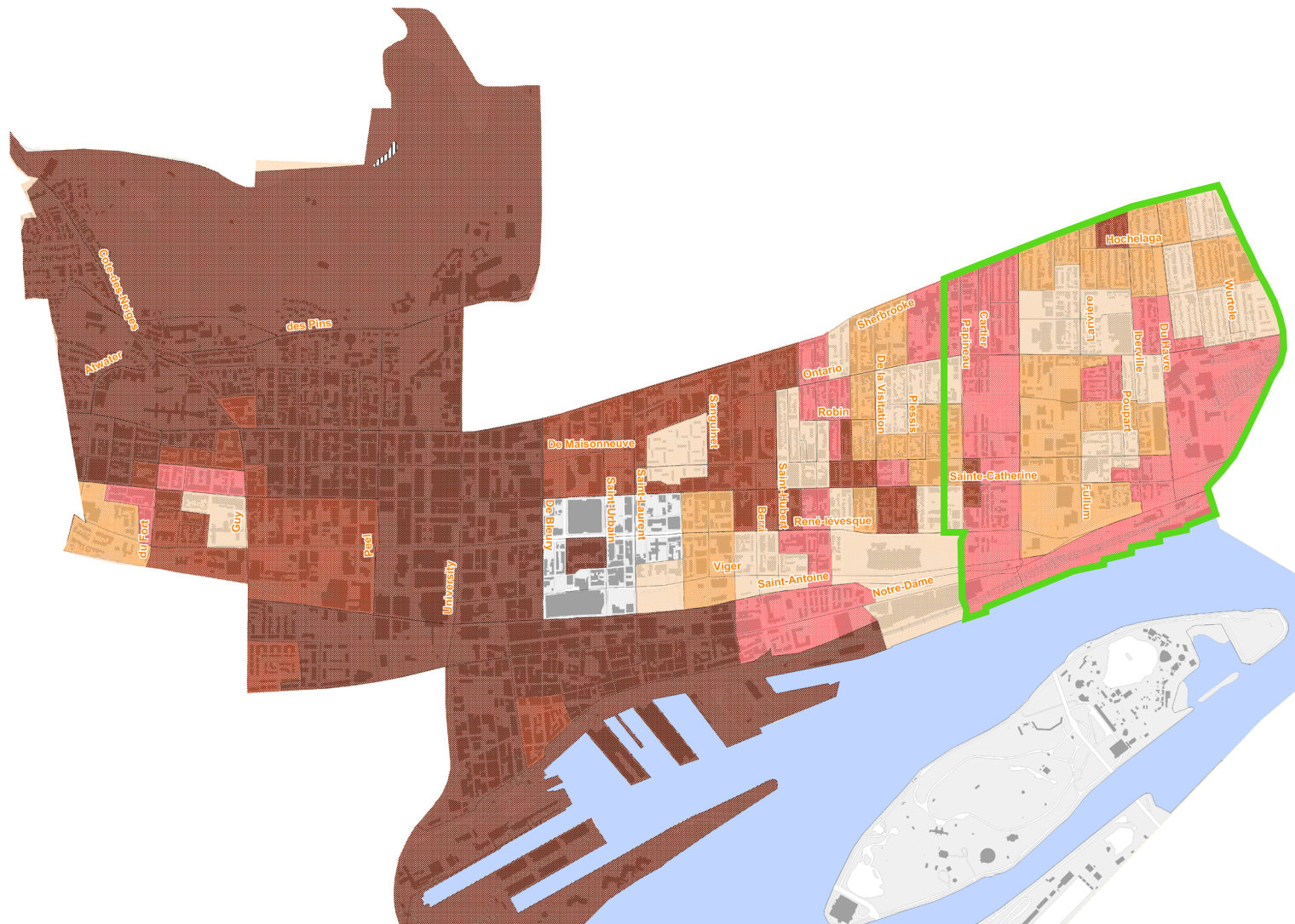
Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

LOYER BRUT MOYEN

Aire de diffusion, 2005



Valeur moyenne du loyer brut

- 750 a 2,120
- 650 a 750
- 610 a 650
- 570 a 610
- 220 a 570

Limite PPU

Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

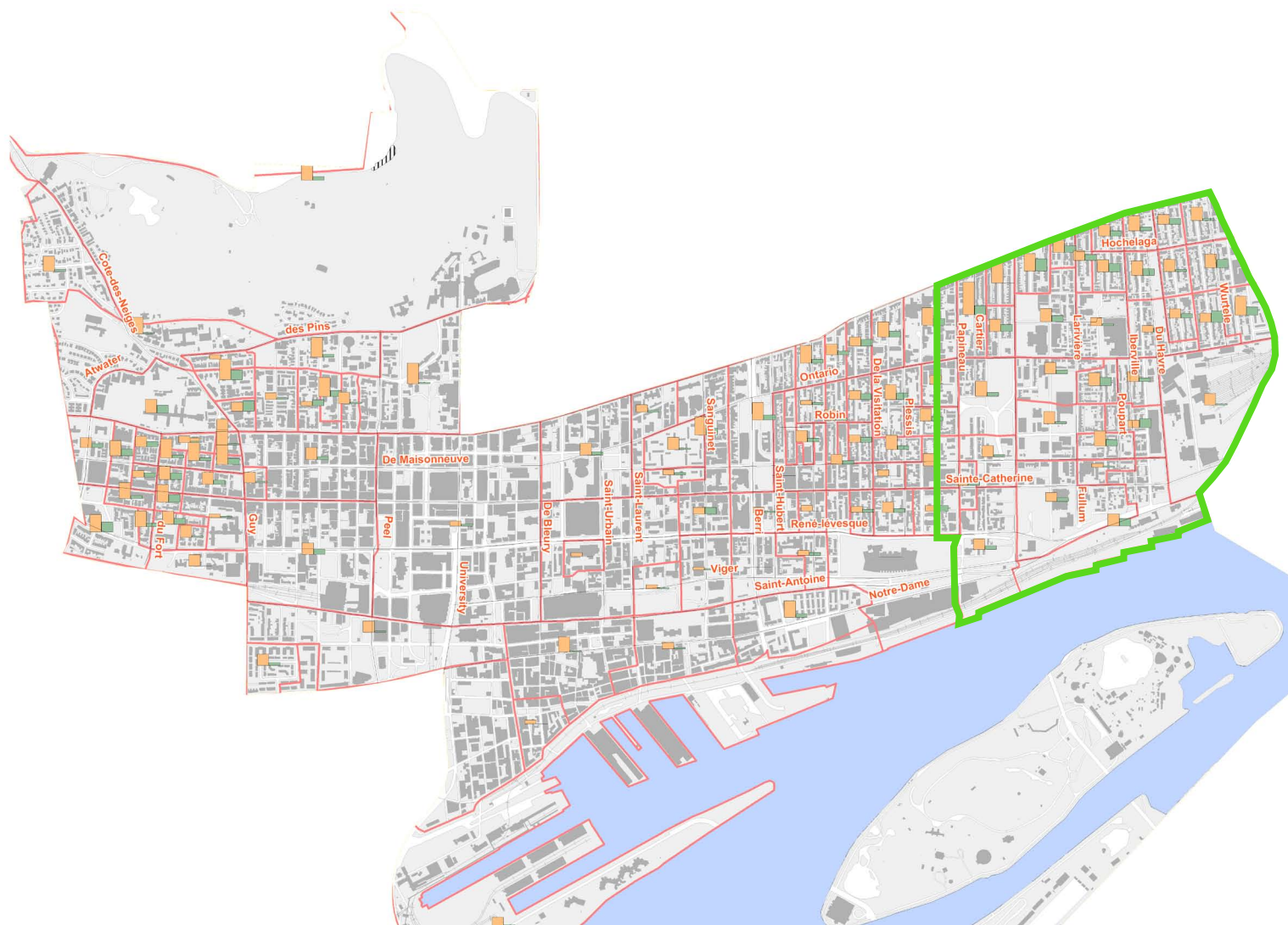
Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

RÉPARATIONS MINEURES ET MAJEURES NÉCESSAIRES

Aire de diffusion, 2005



Fréquences des réponses
250

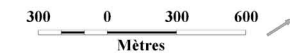
■ Réparation mineure
■ Réparation majeure

□ Aire de diffusion

□ Limite PPU

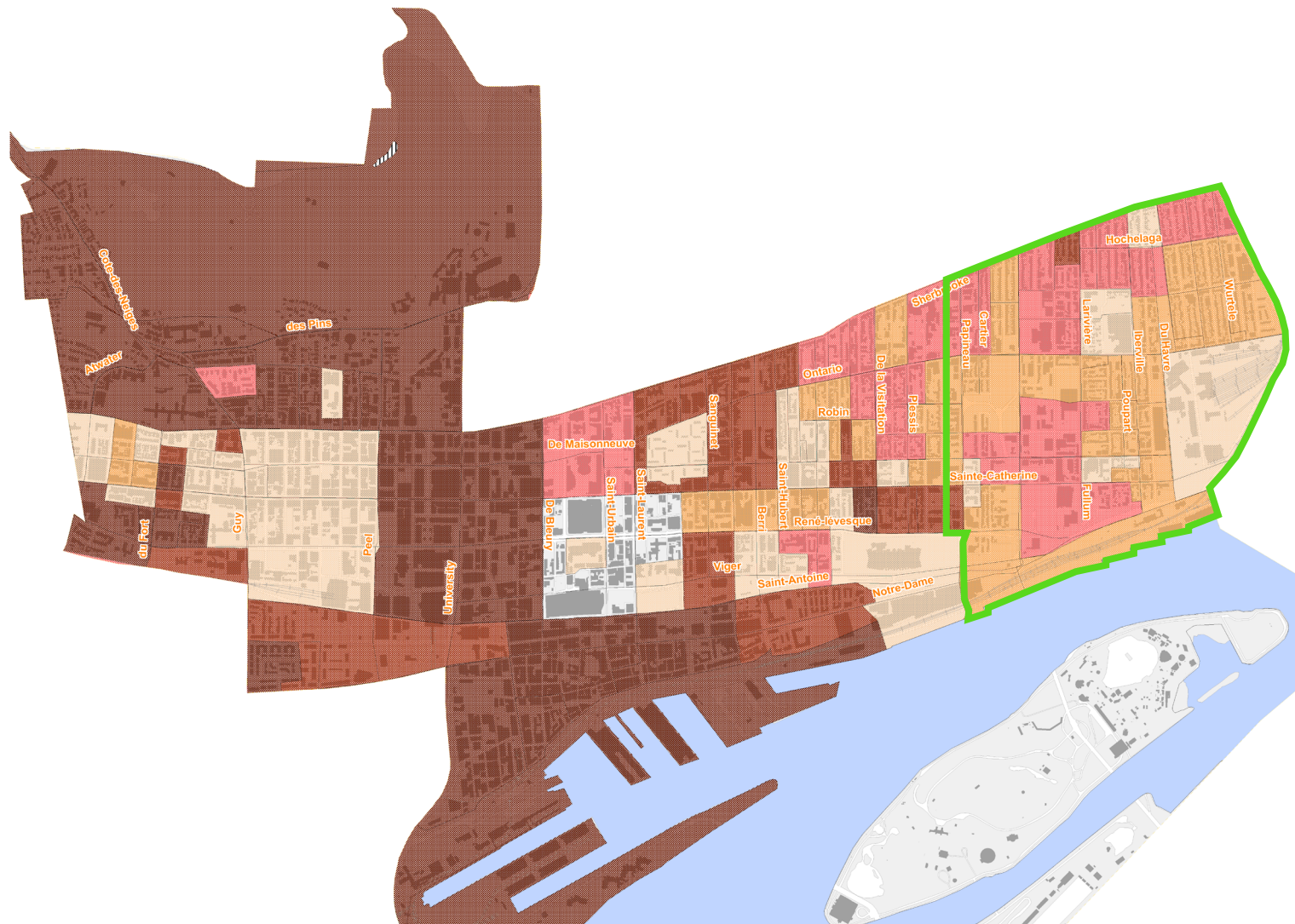
Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

VALEUR MOYENNE DU
LOGEMENT
Aire de diffusion, 2005



Valeur moyenne du logement en

- 310,000 a 1,840,000
- 270,000 a 310,000
- 220,000 a 270,000
- 180,000 a 220,000
- 0 a 180,000

▭ Limite PPU

Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

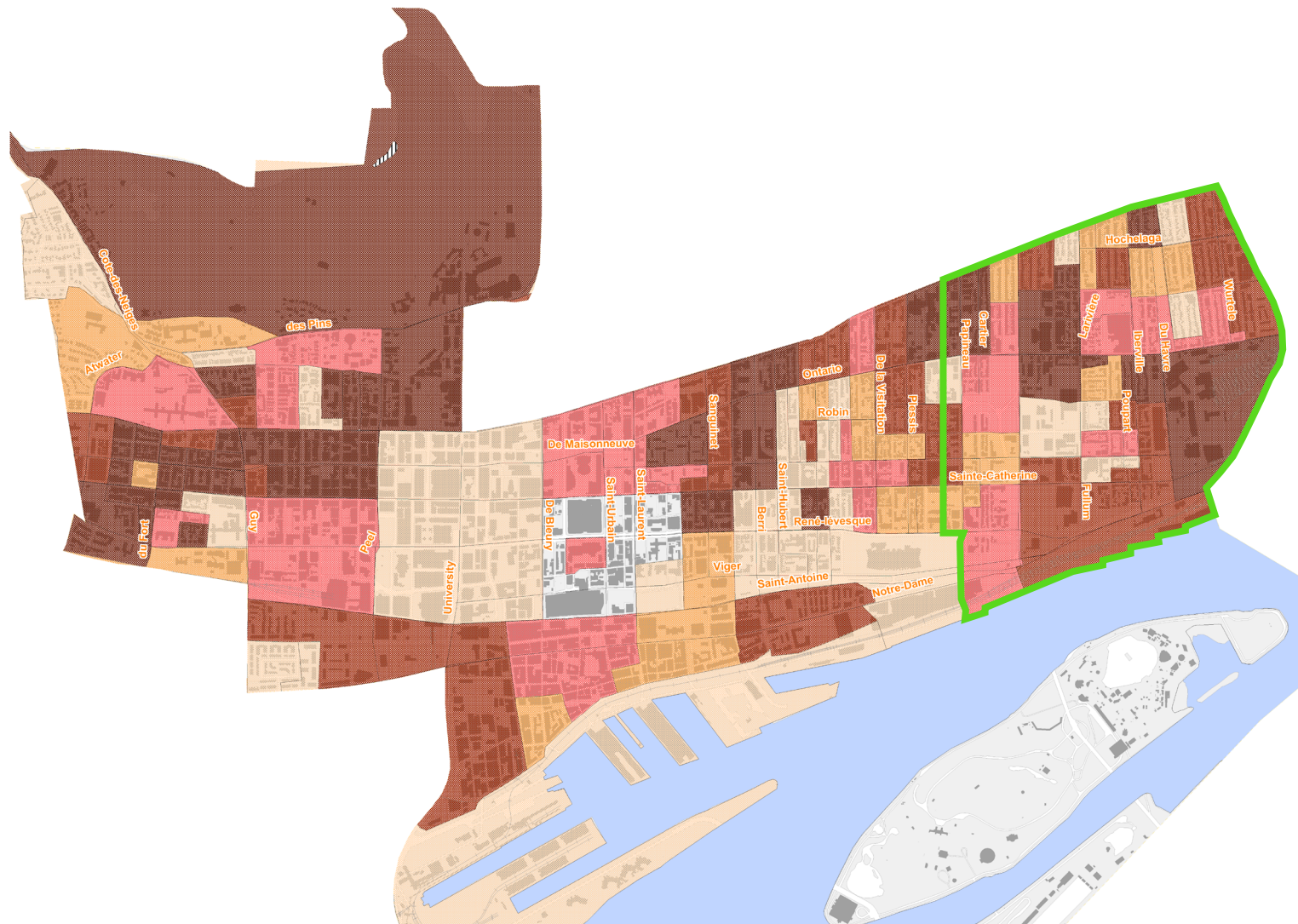
Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

MÉNAGES LOCATAIRES
CONSCRIVANT DE 30 À 99%
DE LEUR REVENU AU LOYER
BRUT

Aire de diffusion, 2005



Fréquence des ménages (%)

- 60 a 80
- 50 a 60
- 40 a 50
- 30 a 40
- 20 a 30

Limite PPU

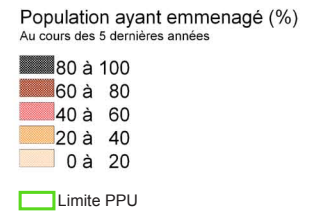
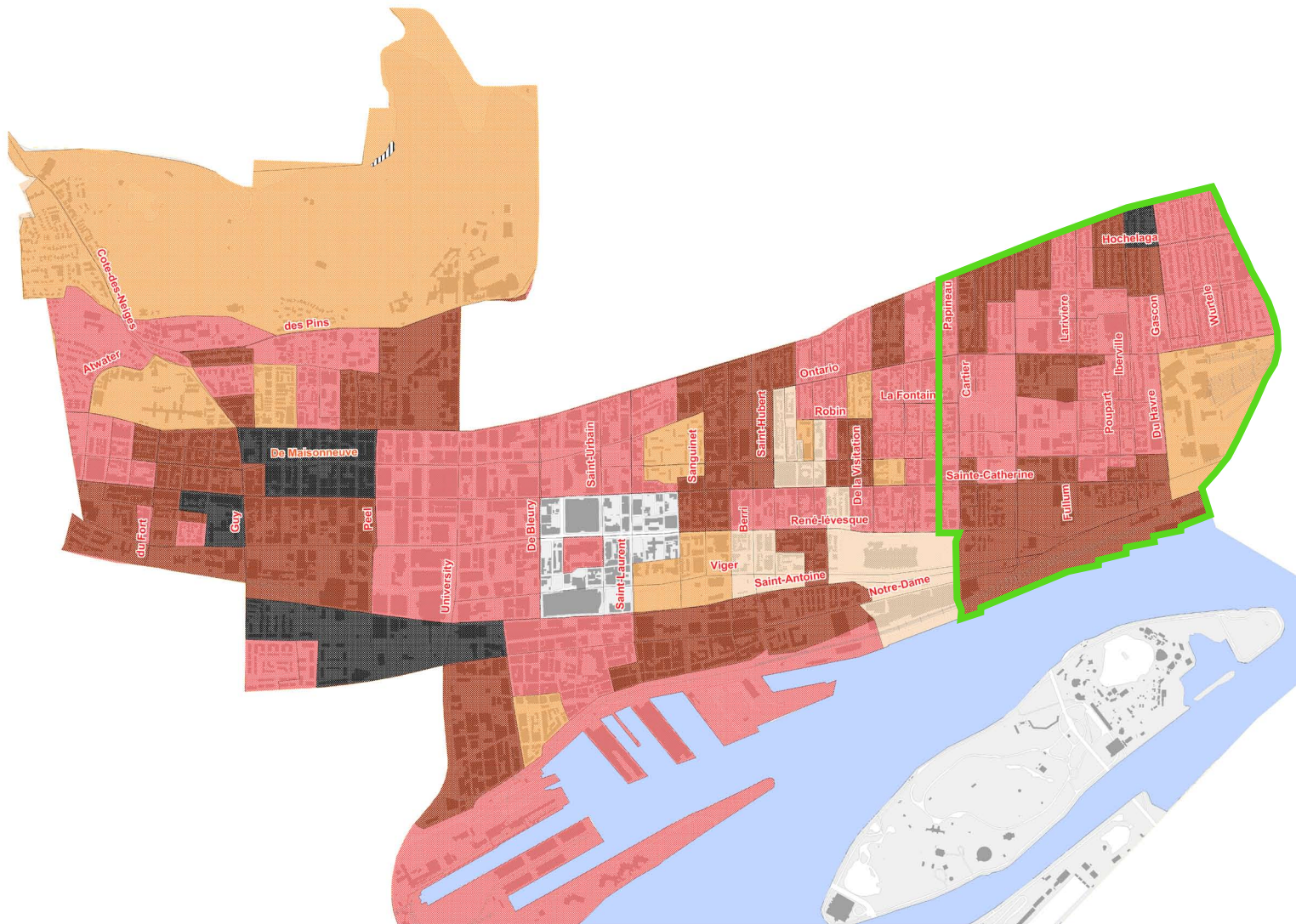
Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

MIGRATION
Aire de diffusion, 2005



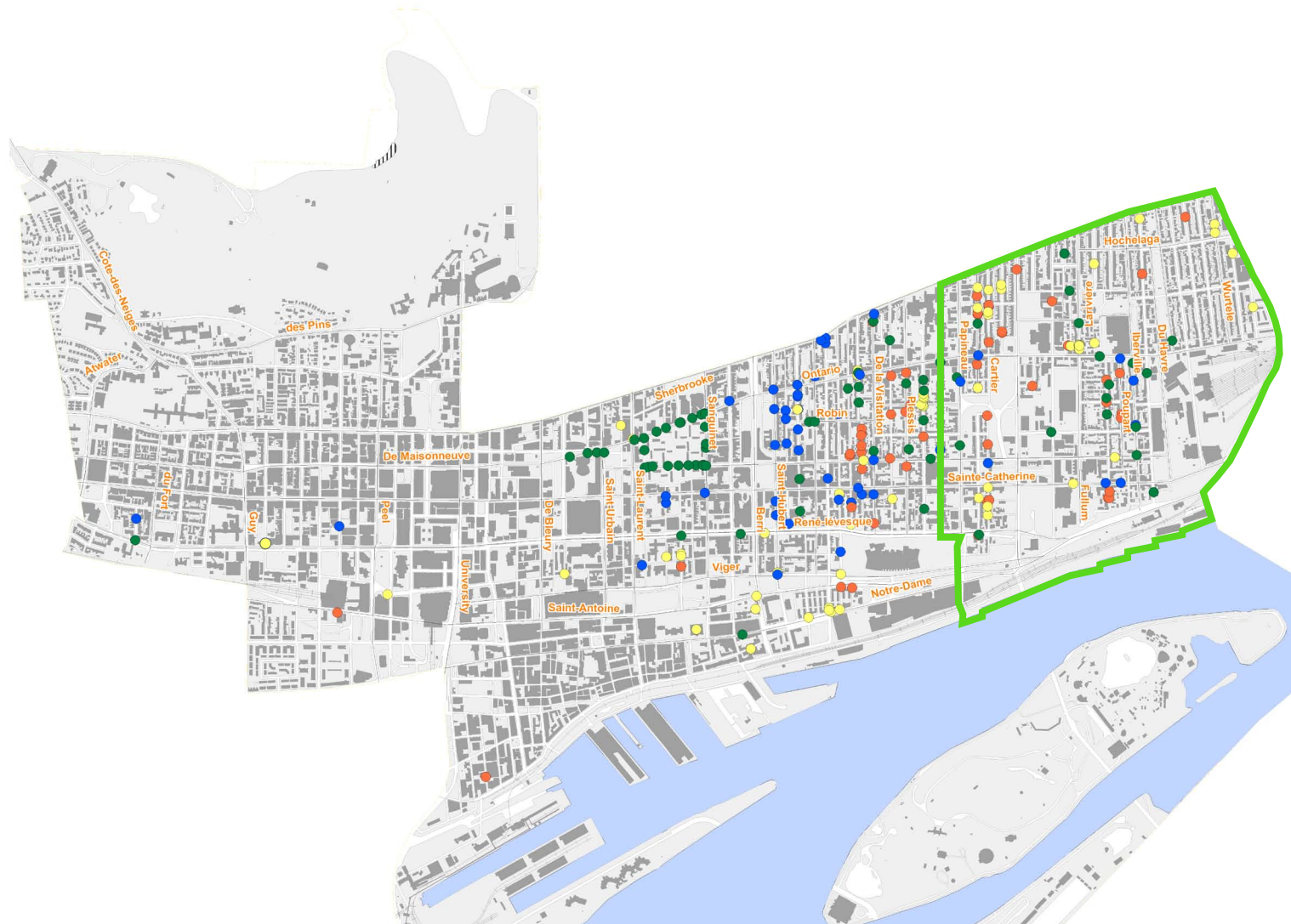
Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

LOGEMENT SOCIAL ET
MAISONS DE CHAMBRES+++
CATÉGORIES DE PROJETS



- Catégorie de projets
- 1. Coopérative d'habitation
 - 2. OSBL en habitation
 - 3. OMHM
 - 4. Maison de Chambre

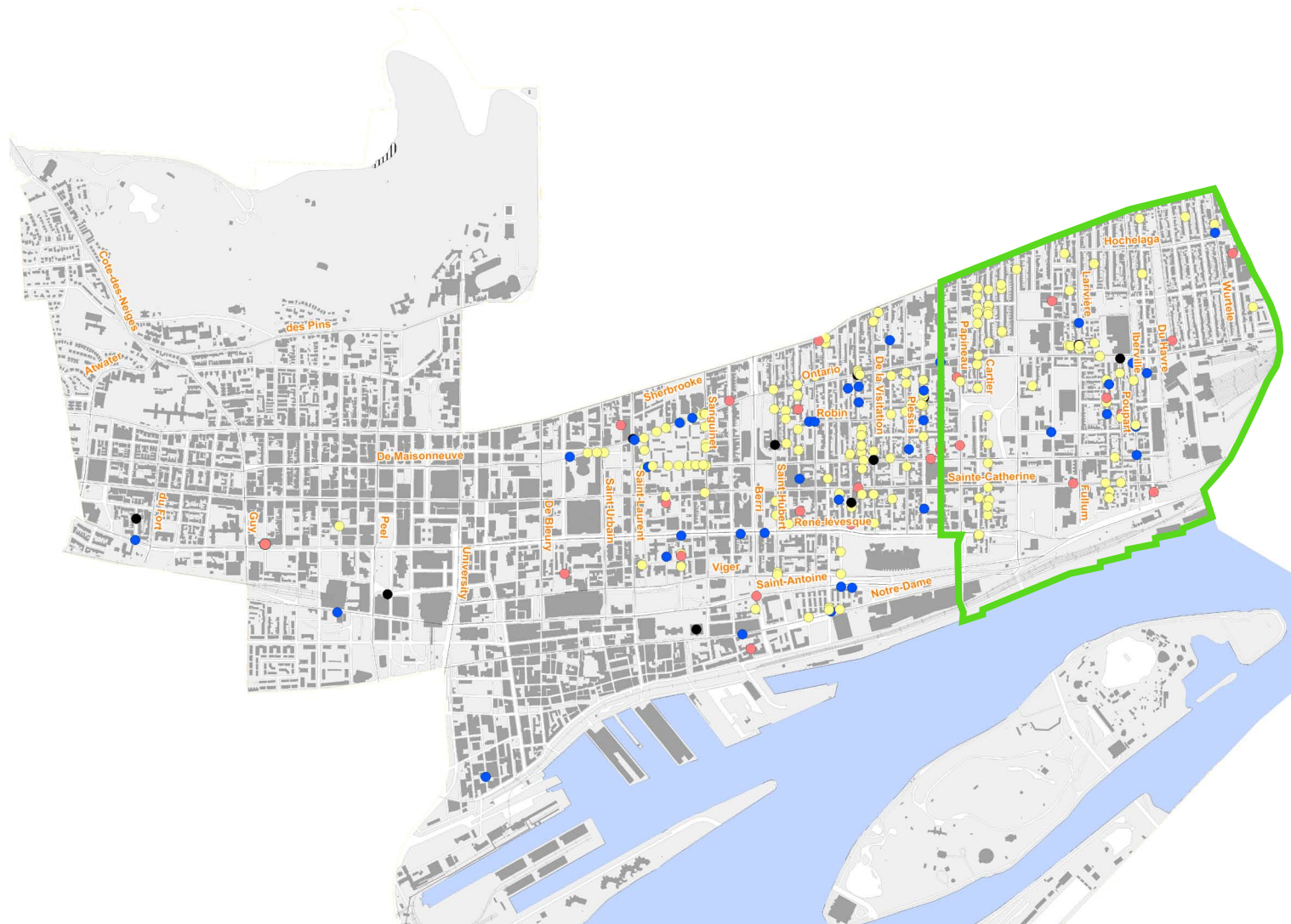
□ Limite PPU

Sources : OMHM, Interloge,
Atelier habitation Montréal,
Groupe CDH
Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

LOGEMENT SOCIAL ET
MAISONS DE CHAMBRES
NOMBRE D'UNITÉS
PAR PROJET



Nombre d'unités par projet

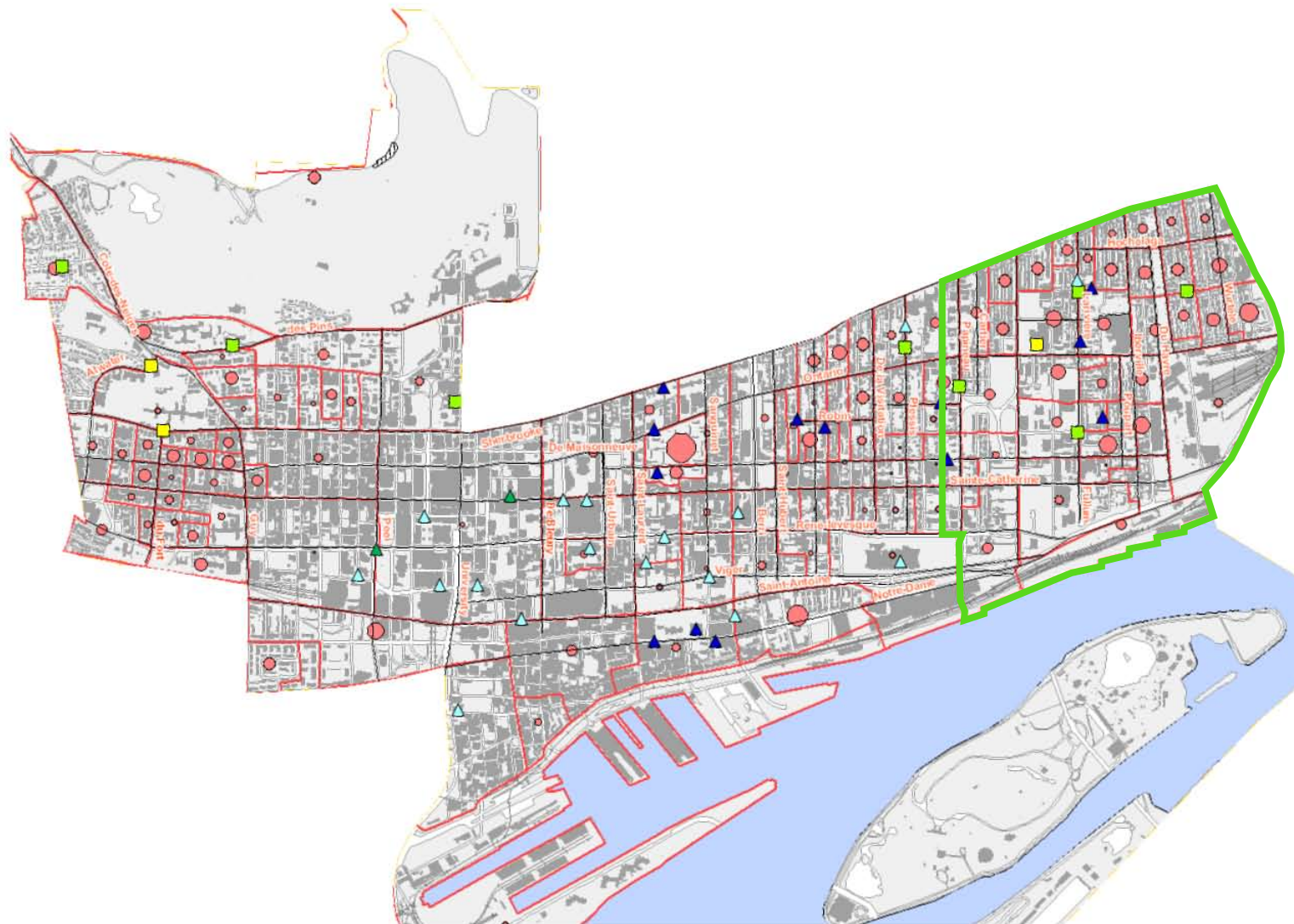
- 2 à 20
- 21 à 40
- 41 et plus

□ Limite PPU

Sources : OMHM, Interlogé,
Atelier habitation Montréal,
Groupe CDH
Fond de plan:
Arrondissement Ville-Marie
Convercité

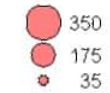


Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83



NOMBRE D'ENFANTS, CPE ET ÉCOLES

Nombre d'enfants de 0 à 14 ans
Enfants des familles de recensement

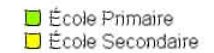


Aire de diffusion

Catégorie CPE



Catégorie d'écoles



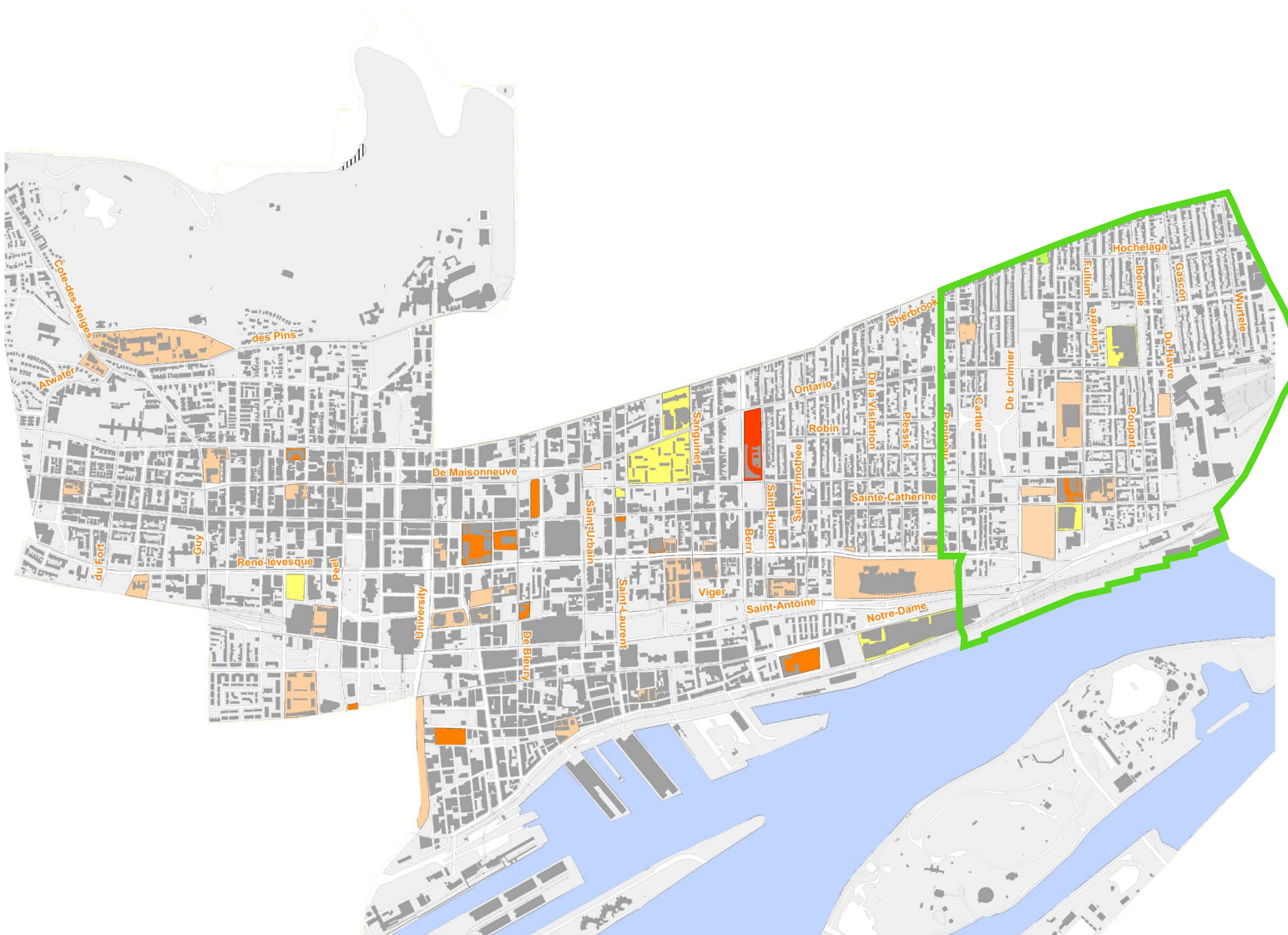
Limite PPU

Sources : Statistique Canada, recensement 2006, Ministère de la famille 2008, CSDM, Collectif quartier
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8)
NAD 83

GRANDS PROJETS

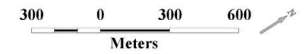


Stade
 ■ En construction
 ■ En développement
 ■ Hypothèse
 ■ Réalisé
 ■ En arrêté

□ Limite PPU

Sources :
 Rayside | Labossière
 Architectes

Fond de plan:
 Arrondissement Ville-Marie
 Convergence



Projection : Québec MTM (zone 8)
 NAD 83

RAYSIDE | LABOSSIERE
 Architecture Design Développement urbain

Habiter

Ville-Marie