



**Comité
logement
Ville-Marie**

1710, rue Beaudry, local 2.6
Montréal (Québec) H2L 3E7
Tél.: 514.521.5992
info@clvm.org

UN PROJET INADAPTÉ

**Mémoire présenté devant
l'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

**Dans le cadre de la consultation
sur le Terrain des Franciscains**

par le COMITÉ LOGEMENT VILLE-MARIE

2 juin 2016

Introduction

Nous remercions l'Office de consultation publique de Montréal de nous donner l'occasion de faire valoir notre point de vue sur l'avenir du terrain des Franciscains, situé sur le boulevard René-Lévesque Ouest, dans le district de Peter McGill.

Le Comité logement Ville-Marie est un organisme de défense de droits des locataires qui existe depuis maintenant 40 ans. Le Comité logement Ville-Marie est le seul organisme de défense de droits des locataires à caractère local qui intervienne sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, où résidaient, en 2011, 82 865 personnes, regroupées dans 49 405 ménages, dont 74% étaient locataires.

Les deux volets majeurs d'activité de notre organisme sont l'information et le soutien aux locataires dans la défense de leurs droits, ainsi que la promotion et le soutien au développement du logement social comme principale alternative au marché privé de l'habitation, et ce dans une perspective de lutte à la pauvreté et d'amélioration de la qualité de vie des résidents de l'arrondissement.

Nous offrons ainsi un service d'accueil, d'information et de soutien aux locataires, de même que des ateliers de formation concernant le logement. Notre service d'information aux locataires traite, bon an, mal an, 2 500 demandes d'aide de locataires. Au chapitre des principales problématiques traitées, mentionnons les hausses de loyer, les évictions pour non-paiement de loyer, les problèmes de voisinage, de même que le mauvais état et l'insalubrité des logements.

Nous soutenons également les locataires dans leurs luttes afin de préserver leurs logements contre les projets de transformation en condominiums ou en établissements touristiques, de même que contre les projets injustifiés de démolition

de logements locatifs, dans une perspective, notamment, de préservation de ce parc de logements davantage accessible aux ménages à faible ou modeste revenu.

Enfin, nous soutenons la mobilisation de ces mêmes ménages autour de projets de logements sociaux communautaires répondant à leurs besoins. À cette fin, nous gérons une liste de demandeurs de logements, organisons des ateliers de formation sur le logement social de même que des assemblées de demandeurs concernant les enjeux de développement dans les différents quartiers de l'arrondissement. Plus particulièrement, nous gérons actuellement un programme visant à mobiliser les familles de l'arrondissement autour du développement de projets de logements sociaux communautaires destinés aux familles. Nous soutenons également, via ce programme, le développement de certains projets de logements pour familles, tels que les coopératives d'habitation de la Montagne verte (Peter McGill), Testan (Saint-Jacques) ou Le Havre Frontenac (Sainte-Marie).

Le Comité logement assure également la coordination et la représentation d'Habiter Ville-Marie, une table de concertation en habitation qui regroupe une quinzaine d'organismes de l'arrondissement de Ville-Marie.

Le Comité logement est également membre de la table de concertation InterAction du quartier Peter McGill, de même que de la table Familles Centre-Ville.

Des besoins négligés

De façon générale, on constate que le quartier Peter McGill est en proie, depuis le début des années 2000, à un développement immobilier débridé, qui se réalise trop souvent sans tenir compte des besoins et aspirations des résident-e-s du quartier ainsi qu'au détriment de leur qualité de vie.

En 2013, la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social de l'Arrondissement de Ville-Marie a commandé à la firme Raymond, Chabot, Grant, Thornton une étude sur les besoins des résident-e-s dans le quartier Peter McGill. La production de cette étude a permis d'identifier quatre enjeux principaux dans le quartier :

- *la méconnaissance des services offerts et les difficultés liées à l'accès à l'information*
- *le sentiment d'isolement et le besoin de créer des liens avec d'autres résidents*
- ***l'absence de lieux extérieurs où les personnes de tous âges pourraient pratiquer des activités physiques***
- ***et la difficulté croissante de trouver un logement abordable (...) qui force les jeunes familles, les personnes âgées à revenu fixe et les personnes moins nanties à quitter le centre-ville.***¹

En ce qui a trait à l'absence de lieux extérieurs où pratiquer une activité physique, mentionnons que malgré la présence de 33 295 résident-e-s, dont 2 830 familles avec enfants, 4 300 aîné-e-s et de nombreux jeunes adultes, le quartier possède un taux d'espaces verts 6 à 7 fois inférieur aux normes environnementales reconnues. Le quartier n'a présentement aucun terrain de jeu ou de sport extérieur où les enfants du quartier peuvent courir en toute liberté et en toute sécurité.

¹ Raymond, Chabot, Grant, Thornton, Étude de besoins dans le quartier Peter McGill, rapport final, 26 novembre 2013

En ce qui a trait à l'enjeu du logement abordable, soulignons que, en 2011, 75% des ménages du district de Peter McGill étaient locataires et que 64% de ces ménages consacraient plus de 30% de leur revenu à se loger, soit un des taux, sinon le taux le plus élevé au Québec.

Malgré la présence de tels besoins, force est de constater que l'offre de nouveaux logements offerte sur le marché est en inadéquation complète avec ceux-ci. Si l'on se fie aux dernières statistiques dont nous disposons, entre 2003 et 2013, 3 202 unités de logements ont été mises en chantier dans le district, dont seulement 42 logements sociaux, soit 1,6% de l'ensemble des unités mises en chantier.

Par ailleurs, une autre étude produite par la Ville de Montréal, en collaboration avec les Arrondissements de Ville-Marie et du Sud-Ouest, démontre que 43% des acheteurs de condominiums au centre-ville de Montréal procèdent à cette opération non pas dans l'intention d'occuper le logement, mais plutôt, dans une logique spéculative, pour le louer ou encore le revendre.²

D'autre part, le rapport de la SCHL sur « *Les perspectives du marché de l'habitation* » concernant la RMR de Montréal, produit au printemps 2016, indique que : « *Du côté de la copropriété, les stocks sont si élevés que, malgré la hausse des ventes et l'offre qui arrêtera de progresser, le marché continuera de favoriser les acheteurs. (...) Par ailleurs, la présence d'un stock important de copropriétés à vendre, tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente, incitera possiblement les propriétaires de ces copropriétés à les offrir en location à défaut de pouvoir les vendre cette année et l'an prochain.* »

² Étude auprès des acheteurs de copropriétés au Centre-Ville et dans Griffintown, Ad hoc Recherche, avril 2014

Une stratégie trop souvent éludée

La Ville de Montréal a adopté, en 2005, une *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* afin de favoriser l'atteinte d'un des objectifs de son Plan d'urbanisme, à savoir la production de 60 000 à 75 000 nouveaux logements, dont 30% sous forme de « logements abordables ». La Stratégie d'inclusion vise principalement deux grands objectifs, à savoir le maintien de la mixité sociale en favorisant l'inclusion sur site et le soutien à la production de logements abordables, dont celle de logements sociaux.

Ainsi, la stratégie municipale vise plus spécifiquement deux cibles :

- que 15% des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire de Montréal soient des logements sociaux et abordables
- qu'une autre proportion de 15% des nouvelles habitations soit constituée de logements abordables d'initiative privée (propriétés abordables ou logements locatifs)³

Dans sa Stratégie, la Ville identifie, parmi les principaux outils d'intervention à sa disposition, celui de « *Susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics* ».

« De nombreuses instances publiques – ministères, agences gouvernementales, sociétés de la Couronne ou autres institutions publiques – doivent disposer de terrains devenus excédentaires. Les exemples abondent : le centre de tri de Postes Canada dans l'arrondissement du Sud-Ouest, les stationnements de la Société Radio-Canada dans l'arrondissement de Ville-Marie et les terrains du site de l'hôpital Louis-H. Lafontaine dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. S'ajoutent aussi à cette liste les terrains ou bâtiments inutilisés des commissions scolaires et des communautés religieuses. »⁴

³ Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, p. 15

⁴ Ibid., p. 21

Trois moyens d'action spécifiques étaient de plus identifiés par la Ville afin de « susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics », dont celle des communautés religieuses, telles que la communauté des Franciscains :

« Systématiser les échanges entre la Ville et les grands propriétaires fonciers publics afin, notamment, de repérer les terrains qui pourraient potentiellement être développés à des fins résidentielles. »

« Obtenir des grands propriétaires publics qu'ils adhèrent aux objectifs municipaux et qu'ils les intègrent dans la planification et dans les conditions de vente de leurs terrains excédentaires. »

« Tenir compte de l'engagement du propriétaire ou du promoteur à inclure une proportion de logements abordables durant l'étude d'une demande de modification réglementaire importante, de modification au Plan d'urbanisme ou au cours de la négociation d'ententes particulières. »⁵

Comme nous l'avons déjà mentionné, les résultats de la Stratégie dans l'arrondissement de Ville-Marie, et plus particulièrement dans le district de Peter McGill, n'ont pas été concluants jusqu'à maintenant : entre 2003 et 2013, 3 202 unités de logements ont été mises en chantier dans le district, dont seulement 42 logements sociaux, soit 1,6% de l'ensemble des unités mises en chantier.

Entre 2005 et 2012, de nombreux grands projets ont ainsi été autorisés dans ce secteur sans qu'aucune contribution d'aucune sorte, en matière de production de logements sociaux, ne soit demandée aux promoteurs.

En 2012, la Ville a pris la décision de créer un fonds de contribution dans le cadre de l'application de la Stratégie d'inclusion. La création de ce fonds avait comme objectif

⁵ Ibid., p. 21

de permettre et de disposer « *des contributions des promoteurs lorsque l'inclusion de logements sociaux et communautaires sur site ou hors site s'avère difficile, voire impossible, comme par exemple dans les projets de haute densité au centre-ville. (...) Des sites de densité élevée où seuls des immeubles de grand gabarit de type gratte-ciel pouvaient être construits ou encore certains projets de développement dont la complexité et leur incompatibilité à inclure sur site une composante de logement social et abordable ont conduit la Ville à négocier avec les promoteurs pour convenir d'une contribution financière afin d'atteindre les objectifs de la Stratégie d'inclusion.* »⁶

La création de ce fonds a permis de faire en sorte que tous les promoteurs de grands projets résidentiels contribuent dorénavant, d'une façon ou d'une autre, au développement de logements sociaux. Un resserrement du champ d'application de la stratégie et une clarification des méthodes de calcul de la contribution ont également été apportée à la Stratégie en décembre 2015.

Nous estimons cependant que les demandes de contribution financière auprès des promoteurs doivent être une procédure de dernier recours, et ceci notamment afin de respecter un des deux principaux objectifs de la Stratégie d'inclusion, à savoir celui de favoriser l'inclusion de logements sociaux sur site. Par ailleurs, le recours à des contributions financières ne peut en aucune façon, selon nous, être toléré sur des sites à « caractère public », tel que les sites de communautés religieuses. En effet, de tels sites devraient être exclusivement consacrés au développement de projets de logements sociaux.

Nous ne pouvons donc que déplorer que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie, après avoir décidé de dédier ce terrain à un usage résidentiel contre le souhait de nombreux résident-e-s du quartier, n'aient pas minimalement mis à profit les outils réglementaires à leur disposition afin de faire en sorte que le projet d'habitation développé sur ce site réponde aux besoins en logement des habitant-e-s

⁶ Communiqué de presse : Création d'un fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables, Ville de Montréal, Cabinet du Maire, 16 mars 2012

du secteur et qu'ils aient plutôt opté pour demander au promoteur une contribution financière de \$ 1,8 million.

Nous déplorons également que la communauté des Franciscains n'ait pas privilégié un projet davantage en adéquation avec les besoins des résident-e-s du quartier.

Des considérations patrimoniales et urbanistiques balayées

Nous constatons de plus que le Conseil du Patrimoine de Montréal (CPM) et le comité Jacques Viger (CJV) ont tous deux émis un premier avis défavorable au projet proposé et à la modification souhaitée des paramètres du Plan d'urbanisme, *« notamment parce que la réalisation des interventions envisagées compromettrait grandement l'intégrité patrimoniale du site et contribuerait à l'effritement des principes devant guider l'évolution du centre-ville et de ses abords. »*⁷

Suite à la production de cet avis, les modifications apportées par le promoteur au projet ont amené le CPM et CJV à émettre un nouvel avis défavorable quelques mois plus tard, pour les mêmes motifs : *« Les comités considèrent que la dérogation demandée est majeure. Elle entraîne un type architectural – deux tours jumelles – qui va à l'encontre de ce qui est recherché au Plan d'urbanisme. En effet, dans le secteur où se trouve la propriété, le Plan d'urbanisme prévoit une hauteur de 25 mètres et au nord du boulevard René-Lévesque, il la limite à 16 mètres. Ces hauteurs tiennent compte de certains types architecturaux que l'on trouve dans le milieu environnant la propriété des Franciscains. Par conséquent, les comités (...) craignent que le projet constitue un précédent qui aura un effet d'entraînement qui sera nuisible, d'une part, à la sauvegarde des édifices résidentiels qui se trouvent aux alentours et d'autre part aux qualités de la forme urbaine qui leur est associée. »*⁸

Les préoccupations émises par le Conseil du Patrimoine de Montréal et le comité Jacques Viger sont également des sources de préoccupation pour notre organisme.

⁷ Avis du Conseil du Patrimoine de Montréal et du comité Jacques Viger du 23 février 2013

⁸ Avis du Conseil du Patrimoine de Montréal et du comité Jacques Viger du 14 juin 2013

Conclusion

Nous sommes solidaires de la table de concertation de quartier, InterAction du quartier Peter McGill, ainsi que des nombreux résidant-e-s du quartier qui demandent que ce site soit destiné à la création d'un grand parc public pour les résidant-e-s du quartier.

Nous estimons, de surcroît, que le projet d'habitation soumis à consultation ne répond pas aux principaux besoins des résidant-e-s, identifiés par l'Arrondissement lui-même, en matière d'habitation, et qu'il contribuerait de plus à l'effritement des principes urbanistiques identifiés dans le Plan d'urbanisme et devant guider l'évolution du centre-ville et de ses abords.

Pour toutes les considérations que nous venons d'évoquer, nous estimons donc que le projet soumis à consultation devrait être rejeté et invitons l'Office de consultation publique de Montréal à recommander à la Ville de Montréal de ne pas l'autoriser.