

# **Habiter** *Ville-Marie*

## **Pour un centre-ville habité, mixte et solidaire**

Mémoire présenté dans le cadre  
de la Consultation publique sur le projet de re-développement  
du site de l'Îlot Séville

Déposé le mardi 28 avril 2009  
A l'Office de consultation publique de Montréal

### **Présenté par Habiter Ville-Marie**

Atelier Habitation Montréal  
Centre Dollard-Cormier-IUD  
CDC du Centre-Sud  
CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-  
Royal  
CSSS de la Montagne  
Comité logement Centre-Sud  
FÉCHIMM  
FOHM

Groupe CDH  
InterLoge  
Table d'aménagement du Centre-Sud  
Table de concertation  
du Faubourg St-Laurent  
Réseau Habitation Femmes  
Y des femmes de Montréal

**Habiter**  
*Ville-Marie*

1710, rue Beaudry, bureau 2,6  
Montréal, Québec  
H2L 3E7

téléphone : 514-521-5992  
fax : 514-521-1386  
courriel : centsud@cooptel.qc.ca

## **1. Habiter Ville-Marie, sa mission et ses membres**

Nous souhaitons d'abord remercier les membres de l'Office de consultation publique de Montréal de nous offrir l'occasion de contribuer à sa réflexion et à son analyse sur l'important projet de re-développement immobilier projeté sur le site de l'Îlot Séville. Le mémoire que nous vous présentons est le résultat d'une consultation des groupes membres de notre table de concertation. Il s'inscrit dans la réflexion des différents partenaires de notre concertation sur les grands développements immobiliers privés et publics prévus dans le cœur de la métropole au cours des prochaines années.

Habiter Ville-Marie (HVM) est une concertation de regroupements, de tables de développement social, d'organismes publics et communautaires qui a pour objectif le développement d'un centre-ville habité, mixte et solidaire. La mission première de notre concertation est la promotion et le développement de logements sociaux et communautaires dans l'arrondissement de Ville-Marie afin de répondre aux besoins de la population locale, avec une attention toute particulière pour les personnes seules et les familles à faible ou modeste revenus. Le logement social et communautaire constitue en outre, selon nous, un formidable outil pour favoriser la mixité sociale et assurer la présence de familles dans les quartiers centraux.

Habiter Ville-Marie est composé de groupes intervenant en logement social et communautaire dans l'arrondissement, soit Atelier Habitation Montréal, le Comité logement Centre-Sud, le Groupe CDH, la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FÉCHIMM), la Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM) et InterLoge Centre-Sud.

Notre concertation rassemble de plus les regroupements ou tables de concertation suivantes : la CDC du Centre-Sud, la Table pour l'aménagement du Centre-Sud, la Table de concertation du Faubourg St-Laurent, la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal et le Réseau Habitation Femmes. Le CSSS de la Montagne, le Centre Dollard-Cormier- IUD et le Y des femmes de Montréal sont également des membres actifs. Habiter Ville-Marie

a de plus l'appui du CSSS Jeanne-Mance qui met à sa disposition une organisatrice communautaire pour appuyer la réalisation de ses activités.

En matière de recherche et développement, Habiter Ville-Marie participe au groupe de recherche sur le logement du CRÉMIS (Centre de recherche de Montréal sur les inégalités sociales, les discriminations et les pratiques alternatives de citoyenneté du CSSS Jeanne-Mance, centre affilié à l'Université de Montréal). Il a collaboré de plus à la réalisation d'une étude sur la situation du logement au centre-ville, pilotée par le Comité logement Centre-Sud et le Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM. Enfin, plusieurs de nos membres travaillent à la création d'un fonds d'acquisition pour la sauvegarde des maisons de chambres dans les quartiers centraux afin de permettre à des populations marginalisées, dont celles à risque d'itinérance, de se maintenir en logement.

Dans la première partie du document, nous présenterons les problématiques liées au logement étudiant à Montréal. Nous poursuivrons par une présentation du territoire d'implantation du projet, de sa population ainsi que de l'initiative de revitalisation projetée dans le secteur par l'Arrondissement de Ville-Marie. Nous traiterons par la suite des éléments qui, à notre avis, mériteraient d'être pris en considération par l'OCPM et par le promoteur afin de mettre en œuvre un projet structurant pour le quartier environnant et mobilisant pour l'ensemble de la communauté.

## 2. La problématique du logement étudiant à Montréal

Au cours des dernières années, les politiques du gouvernement du Québec en matière de financement post-collégial ont encouragé l'expansion des infrastructures des établissements universitaires d'enseignement de même qu'une « frénésie » pour recruter un grand nombre d'étudiants étrangers, synonymes de rentrées monétaires et de rayonnement international. Ces transformations ont eu pour effet d'accroître de façon importante la population étudiante, à Montréal, en particulier.

Aujourd'hui, avec son nombre important d'institutions post-secondaires et ses 156 000 étudiants universitaires, Montréal se classe première parmi les grandes villes d'Amérique du Nord pour le nombre d'étudiants par habitant<sup>1</sup>. En 2005, environ 17 500 personnes inscrites, dans les universités montréalaises uniquement, provenaient de l'étranger, soit le tiers de tous les étudiants étrangers du Canada. Les retombées économiques associées à la présence de ces étudiants étaient par ailleurs évaluées à \$ 255 millions<sup>2</sup>.

Cette orientation du système d'enseignement québécois, et ce positionnement de Montréal comme « ville du savoir » internationale a notamment des incidences en matière de logement. En effet, l'accroissement du nombre d'étudiants, en l'absence d'un nombre suffisant de résidences étudiantes pour les accueillir, exerce une pression importante sur le parc de logements locatifs de Montréal, en particulier sur le parc de logements abordables pour personnes seules, mais aussi sur les grands logements familiaux abordables. Compte tenu de certaines caractéristiques qui lui sont propres, la population étudiante est ainsi portée à se loger en co-location, ce qui lui confère souvent une plus grande capacité de payer que les ménages familiaux montréalais à faible et modeste revenus. Les étudiants moins fortunés sont eux-aussi affectés par cette situation. La construction de résidences étudiantes est d'autant plus pertinente que le coût des loyers est très élevé autour des universités montréalaises et, plus généralement, à Montréal, ce qui nuit à l'accessibilité à l'éducation, entre autres pour les jeunes des

---

<sup>1</sup> Philippe Orfali, « Des milliers d'étudiants s'installent... puis repartent », La Presse, 28 juin 2008.

<sup>2</sup> « La Cité universitaire internationale de Montréal », mars 2006, présentation powerpoint de Guy Berthiaume, vice-recteur, Université de Montréal.

régions du Québec. La grande demande pour des logements situés à proximité des universités de même que la méconnaissance qu'ont les étudiants de leurs droits à titre de locataires favorisent une inflation importante des coûts des loyers dans les secteurs universitaires.

Un de nos membres, le Comité logement Centre-Sud, avait notamment souligné ce phénomène lors du Sommet de Montréal de 2002 et fait valoir l'importance pour les institutions d'enseignement de financer la réalisation de résidences étudiantes à Montréal. En effet, en 2006, le nombre de résidences étudiantes à Montréal s'élevait à 5010 seulement et logeaient à peine 7% des étudiants étrangers.<sup>3</sup>

En 2004, suite au Sommet de Montréal, la Ville de Montréal ainsi que sept institutions d'enseignement universitaires (UdeM, McGill, Concordia, UQAM, Polytechnique, HEC et ETS) ont créé une corporation dont l'objectif était de réaliser un projet conjoint de « Cité universitaire internationale » qui prévoyait la construction, à l'horizon 2007-08, de 3 200 chambres pour étudiants, réparties sur trois sites : un sur le site de l'Îlot Voyageur, un au nord du Mont-Royal et un dernier dans le sud-ouest du centre-ville. Une étude de faisabilité a par la suite été produite en 2006. Le concept de la « Cité » était basé sur « une seule administration centrale, un seul règlement d'admission et un brassage de résidents entre les sites. »<sup>4</sup> La gestion en aurait été confiée à un OBNL créé par une loi de l'Assemblée nationale, sur lequel auraient siégé l'ensemble des partenaires. Cet OBNL aurait été doté de la capacité d'émettre des réserves foncières et de générer des en-lieux de taxes, au même titre que les universités.

Malheureusement, ce projet n'a jamais vu le jour et est aujourd'hui sur la glace. Sans doute les implications financières du projet ont-elles refroidi les ardeurs des promoteurs, dont le sous-financement à d'autres égards pose également problème. Les institutions d'enseignement ont donc développé chacune leurs projets en parallèle. L'UQAM a poursuivi le développement de l'Îlot Voyageur, en mode PPP, avec le résultat désastreux

---

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> Ibid.

qu'on connaît. À cet effet, il est important de rappeler que le CEGEP du Vieux Montréal avait lui-aussi été plongé dans l'embarras, en 2005, avec la Maison du prêt d'honneur, une résidence étudiante dont il avait finalement été obligé de se départir au profit de gestionnaires privés qui ont par la suite converti l'édifice en établissement hôtelier. L'ETS a pour sa part développé un projet en 3 phases représentant plus d'une centaine d'unités. L'Université McGill, qui possède à elle-seule 2380 unités, a racheté l'Hôtel Renaissance (Loews-La Cité) au milieu des années 2000 pour compléter son parc de logements. Quant à l'Université Concordia, elle a récemment acheté le Couvent des Sœurs grises et l'a converti partiellement, sur une base temporaire, en résidences étudiantes.<sup>5</sup>

C'est donc dans ce contexte de développement d'une offre de logements pour les étudiants que nous est présenté aujourd'hui le projet de l'Îlot Séville, par le promoteur Claridge Investments.

---

<sup>5</sup> Mentionnons enfin que, selon nous, ces initiatives de développement de résidences étudiantes institutionnelles pourraient être enrichies par des initiatives visant à intégrer certaines formes de logement pour étudiants aux milieux de vie résidentiels actuels (projets pour ménages étudiants avec enfants, incitatifs visant à jumeler des personnes âgées disposant de grands logements et des étudiants, etc.). De telles initiatives permettraient sans doute à Montréal d'augmenter son taux de rétention des étudiants universitaires.

### 3. Le territoire d'implantation du projet de l'Îlot Séville

Le projet de re-développement de l'Îlot Séville vient par ailleurs s'inscrire à l'intérieur d'un quartier, baptisé le « Quartier des grands jardins » (à ne pas confondre avec le parc du même nom), situé dans l'ouest du quartier Peter McGill, un des quartiers les plus denses du Canada. On retrouve, dans le Quartier des grands jardins, 15 000 habitants, dont 6 000 immigrants, et 90% de locataires. La population y est très mobile. On y compte par ailleurs un pourcentage important de personnes âgées, de même qu'une importante population défavorisée.<sup>6</sup> Les statistiques socio-économiques de la population du quartier Peter McGill dans son ensemble, en 2001, indiquaient ainsi que sur un total de 16 960 ménages, on comptait 3 986 ménages à faible revenu présentant un taux d'effort de 50% et plus. Or, malgré la présence de tels besoins, le parc de logements sociaux et communautaires de ce secteur de la Ville se résumait à 326 unités!<sup>7</sup>

De plus, le quartier en question fait l'objet d'une démarche de planification et d'aménagement par l'arrondissement de Ville-Marie, en cours en 2009, pour adoption en 2010. Cette démarche de planification vise à augmenter la population résidentielle du secteur et à y développer « un nouveau milieu de vie avec du logement abordable aux étages de la rue Ste-Catherine. Et un des fers de lance de cette nouvelle dynamique, c'est le projet du Séville. »<sup>8</sup> À cet égard, il est important de noter que le représentant du promoteur du Séville n'a pas été en mesure, lors de la séance d'information du 7 avril sur le projet, de nous fournir les prix de ces futurs « logements abordables ».

Le Quartier des grands jardins comporte un nombre important de logements dans des tours d'habitation et des conciergeries dont l'état se détériore rapidement. Selon M. Monet, on compterait dans le secteur 7 000 logements dans des tours d'habitation et 3 000 logements dans des conciergeries de moins de 5 étages, dont 25 à 40% exigeraient des rénovation majeures (soit entre 2 500 et 4 000 logements). « Il y a plusieurs tours qui

---

<sup>6</sup> Témoignage de M. Louis-François Monet, lors de la séance d'information publique du 7 avril.

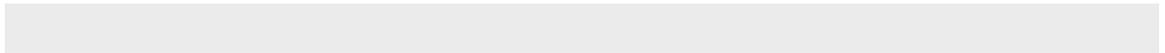
<sup>7</sup> Habiter le cœur de Montréal, étude conjointe du Département d'études urbaines et touristiques (UQAM) et du Comité logement Centre-Sud, dans le cadre du Service aux collectivités de l'UQAM, Mai 2008.

<sup>8</sup> Témoignage de M. Louis-François Monet, lors de la séance d'information publique du 7 avril.

sont en très mauvais état et il y a une population de plus en plus mobile à court terme, beaucoup composée d'étudiants. (...) ... la détérioration des tours s'accélère. On croit qu'il faut stabiliser cette situation-là. Il faut trouver des logements de qualité aux étudiants des universités (...) et il faut pouvoir libérer ces tours-là et plusieurs vont devoir demander des rénovations majeures. Donc, l'ajout de nouveaux logements est vraiment bienvenu pour permettre de rénover ces tours-là. »<sup>9</sup>

Toujours selon M. Monet, la majorité des locataires des tours en mauvais état est composée d'étudiants et d'immigrants très récents.

Bien sûr, un tel projet de revitalisation nécessite la mise sur pied de programmes particuliers afin de favoriser la rénovation des immeubles. Ces programmes, qui nécessitent l'intervention de la Ville et des paliers de gouvernements supérieurs, ne sont cependant pas encore élaborés.



---

<sup>9</sup> Ibid.

#### **4. Le projet de re-développement de l'Îlot Séville**

Le projet de re-développement de l'Îlot Séville est présenté par le promoteur comme un projet de résidences étudiantes abordables qui vient répondre aux besoins en logement des étudiants de plusieurs établissements d'enseignement du secteur, au premier chef desquels l'Université Concordia, dont le campus du centre-ville compte 32 000 étudiants, ainsi qu'accessoirement, aux besoins des collèges Dawson (10 000 étudiants), Lasalle (2 500 étudiants) et de Montréal (1 000 étudiants). Le projet est aussi présenté comme un outil pour répondre aux besoins urgents de revitalisation de la partie ouest de la rue Ste-Catherine entre les rues Guy et Atwater. Il s'agit en effet d'un projet de 1150 chambres pour étudiants, réparties en 600 logements de 1, 2, 3 et 4 chambres à coucher construits autour d'un salon, d'une cuisine et d'une salle à manger. Ces logements seront eux-mêmes répartis dans trois tours (25, 10 et 7 étages).

Or, les résidences étudiantes constituent une catégorie de logement qui fait l'objet d'exceptions dans le Code civil du Québec et qui est par conséquent soustraite à certaines dispositions de la Loi sur la Régie du logement. Les étudiants-locataires n'y ont qu'un droit relatif au maintien dans les lieux, par ailleurs limité à la période pendant laquelle ils sont inscrits à temps plein dans l'établissement d'enseignement qui les logent. De plus, les étudiants ne peuvent en aucun temps sous-louer leur logement ou céder leur bail.

Les articles 1979 à 1983 de la section « Du louage » du Code civil du Québec encadrent les dispositions particulières aux baux correspondant aux résidences étudiantes. De telles résidences, dans l'état actuel du droit québécois, ne peuvent cependant être opérées que par des établissements d'enseignement, ce qui n'est pas le cas dans le projet qui nous occupe. Le promoteur ne dispose en outre d'aucune entente formelle avec un établissement d'enseignement, tel qu'il l'a reconnu lors de la consultation du 7 avril 2009.

Le représentant du promoteur a affirmé qu'il est « en discussion avec la Régie (du logement) maintenant, parce que la loi n'a pas pris en considération 100% de c'est quoi,

ça, une résidence étudiante, puis il y a certains facteurs dans la loi de la Régie qui ne sont pas en synchronisation avec une résidence étudiante »<sup>10</sup>. Nous estimons pour notre part que la loi est très claire sur ce qu'est une résidence étudiante et que le projet de l'Îlot Séville ne correspond pas à cette catégorie de logements. Ainsi, malgré les prétentions du promoteur, à l'effet que le projet « ne vise pas du logement locatif standard, ça vise vraiment la résidence étudiante »<sup>11</sup> et que « l'idée de nos baux serait qu'il faut que le résident soit un étudiant »<sup>12</sup>, les locataires d'un tel projet seraient, dans l'état actuel du droit, des locataires « standards » protégés par la Loi sur la Régie du logement, au même titre que tous les autres locataires du Québec, et auraient le droit au maintien dans les lieux une fois leurs études terminées.

La Directrice de l'aménagement urbain et du service aux entreprises de l'Arrondissement de Ville-Marie, Mme Nancy Shoiry, a de plus confirmé, lors de la séance d'information du 7 avril, que l'arrondissement n'avait aucune façon de s'assurer, par voie réglementaire, que le projet d'habitation qui lui était soumis serait bel et bien constitué, en bout de ligne, de logements pour les étudiants. Le projet de l'Îlot Séville nous apparaît donc, dans l'état actuel des choses, comme un projet privé d'habitation de 600 logements, visant prioritairement une clientèle d'étudiants, comme tant d'autres immeubles à logements locatifs du secteur. La présence de condominiums dans le projet a aussi été évoquée. Par conséquent, un tel projet doit selon nous être soumis à la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal et doit inclure un minimum de 15% de logements sociaux et communautaires.

Il est d'autant plus impératif que ce projet respecte la stratégie d'inclusion municipale qu'il s'inscrit, selon les affirmations d'un représentant de l'Arrondissement, dans le cadre d'un programme de revitalisation du quartier et est lié au projet de rénovations des logements dans les tours et conciergeries délabrées du secteur. Or, ces tours abritent bien sûr des étudiants, mais aussi de nombreuses personnes démunies, personnes âgées, immigrants récents, etc.

---

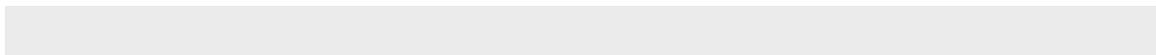
<sup>10</sup> Témoignage de M. Benjamin Sternthal.

<sup>11</sup> Témoignage de M. Aurèle Cardinal.

<sup>12</sup> Témoignage de M. Benjamin Sternthal

En outre, l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans le projet aurait l'avantage de contribuer à stabiliser une partie de la population du quartier et à diminuer la mobilité extrême qui la caractérise.

Finalement, il n'est pas inutile de rappeler que le projet de l'Îlot Séville vise le re-développement d'un îlot dont un bâtiment, le théâtre Séville, était protégé par le Loi sur les biens culturels. Pendant de nombreuses années, le propriétaire du lot a laissé les bâtiments qui s'y trouvaient se dégrader à un point tel qu'il ne reste malheureusement plus grand chose d'autre à faire, aujourd'hui, que de les démolir. Un tel contexte impose un devoir de réparation au promoteur et milite en faveur de contributions significatives de sa part à la communauté.



## **RECOMMANDATIONS**

**R 1 : Qu’Habiter Ville-Marie soit associé au processus de discussion devant conduire à l’accord de développement entre la Ville de Montréal et Claridge investments.**

**R 2 : Que l’accord de développement qui sera conclu entre la Ville de Montréal et le promoteur assure l’inclusion dans le projet d’un minimum de 15% de logements sociaux et communautaires.**

**R 3 : Que la Ville de Montréal interpelle le Gouvernement du Québec afin qu’il assume ses responsabilités et soutienne financièrement les établissements d’enseignement universitaires pour qu’ils puissent mener à terme les 3 200 résidences étudiantes prévues (notamment le projet de résidence étudiante sur l’Îlot Voyageur, mais aussi l’Université Concordia si elle en a besoin) afin de loger les étudiants étrangers, mais aussi les étudiants des régions du Québec, dont un pourcentage important disposent de peu de moyens.**