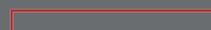
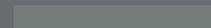
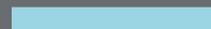
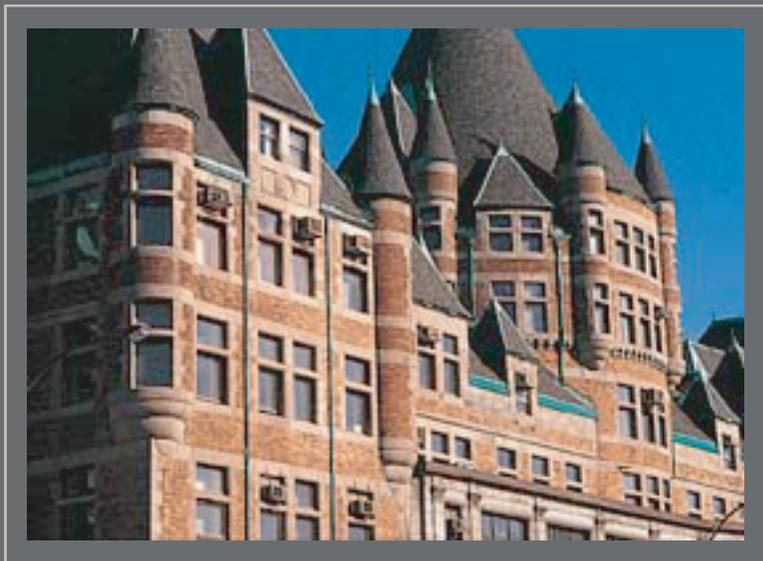


Novembre 2007

Pour un centre-ville dont le développement est inclusif



Mémoire

présenté dans le cadre de la
Consultation publique sur le projet de
développement du site de la Gare Viger



présenté par

Habiter Ville-Marie

et ses partenaires

Atelier habitation Montréal
CDC Centre-Sud
CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal
Centre Dollard-Cormier
Comité logement Centre-Sud
CSSS Jeanne-Mance
FÉCHIMM
FOHM

Groupe CDH
Inter-Loge
Table d'aménagement du Centre-Sud
Table du Faubourg St-Laurent
Table jeunesse du Centre-Sud
RAPSIM
Réseau Habitation Femmes

Présentation d’Habiter Ville-Marie et des signataires

Nous aimerions d’abord remercier l’Office de consultation publique de Montréal de nous offrir l’occasion de nous exprimer sur un projet, qualifié par plusieurs de plus grand projet de développement urbain dans le centre-ville de Montréal depuis la réalisation de la Place Ville-Marie.

Habiter Ville-Marie est un regroupement d’organismes communautaires qui a pour mission la promotion et le développement de logements sociaux et communautaires dans l’arrondissement de Ville-Marie, en misant prioritairement sur la réponse aux besoins des populations locales et l’amélioration de la qualité de vie.

Habiter Ville-Marie est composé de groupes intervenant en logement social et communautaire dans l’arrondissement Ville-Marie, soit Atelier habitation Montréal, le Comité logement Centre-Sud, le Groupe CDH, la Fédération des coopératives d’habitation intermunicipales du Montréal métropolitain (FÉCHIMM), la Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM) et Inter-Loge Centre-Sud. Le regroupement est soutenu par le CSSS Jeanne-Mance.

Le logement abordable et accessible est une préoccupation partagée par l’ensemble des concertations de l’arrondissement Ville-Marie. Le mémoire que nous vous présentons est le résultat d’une consultation des principales tables de concertation de l’arrondissement soit la CDC du Centre-Sud, la Table pour l’aménagement du Centre-Sud, la Table de concertation du Faubourg St-Laurent, la Table de concertation jeunesse du Centre-Sud, le Réseau d’aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal- RAPSIM ainsi que de groupes dont la mission est ancrée dans le développement du territoire ou qui sont interpellés par le projet tels que la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal, le CSSS Jeanne-Mance et le Réseau Habitation Femmes.

Introduction

Ville-Marie : le territoire des projets d'envergure

La requalification des grands sites du territoire de Ville-Marie, tel que celui de la gare hôtel-Viger, interpelle tout particulièrement les groupes qui travaillent avec les populations locales de l'arrondissement. Le projet de la gare-hôtel Viger est un des projets majeurs qui marqueront le paysage et la dynamique du territoire de l'arrondissement Ville-Marie au cours des 20 prochaines années. De fait, il s'inscrit dans un ensemble de grands projets prévus pour le centre-ville de la métropole, porteurs de promesses de développement économique et culturel.



Les membres d'Habiter Ville-Marie et les partenaires signataires de ce mémoire sont tout à fait enthousiastes à l'égard de la réalisation de grands projets au cœur de la ville. Ces projets sont perçus comme autant d'occasions pour améliorer le cadre de vie et les conditions de vie des populations du territoire, en plus de favoriser le rayonnement et le développement de la métropole. Par contre, nous croyons que ces projets vont générer des répercussions négatives qu'il ne faut pas ignorer sur les populations du territoire, et particulièrement sur les moins nantis.

Ainsi les principaux éléments en fonction desquels sera analysé le projet Viger dans ce mémoire sont : le contexte immobilier dans lequel s'inscrit le projet, le profil de la communauté d'accueil ainsi que les stratégies de développement que nous privilégions. À la fin du mémoire, nous vous soumettrons quelques recommandations.

Le projet Viger

Le projet de redéveloppement du site de la gare-hôtel Viger reconfigurera complètement ce secteur situé à la confluence du Vieux Montréal et du Centre-Sud. À proximité des récents développements du Faubourg Québec, ce projet donnera vie à un secteur qui s'est complètement désarticulé au fil des ans. Pour notre regroupement, la densification de la ville-centre est non seulement souhaitable mais nécessaire dans une perspective de création de richesse collective et de développement durable. De plus, la mise en valeur de l'hôtel-gare Viger, le Château, accordera au monument un usage digne de sa qualité architecturale et de son prestige.

Nous tenons à souligner, par ailleurs, que la redéfinition de la trame de la rue St-Hubert, telle que proposé dans le projet, contribuera à la requalification du secteur. L'implantation d'un projet commercial complétera la réorganisation du secteur et permettra la création d'emplois ainsi que d'une offre de proximité pour les résidents du Vieux-Montréal et de Faubourg Québec.

Habiter Ville-Marie salue le redéveloppement de ce secteur. Nous croyons que le projet proposé est un projet intéressant et stimulant tant pour l'arrondissement que pour la Ville de Montréal. Nous soulevons cependant plusieurs questions à l'égard du projet dans le cadre de ce mémoire. Entre autres, nous questionnons l'absence de mixité socio-économique des futurs résidents du projet proposé. En effet, le projet propose exclusivement un développement résidentiel haut-de-gamme sous formule condos ou condos avec services hôteliers (branded residence) et, par ricochet, une desserte commerciale de proximité haut-de-gamme, articulée autour des besoins de cette nouvelle clientèle nantie ainsi que de la clientèle en provenance du Vieux-Montréal.

Dans le contexte qui marque le développement immobilier du territoire, le développement des grands sites représente autant d'occasions pour développer une offre résidentielle diversifiée et assurer une réelle mixité sociale sur le territoire. Or, le volet

résidentiel du projet Viger s'adresse à une clientèle exclusive et viendra consolider davantage l'enclave que tend à former le Vieux-Montréal à l'intérieur de l'arrondissement. De plus, la formule condos avec services hôteliers pourrait avoir pour effet de créer une fausse densité dans le secteur, soit une densité variant au gré des périodes d'occupation ou d'achalandage touristique.

Le concept proposé offrira certes un rayonnement international au site. Il pourrait toutefois maintenir cette qualité d'offre touristique et résidentielle à plus petite échelle et intégrer du côté de la rue St-Christophe des unités ciblant une clientèle plus diversifiée, tel que souhaité dans la Stratégie d'inclusion adoptée par la Ville en 2005. La création d'un véritable milieu de vie serait assurée par une diversification de la typologie d'habitation. D'ailleurs cette perspective pourrait contribuer à rapprocher un bassin d'employés de lieux d'emploi importants que seront la gare-hôtel Viger et les commerces adjacents.

Le développement de grands sites au Centre-Ville se fait dans un contexte bien particulier. Les hausses des valeurs foncières limitent, voire anéantissent totalement les possibilités de développement résidentiel en Centre-Ville pour les clientèles à revenu faible ou modeste. Les grands sites sont donc particulièrement ciblés par les promoteurs de logements sociaux et communautaires afin de desservir ces clientèles. La Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal repose sur la même analyse du contexte immobilier. De fait, cette Stratégie s'appuie sur l'inclusion de 30% de logements abordables, dont 15% en logement social et communautaire, afin de diversifier la formule résidentielle privilégiée par le secteur privé. Dans un contexte comme celui de Ville-Marie, l'application rigoureuse de cette stratégie devient absolument incontournable.

Par ailleurs, le projet de réaménagement de la gare-hôtel Viger comporte des modifications au plan d'urbanisme de la Ville en matière d'affectation du sol, de limites de hauteur, ainsi que des dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement, notamment au niveau des hauteurs, des usages et du nombre maximal de places de stationnement. Ces modifications et dérogations demandées contribueront de façon

majeure à la valorisation du projet et à l'augmentation de sa rentabilité. Il nous semble que la Ville doit s'assurer de maximiser les impacts positifs d'un tel développement pour la communauté en s'assurant qu'il contribue à répondre aux préoccupations locales et à mettre en place des pratiques inclusives en matière de logements accessibles et d'emplois.

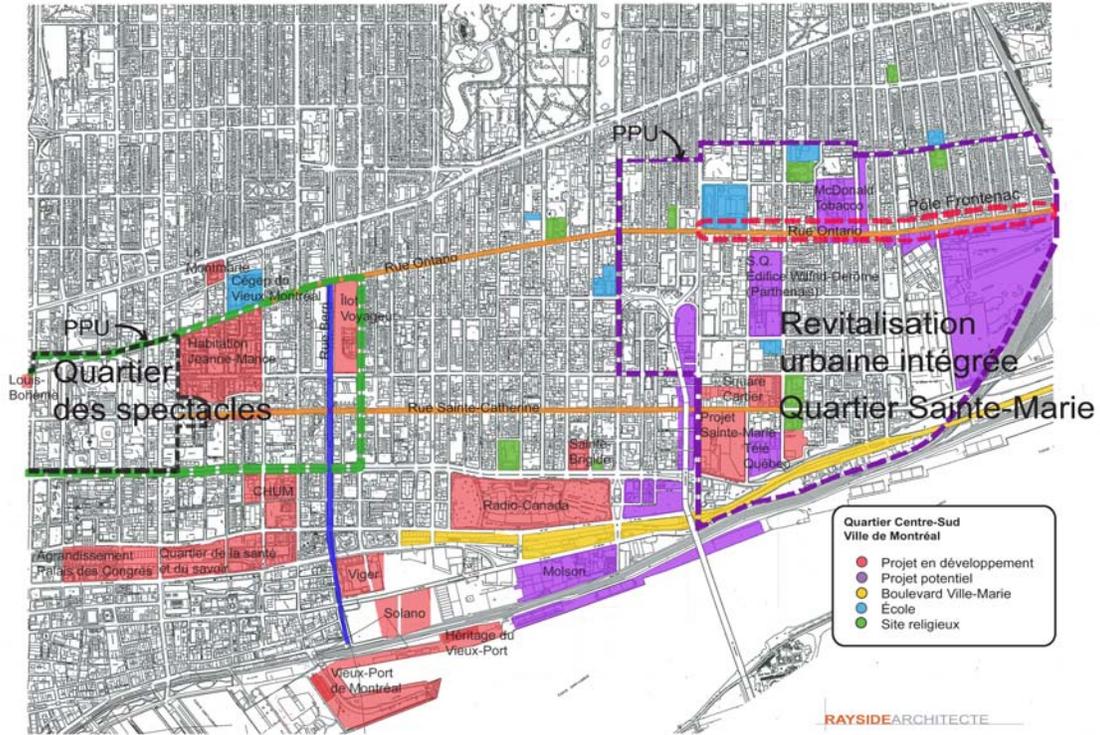
Le contexte de développement immobilier dans Ville-Marie

Examinons de plus près le contexte de développement de notre territoire. Qu'ils soient institutionnels ou privés, les grands projets qui se réaliseront dans Ville-Marie dans les prochaines années représentent plusieurs milliards de dollars d'investissement. Lors d'une allocution effectuée devant les membres de BOMA-Québec, le 25 octobre dernier, le Maire d'arrondissement de Ville-Marie, M. Benoît Labonté, résumait ainsi la situation : « Nous avons actuellement sur la table de l'Arrondissement des projets de construction totalisant près de 700M\$, et ce, en excluant le CHUM, la Gare-Hôtel Viger et le Quartier des spectacles qui, à eux seuls, représentent plus de 2,5 milliards \$ d'investissements. »

Au cours des cinq dernières années, Ville-Marie a par ailleurs connu un boom immobilier considérable. Outre les grands développements institutionnels, tels que la Bibliothèque et archives nationales du Québec, le Pavillon des sciences et des technologies de l'UQAM et l'Îlot Voyageur, le territoire a accueilli de nombreux projets de développement immobilier résidentiel, réalisés essentiellement sous formule condominium. Selon une étude en voie de réalisation préparée conjointement par le Service aux collectivités de l'UQAM, le département des Études urbaines et touristiques de l'UQAM et le Comité logement Centre-Sud, 7205 nouvelles unités d'habitation ont été réalisées entre le début de l'année 2002 et juin 2006. De ce nombre, 664 unités de logement social et communautaire ont été construites, soit 9,2% du total.

Depuis cette date, d'autres grands projets prévus ou en voie de réalisation, ajouteront plusieurs centaines de nouvelles unités de type condominiums : notamment le projet

Louis Bohême (282 unités), en marge du quartier des spectacles, et le projet Square Cartier (395 unités) près du pont Jacques-Cartier. De grands projets à caractère commercial et résidentiel sont par ailleurs attendus incessamment : citons notamment, le réaménagement du site de Radio-Canada et le développement du site de la Porte Ste-Marie.



La réalisation de l'ensemble de ces projets immobiliers d'envergure représente des investissements majeurs concentrés sur une courte période de temps et circonscrits dans un espace relativement limité. Ces investissements font preuve d'un engouement pour « investir » le centre-ville de la part d'une population qui modifiera radicalement le portrait de la population locale. Ils font preuve également d'une volonté des pouvoirs publics de participer au rayonnement économique et culturel de la métropole. Cependant, les impacts de ces projets sur les valeurs foncières auront des répercussions dramatiques sur le coût des logements ainsi que sur la capacité des organismes sociaux de développer des logements sociaux et communautaires dans le secteur. Rappelons que Ville-Marie est un des secteurs où le pourcentage de locataires est le plus élevé au Québec, soit 83% de locataires, et où les taux de défavorisation sont parmi les plus élevés de la province. En

fait, l'arrondissement de Ville-Marie fait partie des sept arrondissements de l'agglomération de Montréal qui comptent plus de 10, 000 ménages locataires rencontrant des problèmes d'abordabilité, soit 12 305 ménages.¹

Ville-Marie : un territoire de disparités

Ville-Marie est un des arrondissements les plus densément peuplés sur l'île de Montréal : 5164 h/km². Un portrait de la population de Ville-Marie démontre les très grandes disparités qui existent entre les quartiers de l'arrondissement. Ville-Marie compte 74 832 habitants, soit 7,2% de la population de la Ville de Montréal. Cinq secteurs la composent : Sainte-Marie, le Village, le Faubourg Saint-Laurent, Peter McGill et le Vieux-Montréal. De fortes disparités caractérisent ces quartiers, que ce soit en termes de revenu, de niveau de scolarité, de taux d'effort pour le logement, de pourcentage de familles monoparentales et de pourcentage des ménages composés d'une seule personne.

Tableau-synthèse sur la situation des ménages dans Ville-Marie.

	Revenu médian	Diplôme universitaire	taux d'effort Supérieur à 30%	Fam. avec enfant mono-parentale	Ménage pers. seule
Sainte-Marie	15 288\$	18,9%	41,6%	52,7%	50%
Le Village	16 441\$	30,1%	38%	23,9%	55,3%
Faubourg Saint-Laurent	15 247\$	36,5%	40,6%	22,4%	58,4%
Peter McGill	23 382\$	61,6%	45,6%	12,1%	56,9%
Vieux-Mtl	44 337\$	64,7%	37,8%	5%	50,8%

Source : Cantin Marie-Claude et Jalloul Salah, sous la supervision de Winnie Frohn, pour le compte du Service aux collectivités de l'UQAM, le Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM et le Comité logement Centre-Sud (à paraître).

¹ Analyse de la répartition spatiale de l'offre et de la demande de logements sociaux et abordables sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, Apparicio, Séguin, Leloup, INRS, CMM, Avril 2007.

La pauvreté caractérise une large part de la population de Ville-Marie. On estime qu'en 2001 près de 41,9% des ménages ont un taux d'effort au logement de 30%. Les disparités entre les différents quartiers se creusent, 43,6% des ménages de Sainte-Marie est sous le seuil de la pauvreté; le revenu moyen du Vieux-Montréal est de 92 821\$.

Les pouvoirs publics ont la responsabilité sociale de favoriser un développement équitable pour l'ensemble de la population en développant des solutions adéquates au problème d'accès au logement et en minimisant les répercussions négatives pour les communautés d'accueil des grands projets de développement. A titre d'exemple, la Ville de Vancouver a mis de l'avant des principes de responsabilité et d'inclusion sociale en vue de la réalisation de l'événement majeur que sont les Jeux Olympiques d'hiver 2010. Nous aborderons brièvement la démarche de Vancouver qui pourrait inspirer Montréal dans le cadre de la réalisation des projets d'envergure pour son centre-ville.

La responsabilité des pouvoirs publics : l'exemple de Vancouver 2010.

A Vancouver, en prévision de la réalisation des Jeux Olympiques de 2010, le Comité organisateur (COVAN) et ses trois partenaires gouvernementaux ont mis de l'avant une *Déclaration d'engagement concernant l'adoption de pratiques inclusives à l'égard de la population des quartiers défavorisés*.² « Cette déclaration contient 37 engagements élaborés en tenant compte des besoins des communautés et d'une évaluation indépendante des incidences d'un événement international majeur sur les communautés socialement et économiquement vulnérables. En quelques mots voici comment le COVAN et les trois paliers de gouvernement entendent utiliser les Jeux :

- Créer des possibilités économiques pour les résidents et les gens d'affaires des quartiers défavorisés;
- Laisser un héritage en matière de logement social;
- Offrir des avantages aux quartiers défavorisés de Vancouver sur le plan récréatif, des sports, des arts et de la culture.

² Exemple ressorti intégralement du site Vancouver 2010
www.vancouver2010.com/fr/Sustainability/SocialInclusionAndResponsability

En outre, le COVAN et ses trois partenaires gouvernementaux s'assurent que la planification et la convocation des Jeux sont menées de façon ouverte et responsable. [...]

Deux principes d'importance encadrent les engagements sur l'inclusion des quartiers défavorisés :

- Minimiser toute répercussion négative découlant des Jeux sur les communautés des quartiers défavorisés de Vancouver;
- Maximiser les avantages dont bénéficieront les communautés et les entreprises des quartiers défavorisés. »

Pour l'ensemble des projets à venir, qui reconfigureront le cœur de Montréal, une évaluation indépendante des répercussions ainsi que l'articulation et l'adoption d'une stratégie socialement « inclusive et responsable », pour reprendre les termes du COVAN, seraient tout à fait de mise. On peut toutefois saluer la Stratégie d'inclusion, adoptée par la Ville de Montréal afin de favoriser la mixité sociale et la qualité de vie de la population de Montréal par l'inclusion de logement social et abordable. Nous aborderons les principaux éléments de cette stratégie dans la partie suivante.

La Stratégie d'inclusion ou la mixité sociale comme approche de développement

Les préoccupations de notre regroupement pour le développement du site de la Gare Viger sont inscrites dans la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, adoptée en août 2005. Le Maire de Montréal, M. Gérald Tremblay, soulignait en introduction au récent bilan de la Stratégie effectué par la Ville de Montréal³:

« La mixité sociale à l'échelle de la ville et des quartiers constitue une base solide pour assurer une meilleure qualité de vie aux Montréalaises et aux Montréalais. (...) Une offre résidentielle équilibrée représente sans conteste un des moyens les plus sûrs pour y arriver ».

³ Ville de Montréal, *La stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : avancement de sa mise en œuvre*, (septembre 2007)

La stratégie d'inclusion constitue une des principales initiatives municipales afin d'atteindre l'objectif du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal de favoriser la production de 60, 000 à 75, 000 nouveaux logements d'ici 2014, dont 30% de logements abordables.

Un des objectifs de la Stratégie est d'encourager le développement d'une gamme diversifiée de logements dans les grands sites, afin de répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés; le deuxième objectif est de stimuler la production de propriétés à prix abordable pour les ménages avec un revenu annuel variant entre 35 000 \$ et 55 000 \$; et enfin, le dernier objectif est de faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires pour les ménages les moins nantis soit les ménages avec un revenu annuel inférieur à 35 000 \$.

La stratégie vise en outre 2 cibles générales :

- 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'initiatives privées.

Afin d'atteindre ces objectifs, la Ville entend encourager les promoteurs à réaliser des projets inclusifs, en exploitant le plein potentiel des outils de réglementation et de planification. Elle compte de plus susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics; pour sa part, la Ville de Montréal offre la mise à contribution des terrains municipaux.

A la base du raisonnement tenu par la Ville pour développer sa stratégie : l'importance de la mixité tant à l'échelle de la Ville que de ses quartiers. On mentionne d'ailleurs dans la stratégie que la mixité sociale est un critère de développement durable, qu'elle permet d'éviter la ségrégation sociale et le cercle vicieux de l'appauvrissement; et, enfin, que la

mixité sociale est un moyen pour assurer le maintien des gens dans leur milieu.⁴ Les notions de solidarité et de responsabilité sociale sous-tendent cette stratégie.

Si l'on s'attarde sur le troisième objectif de la stratégie municipale, soit celui de faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires pour les ménages les moins nantis (revenu annuel de moins de 35 000 \$), on constate que selon les chiffres de 2001, on s'adresse à plus de 47% des ménages montréalais. Dans l'arrondissement de Ville-Marie, en 2001 toujours, 53% des ménages gagnaient moins de \$30, 000 annuellement et 65% gagnaient moins de \$40 000. On constate un déséquilibre marqué entre les objectifs fixés par la Ville en matière de logement social et communautaire, soit 15% en logement social et communautaire, et les besoins de la population de Montréal et de Ville-Marie, tels qu'illustrés par les statistiques sur les revenus des ménages.

La Ville de Montréal vient par ailleurs de procéder à un bilan de la stratégie d'inclusion après deux ans d'application⁵. Il en ressort que la stratégie d'inclusion montréalaise n'a pas atteint les objectifs qu'elle s'était fixée en matière de logement social et communautaire. En 2005, la production de logement social et communautaire pour l'ensemble de la Ville de Montréal a représenté 13,8% des unités totales produites et en 2006, 12,3% seulement. Pour l'arrondissement de Ville-Marie, les résultats sont encore plus décevants. En 2005, la production de logement social et communautaire a représenté 11% du total des unités produites dans l'arrondissement; en 2006, elle était de 0% sur un total de 1441 unités produites. On constate par ailleurs que l'offre privée, dans les quartiers centraux de Montréal en particulier, se concentre dans la production de condos de petite superficie ciblant surtout les personnes seules et les couples sans enfants. Ces constat démontrent le peu de mixité que favorise le développement immobilier actuel, autant en termes démographiques que socio-économiques.

Le 15 mars 2007, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), qui a tenu une consultation sur l'implantation du CHUM sur le site de l'actuel Hôpital St-Luc, a rendu

⁴ Stratégie d'inclusion, p. 9, (mai 2005)

⁵ Ville de Montréal, *La stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : avancement de sa mise en œuvre*, (septembre 2007)

public son rapport concernant ce projet. Parmi les recommandations qu'adresse l'OCPM à la Ville de Montréal, on peut lire, en page 46 du rapport, sous la rubrique « Embourgeoisement et maintien de la mixité » : « ... la Ville est invitée à appliquer soigneusement sa stratégie d'inclusion de logements sociaux et communautaires aux projets résidentiels du secteur. » Or, la gare-hôtel Viger est située à un jet de pierre du site du futur CHUM.

Si la Ville de Montréal n'a pas opté pour une approche obligatoire dans sa stratégie d'inclusion, elle a la responsabilité d'utiliser les outils dont elle dispose pour assurer un développement inclusif sur les grands sites. Son principal outil à cet effet est celui de la mise à contribution des terrains municipaux. Plus précisément, la Ville prévoit

« Élaborer un plan d'inclusion de logements abordables lors de la planification de chaque site municipal majeur destiné à la vente. Ce plan devra prévoir une proportion d'au moins 30% d'unités abordables. Il devra également assurer une mixité de produits résidentiels (logements sociaux et communautaires, logements locatifs et propriétés abordables, propriétés au prix du marché). »⁶

Or, en mai 2006, soit moins d'un an après l'adoption de sa stratégie d'inclusion, la Ville de Montréal a cédé à un consortium multinational, le site de la gare-hôtel Viger dont elle était propriétaire et ce, sans appel d'offre et à un prix situé sous l'évaluation municipale. Aucun « plan d'inclusion de logements abordables » n'a été élaboré par l'Arrondissement ou la Ville à cette occasion et aucune condition n'est inscrite dans le contrat de vente afin de s'assurer que le projet soit inclusif.

L'entente étant conclue, nous ne pouvons pas modifier le contrat a posteriori. Par ailleurs, la Ville de Montréal ne peut « le faire à travers la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, car il s'agit d'une politique et non d'un

⁶ Stratégie d'inclusion, mai 2005, p. 19

règlement. »⁷ Cependant, la Ville peut certainement négocier l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans le cadre du processus d'approbation des modifications au Plan d'urbanisme et des dérogations à la réglementation. La communauté verra ce secteur se transformer de façon radicale; bien qu'elle bénéficiera de l'amélioration de l'aménagement du secteur et du rayonnement que ce développement suscitera, elle en subira les impacts négatifs, en commençant (entre autres) par une augmentation du coût des logements associée à ce développement. Dans cette perspective, la Ville et le promoteur doivent contribuer à minimiser ces impacts en intégrant à ce projet un pourcentage d'unités favorisant la mixité. Ce pourcentage doit bien sûr être établi sur la base de la part résidentielle du projet, en termes réglementaires, à savoir les condos avec services hôteliers situés dans l'îlot ouest et les condos et maisons de ville projetés sur l'îlot est.

Nous tenons à souligner que le contexte de développement qui prévaut actuellement dans Ville-Marie rend encore plus évidente la nécessité d'appliquer de façon systématique et rigoureuse la Stratégie d'inclusion.

Enfin, Habiter Ville-Marie et ses partenaires se questionnent sur le nombre de places de stationnement associé à ce projet. Dans une logique de développement durable, la place accordée au stationnement dans le projet nous semble démesurée. Pour Habiter Ville-Marie et ses partenaires, le coût de réalisation des stationnements évalué entre 56 et 67 millions semble particulièrement frappant quand on constate l'absence de logements abordables, sociaux et communautaires dans un projet d'une telle envergure. De plus, l'augmentation de la circulation que provoquera ce projet inquiète les résidents voisins du projet déjà préoccupés par la densité et la vitesse de la circulation dans le secteur.

Plusieurs groupes ont par ailleurs soulevé la question de l'insertion du projet dans le secteur sensible et patrimonial qu'est le Vieux Montréal, ainsi que de la mise en valeur de la gare-hôtel elle-même. Les hauteurs proposées au sud de l'îlot ouest en inquiète

⁷ Marc Breton, OCPM, Projet de redéveloppement du site de la gare-hôtel Viger, septembre 2007.

plusieurs, que ce soit les résidants à proximité ou les groupes sensibles à la mise en valeur du quartier historique.

Conclusion

Pour les signataires de ce mémoire, le projet de requalification du site Viger doit être analysé dans le contexte de développement qui marque présentement le centre-ville de Montréal. En effet, le projet s'inscrit dans une série de grands projets d'envergure prévue pour le cœur de la métropole. Les impacts négatifs doivent donc être prévus et, à l'exemple de Vancouver, une stratégie doit être mise en place pour les atténuer. La communauté d'accueil de ce projet, et particulièrement la portion la moins nantie, doit voir l'amélioration de sa situation socio-économique et la résolution de ses problèmes d'accès au logement considérés comme des objectifs à atteindre. En ce sens, la stratégie d'inclusion doit être appliquée de façon rigoureuse.

Rappelons qu'au cours des 50 dernières années, l'arrondissement Ville-Marie a été marqué par plusieurs interventions publiques d'envergure, telle que l'ouverture de la tranchée de l'autoroute Ville-Marie, l'élargissement du boulevard Dorchester ou encore l'implantation de la Cité des ondes. Ces grandes réalisations ont marqué de façon radicale le paysage urbain et l'histoire fait état de très peu de considération pour les résidants du territoire. Il faut voir la population résidante comme la communauté d'accueil de ces projets d'envergure. Dans cette perspective, les projets de développement économique et culturel pour le centre-ville de Montréal doivent également s'inscrire dans une logique de développement social.

En terminant, nous voulons remercier les membres de l'Office de consultation publique pour l'attention accordée à notre présentation. Nous voulons de plus souligner la volonté de l'ensemble des regroupements de Ville-Marie de travailler avec la Ville de Montréal et avec le promoteur du projet de la gare-hôtel Viger pour que ce projet réponde à la fois à des critères de développement durable et au rayonnement international de la métropole.

RECOMMANDATIONS

- Considérant que le projet s'inscrit dans une série de grands projets qui auront des impacts sociaux majeurs sur la qualité de vie des résidants du territoire et particulièrement sur les coûts du logement;
- Considérant le profil socio-économique de la population du territoire et le taux d'effort que doit consentir plus de 40% de la population du territoire;
- Considérant la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal adopté en 2005;
- Considérant l'exemple donné par Vancouver en matière de pratiques inclusives et de responsabilité en prévision des Jeux 2010;
- Considérant l'envergure du projet de la Gare Viger;
- Considérant que l'OCPM dans son rapport sur le CHUM invitait la Ville à appliquer soigneusement sa stratégie d'inclusion de logements sociaux et communautaires aux projets résidentiels du secteur;

Habiter Ville-Marie et ses partenaires signataires de ce mémoire recommandent :

1) Que la Ville de Montréal s'assure du respect de sa stratégie d'inclusion dans le projet de requalification de la gare-hôtel Viger, par l'inclusion d'au moins 30% d'unités de logement abordable, dont au moins 15% d'unités de logement social et communautaire sur l'ensemble des unités résidentielles prévues (condominiums et condominiums avec services hôteliers);

2) Que la Ville de Montréal et l'arrondissement de Ville-Marie réalisent une analyse des impacts conjugués de la réalisation des grands projets immobiliers prévus dans Ville-Marie au cours des prochaines années, notamment sur l'évolution de la situation en

matière d'habitation ainsi que sur les répercussions de ces projets sur la qualité de vie des résidents. Les projets à considérer sont entre autres: le CHUM et le Quartier de la santé, le Quartier des spectacles, le site de Radio-Canada, le site Porte Ste-Marie et le site de la gare-hôtel Viger;

3) Que l'Arrondissement de Ville-Marie et la Ville de Montréal s'associent au milieu communautaire de Ville-Marie afin d'interpeller les gouvernements du Québec et du Canada et d'obtenir des engagements tels les ententes convenues à Vancouver en lien avec la planification des Jeux Olympiques d'hiver de 2010. Ces engagements assureraient de maximiser les impacts positifs des grands projets à venir tout en prenant des mesures adéquates pour minimiser les répercussions négatives, notamment en matière d'accès au logement.