Septembre 2011

Plan Métropolitain d'Aménagement et de Développement

Mémoire présenté par Habiter Ville-Marie

Habiter Ville-Marie

TABLE DES MATIÈRES

1 RÉSUMÉ 1
- 1.1 Habiter Ville-Marie
- 1.2 Appui d'Habiter Ville-Marie pour un Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)
- 1.3 Recommandations principales

2 INTRODUCTION - LE CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL, LE CŒUR DE LA RÉGION MÉTROPOLIATAINE 3
- 2.1 Un centre ville habité, des milieux de vie dynamiques
- 2.2 Une réalité sociale et des besoins particuliers

3 HABITER VILLE-MARIE 5
- 3.1 Mission et territoire
- 3.2 Concertation
- 3.3 Plan de développement

4 LE PLAN MÉTROPOLITAIN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (PMAD) 8
- 4.1 Contexte
- 4.2 Appui d'Habiter Ville-Marie pour un Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)

5 PROPOSITIONS 10
- 5.1 Ajout d'une orientation à dimension sociale au PMAD: Un grand Montréal solidaire
- 5.2 Propositions générales
  - 5.2.1 Des objectifs clairs et concret pour une mise en œuvre conséquente
  - 5.2.2 Un processus de planification inclusif qui intègre une pluralité d'acteurs sociaux à toutes les étapes

5.3 Orientation 1 : Aménagement – Un Grand Montréal avec des milieux de vie durables
5.3.1 Les enjeux et les besoins des milieux de vie des centres-villes
5.3.2 Des objectifs concrets en matière de mixité et d'inclusion
5.4 Orientation 2 : Transports – Un Grand Montréal avec des réseaux et des équipements de transport performants et structurants
5.4.1 Pour une planification du transport intégrée et globale
5.4.2 Préserver la qualité des milieux de vie – les enjeux de la circulation de transit et de la congestion routière au centre-ville
5.5 Orientation 3 : Environnement - Un Grand Montréal avec un environnement protégé et mis en valeur
5.5.1 L'accès aux berges dans le centre-ville, au-delà du Vieux-Port
5.5.2 Pour le verdissement du centre-ville et la réduction des îlots de chaleur
6 ANNEXE - CARTOGRAPHIE

Comité de travail

Alain Arsenault (CSSS Jeanne-Mance), Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie), Vanessa Sorin (CDEC Centre-Sud Plateau Mont-Royal), Marise Guindon (CSSS Jeanne-Mance), Ron Rayside (Tous pour l'aménagement du Centre-Sud), Christelle Proulx Cormier (Rayside Labossière architectes), Mikael St-Pierre et Jérémie Loeub (stagiaires, Rayside Labossière architectes).

Cartographie, graphisme et conception du document : Rayside Labossière architectes

1 RÉSUMÉ

1.1 HABITER VILLE-MARIE

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. Cette table 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.

1.2 APPUI D'HABITER VILLE-MARIE POUR UN PLAN MÉTROPOLITAIN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Habiter Ville-Marie appuie l'adoption d'un Plan d'aménagement et de développement comme outil de planification essentiel pour la région métropolitaine de Montréal. Habiter Ville-Marie est en effet d'avis qu'une planification mieux intégrée du développement du territoire, en fonction d'une vision basée sur les principes du développement durable et sur une volonté d'améliorer la qualité des milieux de vie, aura un impact positif sur les quartiers centraux de Montréal.

Habiter Ville-Marie souhaite cependant qu'une quatrième orientation ayant trait au développement social, de même que des objectifs clairs en matière de développement de logements sociaux et communautaires sur le territoire de la CMM, soient ajoutés à l'actuel projet de PMAD.

Il est par ailleurs primordial que ce plan soit mis en œuvre avec les milieux locaux afin de tenir compte des besoins réels de la population et des enjeux qui caractérisent les milieux de vie diversifiés qui composent la communauté métropolitaine de Montréal.

1.3 RECOMMANDATIONS PRINCIPALES

1. Habiter Ville-Marie propose d'**ajouter** au PMAD **une orientation qui concerne le développement social** : **Un grand Montréal Solidaire.** Ceci permettra notamment d'aborder plus spécifiquement la question de la mixité sociale et de l'inclusion.

2. Habiter Ville-Marie est d'avis que **le PMAD devrait contenir plus d'objectifs précis pour favoriser une mise en œuvre efficace** et ainsi atteindre, dans des délais relativement rapprochés, les objectifs identifiés.

3. Habiter Ville-Marie propose que la CMM mette en place **un véritable mécanisme de démocratie participative en incluant les citoyens et les acteurs clés du développement social et communautaire pour qu'ils participent activement à l'ensemble des processus** de développement, de l'élaboration de la vision au suivi des projets réalisés

4. Habiter Ville-Marie propose **que le PMAD tienne compte des enjeux et besoins particuliers des centres-villes** et propose des mesures précises pour permettre l'atteinte de ses objectifs dans ces contextes particuliers.

5. Habiter Ville-Marie demande à la CMM d'intégrer dans son PMAD l'objectif suivant : **développer au moins 31 200 logements sociaux en cinq ans** afin de répondre aux besoins les plus aigus des ménages mal logés du territoire de la CMM, dont ceux habitant au cœur de la métropole. Moyens identifiés :

- **Rendre obligatoire l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les nouveaux projets résidentiels** tel que proposé dans l'avant projet de Loi sur *l'Aménagement durable du territoire et l'urbanisme (LADU), 2010*, ainsi qu'augmenter la proportion d'unités de logements sociaux et communautaires ciblée par la Stratégie d'inclusion.
- **Procéder à l'acquisition de sites** (terrains et bâtiments) **afin de constituer une réserve pour le développement de logements sociaux et communautaires.**
- **Utiliser les pouvoirs en matière de réglementation et d'urbanisme pour favoriser le développement de logements sociaux et communautaires.**
- **Favoriser davantage l'achat-rénovation de bâtiments dans le cadre de son programme Accès-Logis à des fins de revitalisation urbaine.**
- **Demander une bonification des investissements en matière de logement social et communautaire auprès des paliers de gouvernement supérieurs,** en particulier le programme Accès-Logis, notamment en élaborant un programme « à tiroirs », tel que recommandé dans le « Rapport de consultation de la commission du logement social de la Communauté métropolitaine de Montréal, 2009 ».

6. Habiter Ville-Marie propose que soit élaboré **un véritable plan de transport cohérent à l'échelle régionale**, qui assure la desserte en transport en commun **dans toutes les zones** d'emploi, de concentration de résidences et d'équipements de santé, culturels, sportif ou publics. Habiter Ville-Marie propose également **que le PMAD adresse plus spécifiquement le problème de circulation de transit dans les milieux de vie touchés.**

7. Habiter Ville-Marie propose **que le PMAD comprenne des objectifs plus précis et plus ambitieux en matière de verdissement en ville, de réduction des îlots de chaleur urbains et d'accessibilité aux berges.**

2 INTRODUCTION – LE CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL, LE CŒUR DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE

2.1 UN CENTRE-VILLE HABITÉ, DES MILIEUX DE VIE DYNAMIQUES

A la différence de la plupart des grandes métropoles nord-américaines, Montréal se caractérise par son centre-ville habité. Berceau fondateur de la ville, l'arrondissement de Ville-Marie est également un lieu de convergence à la mixité sociale unique, où se côtoient différentes populations résidentielle, de transit et itinérante. On y retrouve également une grande mixité de fonctions, avec de nombreuses institutions dédiées à la culture, à la santé, au savoir et à l'économie, ainsi que le centre des affaires, qui regroupe de nombreux sièges sociaux d'entreprises et de multiples commerces. Le centre-ville accueille aussi une importante activité récréotouristique, des festivals réputés internationalement et de multiples activités culturelles qui attirent de nombreux visiteurs.

Tout en posant un regard global sur l'ensemble de la communauté métropolitaine de Montréal, il importe de reconnaître les particularités des quartiers centraux de la métropole, qui concentrent plus de 243 000 emplois et où la densité résidentielle est la plus élevée. Les milieux de vie du centre montréalais se caractérisent également par leur dynamisme et leur fort degré de mobilisation, découlant d'une organisation communautaire structurée, concertée et historiquement bien implantée dans les milieux.

C'est donc en tenant compte des particularités propres aux quartiers centraux et en tirant profit des forces vives du milieu que le PMAD peut véritablement entrainer un développement durable et structurant de la région métropolitaine.

2.2 UNE RÉALITÉ SOCIALE ET DES BESOINS PARTICULIERS

Au cours de la dernière décennie, le centre-ville de Montréal a connu un boom immobilier considérable. Outre les grands développements institutionnels, tels que la Bibliothèque et archives nationales du Québec, la construction des nouveaux pavillons de l'ETS, de l'université Concordia et de l'UQAM, de même que les projets en construction du CRCHUM et de l'Adresse Symphonique, le territoire a accueilli de nombreux projets de développement immobilier résidentiel, réalisés essentiellement sous formule condominium adaptée aux ménages de très petite taille. Ainsi, entre 2002 et 2008, 8712 nouvelles unités d'habitation ont été mises en chantier dans l'arrondissement. De ce nombre, 722 unités de logement social et communautaire ont été construites, soit 8,3 % du total.

Les impacts de ces projets sur les valeurs foncières ont des répercussions importantes sur le coût des logements ainsi que sur la capacité des organismes sociaux de développer des logements sociaux et communautaires dans le secteur. Dans le même souffle, malgré la volonté de la Ville de Montréal et des acteurs sociaux de favoriser la rétention et l'attraction de familles, celles-ci demeureront lettre morte sans des ajustements importants aux différents outils et programmes de développement de logements sociaux et communautaires, ainsi que sans le concours des différentes instances publiques et parapubliques, des promoteurs privés de projets immobiliers et autres partenaires potentiels.

Rappelons que l'arrondissement de Ville-Marie est le territoire où le pourcentage de locataires est le plus élevé au Québec, soit près de 77 % 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] .

[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.

Par ailleurs, la valeur foncière des terrains au centre-ville de Montréal est largement supérieure à celle des quartiers et municipalités avoisinantes. Aussi, il importe que les outils et mécanismes qui permettent la réalisation de milieux de vie mixtes et accessibles soient adaptés à cette réalité particulière qui représente souvent un frein aux projets sociaux et communautaires.

En déposant ce mémoire, Habiter Ville-Marie souhaite d'abord appuyer l'adoption du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) partager sa vision du développement de la métropole, 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 principalement du Plan de développement en matière de logement social élaboré par Habiter Ville-Marie. Ce Plan de développement fait un état de situation au niveau de l'habitation et du logement social et communautaire dans l'arrondissement Ville-Marie. Ce 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.

3 HABITER VILLE-MARIE

3.1 MISSION ET TERRITOIRE

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 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

Pastorale sociale Centre-Sud
Roger Bélisle

3.3 PLAN DE DÉVELOPPEMENT

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. Étant le fruit d'une démarche de plus de deux années de réflexion, ce Plan de développement a pour objectifs généraux :

- la réalisation d'un portrait des conditions de logement dans l'arrondissement Ville-Marie
- l'identification de potentiels et objectifs de développement pour le logement social et communautaire ainsi que de mesures et outils visant à le favoriser
- 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.

L'une des principales recommandations qu'Habiter Ville-Marie met de l'avant dans son Plan est de développer au moins 500 logements sociaux et communautaires dans l'arrondissement Ville-Marie (correspondant principalement au centre-ville montréalais) afin de répondre aux besoins de la population locale. Environ 65% de ces logements devraient pouvoir accueillir des familles avec enfants, afin de permettre leur rétention et même leur installation dans le centre-ville. Ces besoins en matière de développement de logements sociaux et communautaires dépassent évidemment les frontières de l'arrondissement Ville-Marie et ces réflexions sont certainement partagées dans diverses zones de la CMM. Il va sans dire que les mécanismes d'inclusion dans les nombreux nouveaux projets en développement dans les centres de la métropole est un enjeu sur lequel la table souhaite particulièrement se pencher dans ce présent mémoire. C'est donc un sujet qui sera abordé ultérieurement.

4 LE PLAN MÉTROPOLITAIN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (PMAD)

4.1 CONTEXTE

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) soumis à la présente consultation, issu d'une volonté de travailler ensemble d'une grande majorité des municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), s'articule autour d'une orientation générale visant, en premier lieu, à freiner l'étalement urbain galopant qui prévaut depuis plusieurs décennies dans la région métropolitaine de Montréal et à protéger les milieux naturels et les territoires agricoles du territoire. Une telle démarche se doit d'être applaudie et vivement encouragée.

Nous souscrivons également aux principales orientations du PMAD, visant à favoriser la densification autour des points d'accès au réseau de transport en commun et à établir des seuils minimaux de densité afin d'optimiser le développement urbain, à développer le transport en commun, de même qu'à protéger les milieux naturels et bâtis existants sur l'ensemble du territoire.

Nous déplorons cependant le peu de poids accordé au principe de solidarité et à la dimension sociale à l'intérieur de la proposition de Plan déposée.

Pourtant, le développement durable, tel que défini dans la Loi québécoise sur le développement durable, « s'appuie sur une vision à long terme qui prend en compte le caractère indissociable des dimensions environnementale, **sociale** et économique des activités de développement. »

D'autre part, l'énoncé de Vision 2025 élaboré par la CMM (Cap sur le monde : bâtir **une communauté** compétitive, attractive, **solidaire** et responsable) prévoit qu'en 2025 « Les services sont accessibles à l'ensemble de la collectivité et **chaque ménage a accès à un logement décent**. L'engagement communautaire est reconnu comme une valeur importante pour le mieux-être collectif. Le caractère inclusif de la communauté est source de fierté. »

Le Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2009-2013 de la CMM se fixe pour sa part 6 grands objectifs, dont notamment celui de « répondre aux besoins de locataires qui sont souvent parmi les personnes les plus démunies. »

Nous percevons donc une lacune importante dans la proposition de PMAD actuellement soumise à consultation et une certaine incohérence par rapport à l'énoncé de Vision 2025, de même que par rapport au Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2009-2013 de la CMM.

4.2 APPUI D'HABITER VILLE-MARIE POUR UN PLAN MÉTROPOLITAIN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Habiter Ville-Marie appuie l'adoption d'un Plan métropolitain d'aménagement et de développement comme outil de planification essentiel pour la région métropolitaine de Montréal. Habiter Ville-Marie est en effet d'avis qu'une planification mieux intégrée du développement du territoire, en fonction d'une vision basée sur les principes du développement durable et sur une volonté d'améliorer la qualité des milieux de vie, aura un impact positif sur les quartiers centraux de Montréal.

Habiter Ville-Marie souhaite cependant qu'une quatrième orientation ayant trait au développement social, de même que des objectifs clairs en matière de développement de logements sociaux et communautaires sur le territoire de la CMM, soient ajoutés à l'actuel projet de PMAD.

Il est par ailleurs primordial que ce plan soit mis en œuvre avec les milieux locaux afin de tenir compte des besoins réels de la population et des enjeux qui caractérisent les milieux de vie diversifiés qui composent la communauté métropolitaine de Montréal.

5 PROPOSITIONS

5.1 AJOUT D'UNE ORIENTATION À DIMENSION SOCIALE AU PMAD : UN GRAND MONTRÉAL SOLIDAIRE

Dans l'optique de faire du PMAD un outil qui entraîne un développement durable de la région métropolitaine de Montréal, il importe que celui-ci réfère aux trois piliers du principe même de durabilité : l'économie, l'environnement et l'aspect social, tous trois complétés par la démocratie participative ou la notion de gouvernance. C'est précisément la troisième thématique qui, à notre sens, n'est pas suffisamment développée dans le document proposé.

En effet, Habiter Ville-Marie propose d'**ajouter une orientation qui concerne le développement social : Un grand Montréal Solidaire.**

Tel qu'expliqué précédemment, le milieu communautaire est fortement développé dans les quartiers centraux montréalais. Au cours des dernières années, différentes démarches de concertation, forums citoyens et autres lieux d'échange ont identifié des enjeux prioritaires afin de favoriser le développement social des communautés locales. L'accès à un logement décent, abordable et adapté aux différents types de ménages (notamment les familles avec enfants) est constamment identifié comme facteur fondamental de développement personnel et social, mais également de qualité de vie. C'est sur cet aspect de la dimension sociale que nous nous pencherons particulièrement ici.

L'enjeu du logement

Les besoins en matière de logement social et abordable sont criants sur le territoire de la CMM. Parmi les 706 690 ménages locataires de la CMM, 126 580 (soit près de 18%) doivent consacrer plus de la moitié de leur revenu au logement, au détriment de leurs autres besoins essentiels (nourriture, transport, médicaments, etc.). Dans l'arrondissement de Ville-Marie, soit le centre-ville de Montréal, ce sont 9 370 ménages locataires, soit plus de 28% d'entre eux, qui affectent plus de 50% de leur revenu à se loger.

Or, on constate que le nombre de logements locatifs loués dans notre arrondissement a diminué sensiblement entre 2001 et 2006, passant de 34 300 à 33 160 logements loués, soit 1 140 logements loués en moins. Cette diminution du nombre de logements locatifs loués est extrêmement marquée, et illustre une tendance inquiétante.

On constate, d'autre part, que malgré un boom immobilier sans précédent sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie au cours de la dernière décennie (essentiellement sous la formule condominium), la population défavorisée du territoire ne récolte pas les retombées auxquelles elle pourrait être en droit de s'attendre d'un tel développement. Ainsi, entre 2002 et 2010, 10 674 logements ont été mis en chantier dans l'arrondissement, alors que, de ce nombre, 860 seulement étaient des logements sociaux et communautaires, soit 8% du total.

Si l'on analyse plus particulièrement le bilan des 6 dernières années, soit la période 2005-2010, on constate que l'arrondissement de Ville-Marie n'a accueilli que 380 nouveaux logements sociaux et communautaires sur un total de 6547 mises en chantier, soit un maigre 5,8% du total. C'est donc dire, notamment, que la production de logements sociaux et communautaires au centre-ville de Montréal ne parvient pas à compenser, loin s'en faut, la perte de logements locatifs causée par les démolitions, transformations en co-propriété divise ou indivise, de même qu'en gîtes et résidences touristiques.

La Stratégie d'inclusion de logement abordable dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal, adoptée en 2005, prévoit pourtant que 15% des nouveaux logements développés sur le territoire de la ville soient des logements sociaux et communautaires. Nous estimons que les outils mis à la disposition de la

Ville de Montréal, de même que des autres villes de la CMM, afin d'assurer un développement mixte et inclusif de leur territoire, et plus particulièrement du cœur de la métropole, doivent être substantiellement bonifiés afin de répondre aux besoins des personnes défavorisées qui y habitent.

Le programme Accès-Logis

Notamment, l'enveloppe budgétaire destinée au programme Accès-Logis par le Gouvernement du Québec doit être sensiblement augmentée et les normes du programme Accès-Logis bonifiées. En effet, ce programme a reçu une dotation, dans le cadre du budget 2011-2012, permettant la construction de 2000 unités de logement pour l'ensemble de la province, dont approximativement 900 pour Montréal. Cet investissement est nettement insuffisant en regard des besoins de la population québécoise, de celle de la CMM et de celle de Montréal.

D'autre part, les normes du programme sont inadaptées aux quartiers centraux de Montréal, 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 ascenseur) font en sorte que le coût de réalisation des projets, et notamment des projets pour familles, y dépasse de beaucoup les coûts admissibles dans le cadre du programme.

Les pouvoirs conférés aux municipalités en vertu de la LADU

D'autre part, nous estimons que les pouvoirs conférés aux municipalités doivent être modifiés afin de leur permettre d'assujettir, par voie réglementaire, l'inclusion de logements sociaux et abordables de dimensions variées dans les nouveaux projets domiciliaires, tels que le prévoit d'ailleurs l'avant-projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme déposé plus tôt cette année par le Gouvernement du Québec. En effet, la stratégie incitative montréalaise d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels ne permet pas, comme nous l'avons illustré plus haut, d'obtenir des résultats satisfaisants en matière de développement de logements sociaux et abordables dans le centre-ville de Montréal. La définition du « logement abordable » doit également être resserrée et inscrite dans la loi afin de mieux encadrer l'utilisation qui est faite actuellement d'un tel « label ».

5.2 PROPOSITIONS GÉNÉRALES

5.2.1 Des objectifs clairs et concrets pour une mise en œuvre conséquente

Le présent PMAD proposé par la CMM ne comporte que quatre objectifs chiffrés, lesquels sont d'ailleurs très conservateurs (canaliser 40% des futurs ménages dans les aires TOD, augmentation de 6% de la superficie des terres cultivée, hausse de 30% de la part modale vers les transports en commun d'ici 2021 et protection des 31 bois métropolitain).

Bien que le PMAD constitue un document-guide à partir duquel les différentes instances régionales et locales devront elles-mêmes élaborer leur plans et schémas d'aménagement, Habiter Ville-Marie est d'avis que le PMAD devrait contenir plus d'objectifs précis pour favoriser une mise en œuvre efficace et ainsi atteindre, dans des délais relativement rapprochés, les objectifs identifiés. Sans objectifs précis et moyens de mise en œuvre associés, les orientations et objectifs contenus dans le présent document risquent de demeurer de belles paroles sans véritables suites.

5.2.2 Un processus de planification inclusif qui intègre une pluralité d'acteurs sociaux à toutes les étapes

Toujours dans l'optique d'assurer un développement durable de la région métropolitaine, il importe d'implanter un véritable mécanisme de démocratie participative en incluant les citoyens et les acteurs clés du développement social et communautaire. En effet, ceux-ci doivent participer activement à l'ensemble des processus de développement, de l'élaboration de la vision au suivi des projets réalisés pour que la région métropolitaine reflète l'identité, les aspirations et le mode de vie souhaités par la population, tout en répondant à leurs besoins les plus concrets.

Il est donc essentiel qu'un processus participatif inclusif soit mis en place dès l'adoption définitive du PMAD pour que des priorités d'action soient identifiées et que la mise en œuvre, tant à l'échelle locale que régionale soit planifiée.

5.3 ORIENTATION 1 : AMÉNAGEMENT _ UN GRAND MONTRÉAL AVEC DES MILIEUX DE VIE DURABLES

5.3.1 Les enjeux et les besoins des milieux de vie des centres-villes

Le territoire de la CMM comprend une diversité importante de paysages et de contextes, de zones agricoles et petits villages à villes en plein développement, avec leurs quartiers denses et leur population hétéroclite, en passant par des banlieues pavillonnaires. Les centres urbains présentent une concentration de différents enjeux particuliers qui doivent être adressés, dont plusieurs ont un impact direct sur le développement du territoire. Parmi ceux-ci, notons :

- La cohabitation des fonctions sur un territoire restreint (habitations, lieux d'emplois, commerces à vocation régionale, destinations de loisirs, etc.)
- La concentration de problèmes sociaux (pauvreté, itinérance, etc.)
- Enjeux particuliers de financement en ville
- Difficulté de développement de logement famille (grandes unités d'habitation)
- Restrictions en matière de réglementation d'urbanisme (limites de hauteur, etc.)
- Etc.

Il est donc important que le PMAD tienne compte de ces enjeux et propose des mesures précises pour permettre l'atteinte de ses objectifs dans ces contextes particuliers.

5.3.2 Des objectifs concrets en matière de mixité et d'inclusion

Contexte

La proportion de ménages locataires de l'arrondissement Ville-Marie (correspondant au centre-ville de Montréal) est de 77,4% (65.6% à Montréal), dont 48,3% (38.8% à Montréal) affectent plus de 30% de leur revenu à se loger et 28.3% (18,7% à Montréal) affectent plus de 50% de leur revenu à se loger. On peut en déduire que les revenus des ménages sont généralement plus faibles ou que la valeur des loyers est en moyenne plus élevée dans l'arrondissement Ville-Marie que dans l'ensemble de la Ville de Montréal. Effectivement, le loyer brut moyen dans l'arrondissement est de 799$ par mois, comparativement à 686$ par mois

pour Montréal et la valeur moyenne du logement est de 356 040$, comparativement à 283 831$ à Montréal. Pour ce qui en est du nombre de pièces par logement, les logements de Ville-Marie sont plus petits que ceux de Montréal, puisqu'ils comportent en moyenne 3,9 pièces et ceux de Montréal 4,7 pièces.

Il est aussi important de rappeler qu'un bilan préliminaire de l'application de la Stratégie d'inclusion municipale dans l'arrondissement de Ville-Marie, au cours de ses 4 premières années d'application, soit pendant la période 2005-2008, a permis de dénombrer la mise en chantier de 242 logements sociaux et communautaires parmi les 4 585 mises en chantier recensées au total sur le territoire de l'arrondissement, soit seulement 5,3% du total, et ce alors que les besoins populationnels de l'arrondissement sont pourtant supérieurs à ceux de la population de la ville de Montréal dans son ensemble. On constate donc, sur cette période, un déficit de production de logements sociaux et communautaires, par rapport à l'objectif général de 15% de la stratégie d'inclusion municipale, de près de 450 logements sociaux et communautaires pour l'arrondissement. Un bilan reste à être réalisé pour les années 2009 et 2010, mais nous pouvons d'ores et déjà estimer, compte tenu des données sommaires dont nous disposons, qu'il sera également déficitaire.

Avec un taux d'effort au loyer supérieur à la moyenne montréalaise, des logements plus petits, la difficulté d'appliquer la stratégie d'inclusion et la réalisation de grands projets de développement qui tendent à faire augmenter les valeurs immobilières ont pour conséquence de provoquer une hausse des loyers. La rétention des populations à plus faible revenu au centre-ville, en particulier des familles, devient un enjeu crucial auquel on doit répondre. Le centre-ville, tout comme l'île de Montréal dans son ensemble, peine à retenir et à attirer des familles, une condition pourtant essentielle pour un développement qui vise à bâtir des communautés compétitives, attractives, solidaires et responsables.

Par ailleurs, on retrouve encore de nombreux terrains vacants sur le territoire de Ville-Marie, ainsi que de grands sites présentant un fort potentiel de développement pouvant servir au développement de projets résidentiels. Dans les quartiers centraux et en particulier dans Ville-Marie, on fait face à des coûts élevés d'acquisition de terrains et d'immeubles, auxquels s'ajoutent d'autres coûts de construction plus élevés, en raison des spécificités architecturales, réglementations d'urbanisme et des nombreux terrains contaminés. L'application de la Stratégie d'inclusion pour les nouveaux projets résidentiels et la constitution d'une réserve de terrains et d'immeubles par les municipalités, sont des voies à privilégier. Ceci, étant donné les limites des programmes actuels, notamment Accès-Logis, pour couvrir l'ensemble de ces coûts.

Si on souhaite vraiment densifier le centre-ville ou tout autre secteur de la ville de Montréal, tout en préservant et en favorisant la mixité sociale, l'apport du logement social et communautaire est essentiel.

Pour y arriver, certaines actions doivent être entreprises :

- **Rendre obligatoire l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les nouveaux projets résidentiels** tel que proposé dans l'avant projet de Loi sur *l'Aménagement durable du territoire et l'urbanisme (LADU), 201*0, ainsi qu'**augmenter la proportion d'unités de logements sociaux et communautaires ciblée par la Stratégie d'inclusion.**
- **Procéder à l'acquisition de sites (terrains et bâtiments) afin de constituer une réservepour le développement de logements sociaux et communautaires.**
- **Utiliser les pouvoirs en matière de réglementation et d'urbanisme pour favoriser le développement de logements sociaux et communautaires.**
- **Favoriser davantage l'achat-rénovation de bâtiments dans le cadre de son programme Accès-Logis à des fins de revitalisation urbaine.**
- **Demander une bonification des investissements en matière de logement social et communautaire auprès des paliers de gouvernement supérieurs, en particulier le programme Accès-Logis,** notamment en élaborant un programme « à tiroirs », tel que recommandé dans le « Rapport de consultation de la commission du logement social de la Communauté métropolitaine de Montréal, 2009 ».

Finalement, il importe de s'assurer que dans chaque milieu de vie développé, les services de proximité essentiels (école primaire, CPE et garderies, marché, services de santé, etc.) soient accessibles à l'ensemble des résidants.

Recommandations

Habiter Ville-Marie demande à la CMM d'intégrer dans son PMAD l'objectif suivant :

Développer au moins 31 200 logements sociaux en cinq ans afin de répondre aux besoins les plus aigus des ménages mal logés du territoire de la CMM, dont ceux habitant au cœur de la métropole. La région métropolitaine de Vancouver (Metro Vancouver) a d'ailleurs intégré une telle cible en matière de logements sociaux dans son tout nouveau plan métropolitain (*Metro Vancouver 2040*). En effet, pour atteindre le quatrième but identifié : « *Develop Complete and Resilient Communities* », l'une des actions proposées est d'obtenir du financement des gouvernements fédéral et provincial pour construire 2000 unités de logement social et 500 unités d'unités de type hébergement de transition par année. Cet engagement est donc réaliste et nécessaire.

Pour atteindre l'objectif présenté de 31 200 unités en cinq ans, Habiter Ville-Marie propose également que le PMAD intègre les moyens de mise en œuvre suivants :

- **Intervenir vigoureusement auprès des gouvernements supérieurs pour qu'ils ajustent en conséquence leurs investissements dans le développement de nouveaux logements sociaux et communautaires et ajustent les normes de leurs programmes**

- **Soutenir les dispositions proposées dans le cadre de l'avant-projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme (LADU) visant à permettre aux municipalités d'assujettir, par voie réglementaire, l'inclusion de logements sociaux et abordables de différentes dimensions dans les nouveaux projets domiciliaires**

- **Soutenir les municipalités qui achètent et réservent des sites pour faciliter le développement de nouveaux logements sociaux et communautaires**

- **Préserver le parc de logements sociaux existants sur le territoire métropolitain**

- **Protéger le parc métropolitain de logements locatifs abordables et à cette fin, implanter et tenir à jour un inventaire du parc de logements locatifs du territoire de la métropole**

5.4 ORIENTATION 2 : TRANSPORTS _ UN GRAND MONTRÉAL AVEC DES RÉSEAUX ET DES ÉQUIPEMENTS DE TRANSPORT PERFORMANTS ET STRUCTURANTS

5.4.1 Pour une planification du transport intégrée et globale

Habiter Ville-Marie salut le choix de la CMM de faire de la question du transport collectif un des fers de lance de son Plan. Il est essentiel d'augmenter le nombre de déplacements en transports collectifs et actif tout en diminuant de façon importante la proportion de déplacements en voiture dans la région métropolitaine. La

qualité de vie des résidants, la santé de l'ensemble de la population de la CMM et la diminution de l'empreinte écologique de la région métropolitaine en dépendent.

Afin d'avoir un réel impact sur le changement des habitudes en transport, il est primordial d'élaborer **un véritable plan de transport cohérent à l'échelle régionale**, qui assure la desserte en transport en commun **dans toutes les zones** d'emploi, de concentration de résidences et d'équipements de santé, culturels, sportif ou publics. Il faut que les différentes compagnies de transport élaborent ensemble ce plan pour créer une véritable connectivité, une intermodalité efficace qui offrira une alternative attrayante et efficace à l'automobile.

5.4.2 Préserver la qualité des milieux de vie – les enjeux de la circulation de transit et de la congestion routière au centre-ville

L'objectif de la CMM d'augmenter à 30% la part modale des déplacements effectués en transport en commun en période de pointe est un excellent départ afin d'en arriver à réduire la congestion routière sur le territoire de la communauté métropolitaine. Par contre, le PMAD ne possède aucune proposition afin de réduire la circulation de transit qui submerge chaque jour les artères et rues locales des quartiers adjacents au centre-ville. Sachant que la congestion sur celles-ci est néfaste pour les milieux vie résidentiels et commerciaux de ces quartiers, il serait donc essentiel d'ajouter des mesures afin d'atténuer la circulation dans les quartiers et concentrer celle-ci sur les principales artères menant aux ponts, tunnels et voies rapides pour ainsi améliorer la qualité de vie des résidants et la rentabilité des commerces. Bref, ces mesures d'atténuations jumelées à la cible de 30% mentionné ci-haut permettraient aux quartiers centraux de retrouver leur santé et leur qualité de vie et ce à plusieurs égards.

5.5 ORIENTATION 3 : ENVIRONNEMENT _ UN GRAND MONTRÉAL AVEC UN ENVIRONNEMENT PROTÉGÉ ET MIS EN VALEUR

5.5.1 L'accès aux berges dans le centre-ville, au-delà du Vieux-Port

La Communauté métropolitaine de Montréal bénéficie d'une position géographique de choix lorsque parle du réseau hydrographique qui l'entoure. En effet, le PMAD souligne que cette position particulière la distingue de ses consœurs nord-américaines. En outre, toujours selon le Plan métropolitain d'aménagement et de développement, le grand Montréal possède plus de 1800 kilomètres de berges réparties sur son territoire ce qui représente un grand potentiel pour la grande région Montréalaise. Cette dernière, aurait intérêt à exploiter ses berges au profit de ses citoyens qui demandent, sur une base régulière, un meilleur accès au cours d'eau. De plus, on note une popularité grandissante sur les sites des berges déjà aménagées comme celle du parc Bellerive qui donne accès au fleuve Saint-Laurent ou encore celle du Vieux-Port de Montréal qui, chaque année, attirent des centaines de milliers de citoyens et de touristes. Par ailleurs l'accès aux différentes berges sur tout le territoire de la CMM ajouterait, sans aucun doute, à la qualité de vie des résidants.

Toutefois, le PMAD n'inclut aucune mesure afin d'améliorer l'accès à ces kilomètres de berges disponibles. En somme, vu le potentiel énorme en terme de kilomètres de berges ainsi qu'en terme d'augmentation de la qualité de vie des citoyens, il serait intéressant de voir dans le PMAD des mesures favorisant l'aménagement des berges en faveur des résidents de la Communauté métropolitaine de Montréal.

5.5.2 Pour le verdissement du centre-ville et la réduction des îlots de chaleur

L'orientation 3 du PMAD propose un environnement protégé et mis en valeur. On y fait le relevé des bois métropolitain d'intérêt en plus de proposer la préservation ceux-ci. On procède également à l'identification des plans d'eau, des milieux humides, des paysages d'intérêt métropolitain en plus de faire le relevé du patrimoine bâti de valeur. Ces points soulevés ci-haut ont fait l'objet dans le PMAD d'une étude plus poussée afin d'en arriver à développer des outils pour protéger ces différents milieux.

Par contre, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement ne fait aucune mention quant à la protection des espaces des espaces verts dans les centres des municipalités notamment à Montréal où les il y a beaucoup de travailleurs et de résidents qui y vivent chaque jour. L'adoption d'une mesure permettant de préserver les espaces verts et même d'en accroitre le nombre dans le centre-ville serait bénéfique pour la qualité de vie de tous les résidants, travailleurs et touristes qui fréquentent la métropole chaque jour. De plus, comme le centre-ville de Montréal est l'un des plus denses en termes de population au kilomètre carré en Amérique du Nord, il est d'autant plus important de protéger les parcs et espaces verts de la métropole.

Par ailleurs, en protégeant et en augmentant le nombre de parcs et espaces verts dans le centre des villes et municipalités de la CMM, on arriverait à réduire l'impact des ilots de chaleur sur la population. Ce fléau, qui tend à augmenter, nuit à la santé des citoyens surtout en période de grande chaleur.

D'autre part, le PMAD pourrait prévoir une mesure quant l'ajout de couvert végétal sur les grands espaces asphaltés tels que les stationnements et les quartiers denses (souvent les anciens quartiers ouvriers). Une telle mesure aiderait grandement à la réduction des ilots de chaleur tant au centre-ville que sur l'ensemble de la CMM où l'on retrouve d'énormes parcs de stationnements.

En somme, il faut pousser plus loin la réflexion de l'environnement, pour voir au-delà des forêts et des zones agricoles.

6 ANNEXE - CARTOGRAPHIE

PORTRAIT CARTOGRAPHIQUE

ENJEUX LIÉS AU LOGEMENT

LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE
DE MONTRÉAL

Arrondissement Ville-Marie

Couronne nord

Laval

Montréal

Longueuil

Couronne sud

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Statistique Canada

8 0 8 16 24
Kilomètres

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Trains de banlieue (AMT)
- Ligne en construction
- Ligne existante

Métro (STM)
- Ligne existante

Grands axes métropolitains
- Grand axe

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Statistique Canada

8 0 8 16 24
Kilomètres

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Trains de banlieue (AMT)
- Vaudreuil-Hudson
- Blainville-St-Jérôme
- Deux-Montagnes
- Candiac
- Mascouche (Projeté)
- Mont-Saint-Hilaire

Métro (STM)
- Ligne orange (2)
- Ligne jaune (4)
- Ligne bleue (5)
- Ligne verte (1)

Grands axes métropolitains
- Grand axe

Zones d'emploi mal desservies

Liens à consolider

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Statistique Canada

8 0 8 16 24
Kilomètres

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

DENSITÉ DE POPULATION

Densité
Habitants par km²
1 Point= 100 habitants
Ville-Marie

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Statistique Canada

8 0 8 16 24
Kilomètres

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

DÉFAVORISATION MATÉRIELLE

Niveau de dévaforisation matérielle

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

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Statistique Canada

300 0 300 600
Mètres

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

LOGEMENT SOCIAL

Catégorie de projets

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

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Statistique Canada

300 0 300 600
Mètres

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

DÉVELOPPEMENT ET CONSOLIDATION

- ZONES À DÉVELOPPER
- CONSOLIDATION
- PROGRAMMES PARTICULIERS D'URBANISME (PPU)

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Statistique Canada

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain