Habiter Ville-Marie

Secteur Bridge-Bonaventure

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

Source : Jon Evans (2006)

Septembre 2019

TABLE DES MATIÈRES

1. SOMMAIRE 4

2. PRÉSENTATION D'HABITER VILLE-MARIE 5

3. LE SECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE 7

4. CONSTATS ET ENJEUX POUR BRIDGE-BONAVENTURE DANS L'ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE 8

4.1 UN ARRONDISSEMENT PEU ACCUEILLANT POUR LES FAMILLES 8

4.2 UNE FORTE POPULATION ÉTUDIANTE, MAIS UNE OFFRE DE LOGEMENTS INADÉQUATE 8

4.3 UN PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOUS PRESSION 9

4.4 DES LOGEMENTS SOCIAUX À DÉVELOPPER 10

4.5 LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL : DES OBSTACLES À LEVER ET DES CIBLES À FIXER 11

5. RECOMMANDATIONS 13

5.1 POUR UN PPU QUI RÉPOND AUX BESOINS DE LA COLLECTIVITÉ 13

5.2 POUR UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS UN QUARTIER COMPLET 15

1. SOMMAIRE

À 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 résidentielles, 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.

En déposant ce mémoire, Habiter Ville-Marie souhaite partager sa vision du développement du secteur Bridge-Bonaventure. Habiter Ville-Marie est intervenu à plusieurs reprises dans le cadre de consultations publiques organisées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) concernant de grands projets immobiliers dans l'arrondissement Ville-Marie (notamment les projets de la Gare-hôtel Viger, des Portes Sainte-Marie, de la Maison de Radio-Canada), la Stratégie Centre-Ville ou encore les programmes particuliers d'urbanisme (PPU) du Quartier des Spectacles, du quartier Sainte-Marie et des Faubourgs afin d'y réclamer notamment l'inclusion de logements sociaux et communautaires.

Habiter Ville-Marie vient de compléter sa stratégie de développement, laquelle contient un portrait diagnostic de la situation du logement dans l'arrondissement ainsi que le plan d'action de l'organisme pour les années à venir. Le présent mémoire se fonde sur les constats et les enjeux qui ont émané de cette démarche d'analyse. Nous invitons la commission à prendre connaissance de la copie du portrait-diagnostic intégral qui est jointe à ce mémoire afin que la vision de développement du secteur soit alimentée par les conclusions de cette analyse concernant les besoins en logement social, en logement abordable et en qualité de l'habitat sur le territoire du PPU.

RÉDACTION

Marc-André Fortin (Table de concertation du faubourg Saint-Laurent), Alain Arsenault (CIUSSS Centre-Sud de l'Île de Montréal), Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie), Kenny Harrouche (Rayside Labossière).

GRAPHISME ET CONCEPTION DU DOCUMENT

Rayside Labossière

2. PRÉSENTATION D'HABITER VILLE-MARIE

MISSION

Habiter Ville-Marie est un regroupement d'organismes communautaires, privés 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.

HISTORIQUE

1986	Naissance du Comité logement et aménagement Centre-Sud (CLACS), piloté par Alerte Centre-Sud
1990-2005	Mobilisation de la population et réalisation du volet social du projet Faubourg Québec
2006	Habiter Ville-Marie devient une table de concertation sectorielle autonome composée du Comité logement Centre-Sud, d'Inter-Loge Centre-Sud, des groupes de ressources techniques AHM et CDH, de la FOHM et de la FÉCHIMM.
2007-2010	Restructuration et élargissement d'Habiter Ville-Marie, coordonnée par le Comité logement Ville-Marie (Comité logement Centre-Sud jusqu'en 2010), avec l'appui du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. La concertation regroupe désormais une quinzaine de membres actifs (tables de concertation, fédérations, organismes publics et communautaires).
2011	Élaboration du Plan de développement d'Habiter Ville-Marie
2012	Production d'un atlas documentant les enjeux de logement et d'habitat dans Ville-Marie
2014	Réalisation de l'étude Revitalisation, gentrification et mixité sociale : quelle place pour le logement social pilotée par Hélène Bélanger pour le compte de la table et création d'un site web
2017-2019	Élaboration de la Stratégie de développement d'Habiter Ville-Marie (portrait-diagnostic de l'arrondissement + plan d'action)

FONCTIONNEMENT ET CONCERTATION

La table de concertation Habiter Ville-Marie est coordonnée par le Comité logement Ville-Marie, avec l'appui du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.

Habiter Ville-Marie travaille avec différentes instances de concertation dans l'arrondissement, dont la Table de développement social Centre-Sud, une table de concertation intersectorielle et multiréseaux composée de divers représentants du milieu. 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 de quartier 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

Comité logement Ville-Marie

Inter-Loge

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

Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)

Groupe CDH

CIUSSS Centre-Ouest

Rayside Labossière

Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL)

Table de quartier Peter McGill

Groupe d'intervention Sainte-Marie (GISM)

Source : Rayside Labossière (2019)

3. LE SECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE

Le territoire du secteur Bridge-Bonaventure interpelle particulièrement Habiter Ville-Marie puisqu'il offre un fort potentiel de construction d'unités résidentielles, et qu'il importe d'en planifier soigneusement les services collectifs qui le desserviront. Habiter Ville-Marie a à coeur la mixité sociale de ce territoire, d'autant plus qu'il est le lieu du faubourg ouvrier disparu du Village aux oies, et qu'il offre une opportunité de rétablir le déficit de logements sociaux et familiaux dans l'arrondissement.

En effet, le secteur à l'étude compte peu de résident·e·s à l'heure actuelle, et il est enclavé entre le fleuve et de nombreuses infrastructures routières et ferroviaires. Il se situe principalement dans une zone industrielle. Deux usages principaux caractérisent le territoire:

1- Une forte composante résidentielle à venir sur la partie Est de Bridge-Bonaventure, située dans l'Arrondissement Ville-Marie, comprenant les développements de la Pointe-du-Moulin et du Havre de Montréal;

2- Une composante principalement industrielle, avec une certaine mixité résidentielle sur la partie Ouest, dans Pointe-Saint-Charles.

Dans le cadre de ce mémoire, Habiter Ville-Marie concentrera principalement son analyse sur la partie Est du secteur, soit les zones attenantes au Vieux-Port de Montréal et incluses dans l'Arrondissement Ville-Marie. Nous laisserons à Action-Gardien le soin de s'exprimer sur l'avenir du secteur dans Pointe-Saint-Charles. Les 2 concertations ont d'ailleurs effectué un exercice visant à arrimer, autant que faire se peut, leur vision du grand territoire Bridge-Bonaventure.

Caractéristiques du territoire

De nombreuses caractéristiques alimentent notre analyse du territoire Bridge-Bonaventure. En voici quelques unes:

> Le territoire est particulièrement déstructuré et fragmenté
> Il est ceinturé d'instrastructures lourdes de transport (autant routière, fluviale que ferroviaire)
> Il est fortement marqué par les usages industriels, ce qui pose des défis de cohabitation avec le résidentiel existant
> Il est mal desservi en transport en commun, d'autant plus que l'endroit exact de la future station du REM à ses abords reste à déterminer
> Il n'y existe pratiquement aucun commerce ou service de proximité pour répondre aux besoins des résident·es et des travailleur·euses
> Il présente un grand potentiel de développement immobilier à proximité du Vieux-Port, du Vieux-Montréal, du centre-ville et du fleuve
> Il offre une opportunité de faire un quartier nouveau et inclusif dans un effort de cohérence entre le résidentiel et l'industriel

4. CONSTATS ET ENJEUX POUR BRIDGE-BONAVENTURE DANS L'ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE

4.1 UN ARRONDISSEMENT PEU ACCUEILLANT POUR LES FAMILLES

Les logements adaptés pour les familles avec enfants sont une denrée rare dans l'arrondissement. La grande majorité des unités d'habitation comptent une chambre à coucher et moins. Le ratio des logements adaptés pour les familles avec enfants (3 chambres à coucher et plus) n'y représente que 12% du parc résidentiel, alors qu'à Montréal ce rapport est presque trois fois plus élevé (32%) et qu'il atteint 52% pour l'ensemble du Québec. Par ailleurs, le taux d'inoccupation des logements de 3 chambres à coucher et plus, selon le dernier rapport sur le logement locatif de la SCHL (octobre 2018), est de 0,5% dans la zone 1 (centre-ville et Île-des-Sœurs).

On ne s'étonnera donc pas que bon nombre de familles de l'arrondissement s'entassent dans des logements trop petits pour leurs besoins. Près du tiers des familles avec enfants de l'arrondissement vivaient ainsi en situation de surpeuplement en 2014. De plus, l'ouest de l'Arrondissement Ville-Marie ne dispose encore à ce jour d'aucune école primaire ou secondaire publique à vocation locale. Il est donc évident que les familles intéressées à s'établir au centre-ville n'y demeurent pas après que les enfants aient atteint l'âge scolaire.

Le secteur Bridge-Bonaventure constitue donc une opportunité inespérée de développer du logement familial dans l'arrondissement, vu le gabarit imposant des terrains disponibles au développement résidentiel. Cependant, une offre de logements pour familles ne peut s'y développer qu'à condtion que le futur quartier soit assorti d'une desserte conséquente en infrastructures scolaires et en services de proximité.

ENJEUX

- Peu de logements adaptés aux besoins des familles
- Hausse des prix des grands logements
- Proportions importantes de familles vivant dans des conditions de surpeuplement
- Pas d'école dans l'ouest de Ville-Marie

4.2 UNE FORTE POPULATION ÉTUDIANTE, MAIS UNE OFFRE DE LOGEMENTS INADÉQUATE

Les arrondissements de Ville-Marie et du Sud-Ouest comptent plusieurs établissements universitaires, tous situés à proximité du secteur Bridge-Bonaventure, notamment McGill, Concordia, l'UQAM et l'ETS. La proximité du secteur avec les universités constituerait un attrait pour la clientèle étudiante en recherche de logements abordables.

Le manque criant de résidences étudiantes contribue par ailleurs à exercer une pression importante sur le parc de logements locatifs et à hausser les loyers. Plus particulièrement, on constate une pression accrue sur le parc de logements pour familles, puisqu'une proportion considérable d'étudiant.e.s fait le choix d'habiter en colocation dans de grands logements pour diminuer les coûts de logement.

Par ailleurs, l'absence de résidences pour universitaires issu.e.s de familles à faible ou modeste revenu (qui n'ont pas, pour la plupart, accès au logement social) crée un obstacle important à l'accès à l'éducation post-secondaire. En effet, au Québec, 70% des étudiant.e.s locataires consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger.

ENJEUX

- Peu de résidences étudiantes
- Absence de résidences étudiantes abordables pour les personnes issues de familles à revenu faible ou modeste
- Pression exercée par la population étudiante sur le parc de logements locatifs, et notamment le parc de logements locatifs adaptés aux besoins des familles

4.3 UN PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOUS PRESSION

Le profil immobilier de l'arrondissement Ville-Marie se modifie sensiblement depuis quelques décennies. Les tours d'immeubles résidentiels poussent à un rythme soutenu, et les condominiums se multiplient. En 2018 seulement, 3946 unités de logement ont été mises en chantier dans l'arrondissement. De ce nombre, 3113 étaient des copropriétés. Bien que l'arrivée d'une nouvelle population dans le centre-ville et que la densité de plus en plus recherchée par les ménages montréalais contribuent à limiter l'étalement urbain, elles fragilisent aussi les milieux de vie plus populaires, notamment au centre-ville et dans les quartiers centraux.

En effet, la spéculation immobilière et la construction massive de copropriétés contribuent en partie à expliquer l'augmentation du coût du logement. Il est par ailleurs évident que la hausse des valeurs foncières a un impact direct sur l'augmentation des loyers. En 2016, les coûts d'habitation mensuels moyens des ménages locataires atteignaient 839 $ (soit une augmentation de 47% depuis 2001), et ceux des propriétaires 1435$ (une augmentation de 37% depuis 2001).

Divers phénomènes contribuent aussi à l'érosion du parc de logements locatifs dans l'arrondissement. La démolition d'immeubles locatifs (bien souvent négligés) et leur remplacement par des immeubles de copropriétés, la conversion de logements locatifs en copropriétés, de même que la prolifération de logements offerts en location à court terme à des fins d'hébergement touristique accroissent la pression sur le parc locatif.

Quant au nombre de maisons de chambres, qui s'avèrent pour de nombreuses personnes démunies ou vulnérables un option indispensable, il est en diminuation constante. L'arrondissement compte moins d'une quarantaine de maisons de chambres privées, situées principalement dans sa partie Est, dont moins de la moitié détiennent une certification.

Il importe de prendre en considération ces nouvelles réalités immobilières dans l'arrondissement Ville-Marie et de favoriser la construction d'un maximum de logements sociaux dans le secteur Bridge-Bonaventure pour compenser les pertes de logements abordables dues à la spéculation immobilière des dernières années.

ENJEUX

- Conversion de logements locatifs en condominiums
- Location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique
- Présence d'investisseurs-spéculateurs étrangers et locaux dans la copropriété
- Déséquilibre entre la construction de condominiums et celle de logements locatifs
- Présence importante de copropriétés en location
- Augmentation des coûts de location
- Un parc locatif vieillissant et un mauvais entretien des bâtiments dans certains secteurs
- Érosion progressive des maisons de chambres privées
- L'augmentation des valeurs foncières entraîne une augmentation des taxes foncières, ce qui provoque une augmentation des coûts d'exploitation des projets de logements sociaux existants et du loyer des logements non-subventionnés

4.4 DES LOGEMENTS SOCIAUX À DÉVELOPPER

Alors qu'encore près de 18 000 ménages locataires consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger, l'arrondissement compte moins de 8 250 unités d'habitation sociale dont, parmi elles, 883 chambres.

Progressivement, depuis 2015, les conventions intervenues avec la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) ou la Société d'habitation du Québec (SHQ) portant sur le financement de logements sociaux financés par le gouvernement fédéral avant 1994 viennent à échéance. Dans ce contexte, il faut s'assurer que le parc actuel de logements sociaux soit maintenu à long terme. Déjà, en 2017, dans Ville-Marie, la vente au plus offrant par un OSBL d'un complexe érigé en 1975 a entraîné la disparition de 173 logements sociaux dans le secteur des Faubourgs et une augmentation rapide des loyers dans l'édifice.

Le vieillissement du parc de logements sociaux nécessitera également des investissements importants au cours des prochaines années. Si elle ne bénéficie pas d'aide gouvernementale, une partie du parc de logements sociaux existant pourrait, à terme, perdre son abordabilité. On sait par ailleurs que les fonds de réserve des logements sociaux sont souvent précaires.

Pour les familles avec enfants, l'arrondissement compte 1048 logements sociaux de 3 chambres à coucher et plus. Les deux tiers relèvent d'instances municipales (OMHM, SHDM ET CHJ-M). Pour sa part, Inter-Loge détient 59 logements de ce type, dont 35 réalisés hors programmes gouvernementaux. Selon Campagne 2000, les Statistiques 2015 sur la pauvreté au Canada révèlent que c'est dans Ville-Marie–Le Sud-Ouest–Île-des-Sœurs que le taux d'enfants pauvres est le plus élevé au Québec, avec un taux de 38,1 %. Malgré l'ampleur des besoins, entre 2005 et 2017, seulement 17 logements sociaux comptant 3 chambres à coucher et plus ont été construits dans l'arrondissement sur un total de 942 logements sociaux, soit moins de 2% du total.

Dans Ville-Marie, l'offre en matière de logements sociaux pour personnes âgées se limite, quant à elle, à 1839 logements, dont 505 ont été construits dans le cadre des programmes AccèsLogis (volet II) et LAQ. L'OMHM en détient 1006 et la Corporation d'habitation Jeanne-Mance 528.

ENJEUX

- Parc de logements vieillissant
- Difficulté à construire des logements adaptés aux besoins des familles
- Complexité d'obtenir un logement social pour les personnes en situation de précarité
- Fin des conventions
- Sous-investissement dans l'entretien du parc de logements sociaux
- Fonds de réserve des logements sociaux souvent précaires et/ou témoins d'une gestion déficiente

4.5 LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL : DES OBSTACLES À LEVER ET DES CIBLES À FIXER

L'arrondissement Ville-Marie a connu au cours des dernières années un boom immobilier sans précédent. Ainsi, entre 2014 et 2017 inclusivement, 13 056 unités d'habitation ont été mises en chantier dans l'arrondissement, représentant 44% de l'ensemble du développement immobilier résidentiel de la Ville de Montréal. Le secteur Bridge-Bonaventure dans Ville-Marie a jusqu'à présent été relativement épargné par le développement immobilier puisque ce secteur à l'écart de la ville est principalement constitué de terrains publics où le développement a été suspendu.

Considérant que 73% des ménages de l'arrondissement sont locataires, et que 48% de ceux-ci consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger, des mesures visant la construction de logements sociaux s'imposent afin d'offrir à la population à faible et modeste revenu des lieux de résidence à proximité des services et des pôles d'emploi.

Malheureusement, les mesures mises de l'avant par les pouvoirs publics au cours des 15 dernières années s'avèrent nettement insuffisantes. Le programme AccèsLogis, et notamment son volet 1, ont pendant plusieurs années été totalement inadaptés à la réalité du centre-ville. Nous espérons que les modifications apportées au programme, de même que le rehaussement des coûts maximum admissibles du programme, le rendront finalement opérant.

Les perspectives de redéveloppement de la Pointe-du-Moulin ainsi que du Havre de Montréal sont dans la continuité du développement immobilier du centre-ville et du Vieux-Montréal, tout comme l'ont été le Quartier des gares, Griffintown et la Cité du multimédia. Le potentiel de développement résidentiel et de services doit s'arrimer avec les alentours immédiats. Les services d'un côté du canal doivent être accessibles aux nouveaux développements dans Bridge-Bonaventure et vice-versa.

Par ailleurs, l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal a donné des résultats particulièrement décevants dans Ville-Marie. Adoptée en 2005, cette Stratégie avait notamment comme objectif de faire en sorte que 15% des nouveaux logements construits sur le territoire de la Ville soient des logements sociaux. Or, entre 2005 et 2017, 942 logements sociaux ont été engagés définitivement dans notre arrondissement, alors qu'un total de 24 754 logements y étaient mis en chantier, soit un maigre 3,8% du total.

De plus, tel que déjà mentionné, la proportion de grands logements familiaux réalisés a été particulièrement faible : des 942 logements sociaux engagés dans l'arrondissement, seulement 17 logements étaient des logements de 3 chambres à coucher et plus, soit moins de 2% du total. Encore une fois, de tels résultats laissent songeurs. Nous espérons que le Règlement pour une métropole mixte, actuellement en élaboration par la Ville de Montréal, contribuera à rectifier le tir. Pour faire compensation, nous souhaitons que les terrains publics dans le secteur Bridge-Bonaventure, situés dans Ville-Marie, et en particulier le site du Havre de Montréal, soient dédiés exclusivement au développement de logements sociaux et communautaires. Il s'agirait d'un juste retour du balancier.

ENJEUX

- Prix élevé des terrains
- Contamination des sols
- Abolition de plusieurs programmes de subvention
- Inadéquation du programme AccèsLogis avec les coûts réels de réalisation
- Manque de volonté politique de la part des administrations antérieures
- Peu de prise en compte des besoins du milieu et de l'avis de la communauté dans le développement des projets ces dernières années
- Le processus de socialisation des maisons de chambres entraîne souvent des changements de populations et des transformations de milieux de vie
- Socialisation des immeubles de plus en plus difficile en achat-rénovation puisque l'inclusion de logements sociaux dans les projets privés est favorisée
- Difficultés d'application de la Stratégie d'inclusion dans l'arrondissement de Ville-Marie
- Inadéquation des orientations entre la Direction de l'habitation et les services d'urbanisme de l'arrondissement
- Manque de programmes adaptés à la reconversion de sites patrimoniaux
- Fiscalité municipale peu adaptée au développement du logement social
- Investissements insuffisants dans le développement du logement social

Source : Anne-Marie Dufour (2018)

5. RECOMMANDATIONS

5.1 POUR UN PPU QUI RÉPOND AUX BESOINS DE LA COLLECTIVITÉ

La requalification des grands terrains vacants dans le secteur Bridge-Bonaventure alimentera un important développement résidentiel déjà bien lancé au centre-ville. Nous souhaitons que ce développement permette la réalisation de nombreux logements sociaux et communautaires, notamment dans l'objectif d'éviter la fragmentation du tissu social et d'assurer la protection des ménages vulnérables qui y résident. Nous déplorons que, malgré l'importance du développement immobilier dans l'arrondissement depuis 2005, seule une infime part des logements construits aient été des logements sociaux (3,8%). Nous considérons qu'un éventuel PPU du secteur Bridge-Bonaventure représente une opportunité historique de corriger cette tendance, et de s'assurer que les résident.e.s du quartier aient accès à une offre de logements abordables qui leur permettra d'y demeurer à long-terme et de continuer à contribuer à la vitalité de l'arrondissement.

De plus, dans Ville-Marie comme dans d'autres quartiers centraux, l'accessibilité à un logement abordable demeure le premier facteur de rétention des familles. Il importe de préserver et de développer un nombre important de logements abordables de grande taille pouvant répondre à leurs besoins spécifiques afin d'assurer leur maintien. Dans un contexte de densification du centre-ville et des quartiers centraux, nous invitons la Ville à faire preuve d'innovation pour trouver des solutions d'habitation spécifiques aux familles et aux enfants.

Soulignons ici que les logements de trois chambres à coucher et plus ne représentent que 11,5% du parc de l'arrondissement, ce qui est largement inférieur au taux des arrondissements voisins et de la ville de Montréal. Nous demandons donc un arrimage rigoureux du PPU avec le futur règlement d'inclusion de la Ville pour garantir que le développement résidentiel du secteur profite aux familles et aux ménages les plus vulnérables.

Alors que 48% des ménages locataires de l'arrondissement consacrent plus de 30% de leur revenu pour le loyer (soit plus de 18 000 ménages), il est effectivement urgent de répondre à un besoin criant en logement social et abordable. Nous estimons que la composante principale de milieux de vie complets et inclusifs doit est le maintien de la population résidente à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie. Sans l'ajout d'un tel objectif dans le document de planification du secteur Bridge-Bonaventure, la requalification de ce territoire risque de stigmatiser Ville-Marie comme un arrondissement inaccessible aux familles et aux ménages à faible ou à modeste revenu.

Au premier rang des outils qui doivent être mis en place figure la création d'une réserve de sites dédiés au développements de logements sociaux et aux équipements collectifs et communautaires. La création d'une telle réserve doit s'effectuer de concert avec les autres paliers gouvernementaux afin de garantir que les propriétés publiques excédentaires soient systématiquement requalifiées à des fins sociales et communautaires. Par ailleurs, nous espérons que la Ville travaillera d'arrache-pied avec les gouvernements et autres propriétaires de terrains publics du territoire dans l'optique, encore une fois, d'y développer des logements sociaux et familiaux ainsi que des équipements collectifs sur les sites excédentaires publics.

Enfin, bien que ces mesures ne se limitent pas au seul secteur Bridge-Bonaventure, nous espérons que les autorités publiques sauront mettre en œuvre les outils nécessaires pour contrer les menaces qui planent sur l'accessibilité des logements et le maintien du parc de logements locatifs. Nous faisons ici référence à l'hébergement touristique de courte durée, à la conversion en copropriétés, à l'investissement à des fins de spéculation et à la démolition-reconstruction.

Recommandation 1

Que la Ville de Montréal se dote, pour le secteur Bridge-Bonaventure, d'objectifs chiffrés en matière de développement de logement social et communautaire pour le territoire visé, afin de répondre aux besoins de la population du quartier.

Recommandation 2

Que la Ville de Montréal prévoie, comme moyen de mise en œuvre de cette première recommandation, l'acquisition partielle ou totale des grands sites en redéveloppement, ou encore la conclusion d'ententes de développement avec les propriétaires de sites publics du territoire, en vue de leur aliénation à des organismes communautaires pour la réalisation de logement social et communautaire.

Recommandation 3

Que la Ville de Montréal utilise les quatre immeubles déjà ciblés par son droit de préemption à des fins de logement social, de parc ou d'équipement collectif aux abords du bassin Peel.

Recommandation 4

Que la Ville de Montréal articule la mise en place d'un futur programme particulier d'urbanisme (PPU Bridge-Bonaventure), en cohérence avec le Règlement pour une métropole mixte qui prévoit l'inclusion de logement social, abordable et familial et qu'il veille à son application rigoureuse dans les projets privés.

Recommandation 5

Que le futur PPU Bridge-Bonaventure permette de répondre aux besoins spécifiques des familles en logement, en particulier via le développement de projets de logements sociaux leur étant dédiés.

Recommandation 6

Que tous les terrains publics du territoire Bridge-Bonaventure destinés à une fonction résidentielle ou mixte, et notamment le site du Havre de Montréal, servent exclusivement au développement de logements sociaux et communautaires.

Recommandation 7

Que les autorités publiques et les établissements d'enseignement supérieur montréalais, en particulier les universités, travaillent à l'établissement de solutions au manque de résidences étudiantes abordables au centre-ville et dans l'ensemble de la Ville.

Recommandation 8

Que les autorités publiques concèdent à la Ville de Montréal le pouvoir de taxer les transactions immobilières effectuées par des investisseurs étrangers, comme l'ont fait les gouvernements de la Colombie-Britannique et de l'Ontario, afin de contrer la spéculation foncière.

Recommandation 9

Que la Ville de Montréal interpelle les autres paliers gouvernementaux pour qu'ils investissent de façon significative et conséquente dans le logement social, et que le secteur Bridge-Bonaventure bénéficie de ces investissements.

Recommandation 10

Que la Ville de Montréal demande au gouvernement du Québec de modifier la Loi sur la fiscalité municipale afin d'y introduire une nouvelle catégorie s'adressant aux coopératives et aux OBNL en habitation de façon à permettre aux municipalités de leur attribuer un statut fiscal différencié.

5.2 POUR UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS UN QUARTIER COMPLET

Contrairement à plusieurs quartiers centraux, le secteur Bridge-Bonaventure comporte d'importantes lacunes en termes de services, d'équipements collectifs et d'aménagements qui nuisent à la qualité de vie des travailleurs, de même que des résident.es actuel.les ou à venir. De plus, depuis que la Société du Vieux-Port a été transférée à la Société immobilière du Canada (SIC), on observe une commercialisation de l'espace et une diminuation des efforts visant à améliorer la qualité de vie des résident.e.s demeurant aux abords du Vieux-Port. Nous estimons que le PPU Bridge-Bonaventure devrait être une occasion de corriger certaines erreurs de planification et de répondre aux besoins de la population actuelle et future du quartier en amont du développement immobilier qui redéfinira le secteur. Il est impératif qu'un futur PPU permette à la fois d'anticiper les nouveaux besoins et de répondre aux pénuries déjà décriées par la communauté locale, notamment dans Griffintown et dans Pointe-Saint-Charles. Compte tenu de l'importance des terrains détenus par des entités fédérales dans le secteur, il serait important qu'une entité regroupant des représentants du palier fédéral, du palier municipal et des acteurs communautaires soit formée afin de planifier le redéveloppement des sites publics du secteur.

Outre les besoins en logement social et communautaire, le secteur Bridge-Bonaventure présente encore des manques évidents en qualité de l'habitat: accessibilité des espaces verts et récréatifs, qualité insuffisante du domaine public et du cadre piétonnier, importance des impacts de la circulation automobile, etc. Plusieurs de ces éléments découlent de l'enclavement important du secteur, de l'absence de liens avec ses quartiers adjacents et de l'aménagement de plusieurs rues comme voie d'entrée à l'autoroute Bonaventure et aux ponts Victoria et Champlain. Cette situation est non seulement nuisible pour la santé et la sécurité des résident.e.s actuel.le.s et futur.e.s, mais elle l'est tout autant pour le commerce local et les services de proximité qui contribueront directement à la qualité de vie dans le quartier. Il est donc de première importance que le PPU prévoit de rééquilibrer l'aménagement du domaine public au profit de la communauté locale et des familles (espaces publics, verdissement, rues sécuritaires). Nous encourageons les responsables du PPU à y privilégier un aménagement qui favorise la mobilité active et limite la circulation de transit, particulièrement dans les environs du pont.

Pour ce qui est des équipements collectifs, soulignons l'importance d'une école publique à proximité et des services communautaires pour soutenir les familles qui habitent le quartier. Il importe selon nous d'effectuer, dès l'adoption du PPU, les réserves de terrains nécessaires à l'implantation des nouveaux services qui seront requis et éviter - voire réparer - les erreurs commises dans le développement de Griffintown.

Une grande densité résidentielle est souhaitable pour répondre aux importants besoins en logement social et pour assurer la masse critique de population nécessaire à l'implantation de nouveaux équipements et services. Nous estimons cependant que cette densité peut être atteinte avec un cadre bâti à échelle humaine, lequel est plus favorable à l'essor d'une riche vie communautaire.

Par ailleurs, rappelons que le quartier, où se trouvaient jadis le Village aux oies, accueillait une population essentiellement ouvrière et défavorisée. Afin de respecter le patrimoine immatériel du lieu, il semble de mise de favoriser dans Bridge-Bonaventure un nouveau milieu de vie inclusif pour les familles et les travailleur. euse.s à faible revenu qui œuvrent dans les zones d'emploi limitrophes. Prenons à titre d'exemple les emplois dans l'industrie du tourisme dans le Vieux-Montréal ou encore dans le parc industriel et d'entreprises de Pointe-Saint-Charles. Il est possible d'en faire un quartier inclusif et socialement riche à la porte du district historique du Vieux-Montréal.

Recommandation 11

Que la Ville de Montréal se livre, dans le cadre de l'élaboration du PPU, à un important exercice de prospective et de planification afin de définir en amont et à long terme les besoins de la population actuelle et future du quartier (écoles, centres communautaires, parcs, etc.) et effectue des réserves de terrains ou négocie des ententes de développement pour les services et équipements qui seront requis.

Recommandation 12

Que la Ville de Montréal contribue à la création d'une entité pour planifier l'avenir des terrains publics, dont elle serait partie prenante avec le palier fédéral et les acteurs communautaires.

Recommandation 13

Que la Ville de Montréal prévoie, dans le cadre de l'élaboration du PPU, la création de milieux de vie complets et inclusifs à l'égard des populations à faible ou modeste revenu.

Recommandation 14

Que le futur PPU permette de répondre aux besoins spécifiques des familles en services et en équipements (écoles, centres communautaires, services adaptés), mais également en aménagements (rues conviviales et sécuritaires, accessibilité des espaces verts et récréatifs, etc.), et ce en cohérence et en complémentarité avec les territoires adjacents de Griffintown et Pointe-Saint-Charles.

Recommandation 15

Que le PPU Bridge-Bonaventure se dote d'un plan d'action pour l'établissement de commerces de proximité dans le secteur et d'une connexion viaire avec le pôle commercial à proximité sur la rue Peel dans le quartier Griffintown.

Recommandation 16

Que les autorités publiques planifient l'accessibilité universelle du quartier, notamment avec un service conséquent de transport collectif et de navettes pour les personnes à mobilité réduite.

Recommandation 17

Que la Ville de Montréal reconnaisse l'importance des espaces civiques et du domaine public comme lieu de cohabitation et y privilégie un aménagement inclusif pour tous, incluant les populations marginalisées.

Recommandation 18

Que la Ville de Montréal assure l'accessibilité à des locaux abordables pour les organismes communautaires pouvant desservir le territoire Bridge-Bonaventure en reconnaissant l'importance de ces services collectifs pour les résident.e.s du quartier, particulièrement pour les plus vulnérables.

Recommandation 19

Que les autorités publiques travaillent de concert pour assurer un cadre propice à la mobilité durable (transport en commun + cadre piétonnier + réseau cyclable) dans le futur quartier, et que des liens convergent vers la future station du REM.

Recommandation 20

Que les autorités publiques travaillent de concert à la réduction de la circulation automobile de transit et à ses impacts négatifs sur la santé, la sécurité et le bien-être des résident.e.s.

Recommandation 21

Que le PPU Bridge-Bonaventure assure la préservation du patrimoine, tant matériel qu'immatériel, qui caractérisent le territoire ainsi que sa mise en valeur à travers le développement du secteur.