

Stratégie Centre-Ville

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal



TABLE DES MATIÈRES

1	HABITER VILLE-MARIE	3
2	CONTEXTE	4
3	LA STRATÉGIE EN BREF	6
4	POSITIONS D'HABITER VILLE-MARIE	7
5	SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS	18

RÉALISATION

Habiter Ville-Marie, 2022

IDÉATION ET RÉDACTION

Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie), Samuel Vanzin (Comité logement Ville-Marie), Ron Rayside (Rayside Labossière), Ève Grenier (Rayside Labossière), Maryse Chapdelaine (Table de quartier Peter-McGill), Jorge Herrera (Table de concertation Faubourg Saint-Laurent), Giacomo Valzania (Groupe CDH), François Bergeron (CDC Centre-Sud).

GRAPHISME ET CONCEPTION DU DOCUMENT

Rayside Labossière

1 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'Interloge 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
 Interloge
 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
 Coopérative d'habitation du Faubourg à m'lasse
 Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

OBSERVATEURS

CDC Centre-Sud
 Bureau de Manon Massé

2 CONTEXTE

Un manque criant de logements sociaux dans le secteur

Dans son mémoire déposé à l'OCPM en 2017, Habiter Ville-Marie soulignait le besoin criant en logements sociaux dans ce secteur du centre-ville. Bien que la Coopérative La Montagne verte ait récemment ouvert ses portes dans le secteur, aucun projet public n'a depuis été mené par la Ville pour l'intégration de logements sociaux dans le secteur. Le projet de logement social de la tour 6 du Square Children's, initialement prévu sur le site de l'ancien hôpital de Montréal pour enfants, a d'ailleurs récemment été récemment abandonné.

On constate un déséquilibre particulièrement important entre le secteur de Peter-McGill et le reste de l'arrondissement Ville-Marie. En effet, alors que la population de Peter-McGill représente 40,1 % de la population de l'arrondissement (Statistique Canada, 2016), le territoire accueille seulement 5,9 % des logements sociaux du secteur (Habiter Ville-Marie, 2018).

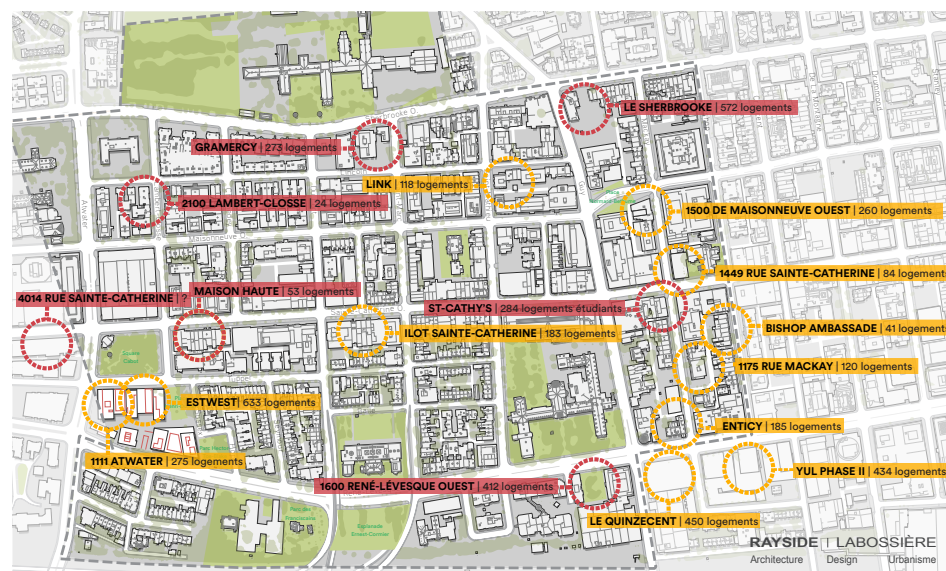
Il est à souligner que les familles habitent déjà le centre-ville. Par exemple, le quartier Peter-McGill, accueille 3 025 couples avec enfants ou familles monoparentales, un chiffre qui est d'ailleurs en croissance générale. Les familles du centre-ville, comme dans de nombreuses villes de par le monde, habitent des immeubles en hauteur dans des milieux à forte densité. Le coût des loyers et la taille des logements sont pour ces familles l'enjeu principal. Beaucoup de ces familles désireraient avoir l'opportunité d'emménager au centre-ville dans un logement de taille adéquate pour leur ménage, à un coût abordable, dans une tour d'habitation, plutôt que de devoir habiter dans des conditions de surpeuplement dans des logements souvent par ailleurs trop chers pour leurs moyens. D'ailleurs, un ménage de Peter-McGill sur 10 vit dans un logement de taille insuffisante (Statistique Canada, 2016).

Les prix exorbitants des terrains dans le centre-ville peuvent expliquer en partie ce manque criant de logements sociaux. Dans un contexte d'explosion des prix de construction et de hausse importante des coûts des logements et du foncier à Montréal, cette tendance est vouée à s'accroître si des actions concrètes ne sont pas prises par la Ville.

Une dynamique immobilière effrénée

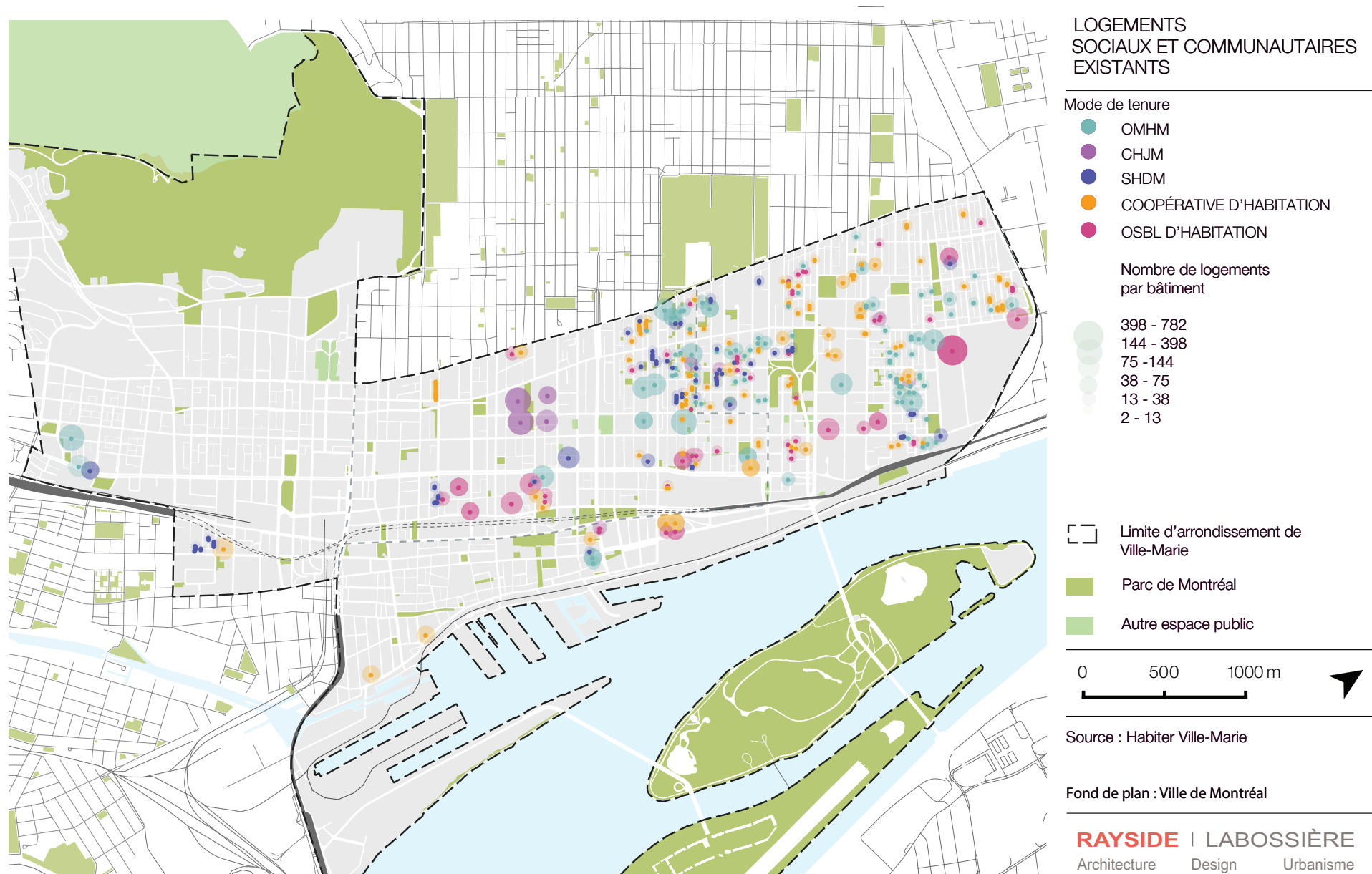
Le territoire du centre-ville connaît en effet depuis plusieurs années un développement immobilier important, tout comme l'ensemble de l'arrondissement. Entre 2014 et 2017, 13 056 logements ont été mis en chantier dans Ville-Marie, soit 43,9 % de l'ensemble des logements mis en chantier à Montréal pour la même période (Habiter Ville-Marie, 2018). Seulement dans le secteur des Grands Jardins, 2 783 logements sont déjà en construction, alors que plus de 1 618 sont en planification. Cela représente une pression de plus de 4 401 logements supplémentaires dans les prochaines années, limitant d'autant plus les espaces disponibles pour la construction de logements sociaux.

Ce phénomène est également en croissance depuis plusieurs années, ce qui laisse indiquer que la tendance sera appelée à se poursuivre. L'effervescence de ces multiples projets exerce une pression accrue sur l'abordabilité des logements du secteur et les projets de logements sociaux.



En construction

En planification



3 LA STRATÉGIE EN BREF

La Ville de Montréal dévoilait en 2017 son plan d'action de la Stratégie centre-ville, qui avait été alimenté plus tôt la même année par une consultation menée par l'OCPM. Habiter Ville-Marie avait d'ailleurs participé à cette consultation et émis de nombreuses recommandations pour la qualité de vie et l'intégration du logement social et abordable dans le centre-ville.

Cinq ans et une pandémie plus tard, la Ville réitère sa démarche afin de renouveler la Stratégie, cette fois avec un horizon 2030. Elle compte ainsi « renforcer les efforts vers une économie verte et inclusive » et « susciter la collaboration et la mobilisation de tous les acteurs autour d'une vision concernant l'avenir du centre-ville »¹. Ce dernier aspect souligne l'importance d'un processus consultatif ouvert, accessible et démocratique, qui saura rejoindre tou.te.s les acteur.trice.s du centre-ville dans leur diversité, tant du milieu des affaires que du milieu communautaire en passant par la population locale.

Afin d'établir cette nouvelle stratégie, le Ville de Montréal a d'abord publié un document présentant les défis et les chantiers de travail qui guideront l'élaboration de la stratégie renouvelée. Ce document, soumis dans le cadre de la présente consultation, trace d'abord un portrait du centre-ville comme milieu économique culturel. On y voit le profil d'un secteur structurant à l'échelle métropolitaine, mais aussi d'un lieu habité et vivant qui fait face à certains défis en termes de logements.

S'appuyant sur une démarche collaborative ayant permis de définir cinq « pistes inspirantes pour le renouveau du centre-ville »², le document présente des éléments de vision pour la stratégie renouvelée ainsi que six thématiques clés sur lesquelles celle-ci sera appuyée. Ces **six thématiques**, qui structureront les recommandations émises dans le présent mémoire, sont les suivantes :

1. Haut lieu économique, de savoir et d'innovation
2. Des milieux de vie diversifiés et vivants
3. Des parcours de mobilité conviviaux, inclusifs et sobres en carbone
4. Un centre-ville vibrant qui se démarque pour sa vitalité culturelle et créative en toute saison
5. Un patrimoine à la fois unique et valorisé
6. Une forme urbaine au cadre bâti distinctif et de qualité

Chaque thématique, ou chantier, présente quelques défis ainsi que des exemples d'engagements de la Ville qui seront adressés dans les sections suivantes. Elles seront précédées de positions générales sur le contexte de Ville-Marie, qui abordent des aspects structurants de la mise en oeuvre d'une stratégie pour le Centre-Ville.

¹ En route vers une stratégie renouvelée pour le centre-ville 2022-2030, février 2022, p. 4.

² En route vers une stratégie renouvelée pour le centre-ville 2022-2030, février 2022, p. 25.

4 POSITIONS D'HABITER VILLE-MARIE

L'arrondissement de Ville-Marie : un contexte particulier

Le déséquilibre entre la perception des revenus fiscaux et le logement social

Une analyse récente, produite à partir des données de taxes foncières publiées par la Ville de Montréal, met en lumière les revenus fonciers très élevés générés par le centre-ville de Montréal, et conséquemment par l'arrondissement de Ville-Marie, aux revenus municipaux montréalais¹. Une bonne part de ces revenus est générée par les secteurs du commerce et des services, mais une analyse de la contribution fiscale spécifique du secteur résidentiel permet de constater que le centre-ville montréalais génère proportionnellement des revenus beaucoup plus élevés que la moyenne à ce chapitre également.

On constate de plus que les mises en chantier d'unités résidentielles dans le centre-ville de Montréal représentent une part non négligeable de la production résidentielle totale de la ville depuis quelques années. En effet, entre 2012 et 2021, ce sont 38,5% des mises en chantier résidentielles montréalaises qui ont été concentrées sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie², dans des développements immobiliers souvent excessivement hauts et denses, détériorant la qualité de vie des résidents alentour, et exerçant une pression énorme sur le prix des terrains, des propriétés et des loyers du secteur. Or, le centre-ville, faut-il le rappeler, est habité par 75% de ménages locataires, dont un bon nombre sont à faible ou modeste revenu.

Cette densification extrême du centre-ville, actuellement en cours, contribuera bien sûr à accroître la proportion des revenus fiscaux résidentiels générés par l'arrondissement de Ville-Marie pour la Ville de Montréal au cours des prochaines années, mais contribue aussi au processus actuel de gentrification accéléré du centre-ville.

Notre table de concertation réclame depuis sa fondation que cette « création de richesse » immobilière soit minimalement accompagnée de retombées sociales pour

¹ Stéphane Guidoin, Qui paie la ville? Densité, fiscalité et équité, 31 mai 2022, illustré par Anagraph, in Dataholic.

² Données produites par le Service de l'habitation de la Ville de Montréal, juin 2022.

la population locataire locale à faible ou modeste revenu, et plus particulièrement de la construction de logements sociaux qui contribuerait minimalement à atténuer les impacts négatifs d'un tel développement et permettrait aux locataires à faible ou modeste revenu qui habitent au centre-ville d'y demeurer. Or, force est de constater que la tendance lourde à ce chapitre va plutôt dans le sens opposé.

En 2018, nous avons ainsi produit une analyse comparative qui démontrait que la production de logements sociaux dans l'arrondissement de Ville-Marie, pour la période 2005-2017, représentait seulement 3,8% de l'ensemble des mises en chantier résidentielles totales dans l'arrondissement, comparativement à 14,3% pour le reste de la ville de Montréal. Or, des données que nous avons obtenues récemment démontrent que la situation ne va pas en s'améliorant, loin s'en faut. Entre 2017 et 2021, la production de logement social a représenté seulement 0,9% des mises en chantier résidentielles totales dans l'arrondissement, comparativement à 8,9% pour le reste de la Ville.³

On constate donc que la production de logements sociaux est en décroissance dans l'ensemble de la ville, compte tenu du sous-investissement chronique en la matière des paliers de gouvernement provincial et fédéral, mais que cette décroissance est encore plus marquée dans notre arrondissement, et ce alors que la production résidentielle y est par ailleurs en croissance exponentielle. Un tel déséquilibre est inacceptable et se doit d'être corrigé par la Ville de Montréal.

Recommandation 1

Publier les données sur les revenus fiscaux tirés de l'arrondissement de Ville-Marie par rapport à la répartition des dépenses à travers la Ville de Montréal.

Recommandation 2

Réinvestir une part équitable des revenus fiscaux générés par l'Arrondissement de Ville-Marie sur le territoire de l'arrondissement afin d'assurer le maintien de la population résidente à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie.

³ Ibid.

Le déficit démocratique dans Ville-Marie

Il existe dans Ville-Marie un déficit démocratique. En effet, la mairie de l'arrondissement n'est pas élue par les résident.e.s, mais est plutôt assignée à la personne élue à la mairie de la Ville de Montréal. De plus, deux des conseillers siégeant au conseil d'arrondissement sont désignés plutôt qu'élus. C'est donc dire que trois représentants sur six ne sont pas élus directement par la population de l'arrondissement, mais bien par des résident.e.s d'autres arrondissements. Ensuite, cette assignation de la mairie de la Ville de Montréal à la mairie de l'Arrondissement implique que ni la Ville de Montréal, ni l'arrondissement de Ville-Marie n'ont une mairie à temps plein, et malheureusement c'est l'arrondissement qui en pâtit. En effet, l'arrondissement de Ville-Marie étant le cœur économique non seulement de la Ville, mais également de la province, la vision de développement dans le secteur peut parfois être en contradiction avec les besoins des résident.e.s. Comment alors la mairie peut-elle prioriser le secteur économique au profit des citoyen.ne.s et vice versa ?

Toutefois, l'Arrondissement de Ville-Marie est en processus de révision sur cette question. Un comité multisectoriel a été formé afin de discuter des enjeux que cela représente et des solutions possibles. Des scénarios sont présentement en élaboration et des consultations viendront. Il reste que ce changement dans le choix des élus-es de notre arrondissement devra être approuvé par le gouvernement provincial.

Recommandation 3

Modifier la Charte de la ville afin que le poste de maire/mairette soit élu au suffrage universel dès la prochaine élection municipale en 2026.

Chantier 1 : Haut lieu économique, de savoir et d'innovation

À travers les difficultés créées par la pandémie, le Centre-Ville a su garder un certain dynamisme grâce à ses milieux de vie habités. C'est d'ailleurs une des raisons qui expliquent que Montréal, parmi les grandes métropoles, ait connu un rebond économique aussi rapide lors du déconfinement. L'absence de touristes et d'étudiants a mis en péril biens des commerces, mais les résident.e.s du secteur ont favorisé le maintien des commerces de proximité. Le caractère du Centre-Ville comme lieu habité en fait un milieu unique et impose un arrimage avec les orientations proposées. Le tourisme et les grandes institutions d'enseignement post-secondaire peuvent représenter des opportunités incroyables lorsque leur intégration à leur milieu de vie est faite de manière réfléchie.

Faire construire plus de logements pour les étudiants

Avec trois universités et cinq établissements d'enseignement collégial privés et publics, l'arrondissement de Ville-Marie présente une grande part d'étudiant.e.s locataires. Cette concentration d'étudiant.e.s exerce une forte pression sur le parc locatif, mais plus particulièrement sur les logements de grande taille. En effet, de nombreux étudiants-es choisissent de vivre en colocation afin de diminuer les coûts de logement. Ce choix s'explique entre autres par le manque de résidences étudiantes, mais également le manque de résidences étudiantes abordables pour les personnes issues de familles à revenu faible ou modeste. Les logements de grandes tailles, plus rares et très convoités par les familles, deviennent donc rapidement hors de prix. Les familles à faible et modeste revenu qui souhaitent donc s'établir dans le secteur sont donc contraintes de trouver une habitation plus loin. Les familles vivant déjà dans le

secteur, elles, voient souvent le coût de leur logement augmenter plus rapidement que la moyenne montréalaise (façon détournée de les évincer), afin de remettre sur le marché locatif, et à un prix exorbitant, des logements qui sont identifiés comme étant idéaux pour les étudiants.

Afin de répondre aux enjeux soulevés par le logement étudiant et la faible proportion de résidences étudiantes disponibles en proportion de la population étudiante, nous estimons que la Ville de Montréal doit interpeller le Gouvernement du Québec ainsi que l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur montréalais, en particulier les universités, afin qu'ils travaillent et investissent dans le développement de solutions à cette problématique.

Recommandation 4

Demander au Gouvernement du Québec ainsi qu'à l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur montréalais, en particulier les universités, qu'ils travaillent et investissent dans le développement de solutions au manque de résidences étudiantes au centre-ville de Montréal, de même que dans l'ensemble de la ville

Chantier 2 : Des milieux de vie diversifiés et vivants

Limitier l'impact des hébergements temporaires comme AirBnB

Afin d'assurer que le centre-ville soit un milieu de vie diversifié et vivant, de même qu'un « centre-ville habité, vivant et mixte », il importe de réduire les impacts négatifs des hébergements temporaires comme AirBnB sur la population résidente du centre-ville. Ces impacts négatifs se situent aux niveaux du retrait d'unités du parc de logement, des troubles de voisinage de même que de la compétition à l'industrie hôtelière montréalaise. Les données du site Inside AirBnB démontrent que près du tiers de tous les AirBnB de l'île de Montréal sont situés dans l'arrondissement de Ville-Marie, attestant le sérieux de cet enjeu pour le centre-ville.

Tout d'abord, la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique retire un nombre significatif de logements du parc de logements de Ville-Marie et nuit à leur accessibilité. Or, plus de 80% des unités AirBnB de l'arrondissement sont des logements complets. En date du 12 mars 2022, 2 923 logements complets étaient affichés sur la plateforme AirBnB selon les données d'Inside AirBnB. C'est une proportion d'au moins 4% de tous les logements de l'arrondissement qui ne sont donc pas consacrés à loger des montréalais.e.s.¹. Ce phénomène contribue à la pénurie de logements dans le centre-ville et donc aussi à la hausse des loyers en augmentant artificiellement la rareté des logements. Rappelons que le taux d'inoccupation du « centre-ville de Montréal/Île-des-sœurs » était de 2.6% en 2019². La fonction touristique du centre-ville ne doit pas être privilégiée à l'habitation au centre-ville a fortiori dans des espaces qui ne sont pas dédiés à cette fonction. Les locataires à faible et modeste revenus du centre-ville doivent pouvoir y demeurer sans se ruiner financièrement.

Outre l'impact sur le parc locatif et les loyers, ainsi que les troubles de voisinage, AirBnB fait aussi compétition avec les hôtels montréalais, qui eux n'enlèvent pas de logements du parc locatif. Il est surprenant que pour la « destination touristique numéro 1 au Québec

», les hôtels montréalais affichaient un taux d'occupation de 74.1% en 2019³, bien avant la pandémie de COVID-19 et les mesures restrictives associées à cette dernière. Réduire l'offre de locations de type AirBnB amènerait plus de touristes à fréquenter les hôtels montréalais, assurant ainsi le maintien, ou même le développement, d'emplois dans l'industrie hôtelière. À l'opposé, l'industrie du AirBnB ne contribue pas à la création d'emploi et ne fait qu'enrichir les propriétaires des unités offertes, qui sont pour la plupart des propriétaires délinquants.

Nous souhaitons rappeler que, malgré l'adoption en juin 2018 d'un règlement visant à restreindre la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique dans l'arrondissement, l'activité de location a continué de prospérer au cours des dernières années. Plus de 94.8% des locateurs d'AirBnB n'avaient pas de permis en date du 12 mars 2022 selon les données d'Inside AirBnB. Bien qu'il soit officiellement du ressort de Revenu Québec de donner des amendes aux locateurs illégaux, il apparaît de plus en plus évident que le Gouvernement du Québec ne souhaite pas prendre les mesures qui s'imposent afin de faire respecter la loi. Dans ce contexte, nous estimons qu'il appartient à l'Arrondissement de faire respecter son zonage et d'appliquer le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin de modifier les conditions d'autorisation de l'usage conditionnel « résidence de tourisme », qui limite ce type d'hébergement à la rue Sainte-Catherine entre Atateken et Saint-Mathieu. Un coup d'œil rapide sur Inside AirBnB permet de constater que de nombreux locateurs sont situés hors de cette zone.

C'est donc dans l'optique de favoriser la création de milieux diversifiés et vivants que la fonction d'habitation du centre-ville doit être protégée des conséquences de l'hébergement touristique à court terme de type AirBnB. L'industrie hôtelière montréalaise est capable de répondre à la demande touristique, tout en ne nuisant pas au parc locatif du centre-ville.

Recommandation 5

Embaucher une équipe d'inspecteurs voués au respect de la réglementation concernant la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique et sanctionner les propriétaires fautifs.

¹ Nous sommes arrivées à ce taux en additionnant le total de logements dans Ville-Marie en 2016 (Stratégie de Développement d'Habiter Ville-Marie, Juin 2019) aux logements mis en chantier entre 2017 et 2021 (données produites par le Service de l'Habitation, Juin 2022).

² SCHL, Rapport sur le Marché Locatif : Canada et régions métropolitaines, 2022.

³ Rapport Annuel 2019, Tourisme Montréal, p.9

Créer davantage de logements sociaux et communautaires

Compte tenu des besoins importants en matière de logement et de la vulnérabilité d'une partie importante de la population résidente du centre-ville (en particulier dans les parties est et ouest), un des engagements de la stratégie doit être « le maintien de la population résidente à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie ». Sans l'ajout d'un tel sous-objectif, la Stratégie centre-ville risque malheureusement de contribuer massivement à un exode des ménages à faible ou modeste revenus qui résident encore au centre-ville et à l'accélération de la gentrification du secteur. De plus, afin de permettre la mise en œuvre d'un tel sous-objectif, la Ville de Montréal doit prioriser davantage de projets et injecter davantage d'argent dans la réalisation de logements sociaux dans l'arrondissement de Ville-Marie.

Comme le précise le document de la Stratégie Centre-Ville, un nombre important de projets de logements se réalisent dans le secteur. Or, une part infime de ces nouveaux logements est dédiée à des unités de logement social ou communautaire, qui sont seules en mesure de répondre convenablement aux besoins financiers des ménages à faible et modeste revenu. De plus, la proportion de logements sociaux construits à Ville-Marie ne cesse de descendre. En effet, seuls 0,9% (176) des nouveaux logements mis en chantier dans Ville-Marie dans les 5 dernières années sont des logements sociaux et communautaires. Lorsqu'on compare ce taux avec la proportion de logements sociaux et communautaires mis en chantier dans la même période pour l'entièreté de la Ville de Montréal, qui est 5,7%, on voit bien combien Ville-Marie tire de l'arrière. Si on enlève les mises en chantier localisées dans Ville-Marie du total montréalais pour cette même période, l'écart est encore plus grand. Effectivement, en excluant Ville-Marie, 8,83% de tous les nouveaux logements livrés dans la Ville de Montréal sont des logements sociaux et communautaires.

À titre comparatif, la proportion de logements sociaux et communautaires livrée dans Ville-Marie entre 2005 et 2017 était de 4,51% de tous les nouveaux logements livrés dans l'arrondissement. Les logements sociaux engagés définitivement dans Ville-Marie ces 5 dernières années comptent pour 6,2% des logements sociaux, tandis que ce taux était de 8,63% entre 2005 et 2017. Ce manque de logement social et communautaire dans l'arrondissement, combiné à la hausse exorbitante du prix des loyers, menace l'accessibilité du Centre-Ville et la rétention des résidents à faible ou modeste revenu de l'arrondissement.

Nous estimons que la Ville de Montréal doit prévoir un plan d'intervention spécifique en matière de développement de logements sociaux et de lutte à la pauvreté pour les quartiers défavorisés du centre-ville, compte tenu de la présence importante d'une population vulnérable aux pressions exercées par le marché immobilier. Notons que, lors du recensement de 2016, 73% des ménages de Ville-Marie étaient locataires et que 34% de la population de l'arrondissement vivait avec un revenu en deçà du seuil de faible revenu après impôts. De plus, 48% des ménages locataires consacraient plus de 30% de leur revenu en frais de logement. Un autre indicateur qui démontre les grands besoins en matière de logement social et communautaire est la longueur des listes d'attente pour ce type de logement. En date du 1er juillet 2022, 1 154 personnes étaient inscrites sur la liste de demandeurs du Comité logement Ville-Marie, tandis que la liste d'attente de l'OMHM comptait en février 2022 plus de 1 600 personnes résidant dans Ville-Marie.

Nous considérons qu'il faut encourager la mixité des logements, notamment en augmentant le nombre de coopératives de logements et de coopératives de condominiums, ainsi qu'en bonifiant le programme Accès Condos tout en s'assurant qu'il ne soit accessible qu'à des ménages à faible ou moyen revenu.

Recommandation 6

Identifier, dans les objectifs ou les perspectives de la Stratégie, le nombre de nouveaux logements dont la Ville prévoit la construction, au cours des 8 prochaines années, ainsi que, parmi ceux-ci, le nombre de nouveaux logements sociaux.

Recommandation 7

Modifier le Règlement pour une métropole mixte pour qu'il respecte les objectifs annoncés de 20 % de logements sociaux (actuellement 16,67 %) et qu'il exclut la possibilité pour les promoteurs de recourir à une compensation financière.

Recommandation 8

Demander aux Gouvernements du Québec et du Canada qu'ils réinvestissent de façon conséquente dans le développement de nouveaux logements sociaux.

Construire plus de logements pour les familles

La situation est particulièrement difficile pour les familles, qui peinent à trouver un logement assez grand pour leur besoin à un prix accessible. Dans Ville-Marie, les logements ayant 3 chambres à coucher ou plus ne formaient que 12% des logements recensés en 2016 (Habiter Ville-Marie, 2019). Ce type d'appartement est d'autant plus difficile à obtenir pour les familles à cause de la compétition avec la population étudiante qui tend à occuper de grands logements avec plusieurs colocataires afin d'être capable de se payer les loyers élevés du centre-ville. Rappelons à cet égard que la construction de logements pour étudiants est un outil clé afin de libérer des logements de 3 chambres à coucher et plus pour les familles.

La construction de logements sociaux dans le cadre du volet 1 du programme AccèsLogis doivent ainsi être priorités. Selon le Rapport sur le marché locatif publié par la SCHL en février 2022, le loyer moyen pour un appartement de 3 chambres à coucher ou plus est de 1 673\$ dans le secteur Centre-Ville/Île-des-Sœurs, un loyer hors de prix pour des familles à faible ou modeste revenu. Nous reconnaissons le grand besoin pour des logements de type Volet III au centre-ville, mais des logements familiaux sont aussi nécessaires afin de garantir des milieux de vie diversifiés et vivants propice aux familles.

Recommandation 9

Répondre aux besoins en logement des familles, en particulier via le développement de projets de logements sociaux pour familles, de même qu'aux besoins en services, espaces et équipements collectifs appropriés pour ces mêmes familles.

Recommandation 10

Toujours dans l'objectif de répondre aux besoins en logement des familles, demander au Gouvernement du Québec de pouvoir prescrire la taille des logements qui seront construits dans les projets qu'il autorise.

Protéger les logements pour les aînés

Les personnes âgées sont particulièrement touchées par le phénomène de gentrification en cours au centre-ville. Les loyers bas dont elles disposent souvent en font des cibles de choix pour les spéculateurs sans scrupules qui ont recours aux rénovictions. Par ailleurs, les locataires aînés sont particulièrement vulnérables face à de telles pratiques. Considérant les hausses de loyers fulgurantes des dernières années, les aînés qui perdent leur logement sont particulièrement à risque de devoir quitter les quartiers centraux pour d'autres quartiers lointains, et d'être ainsi déracinées de leur communauté, couper des services de proximités et du transport en commun, et au final de se retrouver davantage isolés.

Ainsi, au cours des deux dernières années, 3 des 4 résidences pour personnes âgées (RPA) privées existantes dans Ville-Marie ont été visées par des fermetures sauvages : la résidence Fulford, la résidence Sainte-Catherine et la résidence du Mont-Carmel. Les deux premières ont effectivement fermé, tandis que l'opération de fermeture du Mont-Carmel fait l'objet d'une contestation judiciaire de la part de certains de ses occupants. Néanmoins, près de la moitié des 216 unités ont été déjà vidées de leurs locataires.

Nous demandons donc que l'Arrondissement de Ville-Marie utilise ses pouvoirs en matière de zonage afin d'empêcher la conversion des dernières RPA existantes dans l'arrondissement et ainsi protéger leurs occupants des manœuvres spéculatives de leurs propriétaires.

Recommandation 11

Utiliser les pouvoirs en matière de zonage afin d'empêcher la conversion des dernières RPA existantes dans l'arrondissement.

Protéger le parc de logements locatifs existant

Les logements déjà existants avec des loyers abordables permettent de loger une partie importante de la population à faible ou modeste revenu de l'arrondissement. Or, ces logements font actuellement l'objet de nombreuses démolitions, conversions en copropriétés divise ou indivise, de conversions en établissements touristiques en milieu résidentiel (airbnb) ou d'opérations d'évictions en tous genres. Pour y remédier, l'achat et la rénovation de logements locatifs à des fins de transformation en logements sociaux doit être priorisée, de même que des mesures réglementaires de protection accrue.

Additionnellement, la Ville doit faire des représentations auprès du Gouvernement du Québec afin de faire valoir la nécessité de créer un registre national des loyers et de réformer le Tribunal Administratif du Logement pour que ce soit aux propriétaires de justifier devant le TAL les hausses de loyers qui dépassent les indices annuels publiés par le tribunal. Le fait de mettre le fardeau de contester une hausse potentiellement injustifiée sur le dos des locataires est risqué, puisque tous ne sont pas au courant de leurs droits ou n'ont pas la capacité ou le temps de se défendre au TAL. Une fois qu'une hausse injustifiée est acceptée, il est trop tard pour revenir en arrière. Donc, ce risque devrait plutôt être réglé en amont. De plus, la majorité des grandes hausses injustifiées se font dans le passage d'un locataire à un autre.

Recommandation 12

Préserver le parc de logements locatifs privé, via un programme d'achat et de rénovation de logements à des fins de transformation en logements sociaux ainsi que via des mesures réglementaires de protection, et intervenir en matière d'entretien et de salubrité des logements, notamment par l'achat et la rénovation de bâtiments à des fins de transformation en logements sociaux

Recommandation 13

Faire des représentations auprès du Gouvernement du Québec pour la création d'un registre des loyers provincial et réformer le TAL afin que les propriétaires doivent justifier, devant ce tribunal, les hausses de loyers dépassant les pourcentages applicables à la fixation des loyers publiés par le TAL.

Renforcer et soutenir durablement les mesures de cohabitation sociale (Jorge)

Les mesures de cohabitation sociale doivent être soutenues durablement, particulièrement autour des ressources pour les personnes en situation de marginalité. De nouvelles ressources dans le milieu de l'itinérance doivent voir le jour (notamment des ressources à bas seuil), et les conditions de travail des employé.e.s doivent être bonifiées afin de stabiliser et renforcer les ressources humaines dans ce milieu critique et exigeant.

Mettre en place une réserve de terrains

Au premier rang des outils qui doivent être mis en place figure une réserve de sites dédiés au développement de logements sociaux ainsi que d'équipements collectifs et communautaires. Nous demandons ainsi que la Ville de Montréal réserve à cette fin 100% des sites lui appartenant déjà. Nous lui demandons également d'acheter et de mettre en réserve des sites publics excédentaires, de même que certains sites privés mis en vente.¹

Nous estimons aussi que le renouvellement de la Stratégie centre-ville est l'occasion toute trouvée pour passer à l'action et mettre en place une telle réserve foncière. D'ailleurs, au cours des dernières années, la Ville de Montréal a amorcé un certain mouvement en ce sens, quoique très timidement. En 2015, la Ville s'est ainsi dotée d'un budget de 3 millions \$ sur trois ans pour constituer une réserve de terrains. Un tel montant est cependant nettement insuffisant, voire dérisoire, compte tenu du coût actuel des terrains.

Au début de 2016, lors de l'adoption du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des gares, la Ville a décidé de « rappeler et réserver deux emplacements spécifiques à des fins de coopératives d'habitation, notamment familiale (...) », décision qui doit maintenant se concrétiser par le remembrement, l'acquisition ou l'expropriation de

¹ Rappelons à cet effet que, dès 2005, la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal prévoyait « mettre à contribution les terrains municipaux » et, à cette fin, identifiait notamment le moyen suivant : « Évaluer la possibilité d'acquérir des terrains en vue de constituer une réserve foncière pour la construction de logements abordables, en particulier des logements sociaux et communautaires, dans les arrondissements et secteurs de la Ville où les terrains municipaux et publics à développer sont rares ou inexistants. Ces acquisitions devraient pouvoir se faire dans le cadre de programmes conjoints avec le gouvernement du Québec (revitalisation urbaine ou requalification de grands sites). »

ces terrains, selon le cas. Encore une fois, une telle initiative va dans le sens de ce que nous demandons, mais doit absolument se concrétiser et être étendue à l'ensemble du centre-ville dans le cadre de la Stratégie afin de rendre celle-ci acceptable socialement.

En 2018, le Ville de Montréal adoptait un règlement pour les droits de préemption et assujettissait 68 lots sur le territoire de Ville-Marie en vertu de ce règlement. Cependant, il importe de rappeler que, au-delà du droit de préemption exercé sur certains lots, la mise en œuvre de projets de logements sociaux implique la mise en action de la Ville pour mettre la main sur ces sites convoités. Soulignons que, parmi les 11 terrains assujettis au droit de préemption dans Peter-McGill, 5 font déjà l'objet d'un projet immobilier privé ou d'une intention de projet. Dans ce contexte, l'importance de l'intégration d'un projet de logement social dans le secteur s'avère d'autant plus criante. La Ville ne peut simplement s'appuyer sur les terrains assujettis au droit de préemption pour remplir ses obligations de livraison de logements sociaux dans ce secteur aux besoins criants.

Le Règlement pour une métropole mixte ne peut pas non plus suffire à combler le manque criant de logements sociaux dans le secteur. Il offre notamment la possibilité aux promoteurs de saisir l'option du paiement d'une compensation financière pour pallier la production de logement social sur le site, ce que nous déplorons.

Recommandation 14

Créer une réserve de sites dédiés au développement de logements sociaux ou d'équipements collectifs, notamment en utilisant l'ensemble des sites municipaux excédentaires, de même qu'en acquérant les ensembles institutionnels et les immeubles publics identifiés dans le chantier sur la reconversion des ensembles institutionnels et des immeubles publics

Recommandation 15

Engager à cet effet un processus conjoint avec les gouvernements provincial et fédéral visant à définir un cadre permettant la reconversion des édifices institutionnels et autres sites vacants ou sous-utilisés appartenant aux gouvernements provincial et fédéral

Créer un quartier complet

Le document de la Stratégie Centre-Ville mentionne les défis que représente l'ajout d'écoles et d'espaces verts dans un contexte de rareté et de coût élevé des terrains, une préoccupation dont nous saluons l'inclusion. En effet, plusieurs quartiers du centre-ville comportent des lacunes importantes en termes d'espaces, de services et d'équipements collectifs dédiés à la population en général, et aux familles en particulier. Par exemple, le quartier Peter McGill comptera bientôt une école primaire publique sur son territoire et un centre communautaire municipal, ce qui demeure insuffisant par rapport aux besoins de la population. On n'y compte également que très peu d'espaces verts publics et d'installations sportives pour les jeunes d'âge scolaire. De plus, malgré la construction dans ce quartier de milliers de nouveaux logements au cours de la dernière décennie, une infime proportion de ceux-ci ont été des logements sociaux, ou des grands logements abordables pour familles. Aussi, un tel chantier, qui vise à améliorer la qualité de vie des citoyens du centre-ville, doit impérativement être accompagné selon nous d'engagements visant à protéger la population à faible ou modeste revenu de la gentrification et à assurer son maintien dans son milieu de vie.

L'augmentation anticipée de la population en raison du nombre important de grands projets immobiliers impose une réflexion en amont sur la planification des services collectifs, dont la présence est essentielle au développement de quartiers complets. Or, il convient de souligner que la notion de services collectifs s'étend au-delà des écoles et des espaces verts, et comprend plus largement l'ensemble des espaces intérieurs et extérieurs, des équipements et des services à la population relevant des divers paliers gouvernementaux. Ainsi, devant une augmentation importante de la population, les services de santé, services sociaux, commerces de proximité, infrastructures de transport actif et espaces de socialisation se doivent également d'être planifiés en amont. Dans l'optique de la création de milieux de vie complets, le Faubourg Saint-Laurent requiert un PPU, à l'instar de ce qui a été fait pour le PPU des Faubourgs qui exclut volontairement le Faubourg Saint-Laurent.

Recommandation 16

Faire des représentations pour soutenir le financement et la création d'écoles de façon innovante en milieu urbain dense et planifier l'implantation des équipements collectifs dans un sens large en considérant l'augmentation anticipée de la population d'ici 2030.

Chantier 3 : Des parcours de mobilité conviviaux, inclusifs et sobres en carbone

La mobilité au centre-ville est souvent réfléchiée en fonction des accès en provenance de l'extérieur du secteur vers les espaces de travail et de loisir. Toutefois, la considération du centre-ville à la fois comme un lieu d'emploi, de loisirs et de vie impose également la réflexion de la mobilité à l'échelle du voisinage. Cette ville des 15 minutes, qui offre les espaces de proximité, de travail et de loisirs dans un rayon de 15 minutes à pied ou à vélo du domicile, s'implanterait de façon idéale dans un milieu déjà bien desservi comme le centre-ville. Cette réflexion de la mobilité du quotidien impose également la considération des populations dans toute leur diversité, et implique la création d'espaces accessibles pour tou.te.s, particulièrement essentiels dans les secteurs à fort achalandage comme le centre-ville. Un engagement de la Ville en ce sens dans la Stratégie affirmerait le caractère d'inclusion et d'accessibilité du secteur.

Recommandation 17

Prendre un engagement en faveur de la création d'espaces inclusifs et accessibles pour favoriser la mobilité des personnes à mobilité réduite ou vivant avec un handicap.

Chantier 4 : Un centre-ville vibrant qui se démarque pour sa vitalité culturelle et créative en toute saison

L'affirmation du rôle clé de la culture dans la dynamique du centre-ville est surtout soulignée à travers l'offre culturelle et les espaces de diffusion. Toutefois, il convient de rappeler l'importance de la rétention des artistes dans ces lieux hautement culturels. La création et le maintien d'espaces de création accessibles et de résidences pour artistes est donc à intégrer à cette réflexion et des engagements de la Ville en ce sens seraient de mise.

Recommandation 18

Soutenir la création et le maintien d'espaces de création accessibles et de résidences pour artistes.

Chantier 5 : Un patrimoine à la fois unique et valorisé

La Stratégie note bien le rôle clé que peuvent jouer les bâtiments patrimoniaux et les sites excédentaires dans le développement et la mise en valeur du centre-ville. La Ville prend par exemple l'engagement d'« Appuyer le gouvernement du Québec dans la reconversion de vastes sites institutionnels dans une perspective d'inclusion et de mixité (ex : Hôpital de la Miséricorde, Institut des sourdes-muettes, Hôtel-Dieu, Royal-Victoria) »¹. Toutefois, devant la détérioration rapide de certains bâtiments et les besoins importants dans le centre-ville, la prise d'action rapide est nécessaire.

De plus, nous tenons à rappeler que ces sites demeurent de propriété publique et doivent donc être consacrés entièrement aux projets qui servent la communauté. Comme nous l'avons demandé en 2017, nous estimons que les terrains publics, qui ont déjà été payés avec les taxes des contribuables, devraient demeurer dans le giron public ou communautaire et ne pas faire l'objet de spéculation immobilière en les offrant sur le marché au plus offrant, comme l'a fait récemment le Gouvernement du Québec avec le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants.

Tel que précisé dans la recommandation 14, nous demandons donc à la Ville de Montréal qu'elle achète et mette en réserve à ces mêmes fins les sites publics excédentaires, tels que l'ancien Hôpital de la Miséricorde (CHSLD Jacques-Viger) et le pavillon L.-C. Simard de l'Hôpital Notre-Dame, de même que certains sites privés mis en vente. Nous demandons que les sites publics, qui nous appartiennent collectivement, soient exclusivement dédiés au développement de logements sociaux ou d'équipements collectifs.

D'autre part, les mesures de protection patrimoniale du Quartier chinois sont les bienvenues, mais il faut aussi soutenir la communauté à se prendre en main dans la mise en valeur de son territoire, notamment en appuyant la Table ronde du Quartier chinois.

¹ En route vers une stratégie renouvelée pour le centre-ville 2022-2030, février 2022, p. 33.

Chantier 6 : Une forme urbaine au cadre bâti distinctif et de qualité

Récemment, la Ville de Montréal a fait preuve d'une plus grande attention au sujet de l'intégration urbaine et architecturale, entre autres en regroupant et divulguant les critères d'évaluation et les objectifs de développement à suivre pour différentes unités de paysage dans l'arrondissement de Ville-Marie¹. Nous invitons la commission à inclure les objectifs proposés pour l'unité de paysage « centre-ville » (p. 14), en plus de poursuivre la continuation de la trame de liens et d'espaces publics végétalisés et universellement accessibles. Plusieurs exemples historiques concernant l'implantation de bâtiments ont causé une coupure de la perméabilité urbaine (existante ou potentielle), notamment dans les cas des rues Victoria (sur de Maisonneuve O), Union (sur Belmont), et de la Gauchetière (sur le site du CHUM). À ces épisodes plus éloquentes, il faut ajouter l'exclusion fréquente de passages et espaces infra-îlot dans des projets plus récents, malgré leur indéniable impact positif sur la santé et la sécurité.

En plus, nous aimerions rappeler que toute stratégie de planification concernant la densité urbaine devrait tenir compte de ses impacts sociaux. À cet égard, un changement généralisé ou sectoriel des densités à la hausse aurait des impacts directs sur la valeur foncière des terrains, donc sur le pouvoir d'acquisition de la part d'acteurs publics et sans but lucratif pour des fins culturelles, économiques et résidentielles. C'est pourquoi nous recommandons une attitude protectionniste par rapport au zonage du centre-ville, ainsi qu'une approche discrétionnaire au profit du bien commun dans l'approbation de chaque projet. Comme on le sait, parmi les critères d'évaluation d'un Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble dans l'arrondissement figurent, au point 8, « les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet »². Or, le récent développement de projets résidentiels aux alentours de la Place des Arts, du Square Phillips, et de la Place Victoria nous montre une négligence de ces aspects. La chute du taux d'occupation

résidentielle au centre-ville pendant la pandémie (par rapport à d'autres zones de Montréal) souligne les échecs d'un modèle de densification/développement ancré sur le profit rapide, la priorisation de la location à court terme, et les coûts excessifs que ceux-ci provoquent.

Recommandation 19

Favoriser la perméabilité urbaine à travers l'inclusion et la continuation d'un domaine public vert et universellement accessible en contrepartie de permis de développement.

Recommandation 20

Éviter toute augmentation générale ou sectorielle de densité dans les buts de contrer la spéculation foncière et de mieux négocier l'inclusion de composantes sociales et culturelles dans chaque projet de développement, tel que ciblé par le règlement sur le PPCMOI de Ville-Maire.

¹ Ville de Montréal (2021). Critères d'évaluation des projets dans la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie.

² Ville de Montréal. Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), p. 3.

Le redéveloppement du site de Bridge-Bonaventure

Dernier grand site présentant un potentiel de développement important à proximité du centre-ville, le secteur Bridge-Bonaventure offre une opportunité unique de répondre aux besoins des ménages montréalais à faible ou modeste revenu. Les gouvernements disposent en outre d'un levier d'action majeur en raison du caractère public des terrains, qu'ils doivent utiliser. La Ville prend d'ailleurs l'engagement d'« accompagner le développement de projets d'envergure [comme celui du] secteur Bridge-Bonaventure », et devrait publier un plan directeur pour le secteur au courant des prochains mois. Dans ce contexte, Habiter Ville-Marie considère essentiel de rappeler certaines recommandations clés.

D'abord, sur la Pointe du Moulin, l'intégration d'une composante résidentielle nous semble essentielle, si les études en démontrent la faisabilité. Cette composante devrait toutefois être soustraite à l'application du Règlement pour une métropole mixte, afin de ne pas permettre le versement par le promoteur d'une compensation financière. Le logement devrait d'ailleurs faire l'objet d'un accord de développement entre la SIC et la Ville de Montréal, encadrant les pourcentages d'inclusion de logement social et abordable à but non-lucratif ainsi que leur phasage. Nous estimons de plus que la rue Mill doit être retirée de l'appel d'offres et être cédée directement de la SIC à la Ville.

Du côté de la Cité-du-Havre, compte tenu du caractère public du site et de l'historique social d'Habitat 67, il semble clair que le site doive être dédié exclusivement au logement social et abordable à but non lucratif, tout en offrant un accès public au fleuve et à certains espaces verts, ainsi qu'en intégrant des services de proximité. Ces services, profitables également pour les résident.e.s du voisinage, ne peuvent être offerts qu'avec l'établissement d'une masse critique de population.

En somme, il nous semble impératif que ces considérations fassent partie des réflexions entourant le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure et que le logement social à but non lucratif y soit intégré dans une proportion importante.

Recommandation 21

Profiter du plan directeur du secteur Bridge-Bonaventure pour adresser une partie de l'enjeu des logements sociaux et communautaires au centre-ville, notamment en intégrant une composante résidentielle sur la Pointe du Moulin comprenant 20 % de logement social à but non-lucratif in situ, et dédier exclusivement le site de la Cité-du-Havre au logement social et abordable à but non lucratif.

5 SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

Recommandation 1

Publier les données sur les revenus fiscaux tirés de l'arrondissement de Ville-Marie par rapport à la répartition des dépenses à travers la Ville de Montréal.

Recommandation 2

Réinvestir une part équitable des revenus fiscaux générés par l'Arrondissement de Ville-Marie sur le territoire de l'arrondissement afin d'assurer le maintien de la population résidante à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie.

Recommandation 3

Modifier la Charte de la ville afin que le poste de maire/mairesse soit élu au suffrage universel dès la prochaine élection municipale en 2026.

Recommandation 4

Demander au Gouvernement du Québec ainsi qu'à l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur montréalais, en particulier les universités, qu'ils travaillent et investissent dans le développement de solutions au manque de résidences étudiantes au centre-ville de Montréal, de même que dans l'ensemble de la ville

Recommandation 5

Embaucher une équipe d'inspecteurs voués au respect de la réglementation concernant la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique et sanctionner les propriétaires fautifs.

Recommandation 6

Identifier, dans les objectifs ou les perspectives de la Stratégie, le nombre de nouveaux logements dont la Ville prévoit la construction, au cours des 8 prochaines années, ainsi que, parmi ceux-ci, le nombre de nouveaux logements sociaux.

Recommandation 7

Modifier le Règlement pour une métropole mixte pour qu'il respecte les objectifs annoncés de 20 % de logements sociaux (actuellement 16,67 %) et qu'il exclut la possibilité pour les promoteurs de recourir à une compensation financière.

Recommandation 8

Demander aux Gouvernements du Québec et du Canada qu'ils réinvestissent de façon conséquente dans le développement de nouveaux logements sociaux.

Recommandation 9

Répondre aux besoins en logement des familles, en particulier via le développement de projets de logements sociaux pour familles, de même qu'aux besoins en services, espaces et équipements collectifs appropriés pour ces mêmes familles.

Recommandation 10

Toujours dans l'objectif de répondre aux besoins en logement des familles, demander au Gouvernement du Québec de pouvoir prescrire la taille des logements qui seront construits dans les projets qu'il autorise.

Recommandation 11

Utiliser les pouvoirs en matière de zonage afin d'empêcher la conversion des dernières RPA existantes dans l'arrondissement.

Recommandation 12

Préserver le parc de logements locatifs privé, via un programme d'achat et de rénovation de logements à des fins de transformation en logements sociaux ainsi que via des mesures réglementaires de protection, et intervenir en matière d'entretien et de salubrité des logements, notamment par l'achat et la rénovation de bâtiments à des fins de transformation en logements sociaux

Recommandation 13

Faire des représentations auprès du Gouvernement du Québec pour la création d'un registre des loyers provincial et réformer le TAL afin que les propriétaires doivent justifier, devant ce tribunal, les hausses de loyers dépassant les pourcentages applicables à la fixation des loyers publiés par le TAL.

Recommandation 14

Créer une réserve de sites dédiés au développement de logements sociaux ou d'équipements collectifs, notamment en utilisant l'ensemble des sites municipaux excédentaires, de même qu'en acquérant les ensembles institutionnels et les immeubles publics identifiés dans le chantier sur la reconversion des ensembles institutionnels et des immeubles publics

Recommandation 15

Engager à cet effet un processus conjoint avec les gouvernements provincial et fédéral visant à définir un cadre permettant la reconversion des édifices institutionnels et autres sites vacants ou sous-utilisés appartenant aux gouvernements provincial et fédéral

Recommandation 16

Faire des représentations pour soutenir le financement et la création d'écoles de façon innovante en milieu urbain dense et planifier l'implantation des équipements collectifs dans un sens large en considérant l'augmentation anticipée de la population d'ici 2030.

Recommandation 17

Prendre un engagement en faveur de la création d'espaces inclusifs et accessibles pour favoriser la mobilité des personnes à mobilité réduite ou vivant avec un handicap.

Recommandation 18

Soutenir la création et le maintien d'espaces de création accessibles et de résidences pour artistes.

Recommandation 19

Favoriser la perméabilité urbaine à travers l'inclusion et la continuation d'un domaine public vert et universellement accessible en contrepartie de permis de développement.

Recommandation 20

Éviter toute augmentation générale ou sectorielle de densité dans les buts de contrer la spéculation foncière et de mieux négocier l'inclusion de composantes sociales et culturelles dans chaque projet de développement, tel que ciblé par le règlement sur le PPCMOI de Ville-Maire.

Recommandation 21

Profiter du plan directeur du secteur Bridge-Bonaventure pour adresser une partie de l'enjeu des logements sociaux et communautaires au centre-ville, notamment en intégrant une composante résidentielle sur la Pointe du Moulin comprenant 20 % de logement social à but non-lucratif in situ, et dédier exclusivement le site de la Cité-du-Havre au logement social et abordable à but non lucratif.

