

Soutenir un développement du centre-ville en harmonie avec ceux qui l'habitent par  
Interaction du quartier Peter-McGill



## **MÉMOIRE STRATÉGIE CENTRE-VILLE**

Soutenir un développement du centre-ville en harmonie avec ceux qui l'habitent.

Mémoire déposé par la Table Interaction du quartier Peter-McGill  
dans le cadre des consultations de l'Office de consultation publique de Montréal.

octobre 2016

## SOMMAIRE

Introduction	3
Table Interaction du quartier Peter-McGill	4
Portraits du quartier	4
Enjeux pour les résidents	5
Propositions de la Table	7
Conclusion	8

Mémoire produit par la Table interaction du quartier Peter-McGill  
Rédaction : Stéphane Febbrari  
Révision et montage : Marion Steiner

Interaction du quartier Peter-McGill  
1857, boulevard De Maisonneuve Ouest, bureau 215  
Montréal, Québec, H3H 1J9  
514 934-2280  
coordination@petermcgill.org  
www.petermcgill.org

## 1. INTRODUCTION

Berceau fondateur de la Ville de Montréal, l'arrondissement de Ville-Marie est également un lieu de convergence à la mixité sociale unique, où se côtoient différentes populations.

Lors du recensement de 2011, le territoire du district Peter-McGill comptait 34 154 habitants, soit un des quartiers les plus denses du Québec. Entre 2006 et 2011, la population a augmenté de 16,4% par l'entremise d'un développement immobilier intensif. Entre 2003 et 2013, ce sont 3 202 unités de condominium qui ont vu le jour. Par surcroît, dans une étude de besoins dans le quartier Peter-McGill, commandée par l'arrondissement et publiée en 2014, il est estimé que le quartier accueillera 8 990 nouveaux résidents sur une période de trois à cinq ans. À l'heure actuelle, nous constatons la présence de nombreux chantiers de construction de grandes tours d'habitation dans le district.

Dans ce contexte d'accroissement démographique important, les membres de la Table Interaction du quartier Peter-McGill (la Table) militent depuis des années maintenant pour l'aménagement d'espaces publics afin d'assurer la qualité de vie des résidents. Malgré la présence de plus de 34 000 résidents dont 2 800 familles, 4 300 aînés et de nombreux jeunes adultes, le quartier Peter-McGill possède très peu d'espaces verts et aucun terrain de sport extérieur public où les enfants du quartier peuvent courir en toute liberté et en toute sécurité à l'heure actuelle. Seul un grand terrain de soccer public, le parc Rutherford, est en rénovation depuis près d'un an, mais celui-ci est situé à 2.1 km du secteur du Village Shaughnessy, le plus densément peuplé de toute l'Île-de-Montréal.

Par surcroît, il n'y a aucune école primaire dans le quartier Peter-McGill et le logement social s'y construit selon un pourcentage frôlant les 1% depuis plus de 10 ans, alors que la Stratégie d'inclusion, votée par la Ville de Montréal en 2005, recommande plutôt 15%. C'est donc dire que les grands développements immobiliers des dernières décennies n'ont pas été accompagnés d'aménagements d'espaces et d'équipements publics pour répondre aux nombreux besoins de la communauté.

En déposant ce mémoire, la Table souhaite faire valoir le point de vue de ses membres, résidents et organisations, qui ont ciblé la création d'espaces et d'équipements collectifs comme étant l'une des grandes priorités, lors du Forum de quartier en octobre 2014 et lors des réflexions ayant mené à son plan stratégique 2015-2018.

Nous avons eu l'opportunité d'entendre la présentation de Monsieur Richard Bergeron, responsable de la Stratégie centre-ville, lors d'une rencontre organisée avec nos membres en septembre 2016. Ce mémoire reflète entre autres les préoccupations et les souhaits émis par nos membres lors de cette consultation.

## 2. TABLE INTERACTION DU QUARTIER PETER-MCGILL

### Mission

La mission de la Table est de favoriser le rassemblement et la concertation entre les résidents, commerçants, travailleurs, étudiants dans le quartier, et les organismes publics et communautaires qui les desservent. La Table vise à promouvoir un sens d'appartenance au quartier et une participation active à la vie communautaire et à créer un lieu de parole où les acteurs peuvent exprimer leurs préoccupations et déterminer collectivement des priorités d'action afin de se donner le pouvoir d'améliorer la qualité de vie dans le quartier.

### Concertation

La Table Interaction du quartier Peter-McGill comprend cinq comités sectoriels :  
Action jeunesse - Habitation et urbanisme - Immigration - Regroupement Familles centre-ville - Vie de quartier.

Les membres de la Table sont au nombre de 211, répartis comme suit :

129 membres résidents et étudiants - 56 membres organismes communautaire

16 membres institutions - 8 membres du milieu des affaires.

## 3. PORTRAITS DU QUARTIER

### Familles en hausse : besoin d'aires de jeux et de sports

Le nombre de familles est en hausse dans le quartier. Entre 2006 et 2011, le nombre d'enfants de 0 à 4 ans a cru de 30%. Toutefois, le manque d'installations appropriées pour assurer une qualité de vie des familles pousse plusieurs d'entre elles à quitter le quartier lorsque les enfants atteignent l'âge scolaire. La distance actuelle entre les jeunes de notre quartier et l'école constitue donc à la fois un frein à l'intégration locale des familles mais également une contrainte importante pour les enfants qui ont à se déplacer tous les jours pour plus d'une heure. Par manque d'installations appropriées, la Table entend la mise en place dans le quartier même de divers services essentiels comme une école primaire, du logement social et abordable, un centre communautaire et une bibliothèque francophone, des parcs et espaces verts publics.

Présentement, 330 de nos jeunes ont à se déplacer jusqu'à Westmount pour aller étudier et ce nombre croissant devrait atteindre les 500 d'ici 2019 selon les données de la Commission scolaire de Montréal. Un nombre important de ces jeunes proviennent de familles issues de l'immigration et vivent dans des conditions économiques difficiles. Un des enjeux fondamentaux pour ces familles est l'enracinement dans la société québécoise et l'école primaire est l'une des principales portes d'entrée.

Les membres de la Table Interaction du quartier Peter-McGill ont la ferme conviction qu'un quartier comprenant une mixité sociale est gage de durabilité et de

développement harmonieux. L'équipe de la Table croit sans réserve que le centre-ville est un endroit d'attrait pour les familles, si seulement on pouvait y aménager davantage d'espaces publics. La proximité du lieu de travail, des lieux culturels tels les musées, les théâtres et les salles de spectacle et les espaces patrimoniaux, en font un quartier de prédilection pour les familles portées vers le savoir et le partage culturel. Par surcroît, nombreuses sont les familles immigrantes qui s'établissent dans le centre-ville de Montréal avec leur riche bagage culturel.

### **Pauvreté et isolement : besoins d'espaces publics gratuits**

Contrairement à la croyance populaire, le quartier Peter-McGill est également aux prises avec de nombreux facteurs de pauvreté:

- Après impôts, 42,3 % des résidents vivent sous le seuil de faible revenu, comparativement à 22,8 % à Montréal;
- On retrouve un faible taux d'emploi dans le quartier, soit 51,9 %, comparativement à 58 % à Montréal: le Village Shaughnessy (partie sud) étant davantage affecté;
- Le revenu médian des ménages est de 29 902 \$ par an, comparativement à 38 201 \$ à Montréal;
- La proportion de ménages locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger s'établit à 56,8 % dans Peter-McGill, comparativement à 38,4 % à Montréal. La proportion de ménages locataires qui consacrent plus de 50 % de leur revenu à se loger s'établit pour sa part à 39,4 %, comparativement à 18,7 % à Montréal;
- Enfin, 76,4 % des logements du district sont situés dans des immeubles de cinq étages et plus, comparativement à 12,9 % à Montréal. Ce type d'immeubles contribue à l'isolement de nombreuses familles, notamment des familles immigrantes, du quartier.

Aux facteurs de pauvreté s'ajoute donc le facteur d'isolement. Le peu d'espaces publics et le fait que trois quarts de la population vivent dans des immeubles de 5 étages et plus contribuent à fragiliser un grand pan de la population. Les familles, aînés et résidents du quartier qui vivent dans ces conditions de pauvreté et d'isolement ne peuvent se payer des programmes de sports privés et ont besoin d'avoir accès à des espaces publics gratuits.

## **4. ENJEUX POUR LES RÉSIDENTS**

### **Densification et qualité de vie**

L'un des enjeux principaux nommés par nos membres lors de la rencontre avec le responsable de la Stratégie centre-ville, Monsieur Richard Bergeron, est la densification. Plusieurs membres de la Table s'inquiètent d'une Stratégie aussi ambitieuse en matière de création d'espaces commerciaux et d'unités de logements.

Bien que nous saluions le fait que cette Stratégie inclue aussi les familles, il nous paraît important que le projet démontre clairement qu'il s'accompagne d'une volonté politique prête et outillée pour assurer un équilibre entre familles et densification.

Lors de la présentation de M. Bergeron, le sujet des familles n'a pas été abordé. L'aspect central semblait davantage s'orienter vers la création d'espaces à bureaux et le transport. Bien sûr, nous comprenons qu'un centre-ville dynamique et attractif doit avoir des espaces de bureaux conséquents mais l'idée de devoir à tout prix se démarquer d'autres villes canadiennes et américaines en créant 6 500 000 pi<sup>2</sup> d'espaces à bureaux supplémentaires d'ici 15 ans nous inquiète. La Table et ses membres considèrent plutôt que la caractéristique distinctive principale de la ville de Montréal réside dans la vivacité de ses quartiers. Montréal a l'un des centres-villes les plus habités d'Amérique du Nord et c'est pourquoi, selon nous, le succès de la Stratégie centre-ville devrait davantage se focaliser sur la promotion de la qualité de vie, élément essentiel à la rétention des familles et résidents présents et à l'accueil de nouveaux arrivants.

Par ailleurs, une trop forte densification entraînera certainement de grands défis en matière de circulation, de cohabitation, de pollution auditive et atmosphérique et enfin en matière environnementale avec l'accroissement des îlots de chaleur déjà très présents dans le quartier. Aucune mesure n'est indiquée dans la Stratégie pour contrer ces phénomènes liés à la densification, d'où l'importance que la Commission en tienne compte dans ses recommandations.

### **De la volonté politique et la capacité d'agir**

Le quartier Peter-McGill, bien que fortement composé de commerces et de bureaux, est avant tout un quartier qui appartient à ces quelques 34 000 résidents. Il est donc légitime pour ces derniers de vouloir être écoutés et représentés par les élus pour lesquels ils votent. À ce propos, les résidents déplorent le fait d'être le seul arrondissement de la Ville à ne pas pouvoir voter pour son propre Maire.

Par ailleurs, la Ville devant miser en grande partie sur le revenu foncier pour organiser sa structure, il est très fréquent de voir de grands projets immobiliers se développer au détriment d'espaces et d'équipements collectifs. De notre avis, cette tendance risque fort probablement de se répéter dans l'application de la Stratégie, à moins que les règles du jeu ne changent.

La communauté de Peter-McGill a très envie de croire aux bonnes intentions exprimées dans le projet de la Stratégie centre-ville, mais garde tout de même quelques réserves. Il faut dire que les résidents du centre-ville ont été témoins de nombreux développements qui s'accordaient peu avec les réalités du quartier. À titre d'exemple, les résidents du quartier Peter-McGill ont déjà vu des promoteurs contourner la Stratégie d'inclusion, ce qui explique que seules 42 unités de logements sociaux ont vu le jour entre 2003 et 2013, sur 3 202 unités d'habitation construites. Il en va de même pour les logements familles qui se construisent trop peu au centre-ville. Le prix élevé des terrains rend ce type de constructions peu rentables pour les promoteurs et trop peu de mesures existent

présentement pour assurer un équilibre dans la typologie des logements construits. Et c'est le même cas de figure pour les espaces verts et récréatifs qui ne suffisent pas à desservir l'ensemble de la communauté.

### Sous-représentation de la voix des résidents

Selon notre lecture de la situation, la Stratégie centre-ville ne pourra réussir que si les résidents du centre-ville sont fortement impliqués dans sa mise en œuvre. Nous trouvons d'ailleurs très malheureux qu'aucun des 90 000 résidents touchés par cette stratégie n'ait été consulté en amont de cette stratégie. Pour rétablir cette omission, il est de notre avis que des mécanismes de consultation durables et influents soient mis en place pour informer les résidents et mieux tenir compte de leur voix, dans l'application de la Stratégie centre-ville.

## 5. PROPOSITIONS DE LA TABLE

La Table Interaction du quartier Peter-McGill conclut ce mémoire avec les propositions suivantes :

- o **Elle recommande** que la Commission prenne acte du fait que la densification entraînera des grands défis en matière de circulation, de cohabitation, de pollution auditive et atmosphérique ainsi qu'en matière environnementale (création d'îlots de chaleur) et que la ville prenne des mesures pour contrer ces phénomènes et assurer une qualité de vie à ses résidents;
- o **Elle demande** d'inclure des mécanismes durables et fréquents pour, d'une part, informer les communautés touchées par la Stratégie sur son évolution et, d'autre part, inclure la voix citoyenne dans sa mise en œuvre;
- o **Elle demande** que des mesures claires soit prises pour permettre la création de logements sociaux et de logements familles dans le quartier Peter-McGill;
- o **Elle réclame** la création de parcs publics pour l'ensemble de la communauté du centre-ville, en accord avec les politiques des grandes métropoles nord-américaines qui encouragent un centre-ville habité;
- o **Elle offre** sa collaboration pour d'éventuelles consultations à venir concernant l'aménagement de ces espaces publics, et pour le développement de sites pouvant bénéficier à la communauté.

## 6. CONCLUSION

À travers ce mémoire, nous espérons avoir pu vous informer sur nos réalités et sur la nécessité d'inclure des recommandations fortes pour modifier le système actuel afin que la mise en œuvre de cette stratégie soit un succès. Nul doute que vos recommandations auront un impact majeur sur le type de centre-ville dont les Montréalais veulent se doter et où ils veulent vivre.

Les premiers à subir l'impact du développement immobilier et commercial intensif doivent être les premiers à avoir accès à des espaces de répit, de partage, de sports et de culture. La mixité sociale est garante de richesse d'expériences et d'échange et c'est à ce type de centre-ville que les membres de la Table Interaction Peter-McGill aspirent.