



MÉMOIRE

Îlot Sainte-Catherine Ouest

Mémoire déposé par la Table de quartier Peter-McGill lors de l'assemblée publique de consultation du 14 octobre 2020

8 Octobre 2020

Table des matières

1. Introduction.....	3
2. Table de quartier Peter-McGill	4
3. Portrait du quartier	6
4. Analyse et recommandations	9
Changement de la réglementation dans le secteur Shaughnessy	9
Un quartier à échelle humaine.....	9
Effet sur le prix de l'habitation.....	11
Le projet immobilier.....	12

1. Introduction

Tout d'abord, la Table de quartier Peter-McGill tient à souligner le désir de la Ville de Montréal de tendre vers la protection du patrimoine bâti du secteur à l'étude. Les nouveaux paramètres proposés visent donc à reconnaître davantage le bâti existant, et à éviter d'entretenir la spéculation foncière en attribuant une valeur plus importante aux terrains qu'aux bâtiments qui les occupent.

Toutefois, la Table de quartier est d'avis que de conjuguer l'étude d'un projet immobilier et des changements règlementaires du secteur n'est pas optimal pour la consultation des citoyens-nes. Les règlements d'urbanisme, les concepts de densification, spéculation foncière, intégration architecturale, etc. ne sont pas à la portée de toutes et tous et il est de la responsabilité de la Ville de Montréal de s'assurer que les résidents-es du quartier puissent participer de manière pleine et entière sans être intimidés par l'ampleur de la tâche ou par leur manque de connaissances techniques.

Finalement, la Table de quartier croit qu'il est impossible de procéder à l'analyse de ce projet sans prendre en compte la réalité du territoire, à l'échelle du quartier. Le manque de logements sociaux, d'espaces verts, l'augmentation rapide du prix des loyers et la pression exercée sur les services existants sont tous des facteurs à prendre en compte pour mieux comprendre notre position sur les changements proposés.

2. Table de quartier Peter-McGill

Mission

La mission de la Table de quartier Peter-McGill (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

Les membres de la Table sont au nombre de 225, répartis comme suit :

- 134 membres résidents et étudiants
- 66 membres organismes communautaires
- 17 membres institutions
- 8 membres du milieu des affaires.

La Table comprend sept comités de travail intersectoriels:

- **Mon Peter-McGill** : issu du Projet Impact Collectif (PIC) de Centraide, ce comité vise à augmenter la participation et la mobilisation citoyenne à travers la création de nouveaux espaces publics et les enjeux d'aménagement urbain.
- **Aînés** : vise à créer un espace d'échange entre les groupes et les institutions afin de mieux identifier les besoins des aînés vivant dans Peter-McGill, ainsi que les pistes de solutions pour améliorer l'offre de services.
- **Sécurité alimentaire** : Avec un accès inégal à des aliments sains et nutritifs dans le quartier Peter-McGill, le comité en sécurité alimentaire rassemble 14 organismes locaux qui visent à promouvoir les services existants et à favoriser l'émergence d'initiatives concertées répondant aux besoins de la population.
- **Vie de quartier**: sa mission est d'améliorer la qualité de vie et le sentiment d'appartenance en organisant des activités de rencontres informelles.
- **Petite enfance**: ce comité, appelé *Familles centre-ville*, regroupe plusieurs acteurs (communautaires, institutionnels, privés) qui offrent des services aux familles avec enfants de 0 à 5 ans au centre-ville de Montréal.
- **Jeunesse**: le comité action jeunesse est un lieu de concertation pour les organismes desservant les 12-30 ans du centre-ville ouest.

- **Immigration:** ce comité s'est formé en 2015 dans le but d'établir un portrait de l'immigration au centre-ville et de mieux répondre aux besoins identifiés.

Bien que ces comités traitent chacun d'enjeu spécifique, tous ont un rôle à jouer concernant les enjeux de développement urbain, car ceux-ci ont autant d'impacts sur la qualité de vie que sur les familles, les jeunes et les personnes issues de l'immigration.

3. Portrait du quartier¹

Une population dense

- On dénombre 35 789 résidents-es dans le quartier Peter-McGill. Cette population vit sur un territoire ayant une superficie de 5,7 km² dont la moitié est constituée du Parc du Mont-Royal.
- La population s'est accrue de 6,2% depuis 2011, avec 2100 nouveaux résidents-es en 5 ans. À titre comparatif, la ville de Montréal a connu une augmentation de sa population de seulement 3,3% pour la même période

Les résidents-es de Peter-McGill

- Les jeunes âgés de 14 à 34 ans marquent définitivement le quartier. La moitié (50,4%) de sa population est de ce groupe d'âge
- Le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus représente 14,3% de la population.
- Les jeunes de moins de 14 ans constituent 6,8% de l'ensemble des résidents de Peter-McGill.
- Plus du tiers, soit 35% des résidents de Peter-McGill vivent seuls
- Entre 2011 et 2016, les familles avec enfants ont connu une croissance de 8,6% (7,5% à Montréal).
- Les immigrants représentent 38,7% des résidents de Peter-McGill et les résidents non-permanents forment 22,8% de la population.
- 39,9% des personnes de 15 ans et plus fréquentent l'école à temps plein ou partiel dans Peter-McGill, contre un taux de 22,4% à Montréal.

Les revenus moyens

- Les statistiques révèlent que 41,3% des personnes sont sous le seuil de faible revenu dans le quartier et 47,3% d'entre elles vivent seules

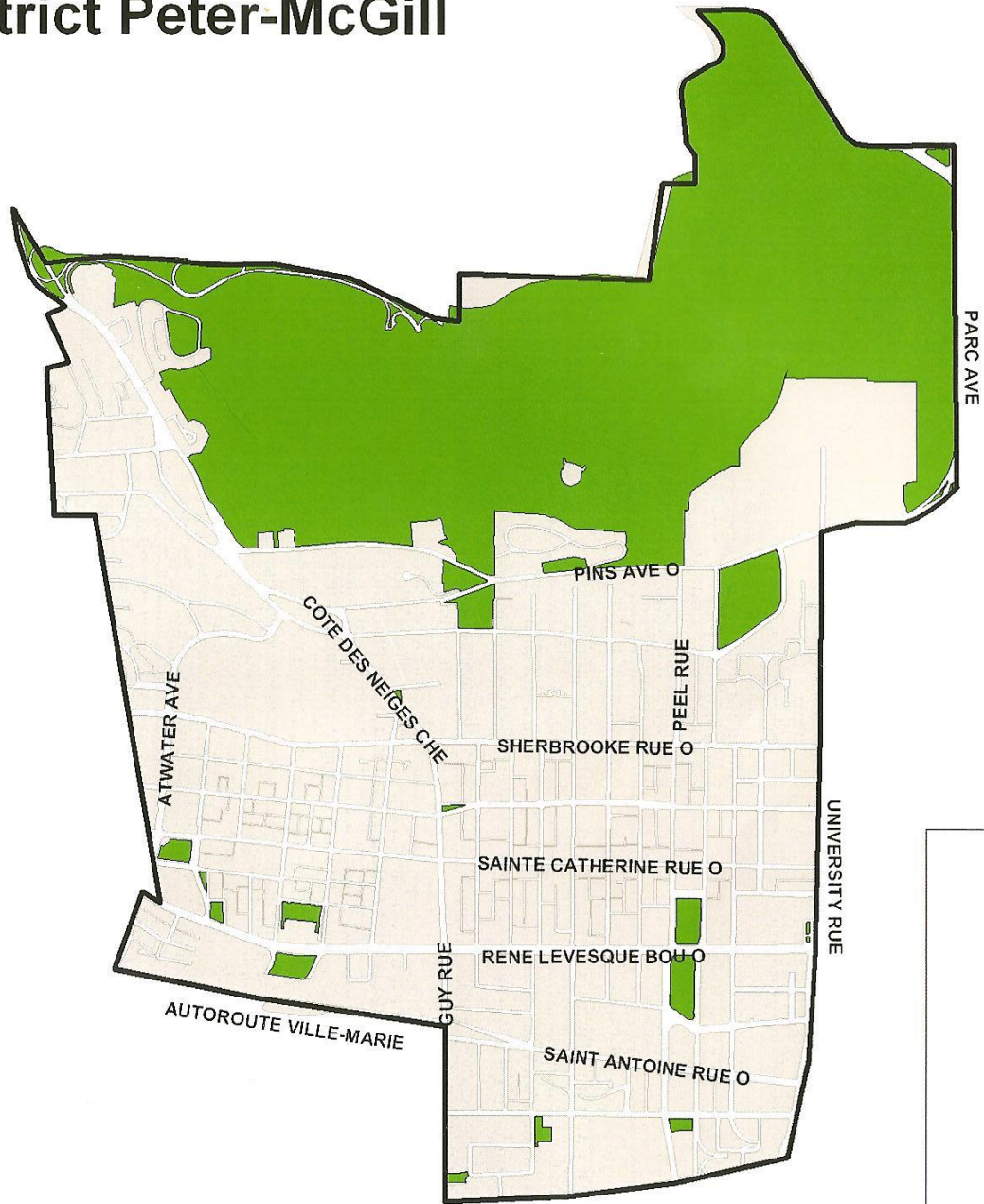
Propriétaire ou locataire

- En 2016, le quartier compte 26 322 logements, soit une augmentation de 12,9% depuis 2011, alors que la ville de Montréal connaissait une augmentation de 3,7% pour la même période.

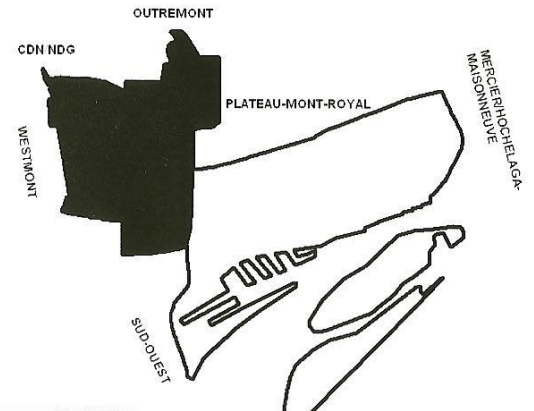
¹ Basé sur Statistiques Canada, 2016.

- Il est à souligner que 1 428 des 2 679 logements construits depuis 2011 sont occupés uniquement par des résidents étrangers ou par des personnes présentes temporairement, ou sont inoccupés. Ce sont donc 53,3 % des nouveaux logements et 20,9 % des logements totaux qui entrent dans cette catégorie.
- 75,4% des ménages sont locataires.
- Le coût moyen pour se loger est de 1 171 \$ pour un locataire et de 1 790 \$ pour un propriétaire. Avec une proportion de ménages vivant sous le seuil du faible revenu plus élevée qu'à Montréal combiné à un coût d'habitation plus élevé, il en résulte une proportion de ménages locataires qui consacrent 30 % ou plus de leurs revenus à l'habitation de 61,9% %.
- Il y a peu de logements sociaux dans le quartier

District Peter-McGill



Arrondissement Ville-Marie

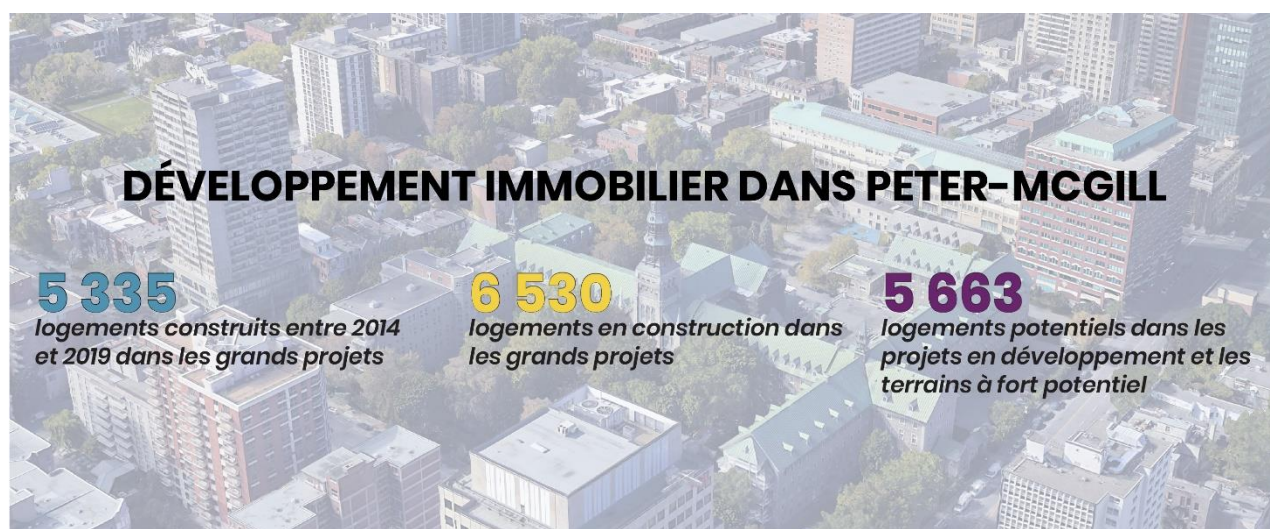


4. Analyse et recommandations

Changement de la réglementation dans le secteur Shaughnessy

Un quartier à échelle humaine

Comme mentionné précédemment, la Table de quartier souligne le désir de la Ville de Montréal de tendre vers la protection du patrimoine bâti du secteur à l'étude. Peter-McGill a subi des transformations importantes dans les dernières années et il est primordial de réfléchir à l'avenir du quartier comme milieu de vie au regard des nouvelles réalités liées aux possibles pandémies futures, au télétravail, au développement des TOD, au développement de quartiers complets, à la ville du quart d'heure, etc.

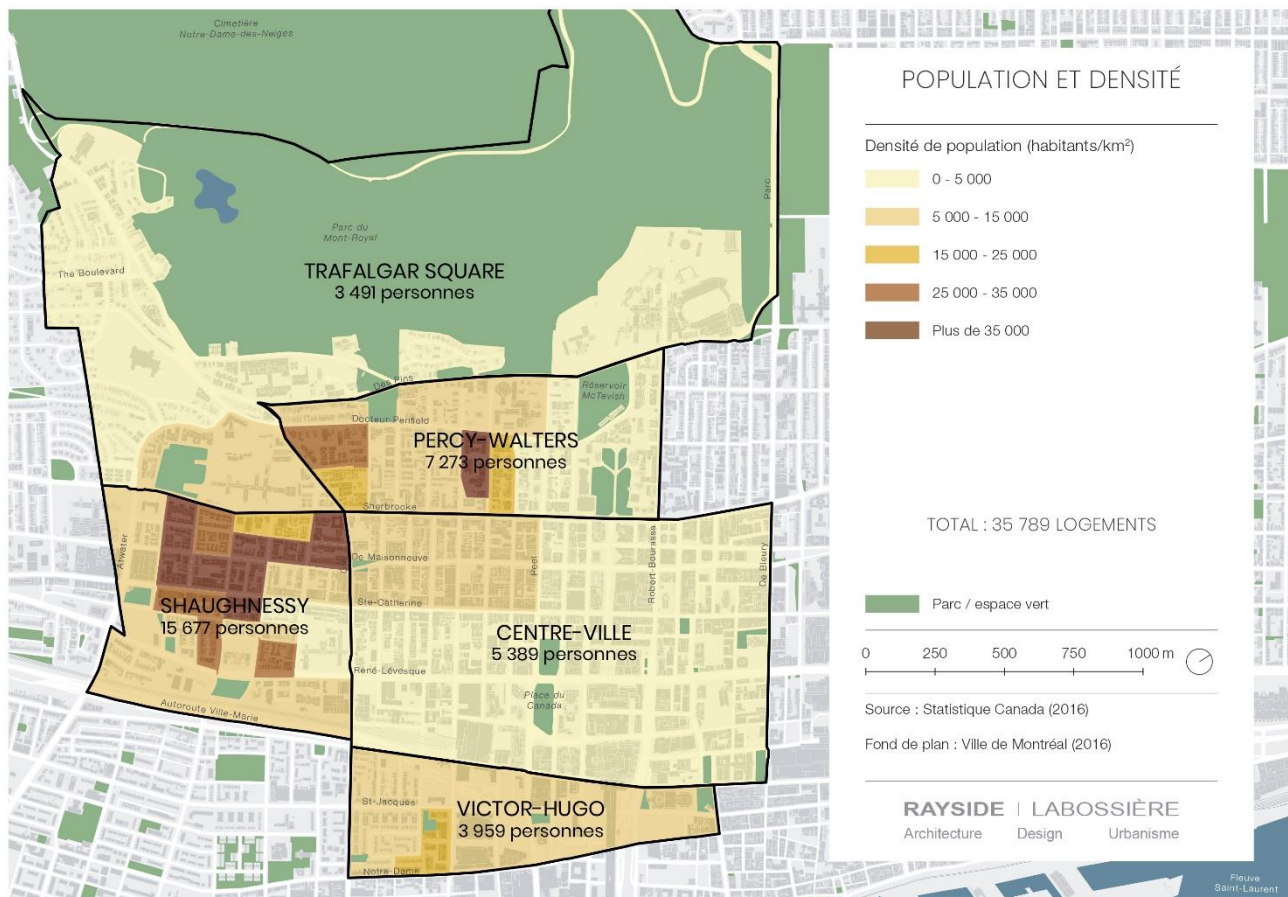


En effet, la Ville de Montréal est tout à fait consciente que ce secteur est soumis à d'énormes pressions de la part des promoteurs immobiliers. En réduisant ainsi les hauteurs et densité, on aplanit grandement la courbe de la spéculation foncière.

Le quartier, qui a vu son nombre de nouvelles unités d'habitation exploser dans les dernières années, a également été témoin de la pression subie par les infrastructures publiques et les organismes du secteur. Le manque d'espaces verts et de terrains sportifs et l'absence d'écoles pour les familles déjà établies ne sont que deux exemples de services qui ne parviennent pas à répondre aux besoins d'un nombre de résidents-es toujours grandissant. La Table de quartier croit que la densification des quartiers centraux doit se faire de manière équilibrée et représente un outil afin de parvenir à

créer des milieux de vie agréables et adaptés et non une fin en soi. La densification à tout prix n'est pas la vision privilégiée par notre organisme.

1. Dans la perspective de rendre Peter-McGill et le secteur de Shaughnessy des endroits accueillants, la Ville doit maintenir ses efforts afin d'offrir des infrastructures publiques à la hauteur des besoins déjà identifiés dans le quartier.



De plus, en diminuant les hauteurs permises, on assure ainsi que le centre-ville habité ne devienne pas une forêt de gratte-ciels où le dialogue entre la rue et les édifices est complètement coupé. C'est d'ailleurs un des attraits du secteur. Se retrouver au centre-ville tout en n'étant pas écrasé sous l'immensité des tours et avoir accès au soleil sont deux éléments distinctifs et très appréciés par les résidents-es du secteur.

Effet sur le prix de l'habitation

Bien sûr, la contrepartie évidente à la diminution de la densité dans le quartier est l'augmentation des prix des loyers, dû à l'effet de rareté créé. Déjà, la valeur moyenne des logements, tel qu'évaluée par les propriétaires, est 65% plus élevée au centre-ville qu'ailleurs à Montréal. Les frais de logement mensuels moyens sont également supérieurs à la moyenne de l'arrondissement et de la ville (1 171\$ dans Peter-McGill vs 835\$ à Montréal, pour un logement locatif). Le secteur de Shaughnessy est également celui qui montre la plus forte croissance des frais de logement pour les locataires, avec une augmentation de 15,3% entre 2011 et 2016. Considérant que 90,6% des résidents-es du secteur (8635 ménages) sont des locataires, ce n'est pas une donnée négligeable.

La proportion de ménages (55,8 %) ayant un taux d'effort de 30 % ou plus est plus élevée dans Peter-McGill que dans n'importe quel arrondissement montréalais. Ces ménages se concentrent d'ailleurs dans le secteur Shaughnessy (65,9%).

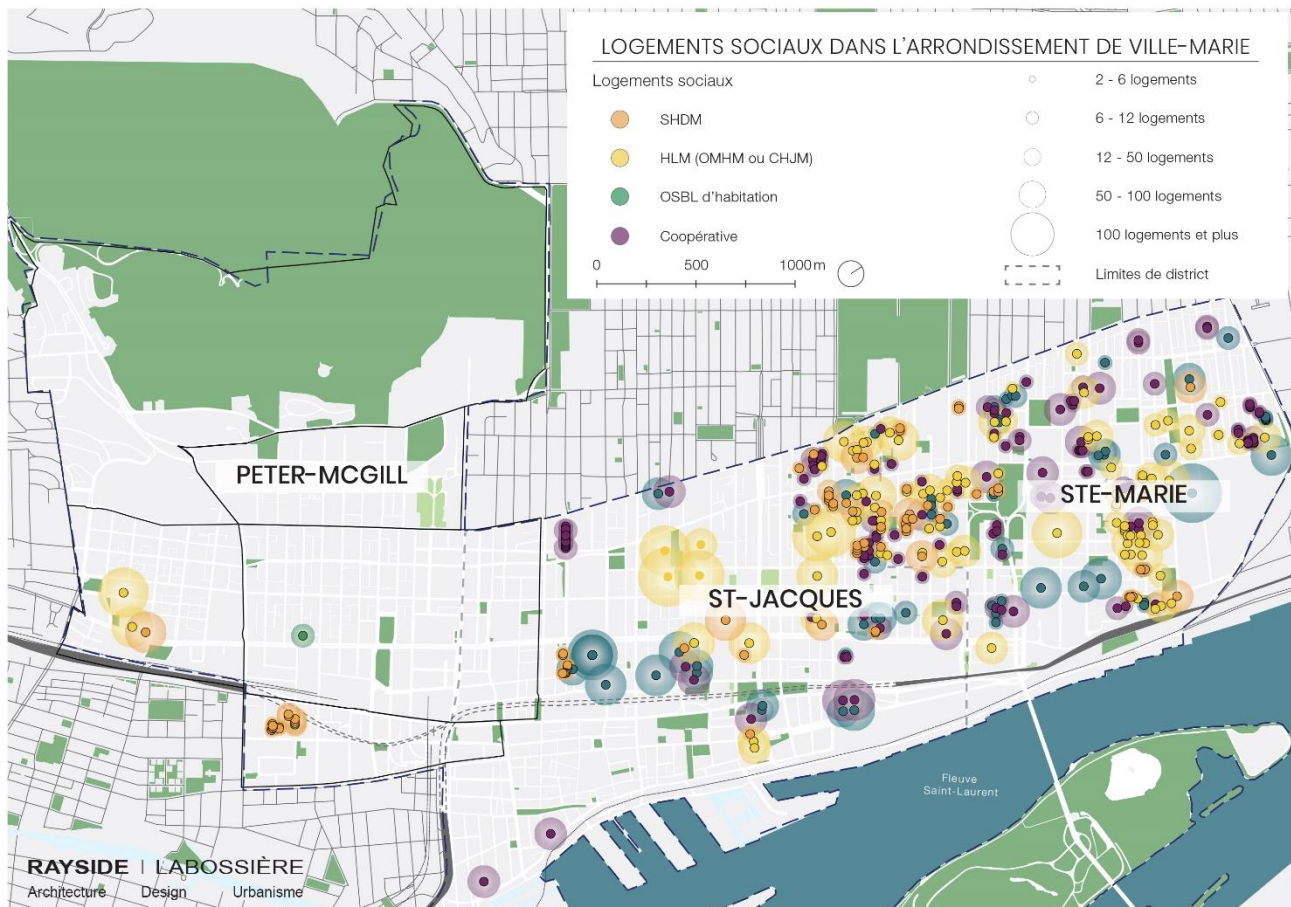
2. La Table de quartier est d'avis que la Ville de Montréal doit dès maintenant mettre tout en œuvre afin de contrer les effets néfastes de la hausse du prix des logements en procédant, en collaboration avec le milieu, au développement de projets de logements sociaux et d'unités de logement pour les familles.

Plusieurs résidents-es du secteur nous ont aussi fait mention de leur incompréhension par rapport au choix de la Ville de diminuer les hauteurs et densités dans le secteur tout en permettant de hausser la hauteur pour le projet de l'Îlot Ste-Catherine Ouest. Pour eux, il apparaît injuste d'accorder à un seul grand promoteur cette opportunité, alors que les petits propriétaires du secteur se voient ainsi refuser un gain pécuniaire. La Table de quartier comprend que ce ne sont pas deux éléments liés. Nous aurions toutefois recommandé que ces deux questions soient traitées de manière indépendante afin de ne pas confondre les citoyens-nes.

Le projet immobilier

Dans le cadre de la Stratégie d'inclusion, la Ville de Montréal invitait les arrondissements à se doter d'objectifs en matière de logements sociaux et abordables afin d'atteindre la cible de 15% fixée. Malheureusement, l'arrondissement de Ville-Marie ne s'est jamais doté de tels objectifs malgré les demandes répétées du milieu. Qui plus est, en 2011, l'arrondissement a plutôt revu à la hausse le cadre des densités et hauteurs du centre-ville, rendant inopérante la Stratégie puisque les projets de construction devenaient ainsi des projets de plein droit, alors que cette dernière ne s'appliquait que sur les projets dérogatoires. Le quartier a donc assisté, impuissant, à la construction de projets comme la Tour des Canadiens (I, II et III), au domaine des Franciscains, au projet Le Gabriel, Le Séville, La Catherine, YUL Centre-Ville, Le Drummond, etc.

Aujourd'hui, Peter-McGill présente une grande carence en terme de logements sociaux et le retard sera presque impossible à combler à cause de la vitesse de construction des grands projets et la rareté des terrains. Même le projet de requalification de l'ancien hôpital de Montréal pour enfants, où l'administration précédente avait annoncé la construction effective d'une tour de logement social pour les familles, est en péril.



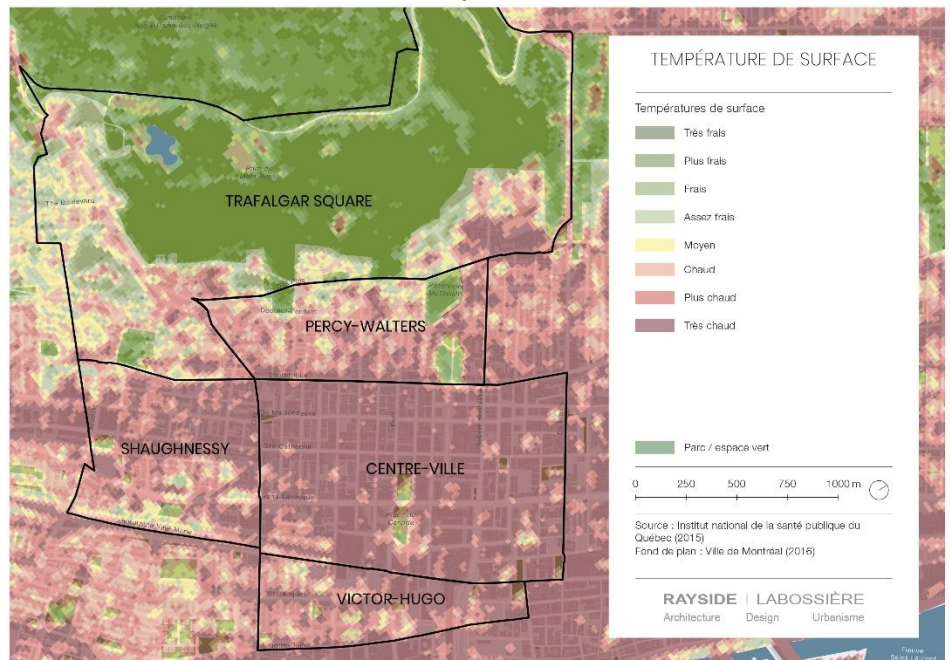
Le projet immobilier de l'îlot Sainte-Catherine Ouest, qui propose 27 unités de logements abordables et une compensation financière de 725 000\$ pour le logement social (représentant 25 unités), est donc un pied de nez supplémentaire aux demandes répétées du milieu d'avoir une construction, *in situ*, de logements sociaux.

Nous savons également que la Ville a réalisé l'analyse nécessaire afin de voir s'il était possible de procéder à une conversion d'un édifice détenu par le promoteur en un édifice dédié au logement social. Analyse qui s'est malheureusement soldée par une réponse négative, puisque les édifices étudiés ne répondaient pas aux critères. En effet, la Ville de Montréal considère que les projets de logements sociaux de cette taille, soit 25 unités, ne sont pas viables.

3. La Table de quartier recommande à la Ville de Montréal d'accorder aux promoteurs immobiliers œuvrant dans le centre-ville la possibilité de combiner leurs obligations en termes de logements sociaux pour ainsi permettre une construction effective de logements sociaux au centre-ville et non plus de procéder uniquement à une contribution financière.

La Table de quartier salue l'initiative du promoteur d'inclure des toitures et espaces verts dans le projet. En effet, ce genre de démarche ne doit plus être vue comme une exception, mais bien comme la norme pour les futurs projets de construction. Dans un

secteur où les résidents-es vivent un déficit vert (0,5 ha/1000 habitants), ce n'est pas négligeable. Il serait intéressant de voir comment l'accès à ces espaces verts pourrait être public, du moins pour les étudiants de la résidence adjacente, permettant ainsi au projet immobilier de Placement Sergakis de présenter certains aspects intergénérationnels.



La Table de quartier, ainsi que les citoyens-nes consultés-es, se désolent toutefois de la typologie des unités d'habitation présentée dans le projet. Conçu pour accueillir une clientèle de 55 ans et plus, il n'y a que 6 unités proposant 3 c. à c. Quand on sait que ce sont 60,7 % des logements de Peter-McGill qui ont une chambre à coucher ou moins et que les logements pour les familles représentent 6,6 % des logements (1 380 logements), mais 24,4 % des logements de Montréal - combiné au fait que 17,9% des ménages de Shaughnessy vivent dans un logement de taille insuffisante – nous voyons mal comment ce projet peut répondre aux besoins déjà identifiés dans le secteur. D'autant plus que la Ville de Montréal n'a de cesse de répéter qu'elle souhaite que des familles s'installent au centre-ville, mais que les grands projets immobiliers en cours et planifiés sont surtout de petites unités d'habitation.

4. La Table de quartier recommande que le nombre d'unités de logement de 3 c. à c. soit augmenté à 40, soit 20% du projet.

Finalement, les résidents-es craignent que ce projet crée un précédent et que la rue Sainte-Catherine soit bordée, d'ici quelques années, d'édifices de grande hauteur, réduisant ainsi considérablement l'accès au soleil sur la rue. Comme mentionné précédemment, la particularité du centre-ville de Montréal est d'être habité. Les résident-es apprécient grandement de pouvoir faire leurs emplettes sur une rue commerciale conviviale