



**Comité
logement
Ville-Marie**

1710, rue Beaudry, local 2.6
Montréal (Québec) H2L 3E7
Tél.: 514.521.5992
info@clvm.org

**Mémoire présenté
à l'Office de consultation publique de Montréal**

**dans le cadre de la consultation
sur le projet immobilier Le Bourbon**

Le Bourbon : un projet mal intégré dans son milieu

Mars 2017

Présentation

Le Comité logement Ville-Marie, anciennement le Comité logement Centre-Sud, est un organisme de défense collective des droits des locataires, à vocation locale, qui intervient dans l'est de l'arrondissement de Ville-Marie depuis maintenant 40 ans. Le Comité a été fondé, en 1976, par des citoyens du Centre-Sud, un ancien quartier ouvrier ravagé par de nombreuses opérations de « rénovation urbaine » visant à « moderniser » le quartier. En 2010, nos membres ont pris la décision de modifier le nom de l'organisme dans le but d'étendre notre intervention à l'ouest du centre-ville et desservir ainsi la population de l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

Le Comité logement Ville-Marie est un organisme sans but lucratif, doté d'une structure démocratique, dont le conseil d'administration est élu par ses membres, actuellement au nombre de 250. Les interventions de notre organisme se déploient sur trois fronts principaux : promouvoir et défendre les droits des locataires, assurer un encadrement adéquat du marché privé de l'habitation et développer une alternative sociale durable à celui-ci : le logement social, dans la perspective de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Notre service d'information et de soutien aux locataires traite en moyenne 2500 demandes reliées à des problématiques de logement par an. Nous offrons, en parallèle à ce service, des ateliers de formation sur le droit du logement, et intervenons aussi sur des enjeux concernant le stock de logements locatifs privé, dans la perspective d'assurer la préservation de ce parc de logements important, dans lequel vivent plus de la moitié des ménages montréalais. Nous intervenons ainsi sur les enjeux concernant la démolition, les changements d'affectation, l'entretien ou encore la salubrité des logements.

Finalement, dans la perspective de maintenir et de développer une offre alternative au marché privé de l'habitation, nous travaillons afin de défendre le parc de logements sociaux existant, de même qu'afin de promouvoir et soutenir le développement de nouveaux projets de logements sociaux, et plus particulièrement de projets d'habitation pour familles et personnes à revenu faible ou modeste. À cette fin, nous administrons une liste de demandeurs de logements sociaux communautaires pour le centre-ville de Montréal qui compte plus de 600 ménages, dont près du tiers sont des familles avec enfants. Nous informons, favorisons le regroupement et appuyons les démarches collectives des demandeurs inscrits sur notre liste. Nous offrons également des ateliers d'information sur le logement social et soutenons, en partenariat avec d'autres organismes, le développement de plusieurs projets de logements sociaux visant à répondre aux besoins des citoyen-ne-s des différents quartiers de l'arrondissement.

Le Comité logement assure finalement la coordination et la représentation d'Habiter Ville-Marie, une table de concertation qui regroupe une douzaine d'organismes à vocation locale ou régionale, dont la mission est 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. » Notre organisme est également membre, au niveau local, de la Table 0-5 ans des Faubourgs, de la concertation Familles centre-ville, de la Corporation de développement communautaire du Centre-Sud, de la Table de concertation du Faubourg St-Laurent et de la Table de concertation InterAction du quartier Peter McGill; au niveau régional, de la Table régionale des organismes volontaires d'éducation populaire (TROVEP) et du Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM); ainsi qu'au niveau national, du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLACQ) ainsi que du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

Objet de la consultation

La modification proposée au Plan d'urbanisme et soumise à la présente consultation vise à rehausser la hauteur et la densité aux abords de la rue Sainte-Catherine, entre l'avenue Papineau et la rue Alexandre-DeSève, dans l'axe de la « Cité des ondes ». Cette zone aurait ainsi un plafond de hauteur de 35 m, (actuellement 16 m) et un coefficient d'occupation du sol (COS) de 6 (actuellement 4).

Plus spécifiquement, le projet de règlement soumis à la consultation, s'il était adopté, permettrait d'autoriser la construction du projet immobilier Le Bourbon par l'entreprise MSC Investissements Canada Inc. sur l'îlot délimité par les rues Sainte-Catherine Est, De Champlain, Gareau et Alexandre-DeSève, entre le parc Charles-S.-Campbell, au sud, et le complexe TVA, au nord. La réalisation du projet Le Bourbon impliquerait la démolition d'un édifice commercial construit principalement durant les années 90 et inoccupé, depuis trois ans, puis la construction d'un bâtiment mixte de neuf étages. Le bâtiment projeté accueillerait un rez-de-chaussée commercial, la possibilité d'un étage de bureau, de même que 95 logements locatifs et 72 places de stationnement souterrain.

Par la même occasion, l'ensemble des terrains de ce qu'il est convenu d'appeler le complexe TVA, propriété de Québecor Média, verraient en même temps leur plafond de hauteur et de densité relevé.

La justification soumise par l'Arrondissement dans le sommaire décisionnel accompagnant le projet de modification avance que la modification proposée permettrait:

- « d'harmoniser équitablement les valeurs de hauteur et de densité entre les secteurs est et ouest de la rue Ste-Catherine au centre-ville », puisque « les similitudes entre ces deux tronçons de rue sont en effet nombreuses »
- « de reconnaître la présence de la Cité des ondes qui abrite les principaux établissements de télévision et de radiodiffusion de Montréal »
- « de stimuler la relance du secteur », caractérisé « par une vigueur commerciale mitigée et la présence de nombreux bâtiments inoccupés et de terrains vacants. »¹

¹ Ville de Montréal, Arrondissement de Ville-Marie, Sommaire décisionnel, numéro de dossier 1160867001

Les besoins de la population du secteur

Le quartier Centre-Sud est un quartier très défavorisé où, selon les données issues du recensement de Statistiques Canada de 2011, plus d'un ménage sur trois vit en situation de faible revenu. Le revenu médian s'y situe à 22 126 \$ par an.

De plus, le quartier compte 79% de ménages locataires (contre 64% à Montréal), dont 42% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger. Le loyer brut moyen y est de 731\$, en hausse de 32% par rapport à 2001 (555 \$), soit sur une période de 10 ans.

55% des ménages du quartier sont composés de personnes vivant seules. Un nombre croissant de personnes âgées doivent composer avec des problématiques conjuguées de faible revenu et d'isolement.

On constate également, entre 2006 et 2011, une diminution de 5% du nombre de familles avec enfants habitant dans le quartier (de 1735 à 1650 familles). La rareté et le coût des logements adaptés pour les besoins des familles expliquent notamment ce phénomène. La liste de demandeurs de logements sociaux du Comité logement Ville-Marie compte ainsi 651 ménages inscrits, dont plus de 205 familles avec enfants. La liste des demandeurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) dans l'Arrondissement de Ville-Marie compte pour sa part 1442 ménages inscrits, dont 982 familles et personnes seules de moins de 60 ans. La liste d'attente de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance compte pour sa part 25 familles en attente d'un logement de 4 ou de 5 chambres à coucher.

Le Centre-Sud doit de plus composer avec une présence marquée de l'itinérance, corollaire de la proximité du quartier avec le centre-ville. Si plusieurs ressources d'hébergement y ont pignon sur rue, on constate que la fermeture progressive des maisons de chambre est venue fragiliser la situation de personnes vivant déjà une grande précarité et accroître le phénomène. L'accès au logement est donc un enjeu particulièrement important dans le quartier.

Le contexte réglementaire

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal date de 2004. Le Plan d'urbanisme de Montréal, qui devait être révisé en 2014, n'a toujours pas fait l'objet d'une révision d'ensemble. Le Schéma d'aménagement de l'Agglomération de Montréal a quant à lui été adopté en janvier 2015. Parmi les orientations du Schéma figure le Transit oriented development (TOD) qui vise à « soutenir, par les outils réglementaires appropriés, l'intensification et la diversification des activités urbaines au pourtour des corridors de transport collectif. »

En 2016, la Ville de Montréal a par ailleurs annoncé son intention d'adopter une Stratégie centre-ville, qui « vise à orienter la croissance urbaine vers le cœur de la région métropolitaine en densifiant, en priorité, le territoire du centre-ville. »² Ainsi, la Stratégie prévoit qu'en 2030, le centre-ville comptera 50 000 nouveaux résidents. « À plus long terme (2050), ce territoire comptera près de 100 000 nouveaux habitants. »³ Cette Stratégie n'a cependant pas encore été adoptée et fait actuellement l'objet d'une consultation devant l'OCPM.

² Stratégie centre-ville, p. 11

³ Stratégie centre-ville, p. 40

Notre analyse

Notre organisme est bien sûr favorable à la démolition du bâtiment actuel sur le site du Bourbon ainsi qu'au développement d'un projet de remplacement qui s'intégrerait harmonieusement dans le secteur. Malheureusement, les modifications proposées au Plan d'urbanisme, de même que le projet de remplacement proposé sur le site du Bourbon dans le cadre de la présente consultation, nous apparaissent très mal adaptées au secteur à l'étude.

Dans l'ensemble, nous partageons l'analyse du comité Jacques-Viger concernant lesdites modifications. Sans revenir sur l'ensemble des arguments avancés par le comité, nous estimons que :

- le secteur visé par la modification au Plan d'urbanisme est soit trop grand, soit trop petit. En effet, le projet Le Bourbon soumis afin de justifier une telle modification ne représente que 20% du territoire visé par la modification. Cependant, « le secteur visé pourrait être trop petit si l'arrondissement envisage un changement majeur dans le développement des alentours d'une station de métro. »

- les modifications proposées au plan d'urbanisme le sont sans planification d'ensemble ni vision cohérente pour le secteur et s'apparentent « à un rezonage parcellaire sans justification d'intégration au milieu environnant. »

- « le rehaussement de la hauteur à l'extrémité est de la zone d'analyse n'est pas justifié eu égard à la volumétrie environnante » et « créerait une brèche dans le contexte actuel. » les similitudes établies entre la rue Ste-Catherine est et la rue Ste-Catherine ouest sont par ailleurs discutables.

- « la modification du Plan d'urbanisme n'apporte pas de bénéfices suffisants pour la Ville et le quartier. »

Nous avons également de sérieuses réserves quant à l'aspect architectural du projet proposé et à son caractère monolithique.

De plus, il est selon nous erroné de prétendre, tel qu'on peut le lire dans le document de présentation du projet produit par l'OCPM que « le projet de règlement soumis à la consultation, s'il était adopté, permettrait (...) de reconnaître le complexe TVA, actuellement en droits acquis. »

En effet, le projet de règlement prévoit, comme nous l'avons vu, de modifier les hauteurs autorisées dans ce secteur à 35 mètres. Or, le complexe TVA comprend plusieurs composantes, dont seulement une, la tour principale de TVA, située au 1600, boul. de Maisonneuve Est, n'est pas conforme aux balises actuelles du Plan d'urbanisme. La modification proposée ne régularisera pas la situation de la tour puisque celle-ci mesure 39 mètres de hauteur, soit plus des 35 mètres proposés. Les autres composantes du complexe correspondent par ailleurs aux balises actuellement en vigueur et ne nécessitent donc pas que le Plan soit modifié. Nous ne comprenons donc pas en quoi les modifications proposées viendraient « reconnaître » le complexe TVA qui a été construit il y a plus de 40 ans et qui, par ailleurs, jouit de droits acquis.

Rappel historique

Le secteur visé par la modification au plan d'urbanisme comprend, comme déjà mentionné, le site du projet le Bourbon ainsi que le complexe TVA. Or, l'implantation de la Cité des ondes, dont celle du complexe TVA, a laissé de mauvais souvenirs à de nombreux citoyens du quartier qui ont vu plusieurs pans de leur quartier être allègrement rasés. Ainsi, il est important de rappeler que l'ensemble du secteur visé par la demande de modification au Plan d'urbanisme était auparavant composé d'immeubles à logements abordables et de petits commerces, dont la démolition a été autorisée par la Ville de Montréal pour permettre l'implantation du Complexe TVA, ainsi que du Bourbon.

Le complexe TVA

L'Éco-Musée du Fier Monde nous a fourni des cartes qui attestent de cette situation⁴. Il s'agit de deux planches provenant de cartes d'assurance incendie de 1954.

- Sur la planche 127, il est possible de voir l'îlot bordé par les rues de Montigny, Maisonneuve, Sainte-Catherine et Champlain.⁵
- Le détail de la planche 127 nous permet de voir le bâtiment du théâtre Arcade et les bâtiments commerciaux de la rue Sainte-Catherine. Sur le reste de l'îlot, on trouve essentiellement de l'habitation.⁶
- Le détail de la planche 134 nous permet de voir l'îlot bordé par les rue De Montigny, Champlain, Sainte-Catherine et l'avenue Papineau. Encore là, il y avait surtout de l'habitation, mais aussi une station service sur l'avenue Papineau, à l'angle de la petite rue Josaphat. »

Comme nous l'avons noté dans notre présentation, le Comité logement Ville-Marie a été fondé en 1976, sous le nom de Comité logement Centre-Sud. Or, en 1977, une des premières luttes collectives que notre organisme a mené dans le quartier visait à s'opposer à l'éviction de 20 familles locataires disposant de logements en bon état et peu dispendieux sur le site actuel du terrain de stationnement du complexe TVA. Malgré notre opposition, les 20 ménages locataires ont finalement tous été évincés. Suite à leur éviction, la Ville de Montréal a autorisé la démolition des immeubles locatifs pour faire place à un terrain vacant, soit un terrain de stationnement de surface, tout comme cela avait d'ailleurs été le cas pour une grande partie du site de la Maison de Radio-Canada auparavant.⁷

La Ville de Montréal entend maintenant augmenter les plafonds de hauteur et de densité sur ce site en invoquant la présence de terrains vacants dans le secteur, qu'elle a elle-même contribué à créer. De plus, l'augmentation de la hauteur et de la densité prescrites au Plan d'urbanisme pour les terrains du complexe TVA va contribuer à augmenter la valeur des terrains de l'entreprise, acquis au prix de l'éviction de nombreuses familles locataires, sans que la Ville ni le quartier n'en reçoivent aucun bénéfice. Nous sommes fortement opposés à une telle modification du Plan d'urbanisme.

Nous estimons pour notre part que le Groupe TVA a un devoir de réparation envers le quartier et qu'à titre de bon citoyen corporatif, des discussions avec les organismes communautaires du quartier devraient avoir lieu, visant à trouver une façon de contribuer à réparer les torts du passé. Nous estimons de plus qu'une telle modification des hauteurs et densités du secteur, si elle doit avoir lieu, devrait s'intégrer à un processus de planification d'ensemble du secteur.

⁴ Ces cartes figurent en annexe

⁵ La rue Maisonneuve est devenue depuis la rue Alexandre DeSève, tandis que la rue de Montigny est devenue le boul. de Maisonneuve.

⁶ Le « D » que l'on retrouve sur les bâtiments signifie « Dwelling »

⁷ Le stationnement de Télé-Métropole, Claude Watters, dans 30 ans en mouvement, Comité logement Centre-Sud, p. 5

Site du Bourbon

Avant la construction du Bourbon, à la fin des années '90, un immeuble abritant notamment une maison de chambres occupait le site actuel du Bourbon. Celui-ci a été démoli afin de faire place à un bâtiment, manifestement mal conçu et mal entretenu qui, 20 ans plus tard, doit être lui-aussi démoli.

Le projet de remplacement proposé est un projet mixte (commercial et habitation), qui a le grand mérite d'apporter une solution à l'abandon et au délabrement de l'édifice actuellement en place, qui soulève légitimement des inquiétudes parmi les citoyens et crée un sentiment d'insécurité dans le secteur. La partie commerciale du projet pourrait par ailleurs, selon le document de présentation du projet, accueillir le Centre communautaire des gais et lesbiennes de Montréal. Or, aucune entente n'a été signée entre le promoteur et l'organisme en question. De plus, compte tenu du coût élevé du pi2 commercial auquel on peut s'attendre dans un bâtiment de ce type, développé de surcroît sur un terrain privé, et compte tenu également de la situation financière précaire de la plupart des organismes communautaires du quartier (en particulier les organismes dédiés à la défense des droits de la communauté LGBT), il est selon nous fort peu probable, au final, qu'un organisme communautaire s'installe dans ce bâtiment.

La partie résidentielle sera composée, selon les dires du promoteur, de logements locatifs, dont un nombre indéterminé de logements de 2 et 3 chambres à coucher. Ces logements seront loués au prix du marché et ne seront donc pas accessibles à une grande proportion des ménages locataires du quartier, qui disposent, comme nous l'avons souligné précédemment, de revenu très limités. L'Arrondissement ne dispose par ailleurs d'aucun pouvoir afin de prescrire le mode de tenure ou encore la taille des logements à l'intérieur du projet, si bien que le caractère locatif des logements, de même que leur typologie, ne sont en aucune manière assurés.

De plus, le projet comprendra de plus 72 places de stationnement souterrain, ce qui est beaucoup pour un immeuble de 95 logements situé au centre-ville, tout près d'une station de métro. Ce projet s'inscrit-il dans les orientations TOD du Schéma d'aménagement de l'Agglomération?

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM (avril 2011) note à ce propos : « Une étude du Dukakis center for Urban and Regional Policy montre que les investissements en transport afin de développer des quartiers de type Transit orientated development (TOD) engendrent fréquemment une gentrification du quartier et, paradoxalement, le remplacement de la population résidente par des ménages mieux nantis et moins grands utilisateurs du transport en commun.

L'émergence et la consolidation de nouveaux milieux de vie denses et de qualité aux abords d'un réseau de transport collectif structurant, composé principalement du réseau de métro et de trains de banlieue, doit donc en même temps miser sur la mixité sociale de la population pour garantir le succès de ces projets au regard des principes du développement durable. »

À la lumière de cette analyse, nous estimons que ce projet comporte trop de places de stationnement et pas assez de logement social, seul garant de la préservation de la mixité sociale dans le quartier.

Contribution au Fonds de contribution pour le logement social

Nous saluons bien sûr l'intérêt manifesté par le promoteur « à offrir une contribution monétaire dédiée au logement social »⁸. Une telle contribution, rappelons-le, s'applique aux projets de plus de 100 logements (ou l'équivalent en termes superficiaires) faisant l'objet d'une modification réglementaire importante portant sur l'usage, la hauteur ou la densité autorisée et se traduisant par une plus grande superficie résidentielle brute de plancher pouvant être construite. Or, il est important de souligner que le mode de calcul d'une telle contribution est basé sur l'écart entre la valeur marchande du terrain constructible par unité et \$ 12 000 (soit la valeur de terrain par unité que permet de viabiliser le programme AccèsLogis dans le cadre d'un projet) et correspond, depuis décembre 2015, à 20% de la superficie **supplémentaire** de plancher constructible en vertu d'une des modifications réglementaires décrites plus haut.

Malheureusement, quoiqu'une telle contribution puisse éventuellement soutenir la réalisation de futurs projets de logements sociaux pour les familles du quartier, nous estimons que celle-ci ne contrebalance pas les nombreux aspects négatifs associés à ce projet, énumérés plus haut.

De plus, de façon générale, nous constatons que le processus de densification à l'œuvre dans plusieurs secteurs du centre-ville contribue à faire augmenter la valeur des terrains, et par voie de conséquence les taxes foncières des résidents de ces secteurs, contribuant à une hausse généralisée du coût des logements. L'augmentation de la valeur des terrains fait aussi en sorte de rendre plus difficile la réalisation de projets de logements sociaux visant à répondre aux besoins des ménages à faible ou modeste revenu des différents quartiers du centre-ville, dont notamment ceux du Centre-Sud.

⁸ Ville de Montréal, Arrondissement de Ville-Marie, Sommaire décisionnel

Conclusion

Le complexe TVA, qui représente plus de 80% de la zone visée par le changement proposé au plan d'urbanisme, est aujourd'hui la propriété de Québecor Média. Cette entreprise a, selon nous, un devoir de réparation envers les citoyens du quartier, tout comme d'ailleurs la Société Radio-Canada. La Ville de Montréal, qui a autorisé à l'époque la démolition des immeubles à logement permettant la construction de la Tour de TVA, de même que la création de son terrain de stationnement, porte également sa part de responsabilité dans les dommages causés à la population du Centre-Sud.

En ce qui concerne le site du Bourbon, nous sommes d'avis qu'il est souhaitable que cet immeuble soit démoli et remplacé par un projet mieux intégré à son environnement et répondant mieux aux besoins des résidents à faible ou modeste revenu du quartier. Ce n'est malheureusement pas le cas du projet proposé.

Nous nous opposons donc au projet de modification à la hauteur et à la densité proposée pour l'ensemble du secteur concerné.

De plus, nous proposons que toute modification envisagée aux hauteurs et densités sur le site du complexe TVA soit précédée préalablement d'une discussion avec les organismes communautaires du milieu.

Nous invitons par ailleurs le promoteur du projet Le Bourbon à proposer un projet de remplacement de plus petite taille et moins monolithique, qui s'intégrerait mieux à son milieu et répondrait davantage aux besoins des résidents à faible ou modeste revenu du quartier.