

Plan de développement



habitation • centre-ville • quartiers centraux

TABLE DES MATIÈRES

1	RÉSUMÉ	1
2	INTRODUCTION	6
3	HABITER VILLE-MARIE	8
4	PORTRAIT DE VILLE-MARIE	9
5	DIAGNOSTICS DU MILIEU	42
6	PERSPECTIVES ET RECOMMANDATIONS	47
7	ANNEXES	62
A	LE LOGEMENT DANS VILLE-MARIE - PERSPECTIVES ET RECOMMANDATIONS : PROGRAMME DE LA JOURNÉE DE RÉFLEXION ET LISTE DES PARTICIPANTS	
B	TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES DANS VILLE-MARIE EN MATIÈRE DE LOGEMENT	

1. RÉSUMÉ

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

Le présent plan de développement s'inscrit dans une démarche plus globale qui interpelle tous les acteurs concernés par le développement de l'habitation dans Ville-Marie. Ce plan de développement vise à :

- **réaliser un portrait des besoins en logement dans l'arrondissement**
- **identifier des mesures, outils et projets spécifiques pour le centre-ville avec différents partenaires**
- **évaluer le potentiel de développement de logements dans les différents quartiers de l'arrondissement**

L'évaluation des besoins, des outils et du potentiel de développement conduit Habiter Ville-Marie à cibler les objectifs suivants et à proposer les recommandations qui suivent¹ :

OBJECTIF 1

DÉVELOPPER AU MOINS 500 LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES PAR AN DANS L'ARRONDISSEMENT, DONT :

- **65% POUR LES FAMILLES (ENVIRON 325 LOGEMENTS)**
- **15% POUR LES AÎNÉS (ENVIRON 75 LOGEMENTS)**
- **20% POUR LES PERSONNES AYANT DES BESOINS PARTICULIERS (ENVIRON 100 LOGEMENTS)**

RECOMMANDATIONS

- a- Que la Ville de Montréal prenne les moyens pour rendre obligatoire l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les nouveaux projets résidentiels et qu'elle augmente la proportion d'unités de logements sociaux et communautaires ciblée par sa Stratégie d'inclusion, en faisant passer celle-ci de 15% à 30%. Que l'Arrondissement Ville-Marie se dote d'objectifs à cet effet pour son territoire.
- b- Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement Ville-Marie acquièrent et réservent des sites (terrains et bâtiments) pour le développement de logements sociaux et communautaires.
- c- Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement Ville-Marie utilisent leurs pouvoirs en matière de réglementation et d'urbanisme pour favoriser le développement de logements sociaux et communautaires.

OBJECTIF 2

PRÉSERVER LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES, TANT EN QUANTITÉ QU'EN QUALITÉ.

RECOMMANDATIONS

- a- Que la Ville de Montréal favorise davantage l'achat-rénovation de bâtiments dans le cadre de son programme Accès-Logis à des fins de revitalisation urbaine.
- b- Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement Ville-Marie s'assure que le projet-pilote d'inspection des maisons de chambres résultant de l'application du règlement sur l'entretien et la salubrité des logements se poursuive et soit étendu à l'ensemble de l'arrondissement.
- c- Que le Comité-Logement Ville-Marie soit doté des moyens lui permettant d'intensifier ses interventions visant à protéger le parc de logements locatifs, au niveau du nombre mais également de la qualité, notamment en empêchant : la conversion de logements locatifs en condominiums ou en gîtes touristiques, ainsi que les démolitions injustifiées de logements.
- d- Que le Gouvernement du Canada maintienne les subventions fédérales destinées aux ménages à faible revenu dans les logements sociaux et communautaires existants, suite aux fins de convention de ses programmes, et renouvelle le financement dédié à la rénovation des HLM.

¹ Toutes les recommandations et les données quantitatives qui les appuient sont relatives au territoire de l'arrondissement Ville-Marie.

OBJECTIF 3

FAVORISER LA PARTICIPATION DES LOCATAIRES DANS LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS D'HABITATION RÉPONDANT À LEURS BESOINS

RECOMMANDATIONS

- a- Que le Comité-Logement Ville-Marie soit doté des moyens nécessaires afin d'informer et de mobiliser les locataires de l'arrondissement autour de projets de logement répondant à leurs besoins, ainsi que plus globalement sur les enjeux concernant le développement de l'habitation dans l'arrondissement.

OBJECTIF 4

ASSURER LE FINANCEMENT DU DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES PAR LES DIFFÉRENTS PALIERS DE GOUVERNEMENT

RECOMMANDATIONS

- a- Que la Ville de Montréal soutienne les demandes de réinvestissement en matière de logement social et communautaire auprès des paliers de gouvernement supérieurs.
- b- Que le Gouvernement du Québec augmente l'enveloppe budgétaire du programme Accès-Logis afin de permettre la réalisation de 10 000 logements sociaux par an, à l'échelle du Québec, pour une période de 5 ans.
- c- Que la Société d'habitation du Québec bonifie le programme Accès-Logis, notamment en élaborant un programme « à tiroirs », permettant de s'adapter aux réalités du centre-ville de Montréal.
- d- Que le Ministère de la santé et des services sociaux (MSSS) du Québec augmente l'enveloppe budgétaire dédiée au soutien communautaire en logement.
- e- Que le Gouvernement du Canada renouvelle et bonifie son Initiative en matière de logements abordables, afin de soutenir le développement de nouveaux logements sociaux et communautaires, et bonifie également sa Stratégie de partenariats de lutte à l'itinérance (SPLI).
- f- Que l'équité générée par la SHDM soit utilisée à des fins de développement de logements sociaux et communautaires.
- g- Que la coordination d'Habiter Ville-Marie soit dotée d'un financement qui lui permette de soutenir ses activités.

OBJECTIF 5

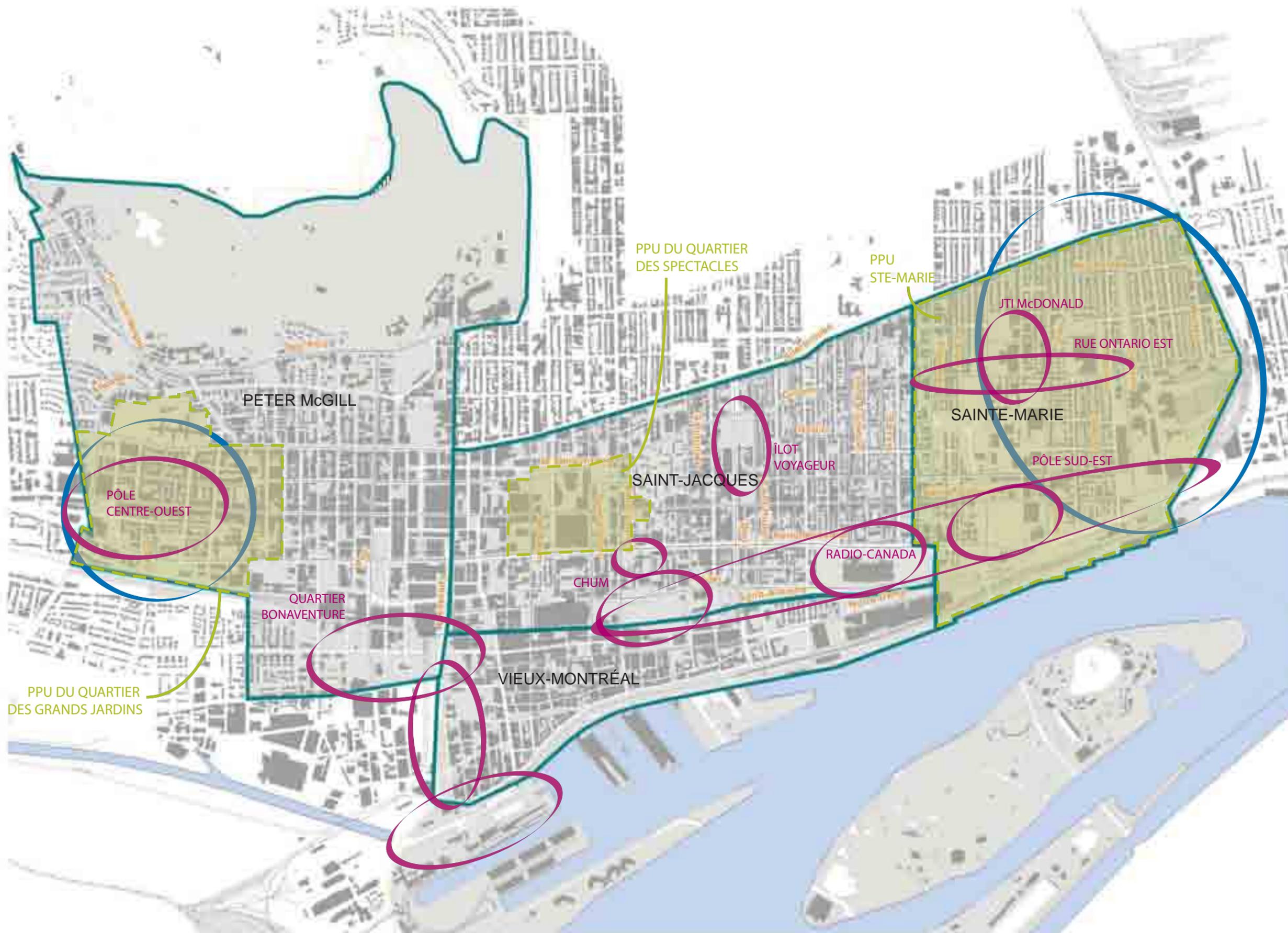
DOCUMENTER LES BESOINS ET ENJEUX EN MATIÈRE D'HABITATION SUR LE TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE ET SE DOTER D'UNE VISION CONCERTÉE ET INTÉGRÉE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.

RECOMMANDATIONS

- a- Que l'Arrondissement Ville-Marie prépare son énoncé d'aménagement en concertation avec le milieu.
- b- Que l'Arrondissement Ville-Marie et la Ville de Montréal réévaluent les besoins particuliers des familles au centre-ville, particulièrement des familles immigrantes, pour arrimer le développement de logements avec ceux-ci.
- c- Que le Gouvernement du Québec et la Ville de Montréal mesurent les besoins en logement et évaluent l'impact de la population étudiante sur la disponibilité des logements locatifs dans l'arrondissement.
- d- Que les groupes porteurs de projets de logements sociaux et communautaires explorent, avec le soutien des GRT, les possibilités de financement privé permettant de compléter ou de bonifier leurs projets.

VILLE-MARIE

-  ZONES À DÉVELOPPER
-  CONSOLIDATION
-  PROGRAMMES PARTICULIERS D'URBANISME (PPU)



Fond de plan : Arrondissement Ville-Marie
Convercité

Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

VILLE-MARIE

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT À COURT TERME (0 À 10 ANS)

- Terrains vacants
- Sites prioritaires



Site du Montreal Children Hospital

Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Site du métro Saint-Laurent

Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Square Cartier

Nb logements annoncé:	305
Nb abordables + sociaux annoncé:	80
Potentiel de logements :	305
Potentiel abordables + sociaux:	92

Le Havre-Frontenac

Nb logements annoncé:	150
Nb abordables + sociaux annoncé:	75
Potentiel de logements :	150
Potentiel abordables + sociaux:	75

Stationnements près du Centre Bell

Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Ilot voyageur

Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	290
Potentiel abordables + sociaux:	45

Touchette Automobile

Nb logements annoncé:	55
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	220
Potentiel abordables + sociaux:	66

Site Overdale

Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	350
Potentiel abordables + sociaux:	105

Site des Soeurs de la Providence

Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	400
Potentiel abordables + sociaux:	120

Coopérative de la Montagne verte

Nb logements annoncé:	140
Nb abordables + sociaux annoncé:	140
Potentiel de logements :	140
Potentiel abordables + sociaux:	140

Ilot de la Commune

Nb logements annoncé:	273
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	273
Potentiel abordables + sociaux:	273

Habitations Jeanne-Mance (PAPA)

Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Projet De Lorimier Ste-Catherine

Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	1200
Potentiel abordables + sociaux:	360

Site Sainte-Brigide-de-Kildare

Nb logements annoncé:	47
Nb abordables + sociaux annoncé:	47
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Fond de plan : Arrondissement Ville-Marie Convercité

Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

Plan de développement

VILLE-MARIE

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT
À MOYEN ET LONG TERMES
(5 ANS ET PLUS)

- Terrains vacants
- Sites prioritaires



Pôle Centre-Ouest	
1800 René-Levesque	
Nb logements annoncé:	400
Nb abordables + sociaux annoncé:	?
Potentiel de logements :	400
Potentiel abordables + sociaux:	120
Marianopolis	
Nb logements annoncé:	150
Nb abordables + sociaux annoncé:	?
Potentiel de logements :	150
Potentiel abordables + sociaux:	45
Domaine des Francisacains	
Nb logements annoncé:	?
Nb abordables + sociaux annoncé:	?
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Site de l'hôpital Royal Victoria	
Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Site de JTI McDonald	
Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Terrain principal	
Potentiel de logements :	600-800
Potentiel abordables + sociaux:	100-200
Terrain est	
Potentiel de logements :	225
Potentiel abordables + sociaux:	70

Pavillon LC Simard	
Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	90
Potentiel abordables + sociaux:	90

Secteur de la Gare Windsor	
Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Gare Viger	
Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Rues St-Dominique et Charlotte
Différents sites
Potentiel variable de densification / consolidation



Secteur Bonaventure - 2803 unités annoncées	
Griffintown Nord (abond des voies de circulation)	
Nb logements annoncé:	0
Potentiel de logements :	645
Potentiel abordables + sociaux:	100
Faubourg des Récollets	
Nb logements annoncé:	1807
Nb abordables + sociaux annoncé:	?
Potentiel de logements :	2500-4000
Potentiel abordables + sociaux:	750-1200
Ilot central et de la commune	
Nb logements annoncé:	996
Nb abordables + sociaux annoncé:	?
Potentiel de logements :	996
Potentiel abordables + sociaux:	300

Centre Jacques-Viger	
Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	500
Potentiel abordables + sociaux:	150

Projet Radio-Canada	
Nb logements annoncé:	2200
Nb abordables + sociaux annoncé:	660
Potentiel de logements :	2200
Potentiel abordables + sociaux:	660

Cour de triage	
Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Projet De Lorimier Ste-Catherine	
Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	1200
Potentiel abordables + sociaux:	360

Fond de plan : Arrondissement Ville-Marie
Convercité

Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

2. INTRODUCTION

2.1 POUR UN CENTRE-VILLE HABITÉ, MIXTE ET SOLIDAIRE

A la différence de la plupart des grandes métropoles nord-américaines, Montréal se caractérise par son centre-ville habité. Berceau fondateur de la ville, l'arrondissement de Ville-Marie est également un lieu de convergence à la mixité sociale unique, où se côtoient différentes populations résidentielle, de transit et itinérante. On y retrouve également une grande mixité de fonctions, avec de nombreuses institutions dédiées à la culture, à la santé, au savoir et à l'économie, ainsi que le centre des affaires, qui regroupe de nombreux sièges sociaux d'entreprises et de multiples commerces. Le centre-ville accueille aussi une importante activité récréotouristique, des festivals réputés internationalement et de multiples activités culturelles qui attirent de nombreux visiteurs.

Au cours de la dernière décennie, Ville-Marie a connu un boom immobilier considérable. Outre les grands développements institutionnels, tels que la Bibliothèque et archives nationales du Québec, la construction des nouveaux pavillons de l'ETS, de l'université Concordia et de l'UQAM, de même que les projets en construction du CRCHUM et de l'Adresse Symphonique, le territoire a accueilli de nombreux projets de développement immobilier résidentiel, réalisés essentiellement sous formule condominium adaptée aux ménages de très petite taille. Ainsi, entre 2002 et 2008, 8712 nouvelles unités d'habitation ont été mises en chantier dans l'arrondissement. De ce nombre, 722 unités de logement social et communautaire ont été construites, soit 8,3 % du total.

Depuis cette date, d'autres grands projets prévus, ou en voie de réalisation, ajouteront plusieurs centaines, sinon plusieurs milliers, de nouvelles unités de type condominiums : par exemple, le projet Louis Bohême (282 unités), en marge du Quartier des spectacles, ou encore le projet de l'Îlot Séville, dans le quartier Peter McGill. De grands projets à caractère commercial et résidentiel sont aussi planifiés à moyen terme: citons notamment le réaménagement des sites de la Maison de Radio-Canada (2200 unités) et du Quartier Bonaventure (2800 unités). D'autres projets immobiliers à caractère institutionnel sont de plus prévus dans le quartier : notamment dans le cadre du Quartier de la Santé, ainsi que dans celui du Quartier des spectacles.

La réalisation de l'ensemble de ces projets d'envergure représente des investissements majeurs concentrés sur une courte période de temps et circonscrits dans un espace relativement limité. Les impacts de ces projets sur les valeurs foncières auront des répercussions importantes sur le coût des logements ainsi que sur la capacité des organismes sociaux de développer des logements sociaux et communautaires dans le secteur. Dans le même souffle, malgré la volonté de la Ville de Montréal et des acteurs sociaux de favoriser la rétention et l'attraction de familles, celles-ci demeureront lettre morte sans des ajustements importants aux différents outils et programmes de développement de logements sociaux et communautaires, ainsi que sans le concours des différentes instances publiques et parapubliques, des promoteurs privés de projets immobiliers et autres partenaires potentiels.

Rappelons que l'arrondissement de Ville-Marie est le territoire où le pourcentage de locataires est le plus élevé au Québec, soit près de 77 % de locataires, et où les taux de défavorisation sont parmi les plus élevés de la province. En fait, l'arrondissement de Ville-Marie fait partie des sept arrondissements de l'agglomération de Montréal qui comptent plus de 10, 000 ménages locataires rencontrant des problèmes d'abordabilité, soit 12 305 ménages².

Afin de doter Ville-Marie et ses différents quartiers d'un accès en matière de logement qui réponde aux besoins de ses résidents, on doit considérer à la fois les besoins des différents types de population qui habitent le centre-ville, le potentiel de développement du territoire ainsi que les leviers de développement accessibles. C'est donc dans cette perspective qu'Habiter Ville-Marie a décidé de produire un plan de développement en habitation pour l'arrondissement de Ville-Marie, qui s'inscrit dans une démarche d'ensemble à laquelle de nombreux partenaires ont contribué et qui interpelle différents acteurs et palliers de gouvernement.

2.2 PLAN DE DÉVELOPPEMENT

Objectifs généraux :

- Développer un centre-ville habité en favorisant la mixité sociale;
- Maintenir les populations locales à faible ou modeste revenu dans leurs quartiers;
- Favoriser la rétention ou l'établissement de familles dans l'arrondissement de Ville-Marie;
- Optimiser les impacts positifs des grands projets immobiliers publics et privés sur la population locale et en mitiger les impacts négatifs.

Objectifs spécifiques :

- Sensibiliser et mobiliser la population, concerter les partenaires et les décideurs aux enjeux propres au centre-ville en matière d'habitation;
- Identifier des mesures, outils et projets spécifiques pour le centre-ville avec différents partenaires;
- Réaliser un portrait des besoins en logement dans l'arrondissement;
- Évaluer le potentiel de développement de logements dans les différents quartiers de l'arrondissement, en se dotant d'objectifs en matière de logement social et communautaire et en priorisant certains sites.

La réalisation du plan a été rendue possible grâce à la contribution de plusieurs acteurs du milieu en habitation, dont les membres d'Habiter Ville-Marie et plusieurs partenaires institutionnels et gouvernementaux. La démarche a bénéficié d'un support financier de l'Arrondissement de Ville-Marie et de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Le portrait de l'habitation dans Ville-Marie comporte deux parties, soit des données statistiques sur la population et les besoins en logement et une cartographie de différentes caractéristiques du territoire ainsi que du potentiel de développement dans les différents quartiers. Les données statistiques ont été fournies par la CDC Centre-Sud, ainsi que par le CSSS de la Montagne. L'atlas cartographique est une réalisation de Tous pour l'aménagement du Centre-Sud (TACS) qui a bénéficié d'un grand soutien de la part de Rayside Architecte et de ses stagiaires. Les diagnostics de milieu sont basés sur les résultats de plusieurs

² Analyse de la répartition spatiale de l'offre et de la demande de logements sociaux et abordables sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, Aparicio, Séguin, Leloup, INRS, CMM, Avril 2007.

démarches de consultation réalisées par les trois Tables de concertation de quartier multi-sectorielles et inter-réseaux, ce qui nous donne une bonne idée des caractéristiques socio-démographiques du territoire, ainsi que des besoins et aspirations de sa population.

Une journée de travail organisée par Habiter Ville-Marie le 17 novembre 2010 (voir annexe A) a réuni plus d'une trentaine d'intervenants en habitation : membres d'Habiter Ville-Marie et représentants d'institutions ou d'instances gouvernementales préoccupés par les questions d'habitation et le développement du logement social et communautaire. Cette rencontre a permis de valider et de compléter une analyse du potentiel de développement dans l'arrondissement, ainsi que d'élaborer des recommandations en vue de bonifier les leviers et programmes servant à réaliser des projets de logement social et communautaire.

Le plan vise non seulement à faire un état de situation et une évaluation du potentiel de développement, mais aussi à identifier et à développer des moyens d'action permettant d'atteindre les objectifs visés, et ceci en mettant à contribution tous les intervenants ayant participé à l'élaboration du plan de développement ainsi que d'autres acteurs qui seront sollicités par la suite pour la réalisation de projets concrets. Le plan est une démarche évolutive, un cadre d'analyse qui peut être adapté et mis à jour en fonction des changements et de l'évolution de la situation en habitation sur le territoire.

Avec ce plan, Habiter Ville-Marie se dote également d'un outil de réflexion et d'analyse pouvant servir dans le cadre d'autres démarches menées par divers intervenants en habitation. Mentionnons, entre autres, l'énoncé d'aménagement du centre-ville de Montréal, qui fera l'objet de consultation d'ici le printemps 2011, ainsi que le processus de révision du plan d'urbanisme de la ville de Montréal.

2.3 COMITÉ DE TRAVAIL DU PLAN DE DÉVELOPPEMENT

Le comité de travail est responsable du projet. Son mandat comporte plusieurs volets :

- La mobilisation et l'information des organismes et résidants de Ville-Marie sur les enjeux et potentiels de développement en habitation dans le centre-ville;
- La mobilisation des ressources et partenaires nécessaires à la rédaction du plan de développement (élu, représentants des secteurs public, parapublic, privé et communautaire);
- La rédaction du plan de développement et sa diffusion;
- Les suites à donner au plan.

Composition :

Atelier Habitation Montréal (M. Robert Manningham)

Centre de santé et de services sociaux Jeanne-Mance (M. Alain Arsenault)

Comité logement Ville-Marie (M. Éric Michaud)

Corporation de développement communautaire Centre-Sud (Mme Marie-Ève Hébert)

Groupe CDH (M. Marco Monzon)

Inter-Loge (Mme Margaret Bain)

Table de concertation du Faubourg St-Laurent (Mme Agnès Connat)

Table Interaction du quartier Peter McGill (M. Jean-Louis Nadeau)

Tous pour l'aménagement du Centre-Sud (M. Ron Rayside)

Habiter Ville-Marie tient également à remercier pour leur contribution :

Société d'habitation du Québec (SHQ)

Ville de Montréal

Direction de l'habitation

Arrondissement de Ville-Marie

Direction des sports, des loisirs et du développement social

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Rayside Labossière, architecture, design, développement urbain

Crédits :

Rédaction : Alain Arsenault (CSSS Jeanne-Mance), Lillia Bouhalassa (Rayside Labossière), Jean-Yves Bourdages (Table Interaction du quartier Peter McGill), Agnès Connat (Table de concertation du Faubourg St-Laurent), Marise Guindon (CSSS Jeanne-Mance), Marie-Ève Hébert (CDC Centre-Sud), Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie), Christelle Proulx Cormier (Rayside Labossière)

Portrait statistique : Anne Lapierre (CDC Centre-Sud), Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie), Christian Paquin (CSSS de la Montagne)

Cartographie, graphisme et conception du document : Rayside Labossière : Ron Rayside, Christelle Proulx Cormier, Sonia Al-Khabyr (stagiaire, automne 2010), Sarah-Anne Brochu-Hébert stagiaire (stagiaire automne-hiver 2010), Linda Munezero (stagiaire hiver-printemps 2011) Philippe Cossette (stagiaire, été 2010), Vito Interlino (partenaire, été 2009)

3. HABITER VILLE-MARIE

3.1 MISSION

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

3.2 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 des groupes de ressources techniques AHM et CDH, du Comité logement Centre-Sud, de la FOHM, de la FÉCHIMM et d'Inter-Loge Centre-Sud.
- 2007-2010 Restructuration et élargissement d'Habiter Ville-Marie, coordonnés par le Comité logement Ville-Marie, avec l'appui du CSSS Jeanne-Mance. La concertation regroupe désormais une quinzaine de membres actifs (tables de concertation, fédérations, organismes publics et communautaires).

3.3 TERRITOIRE

Arrondissement de Ville-Marie.

3.4 CONCERTATION

La table de concertation Habiter Ville-Marie est coordonnée par le Comité logement Ville-Marie, avec l'appui du CSSS Jeanne-Mance.

Habiter Ville-Marie travaille avec différentes instances de concertation dans l'arrondissement et est membre du Comité de revitalisation locale (CRL) en charge de coordonner le Programme de revitalisation urbaine intégrée (PRUI) du quartier Sainte-Marie, ainsi que de la Table de développement social Centre-Sud, une table de concertation intersectorielle et multi-réseaux 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 Interaction du 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
M. Robert Manningham

CSSS de la Montagne
M. Jean Paiement

Centre Dollard-Cormier
M. François Thivierge

Comité logement Ville-Marie
M. Éric Michaud

**Corporation de développement économique communautaire (CDEC)
Centre-Sud/Plateau Mont-Royal**
Mme Sonia Lefebvre

Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud
Mme Marie-Ève Hébert

**Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal
Métropolitain (FÉCHIMM)**
M. Denis Plante

Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)
Monsieur Guy Robert

Groupe CDH
M. Marco Monzon

Interaction du quartier Peter McGill
M. Jean-Louis Nadeau

Inter-Loge
Mme Margaret Bain

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)
Mme Hélène Bohémier

Réseau Habitation Femmes
Mme Nicole Boily

Tous pour l'aménagement du Centre-Sud
M. Ron Rayside

Table de concertation du Faubourg St- Laurent (TCFSL)
Mme Agnès Connat

Y des femmes de Montréal
Madame Geneviève Grégoire

4. PORTRAIT DE VILLE-MARIE

4.1 PORTRAIT STATISTIQUE DE L'ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE

Importance relative de Ville-Marie dans la Ville de Montréal

Dans l'ensemble de l'arrondissement Ville-Marie, en 2006, on comptait 78 876 habitants (dont 75 495 personnes dans des ménages privés), ce qui représente un taux de croissance de 5,4% par rapport à 2001. Cette augmentation significative constitue non seulement une importante augmentation pour l'arrondissement en lui-même, mais aussi un important pourcentage en comparaison avec l'ensemble de la Ville de Montréal, laquelle a vu sa population augmenter de 2,3% entre 2001 et 2006. Néanmoins, en comparant la population de Ville-Marie de 2006 à celle de 1966, on constate une forte diminution de 28,9% de la population. En effet, l'arrondissement a perdu 37,7% de ses résidents entre 1966 et 1986. L'augmentation observée depuis le milieu des années 1990 laisse entendre qu'un nouvel intérêt pour le secteur se développe depuis quelques années et les besoins en logement sont visibles.

Par ailleurs, 4,9% de la population de la Ville de Montréal et 4,3% de la population de l'agglomération de Montréal habite dans Ville-Marie, faisant ainsi de cet arrondissement le 10^e plus peuplé de la métropole. En termes de densité, on retrouvait dans Ville-Marie, en 2006, 4 775 habitants au km² sur un territoire totalisant 16,5 km², principalement concentrés dans Sainte-Marie, autour des Habitations Jeanne-Mance et dans le Nord-Ouest de Peter McGill. Cette concentration, à l'échelle de l'arrondissement, demeure néanmoins modérément élevée, la densité de la Ville de Montréal se situant à 4 438,2 habitants au km².

L'âge et le sexe

Concernant la répartition de la population par groupe d'âge et par sexe sur le territoire à l'étude, Ville-Marie se caractérise par une population jeune. D'ailleurs, le groupe des 15 à 24 ans, qui se compose essentiellement d'une population étudiante, constitue 23,8% de la population totale. De façon plus générale, les adultes âgés de 20 à 64 ans représentent 74,9% de la population et les personnes âgées de 65 ans et plus représentent 13,7% de la population de Ville-Marie. Les moins de 20 ans représentent donc 11,4% de la population totale de l'arrondissement. On constate également une forte présence des 25-29 ans, et ce, tant chez les hommes que chez les femmes. Ces dernières ne représentent par ailleurs que 13,9% des 25-29 ans. Cependant, on note que sur l'ensemble du territoire, les hommes sont plus nombreux que les femmes, puisqu'ils constituent 54,6% de la population totale de l'arrondissement. La présence du Village Gai, qui attire principalement une population masculine, pourrait en partie expliquer ces écarts importants chez les jeunes adultes.

Les langues parlées

Pour ce qui est de la répartition des langues parlées dans Ville-Marie, le tableau présenté à la section suivante démontre que plus de la moitié des résidents, soit 51,3%, ont le français comme langue maternelle, tandis que 16,2% ont plutôt l'anglais comme langue maternelle. En ce qui concerne les unilingues, ce sont les francophones qui sont les plus nombreux, représentant 23,9% de la population. Enfin, les individus qui ne peuvent parler ni le français ni l'anglais représentent 2,5% de la population.

Éducation, emploi et revenu

La présence de nombreuses institutions postsecondaires et de bureaux spécialisés semble avoir un impact sur le degré de scolarisation de la population de l'arrondissement Ville-Marie. Alors que 37,6% des montréalais âgés de 25 à 65 ans possèdent un diplôme universitaire, 52% des résidents de Ville-Marie sont diplômés d'une université. Le nombre de personnes ne possédant aucun diplôme est d'ailleurs plus faible dans l'arrondissement (9,9%) que dans l'ensemble de la ville (15%).

Malgré le degré de scolarité relativement élevé de la population de l'arrondissement, le revenu médian avant impôts des personnes de 15 ans et plus et des ménages privés est plus bas que celui de Montréal. Toutefois, le revenu moyen des ménages privés avant impôts est plus élevé dans l'arrondissement que dans la ville, puisqu'il se situe à 55 309\$, comparativement à 51 811\$ à Montréal.

Alors que les taux de chômage, d'activité et d'emploi des personnes de 25 ans et plus sont semblables dans Ville-Marie et dans la Ville de Montréal, ceux des jeunes âgés entre 15 et 24 ans présentent des différences. En effet, pour cette catégorie d'âge, le taux de chômage est de 15% alors qu'il est de 13,3% à Montréal; le taux d'activité est de 56% alors qu'il est de 60,5% à Montréal; et le taux d'emploi est de 47,7% alors qu'il est de 52,4% à Montréal.

Les ménages

Certaines données se rattachant à la constitution des ménages permettent de mieux comprendre les réalités relatives au logement présentes dans l'arrondissement Ville-Marie, à partir desquelles l'analyse des besoins et des enjeux a pu s'élaborer. Dans l'arrondissement, on constate que sur 42 870 ménages, 53,8% sont constitués de personnes vivant seules, 31,1% représentent les ménages de deux individus et 15,3% représentent les ménages de trois personnes et plus. Les familles de recensement monoparentales constituent pour leur part 40,3% des familles de recensement avec enfants de l'arrondissement et les ménages avec enfants représentent 9,5% de l'ensemble des ménages du territoire. De plus, on constate que la classe d'âge la plus présente chez les enfants est celle des 6 à 14 ans, soit dans 27,6% des familles avec enfants. Notons que la proportion de ménages avec enfants consacrant au moins 50% de leur revenu au loyer s'élève à 38,3%, comparativement à 23,4% à Montréal.

La situation des personnes âgées de 65 ans et plus représente également un enjeu important dans Ville-Marie. Au sein de cette catégorie populationnelle, on constate que les personnes vivant seules sont nombreuses. En effet, 41,6% des ménages composés d'une seule personne sont constitués d'une personne de 65 ans et plus; c'est donc 48,2% des personnes âgées de 65 ans et plus qui vivent seules. La proportion de ménages locataires dont le principal soutien du ménage est âgé de 65 ans et plus et qui consacrent au moins 50% de leur revenu au loyer est de 31,1%, comparativement à 28,6% à Montréal.

Le logement

Sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement Ville-Marie, on retrouve 42 870 logements, tous types confondus, dont 50,8% se trouvent dans un immeuble de moins de 5 étages. La proportion de ménages locataires est de 77,4% (65,6% à Montréal), dont 48,3% (38,8% à Montréal) affectent plus de 30% de leur revenu à se loger et 28,3% (18,7% à Montréal) affectent plus de 50% de leur revenu à se loger. On peut en déduire que les revenus des ménages sont généralement plus faibles ou que la valeur des loyers est en moyenne plus élevée dans l'arrondissement Ville-Marie que dans l'ensemble de la Ville de Montréal. Effectivement, le loyer brut moyen dans l'arrondissement est de 799\$ par mois, comparativement à 686\$ par mois pour Montréal et la valeur moyenne du logement est de 356 040\$, comparativement à 283 831\$ à Montréal.

Pour ce qui en est du nombre de pièces par logement, les logements de Ville-Marie sont plus petits que ceux de Montréal, puisqu'ils comportent en moyenne 3,9 pièces et ceux de Montréal 4,7 pièces. Par contre, on remarque une plus grande proportion de logements ayant été construits dans l'arrondissement depuis 1981 (23,7%) et 1996 (8,3%), en comparaison à Montréal (respectivement, 20,9% et 6,0%). L'état des logements est comparable à celui de la Ville; 27,5% de ceux-ci nécessitent des réparations mineures et 9,6% nécessitent des réparations majeures.

À différents égards, l'arrondissement Ville-Marie se démarque de la Ville de Montréal. C'est particulièrement le cas en ce qui concerne le taux de croissance, l'âge des résidents, la taille des logements et la valeur moyenne de ceux-ci. Ces caractéristiques sont au centre des préoccupations d'Habiter Ville-Marie et se reflètent dans les perspectives et recommandations présentées dans la section suivante.³

Note

Des données supplémentaires concernant le taux d'effort fourni par différentes catégories de ménages sont présentées en annexe B. Ces données permettent entre autres de mieux cerner les besoins en matière de logement dans les différents districts de l'arrondissement Ville-Marie.

CERTAINES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION DE L'ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE

		Ste-Marie	St-Jacques - VM	V-M	Peter McGill	Arrondissement	Montréal
Nombre de ménages locataires	Nb	10 185	9 090	920	12 970	33 160	487 605
	%	84,0%	78,3%	39,1%	77,4%	77,4%	65,6%
Nombre de ménages propriétaires	Nb	1 945	2 530	1 435	3 795	9 710	255 635
	%	16,0%	21,8%	60,9%	22,6%	22,6%	34,4%
Nombre de ménages locataires qui affectent plus de 30% de leur revenu à se loger	Nb	4 075	3 590	330	7 420	15 735	187 460
	%	40,0%	44,4%	36,3%	59,5%	48,3%	38,8%
Nombre de ménages locataires qui affectent plus de 50% de leur revenu à se loger	Nb	1 980	1 815	190	5 195	9 370	91 260
	%	19,4%	20,0%	20,7%	40,1%	28,3%	18,7%
Loyer brut moyen	\$	610	663	1 062	1 027	799	686
Valeur moyenne du logement	\$	198 167	245 315	405 387	491 878	356 040	283 831
Nombre de logements dans un immeuble de moins de 5 étages	Nb	9 430	7 830	1 185	3 310	21 755	435 755
	%	77,7%	67,4%	50,3%	19,7%	50,8%	58,6%
Nombre de logements dans un immeuble de 5 étages et plus	Nb	1 535	3 425	1 165	12 410	18 535	91 250
	%	12,7%	29,5%	49,5%	74,0%	43,2%	12,3%
Nombre de pièces moyen par logement	Nb	4,1	3,8	4,1	3,8	3,9	4,7
Nombre moyen de chambres à coucher par logement	Nb	1,6	1,5	1,5	1,4	1,5	2
Nombre total de logements	Nb	12 130	11 615	2 355	16 765	42 870	743 235
	%	31,8%	25,5%	18,5%	27,0%	27,5%	29,8%
Nombre de logements qui nécessitent des réparations mineures	Nb	3 855	2 960	435	4 525	11 775	221 270
	%	31,8%	25,5%	18,5%	27,0%	27,5%	29,8%
Nombre de logements qui nécessitent des réparations majeures	Nb	1 655	1 130	70	1 275	4 130	71 050
	%	13,6%	9,7%	3,0%	7,6%	9,6%	9,6%
Nombre de logements construits depuis 1981	Nb	2 095	3 150	1 225	3 685	10 155	155 020
	%	17,3%	27,1%	52,0%	22,0%	23,7%	20,9%
Nombre de logements construits depuis 1996	Nb	635	1 135	780	995	3 545	44 895
	%	5,2%	9,8%	33,1%	5,9%	8,3%	6,0%
Population totale (ménages privés)	Nb	21 920	20 495	4 245	28 835	75 495	1 593 725
	%	54,9%	57,9%	54,9%	51,8%	54,6%	48,3%
Hommes	Nb	12 040	11 870	2 330	14 950	41 185	769 935
	%	45,1%	42,1%	45,2%	48,2%	45,4%	51,7%
Femmes	Nb	9 875	8 630	1 920	13 890	34 310	823 790
	%	45,1%	42,1%	45,2%	48,2%	45,4%	51,7%
Nombre total de ménages	Nb	12 130	11 615	2 355	16 765	42 870	743 235
	%	11,3%	15,4%	11,3%	14,8%	13,7%	15,5%
Nombre de personnes âgées de 65 ans et plus	Nb	2 515	3 415	485	4 320	10 725	246 080
	%	11,3%	15,4%	11,3%	14,8%	13,7%	15,5%

³ Sources :

Statistiques Canada, recensement de 2006, compilation des données et mise en forme du tableau par Christian Paquin, CSSS de la Montagne
Ville de Montréal, Mise en valeur du territoire et du patrimoine. *Profil démographique, recensement 2006, Ville-Marie*, Montréal en Statistiques, édition septembre 2008.

Ville de Montréal, *Montréal en Statistiques*, données tirées du recensement 2006 de Statistique Canada [En ligne]

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897_67633583&_dad=portal&_schema=PORTAL

		Ste-Marie	St-Jacques - VM	V-M	Peter McGill	Arrondissement	Montréal
Nombre d'enfants de moins de 15 ans	Nb	2 295	1 540	310	1 745	5 890	242 085
Pourcentage d'enfants de moins de 15 ans parmi tous les enfants	%	56,3%	54,5%	53,9%	41,8%	50,6%	56,1%
Personnes âgées de 20-64 ans	Nb	16 265	15 330	3 365	21 560	56 535	1 036 945
	%	74,2	74,8	79,3	74,8	74,9	65,1
Âge médian (nombre d'années)	Nb	35,0	41,0	44,0	34,0	37,0	39,2
Nombre de ménages composés d'une seule personne	Nb	6 145	6 660	1 120	9 135	23 060	294 090
	%	50,7%	57,3%	47,6%	54,5%	53,8%	39,6%
Nombre de ménages composés d'une seule personne âgée de 65 ans et plus	Nb	1 150	1 470	160	1 685	4 460	82 900
	%	45,7%	43,0%	33,0%	39,0%	41,6%	28,9%
Nombre de familles de recensement	Nb	4 525	3 645	1 135	5 970	15 275	411 250
Nombre de familles de recensement avec enfants	Nb	2 530	1 615	380	2 635	7 160	255 405
Pourcentage de familles de recensement avec enfants / familles de recensement	%	55,9%	44,3%	33,5%	44,1%	46,9%	62,1%
Nombre de familles de recensement monoparentales	Nb	1 365	620	110	785	2 885	89 555
Pourcentage de familles de recensement monoparentales / familles de recensement avec enfants	%	54,0%	38,4%	28,9%	29,8%	40,3%	35,1%
Nombre de familles de recensement monoparentales dirigées par des femmes	Nb	1 160	515	95	680	2 445	74 395
Pourcentage de familles de recensement monoparentales dirigées par des femmes / familles monoparentales	%	85,0%	83,1%	86,4%	86,6%	84,7%	83,1%
Nombre de personnes appartenant à une minorité visible	Nb	3 970	5 510	720	11 510	21 720	414 825
	%	18,1%	26,9%	17,0%	39,9%	28,8%	26,0%
Personnes dont la langue maternelle est le français	Nb	16 910	12 995	2 660	6 200	38 765	834 520
	%	77,2%	63,4%	62,7%	21,5%	51,3%	52,4%
Personnes dont la langue maternelle est l'anglais	Nb	825	1 675	745	8 975	12 215	200 000
	%	3,8%	8,2%	17,6%	31,1%	16,2%	12,5%
Personnes dont la langue maternelle est ni le français ni l'anglais	Nb	3 735	5 295	725	12 655	22 410	516 250
	%	17,0%	25,8%	17,1%	43,9%	29,7%	32,4%
Personnes qui ont plusieurs langues maternelles	Nb	450	525	110	1 010	2 100	42 955
	%	2,1%	2,6%	2,6%	3,5%	2,8%	2,7%
Population totale selon la langue parlée le plus souvent à la maison	Nb	21 920	20 495	4 245	28 835	75 495	1 593 725
- français	Nb	17 940	14 035	2 830	6 420	41 230	907 495
	%	81,8%	68,5%	66,7%	22,3%	54,6%	56,9%
- anglais	Nb	1 020	2 325	1 055	13 825	18 220	296 480
	%	4,7%	11,3%	24,9%	47,9%	24,1%	18,6%
- qui ne parle ni français ni anglais	Nb	2 770	3 910	310	8 195	15 190	372 875
	%	12,6%	19,1%	7,3%	28,4%	20,1%	23,4%
Pourcentage de la population qui peut parler :							
Français seulement	%	43,2%	30,8%	17,7%	5,2%	23,9%	33,4%
Anglais seulement	%	3,5%	7,0%	7,9%	30,4%	14,9%	10,0%
Français et anglais	%	50,9%	57,9%	73,4%	63,0%	58,7%	53,8%
Ni l'anglais ni le français	%	2,4%	4,3%	1,1%	1,5%	2,5%	2,8%
Nombre de personnes âgées de 5 ans et plus qui a déménagé au cours des 5 dernières années	Nb	11 690	10 555	2 425	17 000	41 665	679 115
	%	55,5%	53,1%	59,0%	60,6%	57,0%	45,0%
Nombre personnes âgées de plus de 25 à 64 ans qui n'a aucun diplôme	Nb	2 245	1 610	160	650	4 670	137 290
	%	16,0%	12,1%	5,0%	3,9%	9,9%	15,0%
Nombre personnes âgées de plus de 25 à 64 ans qui a un diplôme universitaire	Nb	4 710	6 270	2 105	11 535	24 620	345 040
	%	34%	47%	66%	69%	52%	37,6%
Taux de chômage (15-24 ans) %	%	10,9%	12,7%	5,7%	20,4%	15,0%	13,3%
Taux de chômage (25 ans +) %	%	9,9%	8,9%	4,9%	9,0%	8,9%	8,5%
Taux d'activité (15-24 ans) %	%	69,1%	62,9%	67,3%	45,5%	56,0%	60,5%
Taux d'activité (25 ans +) %	%	67,8%	61,7%	75,6%	64,5%	65,4%	64,1%
Taux d'emploi (15-24 ans) %	%	61,8%	54,7%	65,4%	36,2%	47,7%	52,4%
Taux d'emploi (25 ans +) %	%	61,0%	56,2%	71,9%	58,7%	59,5%	58,7%
Revenu médian des personnes de 15 ans et plus avant impôts	\$	18 062	16 701	44 885	18 987	18 696	21 459
Revenu médian des ménages privés avant impôts	\$	29 319	27 472	76 590	29 902	30 039	38 201
Revenu moyen des ménages privés avant impôts	\$	35 711	40 768	124 158	69 894	55 309	51 811

Source :
Statistiques Canada, recensement de 2006, compilation des données et mise en forme du tableau par Christian Paquin, CSSS de la Montagne

4.2 Atlas

Un portrait de l'arrondissement Ville-Marie

Les pages suivantes présentent un portrait cartographique de différents enjeux liés, à différents niveaux, aux questions de logement dans l'arrondissement Ville-Marie. L'Atlas constitue un complément aux portraits statistiques et diagnostics présentés dans les pages précédentes et à la section 5 – Diagnostic du milieu. Il permet également d'amorcer des analyses et l'élaboration d'une vision en matière de développement du logement, tel que présenté à la section 6 – Perspectives et recommandations.



VILLE-MARIE DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE

Ville de Montréal
 Ville désuétionnée
 Ville-Marie

Sources : Statistique Canada, recensement 2006
Ville de Montréal

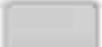
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

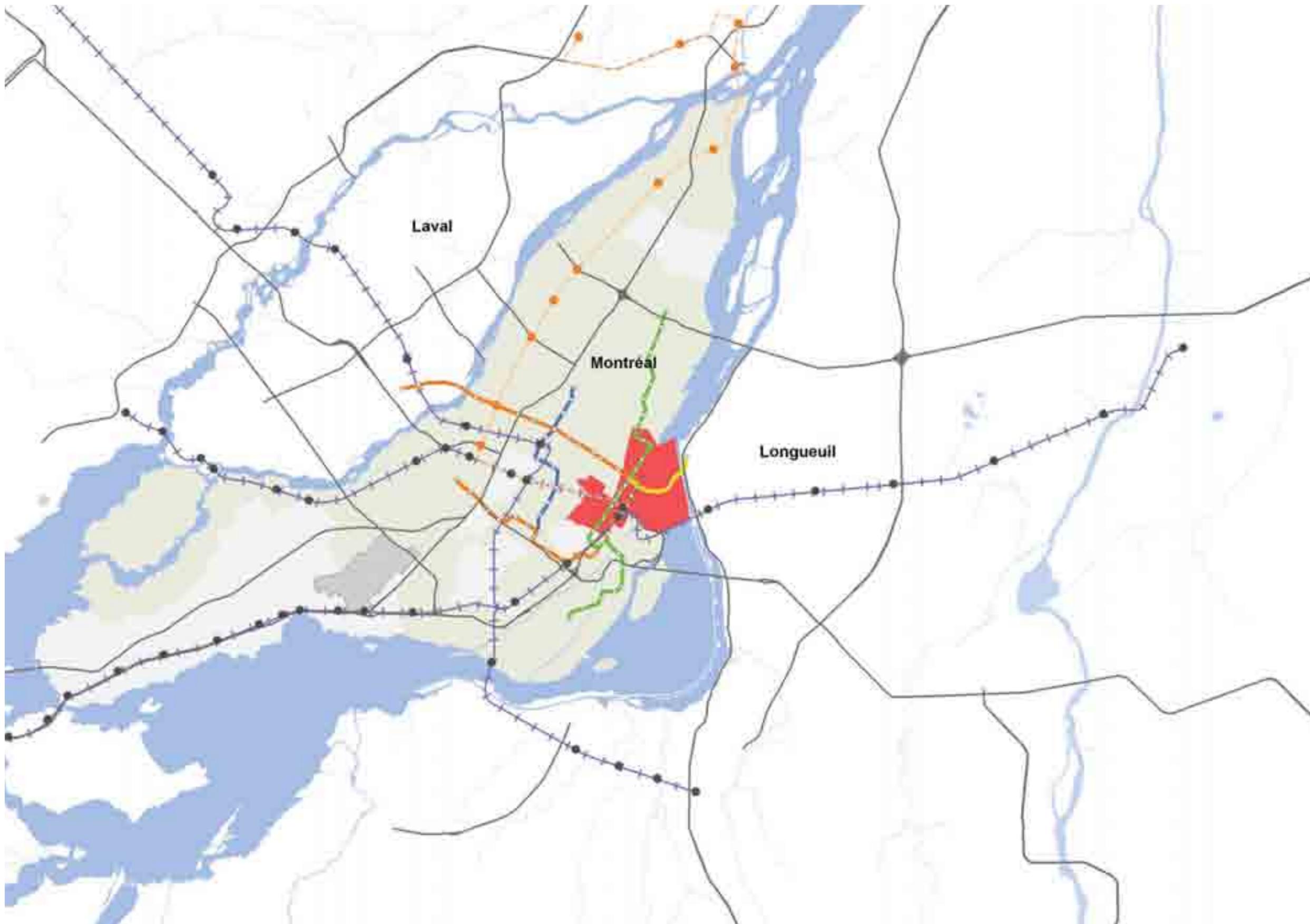
INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT MÉTROPOLITAINES

-  Ville de Montréal
-  Ville défusionnée

-  Aéroport de Montréal
-  Ville-Marie

-  Autoroute

- Métro et train de banlieue:**
-  Ligne 2
-  Ligne 4
-  Ligne 1
-  Ligne
-  Ligne
-  Trace du projet de train de l

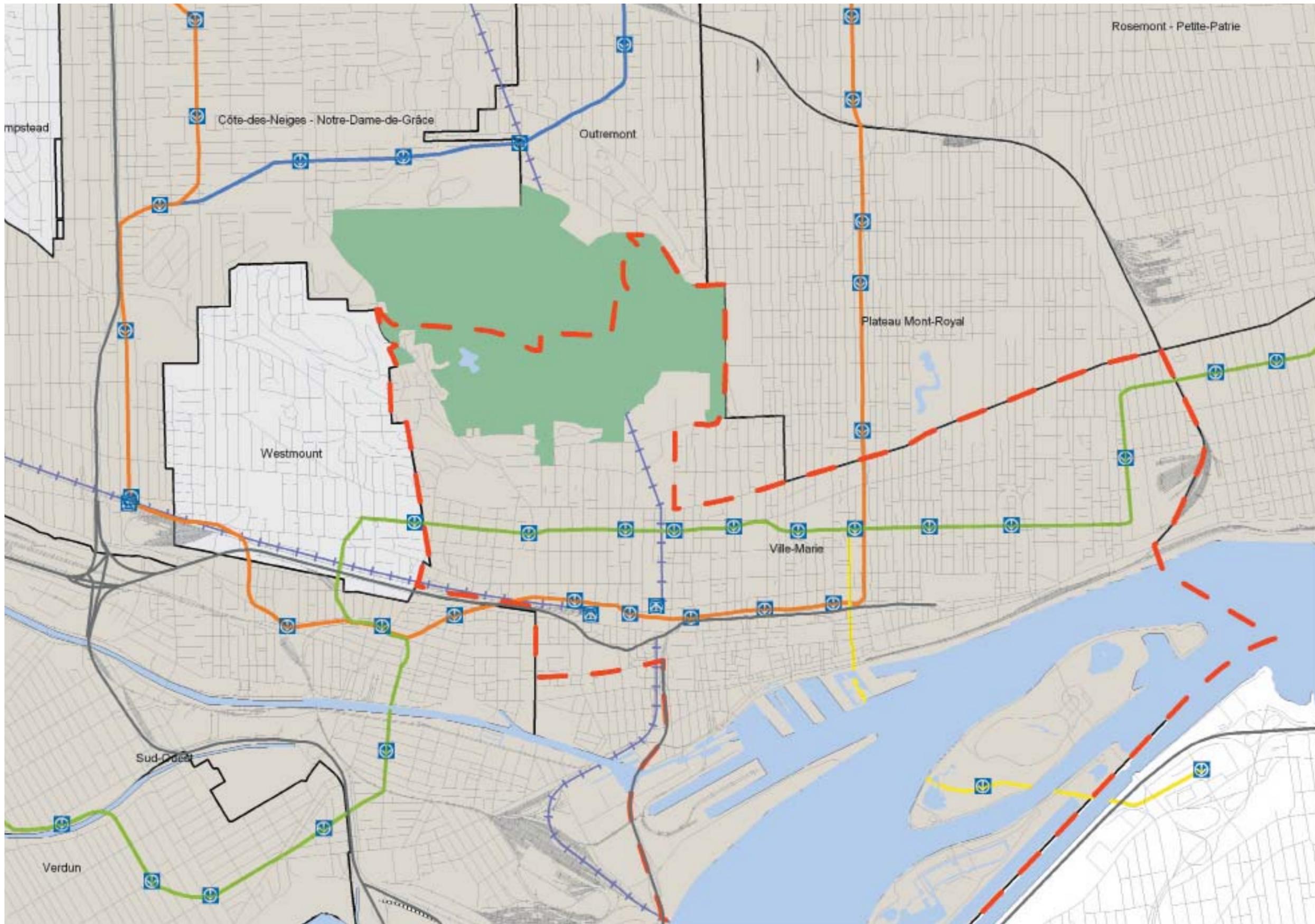


Sources : Statistique Canada,
Rayside Labossière

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

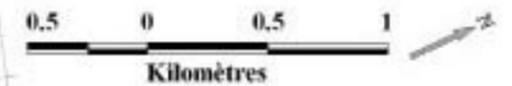


LE GRAND CENTRE-VILLE

- Ville de Montréal
- Ville defusionnée
- Ville-Marie
- Métro et train de banlieu**
- Ligne 2
- Ligne 4
- Ligne 1
- Ligne 5
- Train de banlieu
- Station métro
- Station train de banlieu
- Line

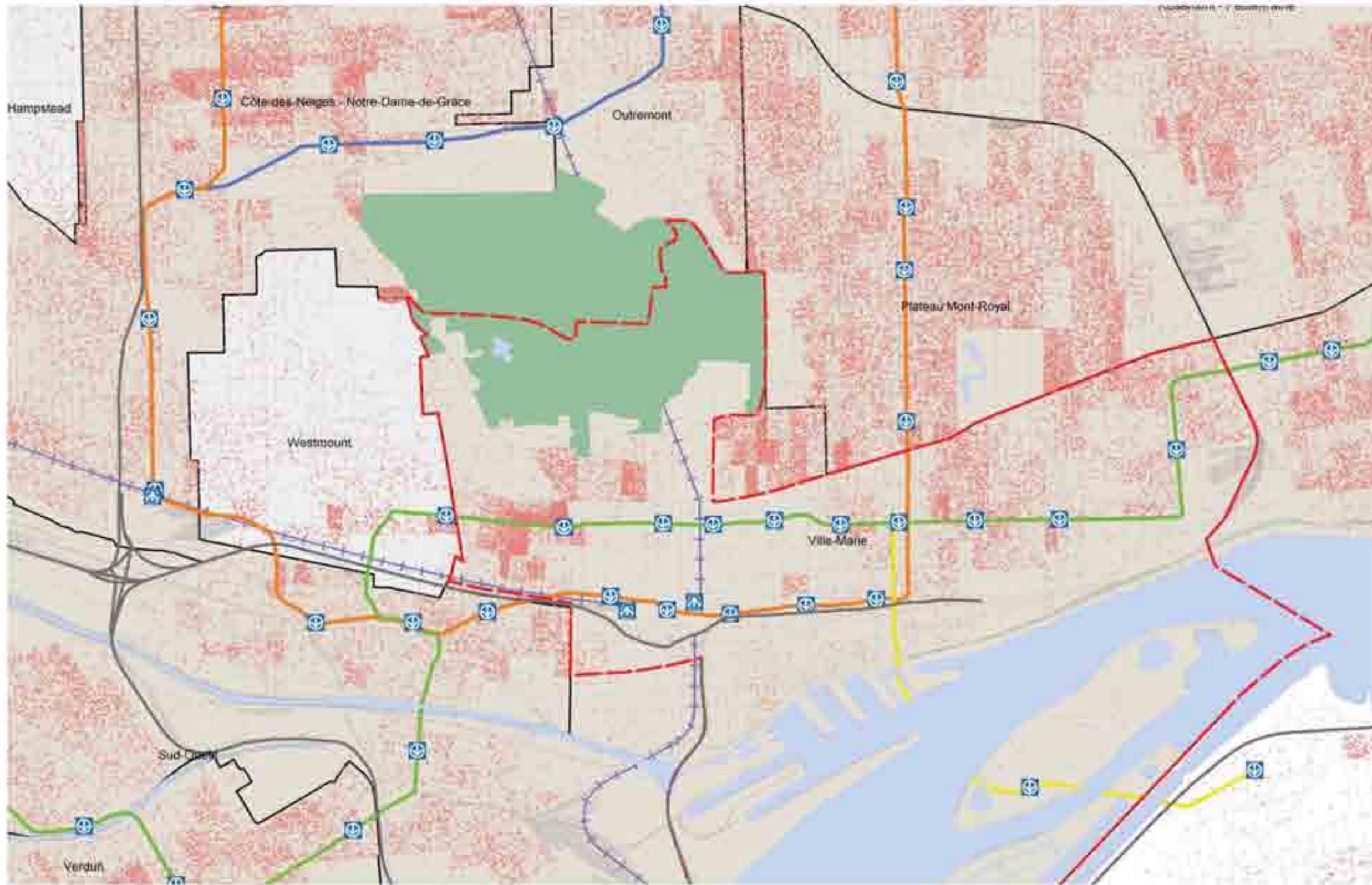
Sources : Statistique Canada,
Rayside Labossière

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

DENSITÉ DE LA POPULATION
RÉSIDENTE DANS LE GRAND
CENTRE-VILLE
Aire de diffusion, 2005



Territoire cartographique

Méto et train de banlieue

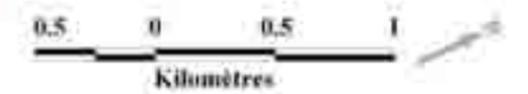
- Ligne 2
- Ligne 4
- Ligne 1
- Ligne 3
- +— Train de banlieue
- Station méto
- Station train de banlieue
- Autoroute

Densité

1 Point = 200 pers / km²

Sources : Statistique Canada, recensement 2006

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convergence

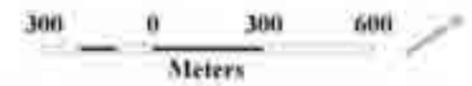


Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83



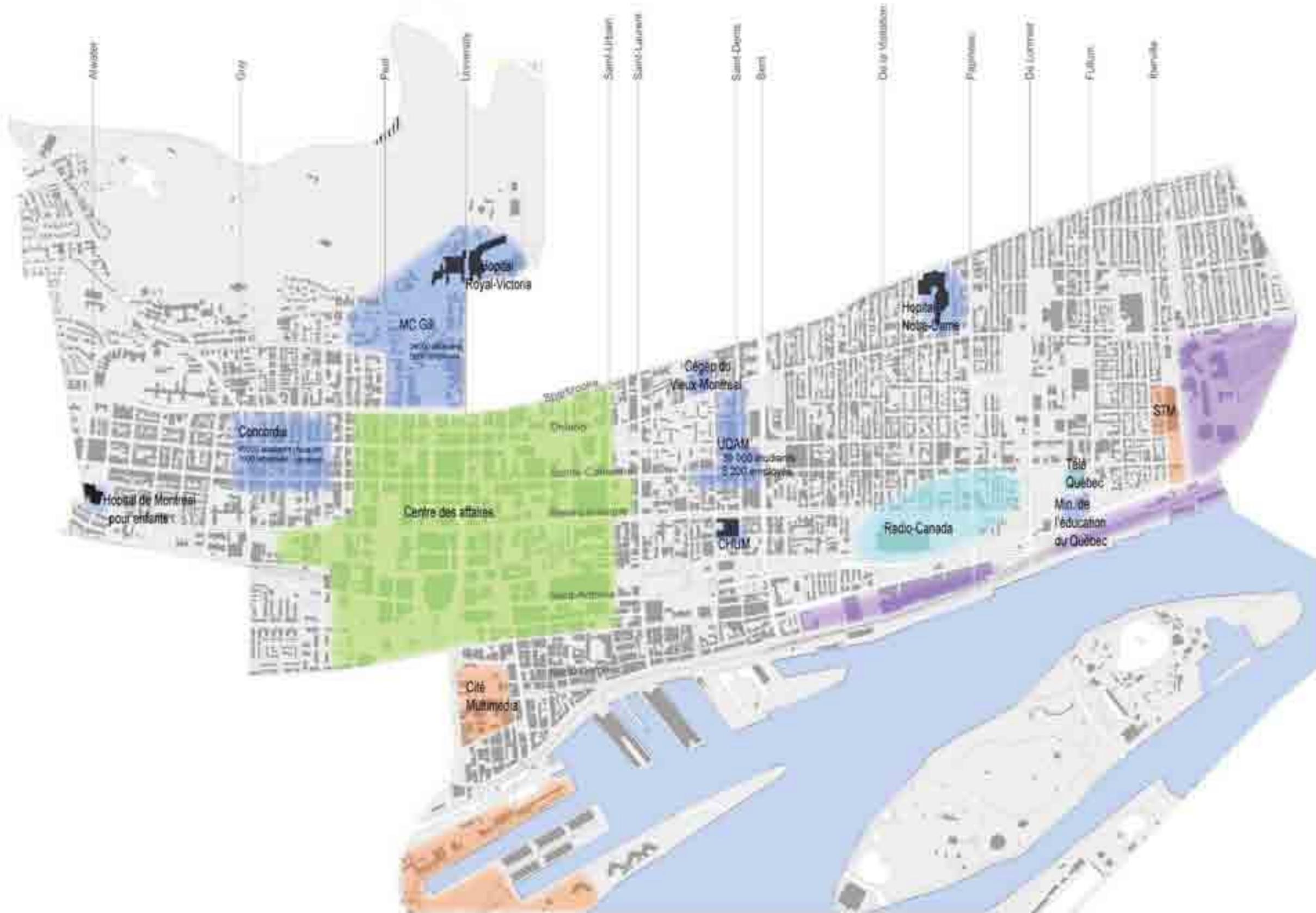
TERRITOIRE CARTOGRAPHIÉ

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

PÔLES D'EMPLOIS

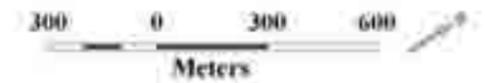


- Légende**
- Centre des affaires (concentration secteur tertiaire)
 - Secteur audio-visuel et de l'information
 - Secteur institutionnel
 - Secteur industriel
 - Secteur mixte (industriel, bureaux, divers)
 - Hôpital

Centre ville de Montréal
 +250 000 travailleurs (quotidiens)
 +100 000 étudiants (quotidiens)
 +3000 commerces

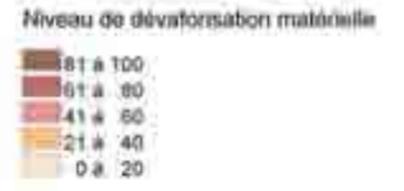
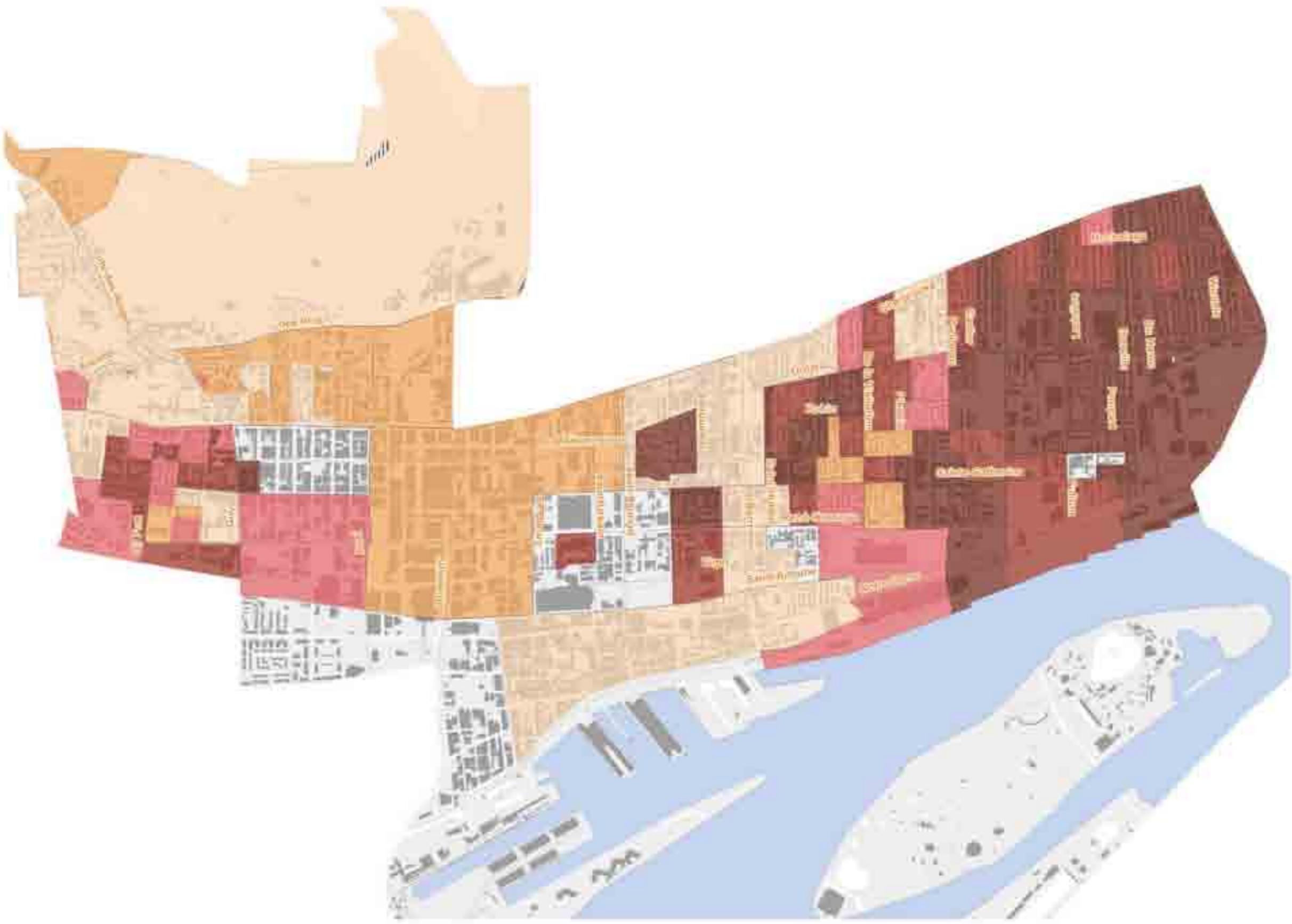
Sources : Ville de Montréal
 Rayside Labossière

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
 Convergence



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

DÉFAVORISATION MATÉRIELLE



Sources : CSSS Jeanne-Mance

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

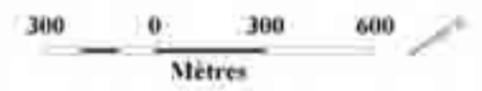
PROPRIÉTÉ / LOCATION

Aire de diffusion, 2005



Sources : Statistique Canada, recensement 2006

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convercité



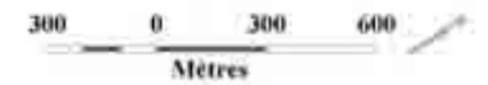
Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

VALEUR MOYENNE
DU LOGEMENT
Aire de diffusion, 2005



Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

LOYER BRUT MOYEN

Aire de diffusion, 2005



Valeur moyenne du loyer brut (€)

750 à 2.120
650 à 750
610 à 650
570 à 610
220 à 570

*Le loyer brut payé par les ménages comprend le prix du loyer, ainsi que les frais d'électricité, de chauffage et des services municipaux.

Sources : Statistique Canada, recensement 2006

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

RÉPARATIONS MINEURES /
MAJEURES NÉCESSAIRES
Aire de diffusion, 2005



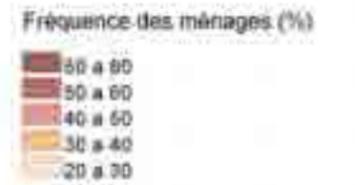
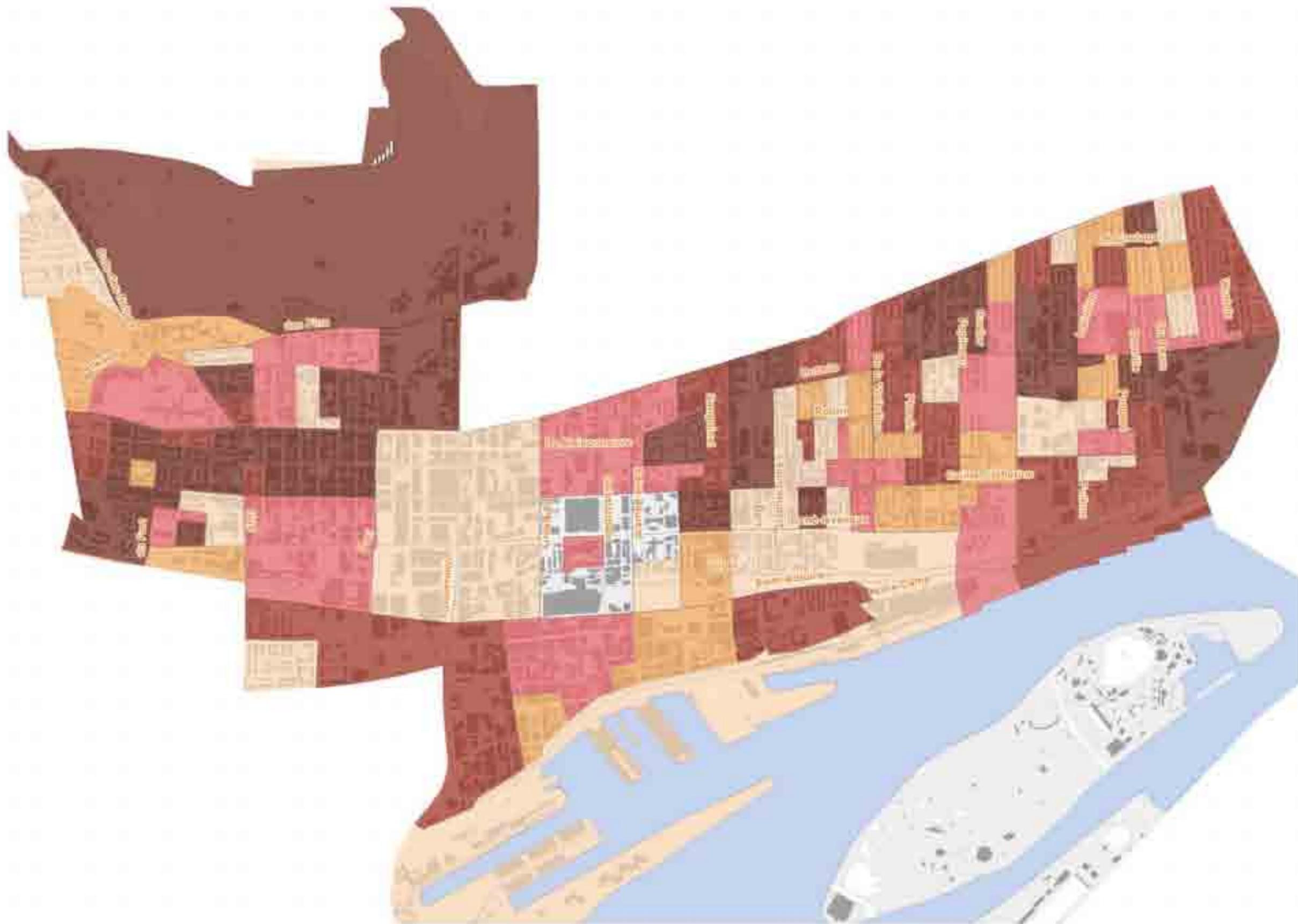
Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

MÉNAGES LOCATAIRES
CONSCRANT DE 30 À 99% DE
LEUR REVENU AU LOYER BRUT
Aire de diffusion, 2005



Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



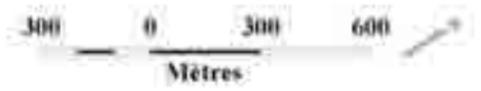
Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

MIGRATION DES MÉNAGES DANS
LES 5 DERNIÈRES ANNÉES
Aire de diffusion, 2005



Sources : Statistique Canada,
recensement 2006

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

LOGEMENT SOCIAL ET MAISONS
DE CHAMBRES

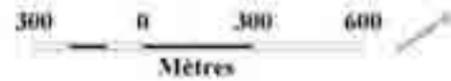


Classement du nombre d'unités

- 2 à 20
- 21 à 40
- 41 et plus
- Données non disponible

Sources : OMHM
Interloge
Atelier habitation Montréal
Groupe CDH

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

ESPACES VERTS



- Catégories
- Parc
 - Parc vivant
 - Ruelle verte
 - Jardin communautaire
 - Espace public
 - Cour d'école
- Sentiers urbains

Sources : Arrondissement Ville-Marie
Éco-quartier Saint-Jacques
Éco-quartier Sainte-Marie
Sentier urbain

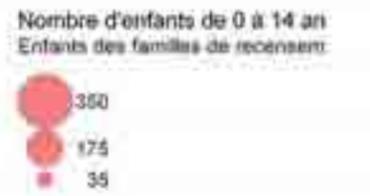
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

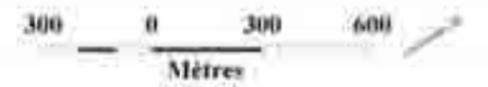
NOMBRE D'ENFANTS

Aire de diffusion, 2005



Sources : Statistique Canada, recensement 2006

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

ÉDUCATION



Catégories d'écoles

- École Primaire
- École Secondaire
- Cégep
- Université
- Éducation aux adultes

Sources : Commission scolaire de Montréal
Collectif quartier

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

CPE



- Catégories de CPE
- Autres CPE
 - Garderie Privées
 - Mix. 50% d'enfants du secteur

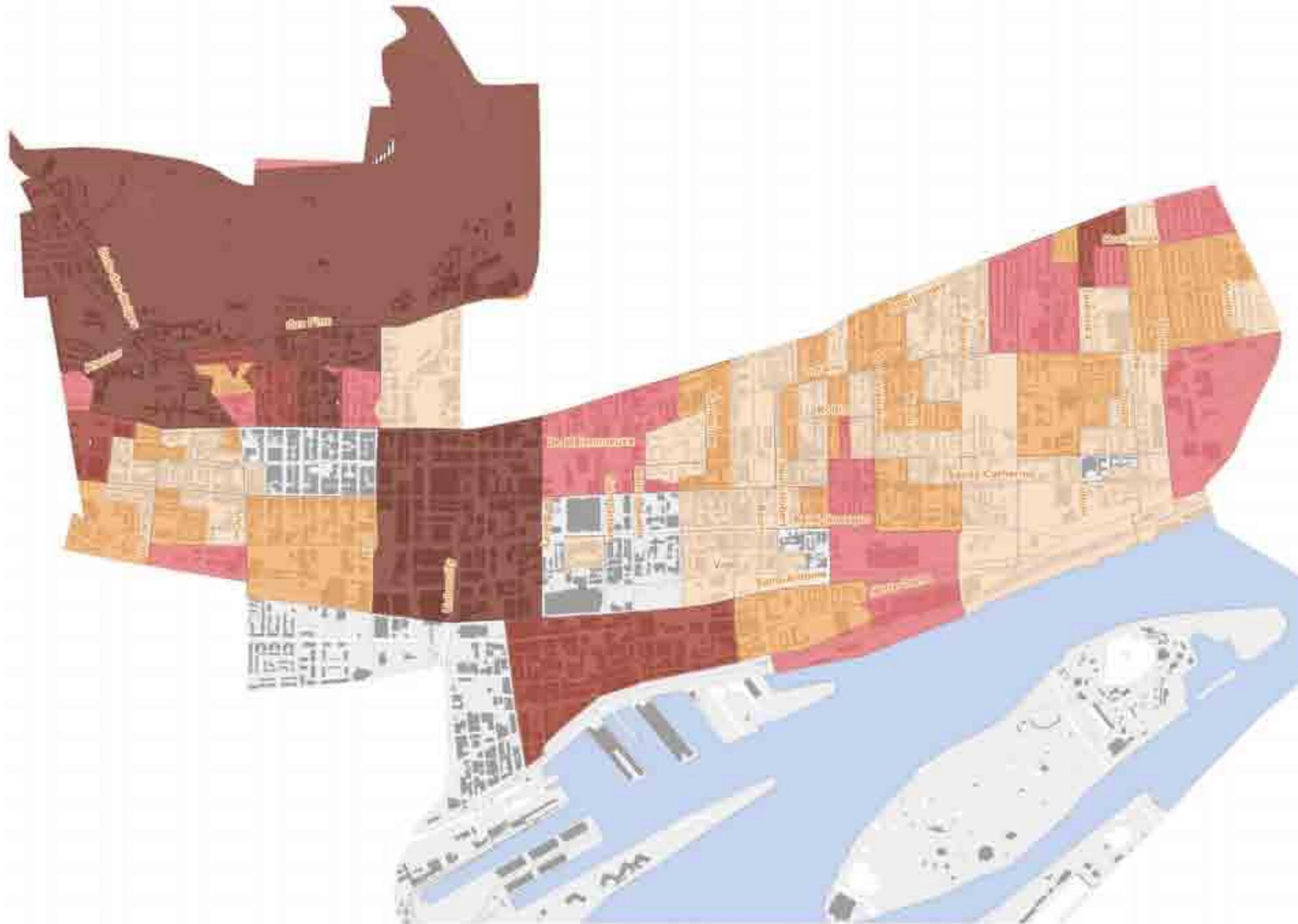
Sources : Ministère de la famille
Données 2008-2009

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



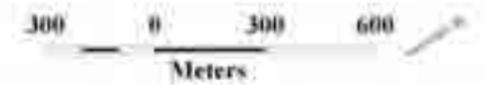
Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

INDICE D'ACCESSIBILITÉ AUX FRUITS ET LÉGUMES



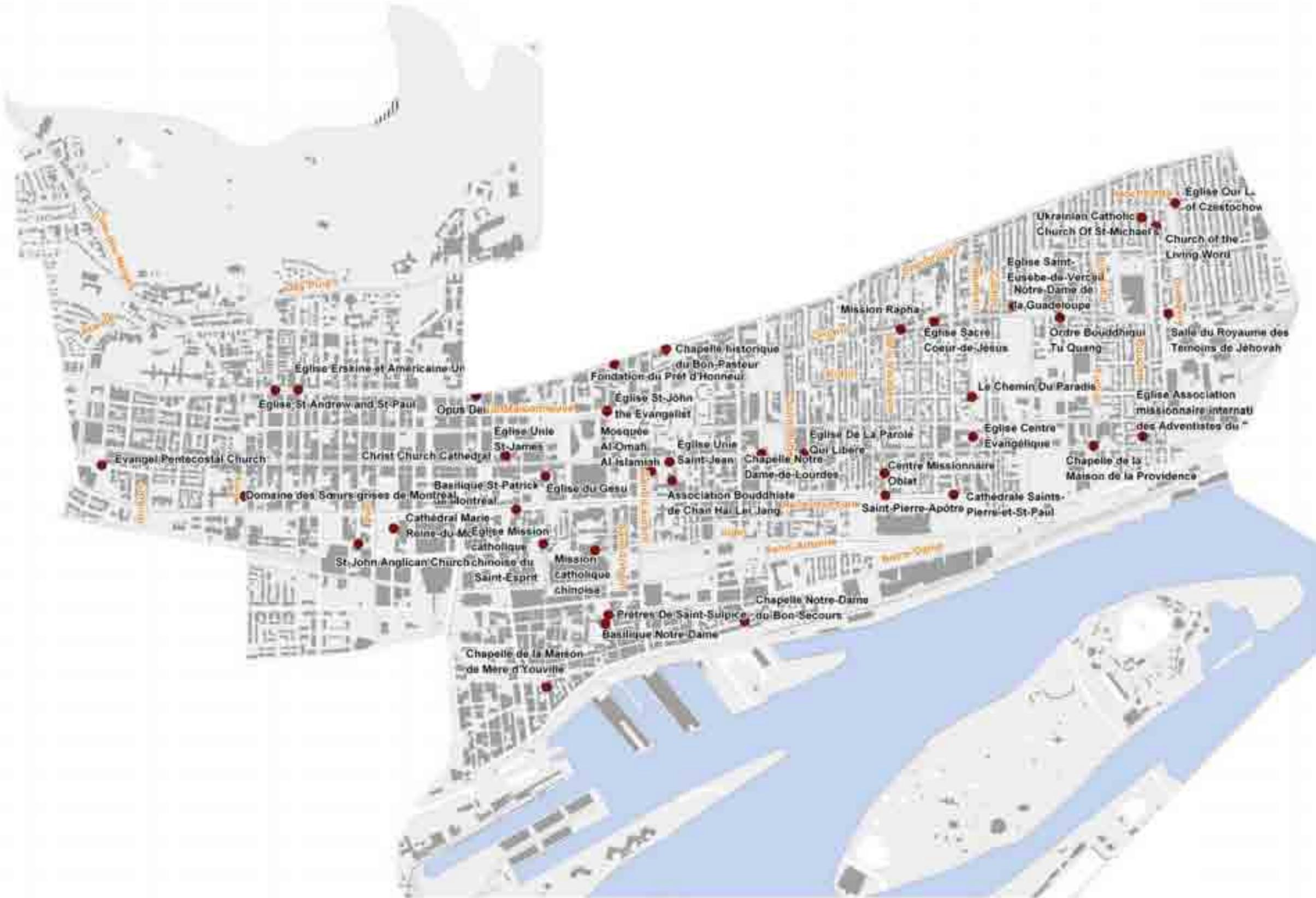
Sources : CSSS Jeanne-Mance

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

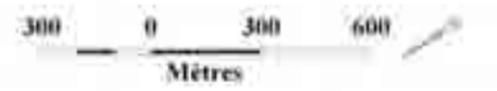
SITES RELIGIEUX



● Sites religieux

Sources : Inventaire de lieux de culte du Québec
Arrondissement Ville-Marie

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

GRANDS PROJETS DANS VILLE-MARIE

NO	NOM	ADRESSE	STADE	DEBUT		LOGEMENTS	RÉEL SOCIAL	RÉEL ABORDABLE	POTENTIEL SOCIAL	POTENTIEL ABORDABLE	COÛTS
				CONSTRUCTION	FIN CONSTRUCTION						
1	Adresse Symphonique	260, boulevard de Maisonneuve	En construction	2009	2011	0			0	0	268,000,000 \$
2	Le 2-22	22, rue Sainte-Catherine est	En construction	2010	2011	0			0	0	19,500,000 \$
3	Les Lofts des Arts (Phase 2)	10, rue Ontario ouest	En développement	2008	2010	230	0	0	0	0	30,000,000 \$
4	Habitations Jeanne-Mance	150, rue Ontario est	Hypothèse						0	0	
5	Cégep du Vieux-Montréal	255, rue Ontario est	Hypothèse			0			0	0	
6	Flot Voyageur	505, boulevard de Maisonneuve est	En arrêt	2008					45	45	
7	Les Résidences Riz-Carlton	1228, rue Sherbrooke ouest	En construction	2008	2011	48					150,000,000 \$
8	PCM	555, boulevard René-Lévesque est	En construction	2009	2010	138					
9	Altitude Montréal	1195, rue University	En développement	2010	2012	190					
10	Le Wacom	1061, rue Saint-Alexandre	En développement	2010	2011	84	0	0			
11	Le Zéro 1	1, boulevard René-Lévesque est	En développement	2010	2010	170	0				
12	Lofts Saint-Alexandre	1200, rue Saint-Alexandre	En construction	2010	2010	194	0				
13	400, rue Dowd	400, rue Dowd	En développement	2010	2012	65					
14	Atena	491, Avenue Viger	En développement			132					
15	Southam Lofts	1070, rue de Bleury	En construction		2011	88	0	0	0	0	
16	DeLuxe condominium	125, rue Charlotte	En construction		2011	33					
17	Le Saint-Elisabeth	175, rue Charlotte	En développement	03/2010		60					
18	Le Medley	1170, rue Saint-Denis	En développement			191					19,000,000 \$
19	Métro Saint-Laurent	100, Boulevard de Maisonneuve Est	Hypothèse			0					30,000,000 \$
20	Maison Parent-Roback	110, rue Sainte-Thérèse	En développement								
21	Télé-Québec	1000, rue Fullum	Hypothèse						0	0	
22	Projet Saint-Marie	1701, rue Parthenais	En développement						0	0	
23	Square Carlier (Inclus Lumen)	1426, rue Parthenais	En construction	2006	2008	305	80		82	92	15,000,000 \$
24	Le Havre Frontenac		En développement								
25	McDonald Tobacco	2455, rue Ontario est	Hypothèse			0	0	0	270	270	
26	Site des Sœurs de la Providence	1431, rue Fullum	En développement								
27	Projet de Lormier / Sainte-Catherine		En développement								
28	Touchette automobile (Phase 1, mobils condominiums)	2110, rue Carlier	En développement			55	0	0	17	17	
29	Molson	1555, rue Notre-Dame est	Hypothèse						0	0	
30	Pointe-à-Cailhès	350, Place Royale	En développement	2010	2015	0			0	0	80,000,000 \$
31	Quartier de la santé	275, avenue Viger est	En développement	2005	2013	0			0	0	900,000,000 \$
32	CHUM	1099, rue Saint-Denis	En développement	2010	2013 (phase 1)	0			0	0	2,400,000,000 \$
33	Solano - Phase 4 en cours (Total 5 phases)	383, rue Saint-Hubert	En construction	2007	2013	750			113	113	450,000,000 \$
34	Gare Viger	1001, rue Saint-Hubert	En développement			289	43		43	43	450,000,000 \$
35	Radio-Canada	1400, boulevard René-Lévesque est	En développement	2010	2020	2,200	330	330	330	330	1,600,000,000 \$
36	Sainte-Brigide (COOP)	115, rue Alexandre de Séve	En développement	2010	2011	47			7	7	
37	Le Sofa	1251, boulevard René-Lévesque est	En développement		2011	41					
38	Projet Bonaventure	774, rue Saint-Paul ouest	En développement	2011	2017	2,000			300	300	141,000,000 \$
39	MP	800, rue Wellington	En construction	2009	2014	118			17	17	12,000,000 \$
40	Loamey / Phase V-VII	400, rue de l'Inspecteur	En construction	2005	2010	335					
41	Station Wodson	1160, de la Gauchetière ouest	En développement								520,000,000 \$
42	Coopérative de la Montagne verte	553, rue de la Montagne	En développement	2010	2011	88	88		88		12,000,000 \$
43	Stationnement près du Centre Bell		Hypothèse								
44	Place University St-Jacques	701, rue University	En développement	2011		500					
45	1800, boulevard René-Lévesque ouest	1800, boulevard René-Lévesque ouest	En développement	2010		400			60	60	80,000,000 \$
46	Marianopolis (Ancien Séminaire de philosophie)	3880, chemin de la Côte-des-Neiges	En développement			150	0	0	45	45	
47	CUSM - Hôpital général de Montréal (Pavillon Hôpital)	1650, avenue Cedar	En développement	2010	2015	0	0	0	0	0	320,000,000 \$
48	Le Séville (3 phases)	1443, rue Lambert-Classe	En développement	2010		450	0	85			
49	Le Triomphe	1143, boulevard de Maisonneuve	En développement	2011		120					
50	1440, rue de la montagne	1440, rue de la montagne	En développement			120					
51	Résidence Mackay	2150, avenue Mackay	En développement	2011							
52	Waldorf-Astoria Hôtel & Résidence (section résidence)	1500, rue Sherbrooke ouest	En développement	2011	2013	78	0	0			300,000,000 \$
TOTAL						9,521	541	415	1,427	1,339	7,771,500,000 \$

GRANDS PROJETS VILLE-MARIE



Statut

- En construction
- En développement
- Hypothèse
- Réalisé
- En arrêt

Emplacement des projets

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1 Adresse Symphonique | 28 CHUM |
| 2 Le 2-22 | 29 Solano - Phase 4 en cours |
| 3 Les Lofts des Arts (phase2) | 30 Gare Viger |
| 4 Habitations Jeanne-Mance | 31 Radio-Canada |
| 5 Cégep du Vieux Montréal | 32 Sainte-Brigide (coop RADAR) |
| 6 Îlot Voyageur | 33 Le Sofia sur René-Lévesque |
| 7 Les Résidences Ritz-Carlton | 34 Projet Bonaventure |
| 8 POM | 35 M9 |
| 9 Altitude Montréal | 36 Lowney / Phase V-VII |
| 10 Le Wilson | 37 Station Windsor |
| 11 Le Zéro 1 | 38 Coop de la Montagne verte |
| 12 Lofts St-Alexandre | 39 Place University St-Jacques |
| 13 400 Dowd | 40 1800 René-Lévesque Ouest |
| 14 Southam Lofts | 41 Marianopolis |
| 15 Dell'arte condominium | 42 CUSM (Hôpital général de Montréal) |
| 16 Le Saint-Elisabeth | 43 Le Séville (3 phases) |
| 17 Le Medley | 44 Le Triomphe |
| 18 Métro Saint-Laurent | 45 1440 de la montagne |
| 19 Maison Parent-Roback | 46 Résidence Mackay |
| 20 Télé-Québec | 47 Waldorf-Astoria Hôtel & Résidence |
| 21 Projet Ste-Marie | 48 Touchette Automobile (Phase 1) |
| 22 Lumen | 49 Altoria |
| 23 Mcdonald Tobacco | 50 Stationnement près du Centre Bell |
| 24 Azur | 51 Soeurs de la Providence |
| 25 Molson | 52 Havre Frontenac |
| 26 Pointe-à-Callière | 53 Square Cartier |
| 27 Quartier de la Santé | 54 Projet de Lorimier / Sainte-Catherine |

Sources : Rayside Labossière
Arrondissement Ville-Marie

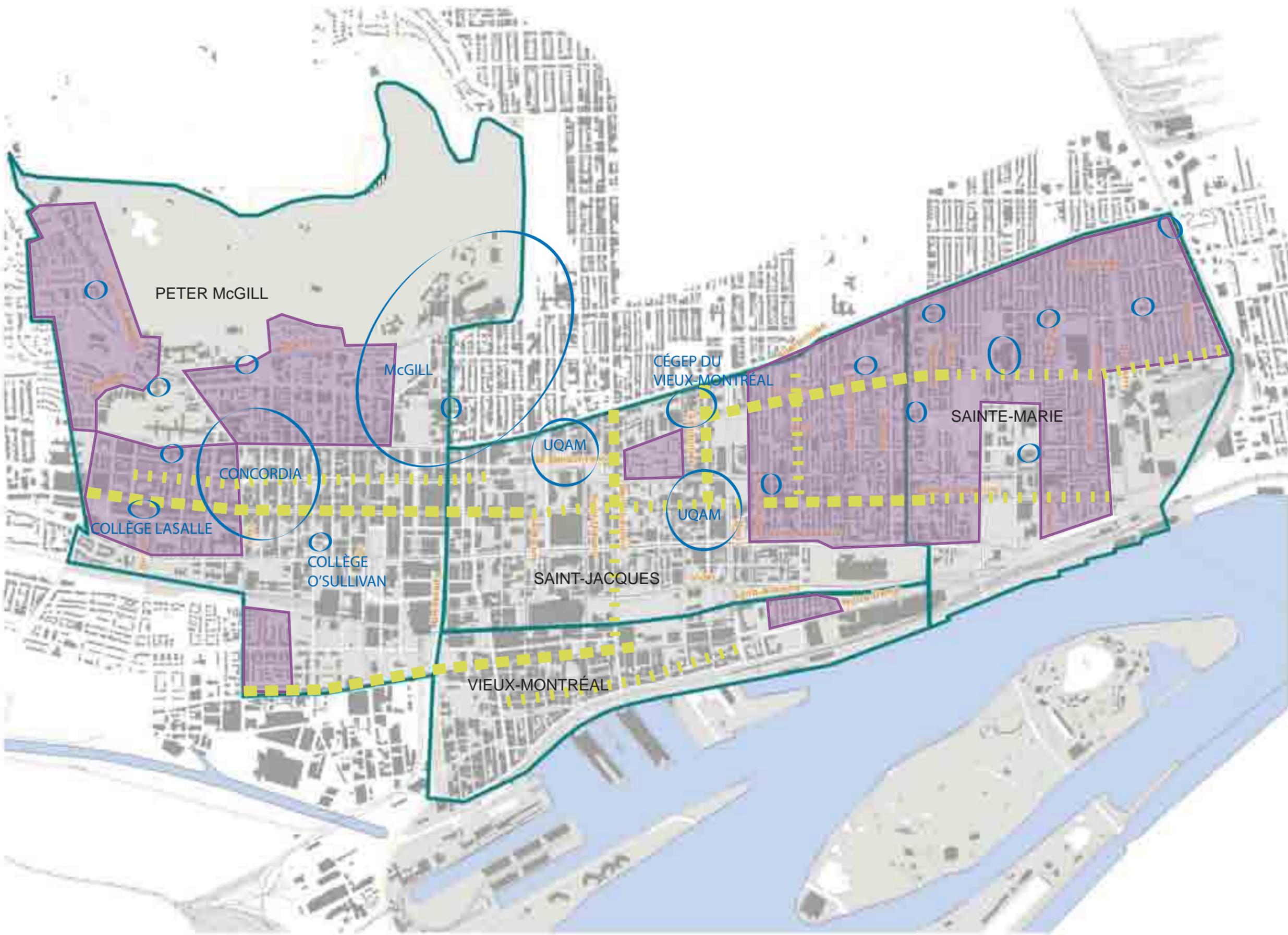
Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie
Convercité



Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

VILLE-MARIE

-  DENSITÉ RÉSIDENTIELLE
-  ARTÈRE COMMERCIALE
-  ÉCOLES



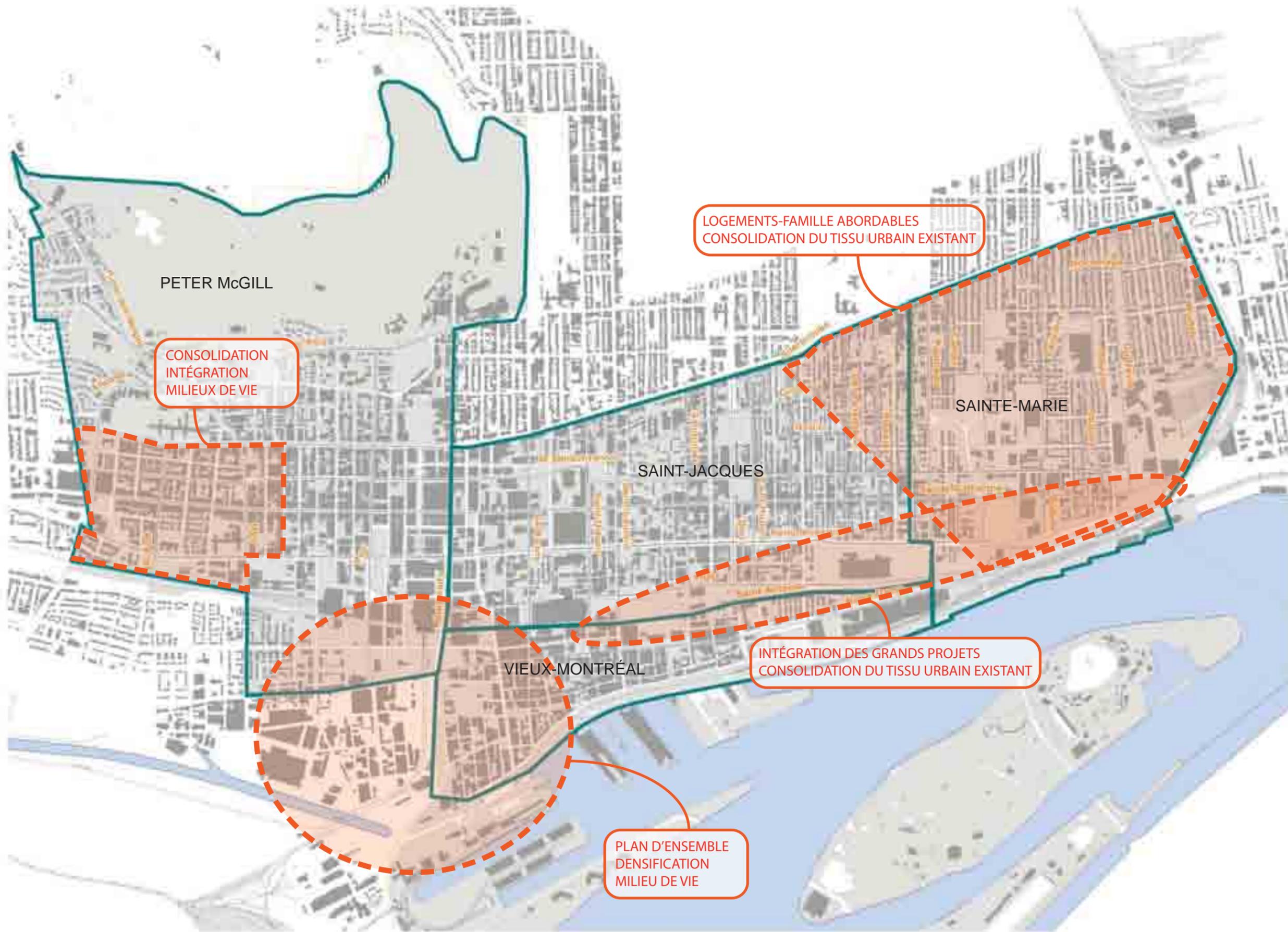
Fond de plan : Arrondissement Ville-Marie
Convercité

Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

VILLE-MARIE

 SECTEURS PRÉSENTANT DES BESOINS PARTICULIERS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS



Fond de plan : Arrondissement Ville-Marie
Convercité

Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

5. DIAGNOSTICS DU MILIEU

Puisque des diagnostics de quartier ont déjà été produits en amont de cette démarche de plan de développement par les différentes tables de concertation présentes sur le territoire de l'arrondissement Ville-Marie (la Table Inter-Action Peter McGill, la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent et la Table de développement social du Centre-Sud), ceux-ci sont ici présentés. Les territoires d'analyse sont ceux des tables et non ceux des districts de l'arrondissement. Les démarches ont pour la plupart été menées en concertation avec le milieu et les résidents.

5.1 TABLE DE DÉVELOPPEMENT SOCIAL DU CENTRE-SUD

Mécanisme de concertation intersectoriel et multiréseau, la Table de développement social (TDS) Centre-Sud concert et mobilise un ensemble d'acteurs représentant différents réseaux qui ont à cœur l'amélioration de la qualité et des conditions de vie de la population du quartier : citoyens, organismes communautaires, regroupements sectoriels, institutions, élus et acteurs économiques.

Souhaitant se donner une vision partagée des besoins et attentes de la population locale, de son profil ainsi que des ressources du milieu en vue de convenir ensemble des priorités de développement pour le quartier, les membres de la Table se sont engagés dans une démarche de planification stratégique d'un développement social durable qui implique la réalisation d'un diagnostic de milieu (évaluation collective des forces, faiblesses, opportunités et défis). Un des axes de ce diagnostic porte spécifiquement sur le logement. La démarche doit se conclure en 2011 par l'adoption d'un plan d'action triennal concerté.

Il est possible de consulter l'ensemble des documents produits par la Table de développement social Centre-sud dans le cadre des différentes consultations et concertations dans le milieu et auprès des citoyens, sur le portail officiel de la Table au www.cdccentresud.org.

	FORCES	ENJEUX	OPPORTUNITÉS	DÉFIS
AXE – Conditions de vie matérielles Logement	<p>Les citoyens se disent très ou assez satisfaits de la qualité des logements disponibles (70%). En ce qui a trait au coût du loyer, à la dimension du logement, son état physique, sa salubrité, et la propreté de l'immeuble et des logements avoisinants, on obtient des évaluations globales assez bonnes (notes moyennes supérieures ou égales à 7,5 sur 10).¹</p> <p>Le coût du loyer, moins élevé que la moyenne montréalaise, constitue le second facteur d'attrait dans le quartier nommé par les résidents du territoire.²</p> <p>Principaux acteurs impliqués localement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arrondissement de Ville-Marie - <i>Habiter Ville-Marie</i>, la table de concertation locale sur l'habitation - Comité logement Ville-Marie - 2 groupes de ressources techniques (GRT) : Atelier Habitation Montréal et Groupe CDH - Inter-loge - Gestions 3 pignons - FOHM - FECHIMM - OMHM <p>3 860 logements sociaux et communautaires* (une majorité de coopératives et d'OBNL et près de 40% de HLM) qui permettent d'améliorer la qualité de vie de personnes à faible ou modeste revenu et de leur offrir une stabilité et un milieu de vie.³ (*territoire Centre-Sud jusqu'à Amherst)</p>	<p>Le logement est le 1^{er} besoin non comblé chez la population du territoire identifié par les milieux communautaire et institutionnel.⁴</p> <p>Proportion très élevée de locataires (81,7%), comparativement au taux montréalais (65,6%).⁵</p> <p>La proportion des ménages locataires consacrant 30% ou plus du revenu du ménage au loyer (40,9%) et celle consacrant 50% de son revenu au loyer (20,4%) demeurent plus élevées qu'à Montréal.⁵</p> <p>Forte mobilité des résidents, se situant à 55,1% en 2006 pour les personnes ayant déménagé 5 ans auparavant (45% à Montréal).⁷</p> <p>Logements moins spacieux qu'à Montréal : le nombre moyen de pièces est de 4 dans le quartier et de 4,7 à Montréal. La proportion des ménages locataires avec enfants habitant un petit logement (studio, 1 c.c.) est plus élevée dans Ville-Marie qu'à Montréal (24,6% vs 15,5%). Près de 12% des familles avec 3 enfants ou plus occupent un petit logement (studio, 1 c.c.) dans Ville-Marie (4,8% à Montréal).⁸</p> <p>La grande majorité des unités (245) de logements sociaux et communautaires réalisées sur le territoire du Centre-Sud depuis 2002 sont destinées à des clientèles à besoins spécifiques (volet 3), avec uniquement 6 unités de 2 c.c.+. Seulement 26 unités sont destinées à des familles et des ménages de petite taille (volet 1), dont 22 unités de 2 c.c.+. Aucune unité pour aînés en perte d'autonomie (volet 2).⁹ NB. Faubourg-Québec non-inclus car hors-territoire</p>	<p>Volonté partagée par les citoyens et les acteurs du milieu de trouver des stratégies pour préserver le caractère résidentiel du quartier en assurant la rétention des occupants actuels, notamment les familles, tout en encourageant la mixité sociale par la construction de logements sociaux et abordables et en favorisant l'accès à la propriété.¹⁰</p> <p>La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, qui vise à : encourager le développement, dans les grands sites, d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés; faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires; et stimuler la production de propriétés à prix abordable. La stratégie vise deux cibles au niveau montréalais : 15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements abordables d'initiative privée (propriétés abordables ou logements locatifs).¹¹</p> <p>Principaux programmes et mesures d'accès au logement¹²</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accès logis (SHQ) - Logement abordable Québec (SHQ) - Rénovation Québec (SHQ) - Accès Condos (SHDM) - Programme pour l'accession à la propriété (Ville de Montréal) 	<p>Contrer les déplacements de population, en particulier chez les résidents plus vulnérables, dans un contexte où l'attraction qu'exercent les quartiers centraux et les grands projets immobiliers (publics et privés) influencent à la hausse la valeur foncière et le coût des logements sur le territoire.¹³</p> <p>Adapter l'offre de logements aux besoins des résidents et ainsi favoriser leur rétention et leur enracinement dans le quartier, avec une attention particulière pour les personnes à faible revenu plus sensibles aux hausses de coût des logements, ainsi que les familles qui ont plus de difficulté à trouver un logement abordable aux dimensions adéquates pour y élever leurs enfants.¹⁴</p> <p>Tout développement immobilier abordable dans le quartier est un défi, et à plus forte raison le développement de grandes unités.¹⁵</p> <p>Intensifier l'inspection des logements, investir dans la rénovation et l'économie d'énergie, et sensibiliser les locataires et propriétaires aux normes de salubrité ainsi que les impliquer et les soutenir dans les démarches d'amélioration des logements.¹⁶</p> <p>Consolider la ressource communautaire du quartier travaillant au soutien et à la mobilisation des résidents dans l'amélioration de leurs conditions de vie en matière de logement, de même qu'à la défense des droits des locataires (autant en logement privé qu'en logement social).¹⁷</p> <p>Ajuster les lois, les programmes et les politiques à la réalité du centre-ville.¹⁸</p>

	FORCES	ENJEUX	OPPORTUNITÉS	DÉFIS
AXE – Conditions de vie matérielles Logement		<p>Parc de logements vétuste : plus de la moitié des logements ont été construits avant 1960, et près de 40% avant 1946.¹⁹</p> <p>Une plus grande proportion de logements a besoin de réparations majeures (12%), comparativement à Montréal (9,5%).²⁰</p> <p>L'accès à un logement adéquat est une des principales raisons de déménagement évoquées. Les familles avec enfants et les 25-34 ans sont plus nombreux à envisager un déménagement au cours de la prochaine année.²¹</p> <p>Les résidents les plus vulnérables déplorent le manque de logements abordables et l'accès difficile à des logements subventionnés.²²</p> <p>Les nouveaux immigrants identifient le logement comme principal besoin à leur arrivée.²³ Principaux problèmes nommés par ceux-ci : logements trop petits, trop chers, problèmes avec voisins (ex. bruit).²⁴</p> <p>Problèmes de salubrité et de sécurité évoqués par des locataires.²⁵</p>	<p>Potentiel de développement que présentent les terrains vacants du territoire.²⁶</p> <p>Plusieurs unités de logements sociaux et communautaires en développement sur le territoire (ex. coop RADAR, En marge 12-17, Square Cartier, Les Terrasses de l'Ibisus...)²⁷</p> <p>Planifications stratégiques projetées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan de développement en habitation dans l'arrondissement de Ville-Marie, par la Table sur le logement Habiter Ville-Marie - Plan directeur du centre-ville et PPU dans Ste-Marie 	<p>Contre l'érosion du parc de logements locatifs.</p> <p>Assurer la sauvegarde des maisons de chambres.</p>

Document de travail réalisé par la Table de développement social du Centre-Sud, juin 2010

¹ Repère communication recherche. 2008. *Étude quantitative auprès des citoyens du Centre-Sud.*
² Idem
³ Direction de l'habitation de la Ville de Montréal. 2005. *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.*
⁴ Convergence. 2007. *Rapport des résultats de l'enquête auprès des organisations qui desservent la population de Sainte-Marie et Saint-Jacques.*
⁵ Portrait de la population du Centre-Sud réalisé en collaboration avec Statistique Canada, recensement 2006.
⁶ Idem
⁷ Idem
⁸ Direction de l'habitation de la Ville de Montréal. 2005. *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.*
⁹ Données fournies par la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, 2010.
¹⁰ Tiré du compte-rendu du *Forum citoyen Centre-Sud* du 9 mai 2009.
¹¹ Direction de l'habitation de la Ville de Montréal. 2005. *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.*
¹² Pour une description des programmes et des mesures d'accès au logement, consulter l'étude réalisée à l'initiative du Comité logement Centre-Sud : Winnie Frohn et al. 2008. *Habiter le cœur de Montréal.* Service aux collectivités de l'UQAM / Comité logement Centre-Sud.
¹³ Tiré du compte-rendu du *Forum citoyen Centre-Sud* du 9 mai 2009.
¹⁴ Idem
¹⁵ Tiré de l'analyse du comité de suivi de la TDS
¹⁶ Tiré du compte-rendu du *Forum citoyen Centre-Sud* du 9 mai 2009.
¹⁷ Idem
¹⁸ Consultation des acteurs du secteur habitation.
¹⁹ Portrait de la population du Centre-Sud réalisé en collaboration avec Statistique Canada, recensement 2006.
²⁰ Idem
²¹ Repère communication recherche. 2008. *Étude quantitative auprès des citoyens du Centre-Sud.*
²² Idem
²³ Idem
²⁴ Données tirées d'une recherche participative auprès des immigrants du quartier Sainte-Marie réalisée en 2006 par le Carrefour de ressources en interculturel, en collaboration avec l'Institut national de recherche scientifique.
²⁵ Tiré du compte-rendu du *Forum citoyen Centre-Sud* du 9 mai 2009.
²⁶ Projet de cartographie du Centre-Sud réalisé pour le comité-conseil *Tous pour l'aménagement du Centre-Sud* et coordonné par Rayside architecte, 2010.
²⁷ Données fournies par la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, 2010.

5.2 TABLE DE CONCERTATION DU FAUBOURG SAINT-LAURENT

1. Le Faubourg Saint-Laurent

Le Faubourg Saint-Laurent couvre un territoire situé à l'est du Centre-ville, entre le Vieux-Montréal, au sud, le Plateau Mont-Royal, au nord, et le Centre-Sud à l'est. C'est un territoire formé de multiples quartiers dont le Quartier chinois, le Quartier Latin, le Quartier des spectacles, un futur quartier de la santé. Tout comme les autres quartiers du centre-ville, le Faubourg Saint-Laurent est une zone habitée. En fait, ce sont plus de 13 000 personnes qui ont choisi de s'y établir. Mais ce qui distingue vraiment cette zone des autres quartiers de Montréal, c'est son riche patrimoine historique, son caractère multifonctionnel et son dynamisme propre. Entre 2001 et 2006 le faubourg Saint-Laurent a vu sa population résidente augmenter de façon importante (12,34% vs 5,2% dans Ville-Marie et 2,3% à Montréal). Avec ses travailleurs, ses étudiants, ses touristes et sa population marginale, le faubourg Saint-Laurent voit sa population décupler, que ce soit pour des activités de jour ou de soir.

2. La table de concertation du faubourg Saint-Laurent

La Table de concertation travaille depuis plusieurs années à animer un processus de concertation dans ce quartier central dans le but d'améliorer la qualité de vie et des conditions de vie de la population. Nous favorisons les réflexions collectives de ceux qui sont de véritables experts du centre-ville : les personnes qui résident, étudient et travaillent dans le faubourg Saint-Laurent.

3. Le parc immobilier

Entre 2001 et 2006, nous avons observé la création de plus de 600 logements, dont 175 logements locatifs. La proportion de locataires a diminué malgré une augmentation en nombre. (83% de locataire vs 78%). Sur 6625 logements, plus de 2500 sont des logements sociaux ou communautaires, dont 788 sont situés aux Habitations Jeanne-Mance. Une offre diversifiée de logements sociaux, abordables et haut de gamme existe déjà sur le territoire du Faubourg Saint-Laurent. La mixité sociale est une caractéristique du quartier. On constate également une mixité de fonctions. Des institutions fortes et des centres d'affaires voisinent des entreprises culturelles de grande envergure, des organismes communautaires et une importante communauté de résidents et de résidentes. Or la dynamique actuelle du quartier va dans le sens d'un renforcement des fonctions institutionnelles et culturelles : l'expansion de l'UQAM, le vaste projet du CHUM et le quartier de la santé, la consolidation du Quartier des spectacles ... Il en découle une pression sur les valeurs foncières qui sont à la hausse. Au cours des cinq dernières années, les logements pour personnes à revenus élevés se sont multipliés. En conséquence, les possibilités d'accès à la propriété et à du logement abordable pour des gens de classe moyenne ou à faible revenu, de même que pour des petites entreprises d'économie sociale ou des organismes communautaires diminuent. À terme, le caractère de mixité sociale paraît menacé.

4. Un travail de concertation

Depuis plusieurs années, la table de concertation du faubourg Saint-Laurent a organisé plusieurs recherches, réflexions ou forums citoyens sur la question du logement. Ce travail de mobilisation citoyenne a permis de mieux cerner les enjeux liés au logement dans le quartier.

- Mai 2010 Notre vision du quartier : Le Faubourg Saint-Laurent au coeur du centre-ville : un quartier habité où il faut bon vivre.
- Novembre 2007 Forum Famille : «Habiter dans le faubourg Saint-Laurent: des avantages pour les familles et la communauté»
- Février 2006 Le Faubourg Saint-Laurent : pour un milieu de vie mixte, créatif et solidaire (étude exploratoire)
- Décembre 2005 Forum sur l'habitation: «Plan d'action pour un quartier mixte, créatif et solidaire»
- Septembre 2005 : «Construire une communauté dans un environnement urbain de centre-ville»
- Avril 2005 : La hausse des valeurs immobilières dans le faubourg Saint-Laurent et son impact sur le milieu culturel, commercial, résidentiel et communautaire

5. Une vision de développement

Suite aux travaux de concertation, les membres de la Table de concertation ont développé une vision pour le développement de leur quartier : Le faubourg Saint-Laurent, au cœur du centre-ville, un quartier habité où il fait bon vivre. Le faubourg Saint-Laurent est un quartier habité à la recherche d'une mixité sociale. La TCFSL vise un développement à visage humain et une véritable vie de quartier pour la population qui l'habite tout en conciliant les fonctions métropolitaines et nationales qui n'ont pas pour objet premier d'assurer le caractère habité du centre-ville.

6. Identification des enjeux liés au logement

Importance d'une offre diversifiée

L'offre diversifiée et équilibrée de logements haut de gamme, de logements abordables et de logements sociaux pour les personnes désireuses d'habiter le Centre-ville de Montréal est un facteur déterminant pour la constitution d'une communauté vivante et conviviale dans le Faubourg Saint-Laurent.

Favoriser le développement du logement abordable et social pour les individus et les familles en facilitant l'accès à la propriété individuelle ou collective

Compte tenu de la tendance actuelle au développement des grandes institutions qui occupent une partie de plus en plus grande du territoire, compte tenu, en conséquence, d'une poussée à la hausse des valeurs foncières et immobilières, il importe que des mesures efficaces soient prises pour maintenir l'offre actuelle en logements sociaux et pour faciliter l'offre en logements abordables destinée à des personnes ou des familles à revenu relativement modeste.

Faciliter l'accès à des espaces abordables pour les groupes culturels, communautaires et pour les entreprises d'économie sociale et solidaire

Il convient de rappeler, qu'il s'agit historiquement d'un quartier à dominance résidentielle, un haut lieu d'expression culturelle, où sont concentrés des enjeux sociaux complexes : pauvreté, itinérance, marginalités, etc. Il importe donc que des mesures concrètes soient prises pour faciliter l'accès à la propriété et l'accès à du logement abordable pour les artistes, les artisans, les groupes culturels, les organismes communautaires, ainsi que les entreprises d'économie sociale et solidaire

Sauvegarder et rénover le parc de maisons de chambres

La population sans domicile du quartier est importante. Les maisons de chambres disparaissent progressivement ou sont insalubres. La TCFSL appuie les recommandations du RAPSIM qui visent à sauvegarder le parc de maisons de chambre afin d'éviter d'aggraver le nombre de personnes dans la rue.

Il est possible de consulter l'ensemble des documents produits par la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent dans le cadre des différentes consultations et concertations dans le milieu et auprès des citoyens, sur le portail officiel de la Table au www.faubourgstlaurent.ca.

5.3 TABLE INTERACTION DU QUARTIER PETER MCGILL

CARACTÉRISTIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES DE LA POPULATION DE PETER-MCGILL

Le territoire de la table de concertation Interaction Peter-McGill a été modifié il y a quelques années pour correspondre au territoire du district municipal de Peter-McGill et inclure ainsi une portion de territoire située au sud de l'autoroute Ville-Marie. Le portrait populationnel que nous présentons ici est toutefois basé sur les données du recensement de Statistiques Canada de 2006 sur la base d'un découpage territorial qui ne comprend pas la section au sud de l'autoroute. Ces données ne reflètent donc pas parfaitement la réalité du territoire actuel de notre table.

- La population de Peter-McGill est de 27 080 personnes, une augmentation de 1,6 % depuis 2001.
- Les personnes âgées de 65 ans et plus forment 16 % de la population. Il s'agit d'une augmentation de 5,2 % depuis 2001. La population est relativement plus vieille qu'à Montréal et principalement dans sa partie nord.
- Les 8 600 personnes vivant seules constituent 32,7 % de la population globale et vivre seul est une condition touchant 42,1 % des personnes âgées de 65 ans et plus. À Montréal, la proportion des personnes seules est de 17,5 %. La partie sud du quartier est plus touché par ce phénomène.
- On compte 2 400 familles avec enfants.
- 29,9 % des familles sont monoparentales comparativement à 33 % à Montréal. Il y a proportionnellement plus de familles monoparentales dans la partie nord du quartier. Il faut savoir que plusieurs de ces familles ont des enfants d'âge majeur.
- 19,9 % des 3 860 enfants qui habitent avec leurs parents sont âgés de moins de 6 ans. Les jeunes enfants sont davantage présents dans la partie sud du quartier.
- 57,2 % des familles ont un seul enfant à la maison comparativement à 49,2 % à Montréal. Une bonne partie des jeunes familles ont leur premier enfant lorsqu'elles résident dans Peter-McGill et progressivement jusqu'à l'âge scolaire ces familles déménagent dans un autre territoire.
- Les personnes dont la langue maternelle n'est ni l'anglais ni le français (les allophones) constituent 43,9 % de la population et leur nombre est en hausse de 13,9 % depuis 2001. La proportion des allophones est de 31,7 % à Montréal. Les allophones sont davantage présents dans la partie sud du quartier.
- Les immigrants et les résidents non permanents comptent respectivement pour 44,4 % et 11,9 % de la population résidente. Ces proportions sont de 30,7 % et de 2,1 % respectivement à Montréal. Encore une fois la partie sud est davantage habitée par des immigrants et des résidents non permanents. Les étudiants étrangers expliquent cette situation pour les résidents non permanents.
- 60,5 % des résidents âgés de 5 ans et plus ont répondu ne pas habiter le même logement que cinq ans auparavant. À Montréal, la proportion est de 43,3 %. La mobilité est beaucoup plus importante dans la partie sud du quartier.
- Un faible taux d'emploi de 51,9 % comparativement à 58 % à Montréal. La partie sud est davantage affectée par un faible taux d'emploi. Ceci s'explique entre autre par un fort taux d'inactifs composés en grande partie par les étudiants universitaires qui viennent artificiellement gonfler ce groupe.
- Le transport en commun (29,6 %) ainsi que le transport actif (38,5 %) sont utilisés fréquemment par les travailleurs comparativement à 39,2 % et 10,9 % pour l'ensemble des montréalais. Les travailleurs de la partie nord utilisent davantage leur automobile et moins le transport en commun que ceux du sud, mais marchent tout autant; ce qui pourrait s'expliquer par la proximité de leur lieu de travail. C'est une raison majeure, pour plusieurs d'entre eux, expliquant le choix de leur lieu de résidence.
- Le revenu total moyen des résidents du territoire de 15 ans et plus s'élève à 46 801 \$ par année, par rapport à 32 946 \$ à Montréal. Le revenu des résidents de la partie nord est plus du triple que ceux du sud.

Parmi les autres problématiques en matière de logement sur le territoire du quartier Peter-McGill, on identifie un problème d'érosion et de dégradation du parc de maisons de chambres, de même qu'un problème de dégradation de plusieurs grandes tours de logements locatifs qui demanderont des investissements importants dans les prochaines années.

Après avoir payé les impôts, 42,3 % des résidents vivent sous le seuil de faible revenu comparativement à 22,8 % à Montréal. La proportion des gens vivant sous le seuil de faible revenu qui habitent la partie sud est plus du double que celle de la partie nord.

- Il y avait, en 2006, 15 545 logements privés occupés sur le territoire.
- Plus des trois quarts (81,2 %) des logements sont occupés par des ménages locataires, comparativement à 62,1 % à Montréal. La proportion de propriétaires est trois fois plus élevée dans la partie nord que dans la partie sud.
- Le nombre de ménages propriétaires a augmenté de 33,3 % et le nombre de ménages locataires a diminué de 7,1 %.
- 27,4 % des logements nécessitent des réparations mineures et 7,9 % des réparations majeures. Il s'agit souvent d'un indicateur qu'on utilise pour illustrer l'insalubrité dans un quartier. Certains bâtiments nécessitent une intervention plus ciblée et musclée de la part des autorités afin d'améliorer la situation des locataires.
- 76,4 % des logements sont situés dans des immeubles de cinq étages et plus comparativement à 12,9 % à Montréal. Cet indicateur peu utilisé illustre toutefois l'ampleur de l'anonymat qui caractérise le territoire de Peter-McGill. Ce type de construit rend davantage difficile une mobilisation de ses résidents par les organismes du quartier. Ceci jumelé au fait qu'il n'existe pas de journal de quartier qui permettrait de faire connaître les activités des membres de la table.
- Le coût moyen du loyer est de 899 \$ comparativement à 686 \$ à Montréal. Le coût du loyer est 50 % plus élevé dans la partie nord que dans la partie sud.
- Au niveau de la défavorisation, Peter-McGill est désavantagé par rapport à Montréal dans deux indicateurs, la proportion de personnes seules ainsi que le taux d'emploi, ce qui n'est pas surprenant dans un quartier à forte proportion d'étudiants universitaires.
- Il y a très peu de logements subventionnés :
 - 1 HLM pour personnes âgées, sur le boulevard René-Lévesque
 - 1 résidence pour personnes âgées de la SHDM, sur le boulevard René-Lévesque
 - 1 HLM pour personnes âgées appartenant à la SHQ et géré par un OBNL, sur la rue Tupper,
 - 1 OBNL pour femmes en difficulté, sur le boulevard René-Lévesque

RÉSUMÉ DU PORTRAIT

En résumé, on peut dire que la population du quartier Peter-McGill est caractérisée par la présence importante de personnes qui vivent seules, d'immigrants, de résidents non permanents et d'allophones, de personnes fortement scolarisées, ainsi que par la très grande mobilité de ses résidents. On y retrouve un certain nombre de jeunes familles avec enfants, un revenu moyen relativement élevé, et un pourcentage important de locataires. On compte également sur le territoire une population de transit importante, composée de travailleurs (164 428 emplois), d'étudiants (77 102 étudiants universitaires et 14 000 étudiants de niveau collégial), de touristes (une proportion importante des chambres d'hôtel montréalaises est concentrée dans l'arrondissement de Ville-Marie, et plus particulièrement dans Peter McGill). Le phénomène de l'itinérance est également en croissance sur le territoire et crée certains problèmes de cohabitation avec les résidents. Le territoire de Peter-McGill compte un nombre relativement restreint d'organismes communautaires, dont une forte proportion est à vocation régionale. On compte parmi ceux-ci certains organismes qui ont pignon sur rue dans le quartier depuis plus de 100 ans, tels que le Y des femmes, le YMCA et le Catholic's community services (CCS), le Dispensaire diététique de Montréal. Le quartier Peter-McGill ne dispose pas par ailleurs d'école primaire ou secondaire publique à vocation locale. En ce qui a trait au logement social et communautaire, il n'en existe que très peu. Les rares projets existants sont dédiés aux personnes âgées ou encore à des personnes présentant des besoins particuliers. Il n'existe aucun logement social ou communautaire pour famille sur le territoire.

CONSTATS ET ENJEUX EN MATIÈRE D'HABITATION

Le quartier Peter-McGill compte un nombre relativement élevé de familles avec enfants (mono et bi-parentales) consacrant plus de 50% de leur revenu à se loger. Il y a donc un besoin en matière de logement social et communautaire pour les familles dans le quartier, mais également un besoin en matière de services de proximité pour ces mêmes familles. L'absence de logements abordables et de services adéquats permet certainement d'expliquer la forte mobilité des résidents du quartier.

On compte également un certain nombre de personnes âgées dont les revenus plafonnent tandis que leur loyer augmente d'année en année. Ainsi, 345 ménages dont le principal soutien a plus de 65 ans consacrent plus de 50% de leur revenu à se loger. Il y a donc également des besoins en matière de logement social et communautaire pour les personnes âgées dans le quartier. Enfin, les organismes qui œuvrent auprès des jeunes de la rue dans Peter-McGill ont également identifié des besoins pour cette catégorie de population.

^[1] Le détail de ces informations est situé dans le Portrait de la population de Peter-McGill situé sur le site internet du CSSS de la Montagne.

6. PERSPECTIVES ET RECOMMANDATIONS

6.1 INTRODUCTION - OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DANS VILLE-MARIE

Au cours des dernières années, le Gouvernement du Québec a financé, via le programme Accès-Logis, la réalisation de 3 000 logements sociaux et communautaires par an sur l'ensemble du territoire du Québec. Sur le territoire de la Ville de Montréal, ce sont 1250 logements sociaux et communautaires par an qui ont été construits.

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) réclame pour sa part le financement sur 5 ans de 50 000 logements sociaux et communautaires, soit 10 000 logements par an, afin de répondre aux besoins des ménages locataires de la province.

Afin d'être cohérents avec cette demande, que nous appuyons, et de déterminer les besoins en matière de logements sociaux et communautaires, sur une base annuelle, au niveau du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, nous avons, dans un premier temps, utilisé l'indicateur qui nous semblait le mieux représenter les besoins impérieux sur notre territoire, à savoir le nombre de ménages locataires consacrant au moins 50% de leur revenu au coût du loyer. On compte ainsi, dans l'arrondissement de Ville-Marie, 9 370 ménages consacrant au moins 50% de leur revenu au coût du loyer, qui représentent 28,9 % des 33 160 ménages locataires de l'arrondissement.

Nombre de ménages locataires qui consacrent au moins 50% de leur revenu au coût du loyer selon le genre de ménage, 2006

MONTRÉAL	VILLE-MARIE	SAINTE-MARIE	SAINT-JACQUES-VM	VIEUX MONTRÉAL	PETER MCGILL
91 260	9 370	1 980	2005	190	5195

On sait cependant que l'arrondissement de Ville-Marie compte un nombre important d'institutions d'enseignement supérieur (UQAM, Universités McGill et Concordia, ETS, CEGEP du Vieux Montréal, Collège Dawson, etc.), à proximité desquelles se logent de nombreux étudiants. On peut donc penser que la présence importante d'étudiants de CEGEP et d'universités dans l'arrondissement, que par ailleurs les données du recensement ne permettent pas d'identifier et d'isoler afin d'en mesurer la part réelle sur l'ensemble de la population, est susceptible de fausser les statistiques en matière de taux d'effort, et donc en matière de besoins.

En effet, les étudiants sont souvent des personnes à très faible revenu, mais dont l'état de pauvreté est le plus souvent transitoire⁴. D'autre part, leur statut d'étudiant leur enlève d'emblée la possibilité de se prévaloir d'un logement social et communautaire. On doit donc autant que possible les exclure du calcul des besoins en matière de logement social et communautaire.

Or, lorsqu'on analyse le profil des ménages locataires par groupes d'âge, en fonction de l'âge du principal soutien du ménage, on réalise que la proportion de ménages locataires dont le principal soutien de ménage est âgé de moins de 25 ans est beaucoup plus importante dans l'arrondissement de Ville-Marie qu'à Montréal dans son ensemble. De plus, on constate que cette sur-représentation provient en grande partie de la catégorie des ménages non-familiaux, en particulier des ménages composés d'une seule personne. Comme une grande partie des étudiants de niveau post-secondaire appartient à ce groupe d'âge ainsi qu'à ce type de ménage⁵, on peut penser qu'en ajustant la proportion de ces ménages à la moyenne montréalaise, cela nous permettrait d'atténuer l'effet du « centre-ville universitaire » sur nos statistiques, et ainsi obtenir des données plus proches des véritables besoins de la population locataire de l'arrondissement en matière de logement social et communautaire.

Nous avons donc procédé à un ajustement du nombre de ménages locataires dont le principal soutien de ménage est âgé de moins de 25 ans et qui consacrent au moins 50% de leur revenu au coût du loyer, en transposant à cette catégorie de ménages, dans l'arrondissement, le pourcentage que l'on retrouve ailleurs à Montréal. À ce nombre ajusté, nous avons par la suite ajouté le nombre total des ménages dont le principal soutien de ménage est âgé de plus de 25 ans et qui consacrent plus de 50% de leur revenu au coût du loyer, pour obtenir un nombre total ajusté de 8200 ménages locataires consacrant plus de 50% de leur revenu au coût du loyer, soit 24,7% de l'ensemble des ménages de l'arrondissement.

On sait par ailleurs que la province de Québec compte 203 085 ménages locataires qui consacrent plus de 50% de leur revenu au paiement du loyer, pour lesquels on vise la réalisation de 10 000 logements sociaux par an. En appliquant une règle de trois à la population locataire de l'arrondissement de Ville-Marie consacrant plus de 50% de ses revenus au coût du loyer, on obtient un objectif annuel de 400 logements sociaux et communautaires pour l'arrondissement.

La présence en grand nombre des étudiants post-secondaires sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie et les données issues de l'étude de la FEUQ sur le pourcentage d'étudiants habitant en logement ainsi que sur leur taux d'effort à se loger, mis en parallèle avec les constats produits par le consortium universitaire en charge de La cité universitaire internationale de Montréal⁶ (qui a malheureusement mis un terme à ses activités en 2006) nous amène par ailleurs à faire les constats suivants: la concentration importante d'étudiants en logement autonome sur le territoire de l'arrondissement exerce à n'en pas douter une forte pression sur le parc locatif du quartier et sur le coût des loyers, ce qui a nécessairement un impact sur l'accès au logement pour les ménages à faible ou modeste revenu. Plus particulièrement, le phénomène de la co-location, relativement populaire auprès de la population étudiante, a nécessairement une incidence sur la disponibilité et le coût du loyer des grands logements familiaux du territoire.

⁴ Une étude récente de la Fédération étudiante universitaire du Québec (FEUQ), *Sources et modes de financement des étudiants de premier cycle – 2009*, nous révèle en effet que 50% des étudiants inscrits à temps plein vivent avec moins de \$ 12 200 / an et 25% avec moins de \$ 7 400 (montants incluant les prêts de l'Aide financière aux études), et que 65,2% des étudiants qui habitent dans un logement autonome (qui représentent près des 2/3 de la population étudiante universitaire à temps plein) consacrent en moyenne plus de 30% de leur revenu au coût du loyer. Ce pourcentage est nettement supérieur à celui que l'on retrouve dans la population montréalaise en général, qui s'établissait en 2006 à 38,8%.

⁵ L'étude de la FEUQ nous apprend également que près de 80% des étudiants universitaires de premier cycle ont moins de 24 ans, et que 28,3% vivent en co-location. L'étude ne nous informe pas sur le pourcentage d'étudiants qui habitent seuls, mais on peut raisonnablement penser qu'il est très élevé.

⁶ Voir à ce sujet le mémoire déposé en avril 2009 par Habiter Ville-Marie devant l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) dans le cadre de la consultation sur le projet de re-développement de l'Îlot Séville. On y notait en particulier que Montréal, qui compte 156 000 étudiants universitaires, se classe première parmi les grandes villes nord-américaines pour le nombre d'étudiants par habitant; et que parmi cette population, on comptait 17 500 étudiants étrangers, dont seulement 7% habitaient en résidence étudiante.

D'autre part, le taux d'effort substantiel des étudiants québécois habitant en logement autonome, dont un bon nombre proviennent de milieux défavorisés et ne bénéficient pas d'un soutien financier parental⁷, affecte indéniablement leur qualité de vie et leur capacité à compléter leurs études, à tout le moins dans des conditions optimales.

Ces deux constats militent donc selon nous en faveur d'un effort concerté important de la part du Gouvernement du Québec, des universités montréalaises et de la Ville de Montréal afin de mieux documenter les besoins des étudiants en matière de logement et d'augmenter considérablement l'offre en matière de résidences étudiantes sur le territoire de la ville de Montréal.

Un autre élément ayant trait au caractère central de notre arrondissement et qui mérite d'être considéré dans l'établissement d'un objectif en matière de logements sociaux et communautaires est la présence importante de l'itinérance dans l'arrondissement. En effet, la population itinérante, absente des statistiques populationnelles locales issues du recensement, n'en occupe pas moins le territoire et présente des besoins évidents en matière de logement. Or, une partie de la réponse à ces besoins se doit d'être apportée dans l'arrondissement de Ville-Marie, notamment à cause de la proximité requise de certains services, mais aussi compte tenu de l'importante concentration existante de maisons de chambres sur le territoire de l'arrondissement. Or, les maisons de chambres, on le sait, présentent le double avantage de permettre, en amont, à un certain nombre de résidents particulièrement vulnérables de se maintenir en logement et, d'autre part, en aval, de permettre à de nombreux gens de la rue de parvenir à en sortir.

Cette présence significative des maisons de chambres sur le territoire de l'arrondissement et les interventions spécifiques qui y sont rattachées justifient, selon nous, un léger rehaussement des objectifs en matière de réalisation de logements sociaux et communautaires, et ceci afin d'éviter que ces interventions, incontournables par ailleurs, ne se fassent au détriment de la réponse aux besoins des autres catégories de population du territoire, en particulier les familles et les personnes âgées à faible revenu, dont les besoins sont également importants.

Il est aussi important de rappeler qu'un bilan préliminaire de l'application de la Stratégie d'inclusion municipale dans l'arrondissement de Ville-Marie, au cours de ses 4 premières années d'application, soit pendant la période 2005-2008, a permis de dénombrer la mise en chantier de 242 logements sociaux et communautaires parmi les 4 585 mises en chantier recensées au total sur le territoire de l'arrondissement, soit seulement 5,3% du total, et ce alors que les besoins populationnels de l'arrondissement sont pourtant supérieurs à ceux de la population de la ville de Montréal dans son ensemble. On constate donc, sur cette période, un déficit de production de logements sociaux et communautaires, par rapport à l'objectif général de 15% de la stratégie d'inclusion municipale, de près de 450 logements sociaux et communautaires pour l'arrondissement. Un bilan reste à être réalisé pour les années 2009 et 2010, mais nous pouvons d'ores et déjà estimer, compte tenu des données sommaires dont nous disposons, qu'il sera également déficitaire.

Enfin, autre élément à prendre en considération, la comparaison des statistiques populationnelles entre 2001 et 2006 met en lumière une diminution importante des logements locatifs occupés sur le territoire de l'arrondissement, équivalente à celle survenue sur l'ensemble du territoire de la ville de Montréal, soit une diminution de 1 140 logements locatifs occupés pour le seul arrondissement de Ville-Marie (contre 1 120 pour la ville de Montréal).

Le déficit de production de logements sociaux et communautaires sur le territoire de l'arrondissement, mis en parallèle avec l'érosion rapide du parc de logements locatifs qu'on y constate, militent également en faveur d'un rehaussement, au cours des prochaines années, de l'objectif de production de logements sociaux et communautaires sur le territoire de l'arrondissement.

⁷ FEUQ, Sources et modes de financement des étudiants de premier cycle, 2009.

6.2 RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES ISSUES DU PLAN DE DÉVELOPPEMENT

OBJECTIF 1

DÉVELOPPER AU MOINS 500 LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES PAR AN DANS L'ARRONDISSEMENT, DONT :

- **65% POUR LES FAMILLES (ENVIRON 325 LOGEMENTS)**
- **15% POUR LES AÎNÉS (ENVIRON 75 LOGEMENTS)**
- **20% POUR LES PERSONNES AYANT DES BESOINS PARTICULIERS (ENVIRON 100 LOGEMENTS)**

RECOMMANDATIONS

- a- Que la Ville de Montréal prenne les moyens pour rendre obligatoire l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les nouveaux projets résidentiels et qu'elle augmente la proportion d'unités de logements sociaux et communautaires ciblée par sa Stratégie d'inclusion, en faisant passer celle-ci de 15% à 30%. Que l'Arrondissement Ville-Marie se dote d'objectifs à cet effet pour son territoire.
- b- Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement Ville-Marie acquièrent et réservent des sites (terrains et bâtiments) pour le développement de logements sociaux et communautaires.
- c- Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement Ville-Marie utilisent leurs pouvoirs en matière de réglementation et d'urbanisme pour favoriser le développement de logements sociaux et communautaires.

OBJECTIF 2

PRÉSERVER LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES, TANT EN QUANTITÉ QU'EN QUALITÉ.

RECOMMANDATIONS

- a- Que la Ville de Montréal favorise davantage l'achat-rénovation de bâtiments dans le cadre de son programme Accès-Logis à des fins de revitalisation urbaine.
- b- Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement Ville-Marie s'assure que le projet-pilote d'inspection des maisons de chambres résultant de l'application du règlement sur l'entretien et la salubrité des logements se poursuive et soit étendu à l'ensemble de l'arrondissement.
- c- Que le Comité-Logement Ville-Marie soit doté des moyens lui permettant d'intensifier ses interventions visant à protéger le parc de logements locatifs, au niveau du nombre mais également de la qualité, notamment en empêchant : la conversion de logements locatifs en condominiums ou en gîtes touristiques, ainsi que les démolitions injustifiées de logements.
- d- Que le Gouvernement du Canada maintienne les subventions fédérales destinées aux ménages à faible revenu dans les logements sociaux et communautaires existants, suite aux fins de convention de ses programmes, et renouvelle le financement dédié à la rénovation des HLM.

OBJECTIF 3

FAVORISER LA PARTICIPATION DES LOCATAIRES DANS LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS D'HABITATION RÉPONDANT À LEURS BESOINS

RECOMMANDATIONS

- a- Que le Comité-Logement Ville-Marie soit doté des moyens nécessaires afin d'informer et de mobiliser les locataires de l'arrondissement autour de projets de logement répondant à leurs besoins, ainsi que plus globalement sur les enjeux concernant le développement de l'habitation dans l'arrondissement.

OBJECTIF 4

ASSURER LE FINANCEMENT DU DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES PAR LES DIFFÉRENTS PALIERS DE GOUVERNEMENT

RECOMMANDATIONS

- a- Que la Ville de Montréal soutienne les demandes de réinvestissement en matière de logement social et communautaire auprès des paliers de gouvernement supérieurs.
- b- Que le Gouvernement du Québec augmente l'enveloppe budgétaire du programme Accès-Logis afin de permettre la réalisation de 10 000 logements sociaux par an, à l'échelle du Québec, pour une période de 5 ans.
- c- Que la Société d'habitation du Québec bonifie le programme Accès-Logis, notamment en élaborant un programme « à tiroirs », permettant de s'adapter aux réalités du centre-ville de Montréal.
- d- Que le Ministère de la santé et des services sociaux (MSSS) du Québec augmente l'enveloppe budgétaire dédiée au soutien communautaire en logement.
- e- Que le Gouvernement du Canada renouvelle et bonifie son Initiative en matière de logements abordables, afin de soutenir le développement de nouveaux logements sociaux et communautaires, et bonifie également sa Stratégie de partenariats de lutte à l'itinérance (SPLI).
- f- Que l'équité générée par la SHDM soit utilisée à des fins de développement de logements sociaux et communautaires.
- g- Que la coordination d'Habiter Ville-Marie soit dotée d'un financement qui lui permette de soutenir ses activités.

OBJECTIF 5

DOCUMENTER LES BESOINS ET ENJEUX EN MATIÈRE D'HABITATION SUR LE TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE ET SE Doter D'UNE VISION CONCERTÉE ET INTÉGRÉE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.

RECOMMANDATIONS

- a- Que l'Arrondissement Ville-Marie prépare son énoncé d'aménagement en concertation avec le milieu.
- b- Que l'Arrondissement Ville-Marie et la Ville de Montréal réévaluent les besoins particuliers des familles au centre-ville, particulièrement des familles immigrantes, pour arrimer le développement de logements avec ceux-ci.
- c- Que le Gouvernement du Québec et la Ville de Montréal mesurent les besoins en logement et évaluent l'impact de la population étudiante sur la disponibilité des logements locatifs dans l'arrondissement.
- d- Que les groupes porteurs de projets de logements sociaux et communautaires explorent, avec le soutien des GRT, les possibilités de financement privé permettant de compléter ou de bonifier leurs projets.

6.3 RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES - LES LEVIERS DE DÉVELOPPEMENT

GOVERNEMENT DU CANADA

LEVIERS	DESCRIPTION	ENJEUX	PISTES D'ACTION
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT (SCHL)	Organisme fédéral responsable de l'habitation Collabore avec les organismes communautaires, le secteur privé, les organismes sans but lucratif et tous les ordres de gouvernement afin de trouver des solutions novatrices aux problèmes actuels en matière d'habitation, de prévoir les besoins de demain et d'améliorer la qualité de vie de tous les Canadiens		Répondre aux besoins importants en matière d'entretien et de rénovation du parc de logements en coopérative ou en OBNL vieillissants.
PLAN D'ACTION ÉCONOMIQUE DU CANADA	Investissement ponctuel de \$ 1.5 G, dans le cadre du plan de relance du Gouvernement du Canada, visant à stimuler la construction et la rénovation de logements sociaux partout au Canada Transite par la SHQ	Arrive à terme, ce qui compromet notamment les opérations de rénovation majeure des HLM entreprises depuis quelques années par les Offices municipaux d'habitation, notamment l'OMHM	Réinvestissement de \$ 140 M / an dans la rénovation des HLM demandé au Gouvernement du Canada
INITIATIVE EN MATIÈRE DE LOGEMENT ABORDABLE	Finance les programmes de soutien au logement et de lutte contre l'itinérance au bénéfice des Canadiens à faible revenu (2007-2012) Programme-source qui contribue notamment au financement du programme Accès-Logis du Gouvernement du Québec	Les sommes affectées aux deux dernières années du programme, soit 2010-12, sont nettement insuffisantes	Investissement de \$ 2 Milliards / an demandé. Réinvestissement minimal requis de la part du Gouvernement du Canada, en matière de développement de nouveaux logements sociaux, à la hauteur de ce qui a été investi au cours des 2 dernières années
PROGRAMME D'AIDE À LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS (PAREL)	Offre une aide financière pour payer les réparations obligatoires qui doivent être apportées aux logements occupés par des locataires à faible revenu, notamment aux logements sociaux et communautaires Programme-source qui contribue notamment au financement du programme Rénovation Québec du Gouvernement du Québec	Son renouvellement n'est plus considéré automatique par l'actuel gouvernement du Canada	Réinvestissement automatique requis de la part du Gouvernement du Canada pour répondre aux besoins importants en matière d'entretien et de rénovation du parc de logements en coopérative ou en OBNL vieillissants.
FINANCEMENT INITIAL	Prévoit une aide financière pour permettre aux développeurs de mener à bien les premières étapes d'un projet de logement abordable (SCHL)		
FINANCEMENT POUR PRÉPARATION DE PROJETS	Offre des prêts sans intérêt, remboursables, pour faciliter la création de logements abordables (SCHL)		
STRATÉGIE DE PARTENARIATS DE LUTTE À L'ITINÉRANCE (SPLI)	Programme fédéral (Services Canada) Géré par Services Canada, mis en oeuvre dans le cadre d'une entente Canada-Québec Finance la réalisation de projets pour les sans-abri Permet la restauration et le développement de nouveaux logements, de même que de l'équipement (mobilier) et le financement de services Sert souvent en complément au programme Accès-Logis	Renouvellement assuré pour la période 2011 -2014, à hauteur de \$ 7,8 M / an pour Montréal. Cependant, budget trop limité pour répondre aux besoins exprimés (stagnant depuis 10 ans) Orientations à confirmer	Augmentation de l'enveloppe globale demandée, à hauteur de \$ 21 M pour Montréal uniquement Permanence du programme Que le programme conserve sa souplesse actuelle, pour répondre à la diversité des besoins
LOGEMENTS EXISTANTS FINANCÉS PAR LES PROGRAMMES FÉDÉRAUX	Au Québec, 118 479 logements sociaux et communautaires existants (coopératives, OSBL et HLM) - soit près de 85% du parc de logements sociaux québécois - vont perdre, arrivés en fin de convention et d'hypothèque, leurs subventions provenant du gouvernement fédéral et destinées notamment à réduire les loyers des locataires à faible revenu. Le phénomène des fins de conventions, qui touche des organismes relevant directement de la SCHL, et d'autres relevant de la SHQ, est déjà amorcé et s'étend sur la période 2010-2032. La très grande majorité des projets seront touchés dès 2015.	Plusieurs projets de logements sociaux et communautaires existants seront touchés par les fins de convention et d'hypothèque, dont certains à très court terme. Celles-ci auront comme conséquence de mettre un terme à l'aide aux locataires à faible revenu qui y habitent, d'induire des hausses de loyer importantes pour ces locataires et de les exposer à devoir quitter leur logement. Certains gestionnaires pourraient être tentés de privatiser une partie des logements des immeubles touchés par ces fins de convention afin de leur permettre, par exemple, d'en financer l'entretien.	Maintien des subventions fédérales destinées aux ménages à faible revenu demandé au Gouvernement du Canada

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

LEVIERS	DESCRIPTION	ENJEUX	PISTES D'ACTION
POLITIQUE QUÉBÉCOISE EN HABITATION	Inexistante	Absence de vision globale en matière de logement au niveau québécois Le droit au logement n'est pas reconnu par le gouvernement	Élaboration d'une politique de l'habitation par le Gouvernement du Québec demandée Répondre aux besoins importants en matière d'entretien et de rénovation du parc de logements en coopérative ou en OBNL vieillissants.
SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ)	Agit comme la principale conseillère du Gouvernement du Québec en matière d'habitation et relève du Ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'occupation du territoire. Elle élabore et met en œuvre des politiques et des programmes. Elle est aussi responsable du plus important parc de logements sociaux sur le territoire québécois. Sa mission est de faciliter l'accès des Québécoises et des Québécois à des conditions adéquates de logement en tenant compte de leurs ressources financières et de la diversité de leurs besoins.		Porter un regard particulier sur la revitalisation des quartiers centraux
PLAN D'ACTION INTERMINISTÉRIEL EN ITINÉRANCE DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC	Adopté en 2009 Comporte près de 70 mesures Prévoit une réserve de 300 unités / 2 ans, pour la période 2009-2011, dont 200 à Montréal, sous forme de maisons de chambres et de studios Prévoit également une enveloppe de \$170 000 réservée au soutien communautaire dans de nouveaux projets de logement	Manque de vision d'ensemble Ne prévoit pas d'argent afin de consolider les interventions existantes, nettement sous-financées	Assurer la sauvegarde des maisons de chambres
ACCÈS-LOGIS	Programme provincial (SHQ) Géré par la Ville de Montréal Finance le développement de logements sociaux et communautaires Permet l'achat-rénovation, le recyclage et la construction neuve de logements Exige une participation financière du milieu de 15 % (À Montréal, cette contribution provient du Fonds de la CMM) Comporte 3 volets : Volet 1, familles et personnes seules Volet 2, personnes âgées en perte d'autonomie Volet 3, besoins particuliers Le volet « Projet novateur » permet de bonifier de 10 % le maximum admissible au programme pour financer des éléments novateurs et/ou écologiques particuliers à un projet	Renouvellement incertain Pas assez d'unités pour répondre aux besoins de la communauté Financement du programme insuffisant pour Montréal, en particulier pour les quartiers centraux Doit être demandé avant l'engagement conditionnel du projet et doit être soumis à l'approbation d'un comité de la SHQ	Renouvellement demandé pour 5 ans au Gouvernement du Québec Financement de 50 000 logements / 5 ans demandé Élaboration d'un programme à tiroirs, notamment pour l'achat du terrain et les frais de construction. Un financement supplémentaire devrait également être prévu pour certains frais, plus élevés au centre-ville (décontamination, matériaux, normes architecturales)
PROGRAMME D'AIDE AUX MAISONS D'HÉBERGEMENT (PAHM)	Via Accès-Logis Aide financière pour rénovations ou aide à la construction pour OBNL œuvrant auprès de femmes ou de jeunes victimes de violence	Budget insuffisant compte tenu des besoins montréalais Financement accessible une seule fois dans la vie d'un organisme	Augmentation du budget demandée au Gouvernement du Québec

LEVIERS	DESCRIPTION	ENJEUX	PISTES D'ACTION
PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC	<p>Programme provincial (SHQ), auquel contribue pour moitié la Ville de Montréal Géré par la Ville de Montréal</p> <p>Appuie les municipalités qui veulent se doter de programmes visant l'amélioration des logements dans des secteurs résidentiels dégradés</p> <p>Pour l'année 2010-2011, les volets privilégiés par la Ville de Montréal pour l'application de ce programme sont les suivants : Accession à la propriété (subventions aux premiers acheteurs) ; Habitations urbaines pour familles (volet réservé aux gros promoteurs résidentiels privés) ; Rénovation à la carte ; Rénovation résidentielle majeure ; Stabilisation des fondations ; Démolition des bâtiments accessoires et Amélioration de la sécurité Le programme peut également fournir une aide financière additionnelle afin de favoriser la réalisation de projets financés dans le cadre d'Accès-Logis</p>	<p>Les priorités municipales varient d'une année à l'autre et ne favorisent pas toujours le logement social et communautaire</p>	<p>Renouvellement demandé au Gouvernement du Québec</p> <p>Un volet « Contribution à Accès-Logis », permettant de compléter le financement de projets sociaux et communautaires dans les quartiers centraux de Montréal, devrait être priorisé par la Ville de Montréal</p> <p>Instaurer un mécanisme qui permette de maintenir le stock de logements existants.</p>
CADRE DE RÉFÉRENCE SUR LE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE EN LOGEMENT SOCIAL	<p>Cadre provincial Administré par l'ASSS de Montréal</p> <p>Les allocations, une fois octroyées, sont intégrées au financement en soutien à la mission des organismes qui les reçoivent</p> <p>Finance certaines pratiques d'intervention visant à permettre la stabilité des locataires : aide à la gestion de conflits entre locataires, animation de la vie collective, accompagnement dans certaines démarches, etc.</p>	<p>Insuffisance des fonds dédiés au soutien communautaire</p> <p>L'insuffisance de fonds fait notamment en sorte que de nombreux OBNL porteurs de projets hésitent ou refusent de s'engager dans le développement de nouveaux projets, faute d'un soutien suffisant</p>	<p>Investissement additionnel demandé de \$5 M pour Montréal afin de développer ainsi que consolider les interventions existantes auprès des personnes âgées ainsi qu'auprès de personnes présentant des besoins particuliers</p> <p>Assurer une meilleure coordination entre le Réseau de Santé et de Services Sociaux, la SHQ et la Ville de Montréal</p>
FONDS D'AIDE À L'ACTION COMMUNAUTAIRE AUTONOME	<p>Véhicule de financement pour les organismes de défense collective des droits, géré par le Ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale, par l'entremise du Secrétariat à l'action communautaire autonome et aux initiatives sociales (SACAIS)</p>	<p>Le soutien financier en appui à la mission accordé aux organismes de défense collective des droits, tels que le Comité logement Ville-Marie (CLVM), est ridiculement bas. Le Regroupement québécois de l'action communautaire autonome (RQACA) estime que le seuil plancher du financement en soutien à la mission d'un organisme de défense collective des droits à vocation locale, tel que le CLVM, s'établit à \$138 428 par an. Or le financement en soutien à la mission accordé au CLVM s'établit à moins de la moitié de cette somme. Certains organismes de défense collective des droits en logement parviennent à combler partiellement cette lacune grâce à un soutien financier de Centraide. Malheureusement, le CLVM ne dispose pas d'un tel soutien. La situation de sous-financement chronique à laquelle est exposée le CLVM depuis maintenant des décennies fait notamment en sorte qu'il ne parvient pas à informer et mobiliser adéquatement les résidents de l'arrondissement autour de projets de logements sociaux et communautaires, ainsi que plus globalement autour des enjeux en matière d'habitation sur le territoire de l'arrondissement.</p>	<p>Que le Comité logement Ville-Marie soit doté des moyens nécessaires afin d'informer et de mobiliser les locataires de l'arrondissement autour de projets répondant à leurs besoins, ainsi que plus globalement sur les enjeux concernant le développement de l'habitation dans l'arrondissement.</p>

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

LEVIERS	DESCRIPTION	ENJEUX	PISTES D'ACTION
COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (CMM)	La Communauté métropolitaine de Montréal est un organisme de planification, de coordination et de financement qui regroupe 82 municipalités de la région métropolitaine montréalaise. La CMM exerce ses compétences dans de nombreux domaines, dont le logement social, auquel elle consacre environ 50% de son budget.		Effectuer un travail en plus étroite collaboration avec les tables de quartier et les tables sectorielles dans l'établissement des priorités en matière de logement
FONDS MÉTROPOLITAIN DU LOGEMENT SOCIAL	La CMM a constitué le Fonds en 2002 afin de soutenir, en collaboration avec les municipalités locales de son territoire, la réalisation de projets de développement du logement social. Ainsi, toutes les municipalités membres de la Communauté participent, selon leur potentiel fiscal respectif, au financement de la contribution municipale versée dans le cadre des programmes d'HLM, de supplément au loyer (PSL) ainsi que des programmes soutenant la construction de logement social ou communautaire.		
PLAN D'ACTION MÉTROPOLITAIN DU LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE 2009-2013	Vise 6 objectifs : Poursuivre le financement des programmes essentiels au continuum de solutions résidentielles Investir pour la qualité du parc de logements sociaux et abordables Répondre aux besoins de locataires qui sont souvent parmi les plus démunis Soutenir le développement économique de tous les secteurs du Grand Montréal Explorer la pertinence de créer un guichet unique pour le logement social Assurer un suivi de la situation du logement social et abordable et de la mise en œuvre du plan		
PLAN MÉTROPOLITAIN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	La loi 58 de juin 2010 prévoit que la CMM devra adopter un plan métropolitain d'ici décembre 2011 Les objets sur lesquels portent les orientations, les objectifs et les critères du plan sont au nombre de 8 La CMM a pour sa part identifié 3 enjeux métropolitains prioritaires : La métropolisation de l'économie La lutte aux changements climatiques La préservation de la biodiversité Le projet de plan sera soumis à une consultation publique à la fin de 2011	L'habitation ne figure pas parmi les 8 objets sur lesquels doivent porter les orientations, objectifs et critères du Plan, tels qu'identifiés par la loi Les enjeux prioritaires identifiés par la CMM sont des enjeux de nature économique et environnementale. Aucun enjeu social, tels que celui du logement et du droit à la ville, n'y figure.	Souligner l'importance de la question du logement au centre-ville dans le plan métropolitain d'aménagement, en considérant tous les types de clientèle (itinérance, personnes seules, familles, clientèles particulières, etc.). Assurer un soutien financier au développement de tous les types de logement de ces clientèles.

VILLE DE MONTRÉAL

LEVIERS	DESCRIPTION	ENJEUX	PISTES D'ACTION
DIRECTION DE L'HABITATION	Mandataire de la SHQ sur le territoire de la Ville de Montréal en ce qui a trait notamment à la gestion des programmes Accès-Logis et Rénovation Québec		
SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL (SHDM)	<p>OBNL qui réalise des projets immobiliers structurants dans les domaines résidentiel, commercial, industriel et institutionnel. Partenaire privilégié de la Ville de Montréal dans la mise en œuvre de ses politiques et dans l'atteinte de ses objectifs</p> <p>Principaux axes d'intervention : Participer à la revitalisation des quartiers ; Favoriser l'accès à la propriété individuelle (...) ainsi que l'accès à la propriété collective pour une population à revenus modestes ; Assurer la saine gestion de son parc immobilier (5000 logements abordables) en vue d'en garantir sa rentabilité ; Favoriser le maintien et le retour en ville de propriétaires occupants</p>		<p>Que la SHDM joigne sa voix aux demandes du milieu vis-à-vis le gouvernement fédéral en faveur du maintien des subventions fédérales, notamment pour les ménages à faible revenu</p> <p>Que la gestion du parc locatif de la SHDM soit rendu plus transparent et que la méthode de fixation du loyer soit conforme aux règles de la Régie du logement</p>
PLAN D'URBANISME DE MONTRÉAL 2004-2014	<p>Vise, notamment, à améliorer la qualité de vie des milieux résidentiels et à favoriser la construction de 60 à 75 000 logements à Montréal, entre 2004 et 2014, dont 30% abordables</p> <p>Le chapitre d'arrondissement de Ville-Marie du plan d'urbanisme 2004-2014 n'a jamais été adopté</p> <p>Deux Programmes particuliers d'urbanisme (PPU) sont en préparation depuis plusieurs années, un pour le quartier Ste-Marie et l'autre pour le centre-ville ouest. Des consultations publiques devraient avoir lieu prochainement sur ces PPU</p> <p>Le plan d'urbanisme est présentement en processus de révision</p> <p>Un énoncé d'aménagement du centre-ville de Montréal doit faire l'objet de consultations par l'Arrondissement au cours des prochains mois</p>	<p>Le centre-ville compte plus de 200 terrains vacants (dont 175 sont utilisés comme stationnements de surface), qui couvrent une superficie de près de 72 hectares</p> <p>Le centre-ville offre ainsi un potentiel de développement important, évalué à entre 15 000 et 20 000 logements</p>	<p>Que l'énoncé d'aménagement du centre-ville soit préparé en concertation avec le milieu</p>
PLAN DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE LA COLLECTIVITÉ MONTRÉLAISE 2010-2015	<p>Axé autour de 5 orientations, dont celle d'assurer la qualité de vie des milieux de vie résidentiels</p> <p>Vise notamment à réduire le solde migratoire entre Montréal et la banlieue d'ici 2012, en s'adressant en particulier aux Montréalais de 25 à 44 ans qui quittent la ville chaque année</p> <p>À cet effet, propose de soutenir un développement résidentiel adapté aux besoins, abordable, sain et écologique</p>		

LEVIERS	DESCRIPTION	ENJEUX	PISTES D'ACTION
STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE MONTRÉAL 2005-2010	<p>Visé à hisser Montréal parmi les métropoles qui affichent le meilleur niveau de vie et la meilleure qualité de vie en Amérique du Nord d'ici 2025</p> <p>Parmi les 5 axes de développement stratégiques, figure une ville où il fait bon vivre et travailler</p> <p>À cet effet, une des priorités identifiées par la stratégie est d'accroître la population résidente au centre-ville</p>		<p>Dans une perspective de développement durable (intégration des perspectives économiques, sociales et environnementales), l'accroissement de la population du centre-ville doit viser toutes les catégories de population, y compris les ménages à faible ou modeste revenu</p>
POLITIQUE FAMILIALE DE MONTRÉAL 2008	<p>Visé notamment à faire de la famille et des jeunes le centre des contributions de tous les acteurs et partenaires municipaux ainsi qu'à consolider et développer la qualité de vie des familles</p> <p>À ces fins, la politique vise à fournir en particulier aux familles : un grand logement abordable, en propriété ou en location ; un logement de qualité ; une cour, un balcon ou une terrasse</p>	Assurer la rétention des familles à Montréal, et notamment au centre-ville	<p>Documenter les besoins et les types de logement appropriés pour les familles, et notamment les familles immigrantes, en matière de logement au centre-ville</p> <p>Favoriser la réalisation de projets novateurs en matière de logement familial au centre-ville</p>
STRATÉGIE MONTRÉLAISE DE REVITALISATION URBAINE INTÉGRÉE (R.U.I.)	<p>Visé à agir sur les facteurs qui engendrent la pauvreté, à partir d'une vision globale et intégrée, en impliquant la population des secteurs touchés dans la planification, la mise en œuvre et le suivi des actions, de même qu'en adaptant, coordonnant et concentrant des actions publiques, communautaires et privées</p> <p>On compte actuellement 8 processus de R.U.I. à Montréal, dont un dans le quartier Ste-Marie</p>	<p>On constate un manque de financement accordé à la mobilisation citoyenne au niveau du quartier Ste-Marie</p> <p>On constate également une difficulté à mobiliser autour de la démarche certains gros joueurs institutionnels, tels que la Société de Développement et d'Habitation de Montréal (SHDM)</p> <p>Le quartier Ste-Marie se prête particulièrement bien au développement de logements pour familles, compte tenu notamment de la quantité et de la qualité des services en place (écoles, CPE et garderies, organismes communautaires pour jeunes et familles, centres de loisirs, parcs, etc.).</p>	<p>Augmenter le financement alloué à la mobilisation citoyenne</p> <p>Mobilisation accrue, notamment, de la SHDM dans la démarche de R.U.I. de Ste-Marie</p> <p>Identifier le logement social et communautaire, en particulier pour les familles, comme un outil important de revitalisation urbaine</p>
STRATÉGIE MONTRÉLAISE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS LES NOUVEAUX PROJETS RÉSIDENTIELS 2005	<p>Visé à ce que 30% de la production résidentielle globale soit abordable ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15% sous forme de logements sociaux - 15% sous forme de logements abordables d'initiative privée <p>Les arrondissements montréalais sont appelés à établir, pour leur territoire, des objectifs en matière de logements abordables</p>	<p>L'objectif de 15% de logements sociaux et communautaires n'a pas été établi en proportion des besoins populationnels, qui sont de loin supérieurs à cette proportion</p> <p>L'Arrondissement ne s'est jamais doté de tels objectifs. Le pourcentage ciblé, pourtant modeste, de la stratégie d'inclusion en matière de logement social et communautaire (15%) est atteint à l'échelle montréalaise, mais ne l'est pas, loin s'en faut, à l'échelle de l'arrondissement, où les besoins populationnels dépassent pourtant ceux de Montréal. Entre 2005 et 2008, 242 logements sociaux et communautaires y ont été mis en chantier, sur un total de 4585 mises en chantier, soit 5,3% du total.</p>	<p>Le pourcentage de logements sociaux et communautaires visé sur l'ensemble de la production de logements doit être augmenté à 30%</p> <p>L'Arrondissement de Ville-Marie doit se doter d'objectifs visant à atteindre un nombre de logements sociaux et communautaires reflétant les besoins et le potentiel propres à son territoire</p>

LEVIERS	DESCRIPTION	ENJEUX	PISTES D'ACTION
<p>STRATÉGIE MONTRÉALAISE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS LES NOUVEAUX PROJETS RÉSIDENTIELS 2005 (SUITE)</p>	<p>Stratégie à caractère incitatif</p> <p>Visé plus particulièrement à ce que les sites dont le potentiel de développement dépasse 200 unités (sites à caractère public ou sites privés requérant une modification réglementaire importante) intègrent du logement social et communautaire</p> <p>Comporte une politique de cession de terrains municipaux aux promoteurs sociaux à des conditions avantageuses</p> <p>Obtenir des grands propriétaires fonciers publics (gouvernements et sociétés para-gouv., com. scolaires et com. religieuses) qu'ils adhèrent aux objectifs mun. et qu'ils les intègrent dans la planif. et dans les conditions de vente de leurs terrains excédentaires</p> <p>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 inexistant</p>	<p>Nous ne détenons pas encore les données pour 2009 et 2010. Le déficit de production du logement social sur le territoire de l'arrondissement pour les seules années 2005-2008 s'élève ainsi à près de 500 logements.</p> <p>Les unités de logement social et communautaire développées dans l'arrondissement sont en très grande majorité des unités de petite dimension, ne répondant pas aux besoins des familles</p> <p>La grande majorité des projets privés requérant des modifications réglementaires importantes, au centre-ville, sont de moins de 200 unités, et par conséquent soustraites à la stratégie d'inclusion</p> <p>Projets de plein droit non visés</p> <p>Plusieurs projets importants, pourtant visés spécifiquement par la stratégie, y échappent</p> <p>Actuellement objet de discussions</p>	<p>Des cibles spécifiques pour le logement familial, en particulier, doivent être établies pour l'arrondissement de Ville-Marie</p> <p>Modifier la Charte de la Ville de Montréal afin de rendre l'inclusion de logements sociaux et communautaires obligatoire</p> <p>Établir une stratégie de contribution financière (ou toute forme de contribution) obligatoire pour assurer le développement de logements sociaux qui soit progressive, en fonction de la taille des projets construits. Par exemple :</p> <p>La taille des projets privés visés par la Stratégie d'inclusion afin d'y inclure du logement communautaire et social sur site devrait être abaissée aux projets de 100 unités et plus, peu importe qu'ils requièrent ou non des modifications réglementaires. À cette fin, il faut envisager la cohabitation dans un même immeuble de projets social et privé.</p> <p>De plus, une contribution financière pour le développement de logements sociaux et communautaires hors-site, géré par la communauté, devrait être exigée des projets de 25 à 99 unités</p> <p>Reconduction de la politique de cession de terrains municipaux à des prix inférieurs au marché</p> <p>Poursuite des démarches à l'égard des grands propriétaires fonciers publics</p> <p>Effectuer un bilan de la Stratégie d'inclusion, notamment pour l'arrondissement de Ville-Marie, pour ses 6 premières années d'application (2005-2010)</p>
<p>PLAN D'ACTION EN HABITATION 2010-2013</p>	<p>En cours d'approbation. Remplacera l'Opération 15 000 logements.</p> <p>5 axes d'intervention prioritaires sont envisagés : soutenir une croissance équilibrée ; fidéliser les familles montréalaises ; répondre aux besoins sociaux ; améliorer la qualité de l'habitat ; améliorer la performance environnementale</p>		

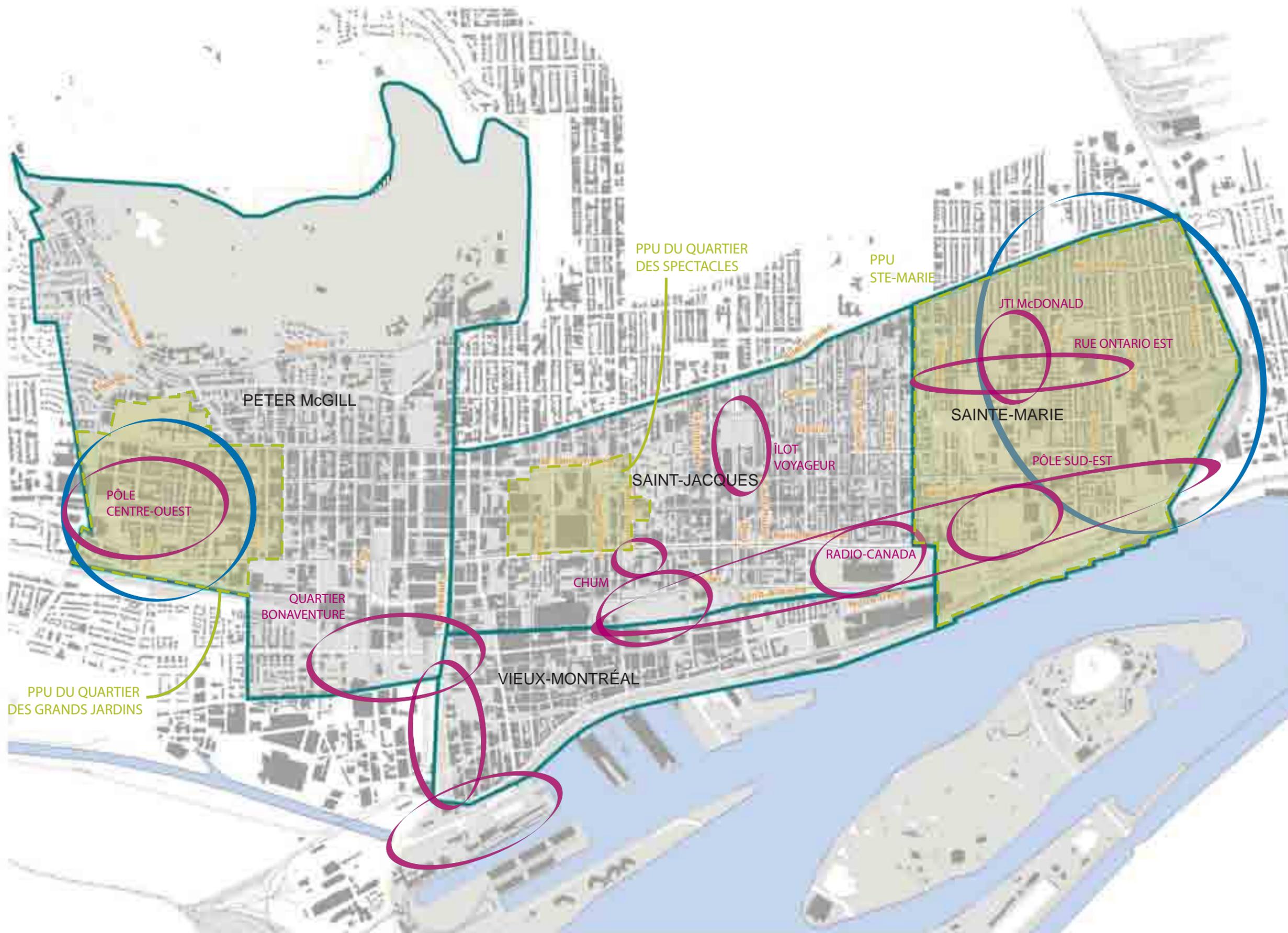
LEVIERS	DESCRIPTION	ENJEUX	PISTES D'ACTION
<p>PLAN D'ACTION CIBLÉ EN ITINÉRANCE DE LA VILLE DE MONTRÉAL</p>	<p>Vise notamment à répondre aux besoins de base des personnes en situation d'itinérance ou à risque</p> <p>À cet effet, propose de développer de nouveaux logements à but non lucratif avec soutien communautaire, de sauvegarder des maisons de chambres et d'améliorer la salubrité des maisons de chambres pour les sans-abri ou les personnes vulnérables</p>		<p>Réinvestissement requis dans le programme Accès Logis par le gouvernement du Québec</p>
<p>PLAN D'ACTION MONTRÉALAIS SUR L'AMÉLIORATION DE LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS</p>	<p>Devant le constat que l'application du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements nécessitait, pour certains cas lourds en termes de taille ou de complexité, le recours à des ressources spécialisées et une implication accrue des services corporatifs, la Ville de Montréal a mis sur un pied en 2007 une équipe dédiée au respect du Règlement, s'ajoutant aux ressources d'inspection déjà existantes dans les arrondissements.</p> <p>Vise à améliorer la salubrité des logements et à effectuer, lorsque la situation l'exige, des travaux en lieu et place des propriétaires.</p> <p>Un projet pilote d'inspection des maisons de chambre dans l'arrondissement de Ville-Marie a été amorcé en 2010-2011, qui devrait mener, lorsqu'il sera étendu à l'ensemble du territoire de l'arrondissement, à l'inspection et à la remise en état de salubrité de l'ensemble du parc de maisons de chambres de l'arrondissement</p> <p>Certaines interventions en matière de salubrité impliquent des opérations d'achat-rénovation de bâtiments de la part de développeurs de logement social et communautaire.</p>		

6.3 POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DANS VILLE-MARIE – PRINCIPAUX SITES

COURT TERME (0 À 5 ANS)					MOYEN TERME (5 À 10 ANS)				LONG TERME (PLUS DE 10 ANS)			
	PROJET	PROPRIÉTÉ	UNITÉS	UNITÉS SOCIAL	PROJET	PROPRIÉTÉ	UNITÉS	UNITÉS SOCIAL	PROJET	PROPRIÉTÉ	UNITÉS	UNITÉS SOCIAL
SAINTE-MARIE												
	Site Touchette	Touchette automobiles	220	66	Pavillon LC Simard	Hôpital Notre-Dame	90	90	Cour de triage	Le Chemin de fer Canadien-Pacifique	?	?
	Sœurs de la Providence	Congrégation des Sœurs de la Charité de la Providence	400	120	Stationnement de la JTI McDonald	JTI McDonald	225	70				
	Square Cartier	SHDM et Construction Beau-Design	305	92								
	Site STM	STM	150	75								
	Portes Sainte-Marie	SAQ	1200	360								
SAINTE-JACQUES												
	Îlot voyageur	Gouvernement du Québec	290	45	Gare Viger	Consortium Viger DMC International						
	Site métro Saint-Laurent	Ville de Montréal			rue Charlotte	divers						
	Habitations Jeanne-Mance (PAPA)	OMHM			rue Saint-Dominique	divers						
	Sainte-Brigide-de-Kildare	Centre communautaire Sainte-Brigide	55	55	Site Radio-Canada	Société Radio-Canada	2200	660				
PETER MCGILL												
	Coopérative de la montagne verte	Ville de Montréal	140	140	Secteur Windsor	Cadillac Fairview			Royal Victoria	Université McGill	?	?
	Montreal Children	Université McGill			Quartier Bonaventure	Ville de Montréal, MTQ, CN, Société du Havre	5641	1600				
	Overdale		350	105								
	Terrain de voirie: de la Commune / Brennan / Nazareth	Ville de Montréal	273	273								
	Stationnements devant le Centre Bell: de la Montagne, René-Levesque, Drummond	En discussion avec la Ville (la ville de Montréal comme acheteur potentiel)										
TOTAL			3383	1331			8156	2420			?	?

VILLE-MARIE

-  ZONES À DÉVELOPPER
-  CONSOLIDATION
-  PROGRAMMES PARTICULIERS D'URBANISME (PPU)



Fond de plan : Arrondissement Ville-Marie
Convercité

Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

VILLE-MARIE

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT À COURT TERME (0 À 10 ANS)

- Terrains vacants
- Sites prioritaires



Site du Montreal Children Hospital

Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Site du métro Saint-Laurent

Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Square Cartier

Nb logements annoncé:	305
Nb abordables + sociaux annoncé:	80
Potentiel de logements :	305
Potentiel abordables + sociaux:	92

Le Havre-Frontenac

Nb logements annoncé:	150
Nb abordables + sociaux annoncé:	75
Potentiel de logements :	150
Potentiel abordables + sociaux:	75

Stationnements près du Centre Bell

Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Ilot voyageur

Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	290
Potentiel abordables + sociaux:	45

Touchette Automobile

Nb logements annoncé:	55
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	220
Potentiel abordables + sociaux:	66

PETER MCGILL

SAINT-JACQUES

SAINTE-MARIE

Site Overdale

Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	350
Potentiel abordables + sociaux:	105

Site des Soeurs de la Providence

Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	400
Potentiel abordables + sociaux:	120

Coopérative de la Montagne verte

Nb logements annoncé:	140
Nb abordables + sociaux annoncé:	140
Potentiel de logements :	140
Potentiel abordables + sociaux:	140

Ilot de la Commune

Nb logements annoncé:	273
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	273
Potentiel abordables + sociaux:	273

Habitations Jeanne-Mance (PAPA)

Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Projet De Lorimier Ste-Catherine

Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	1200
Potentiel abordables + sociaux:	360

Site Sainte-Brigide-de-Kildare

Nb logements annoncé:	47
Nb abordables + sociaux annoncé:	47
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

VIEUX-MONTRÉAL

Fond de plan : Arrondissement Ville-Marie
 Convercité

Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

Plan de développement

VILLE-MARIE

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT
À MOYEN ET LONG TERMES
(5 ANS ET PLUS)

- Terrains vacants
- Sites prioritaires



Pôle Centre-Ouest	
1800 René-Levesque	
Nb logements annoncé:	400
Nb abordables + sociaux annoncé:	?
Potentiel de logements :	400
Potentiel abordables + sociaux:	120
Marianopolis	
Nb logements annoncé:	150
Nb abordables + sociaux annoncé:	?
Potentiel de logements :	150
Potentiel abordables + sociaux:	45
Domaine des Franciscaïns	
Nb logements annoncé:	?
Nb abordables + sociaux annoncé:	?
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Site de l'hôpital Royal Victoria	
Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Site de JTI McDonald	
Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Terrain principal	
Potentiel de logements :	600-800
Potentiel abordables + sociaux:	100-200
Terrain est	
Potentiel de logements :	225
Potentiel abordables + sociaux:	70

Secteur de la Gare Windsor	
Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Pavillon LC Simard	
Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	90
Potentiel abordables + sociaux:	90

Gare Viger	
Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Rues St-Dominique et Charlotte
Différents sites
Potentiel variable de densification / consolidation

Secteur Bonaventure - 2803 unités annoncées	
Griffintown Nord (abond des voies de circulation)	
Nb logements annoncé:	0
Potentiel de logements :	645
Potentiel abordables + sociaux:	100
Faubourg des Récollets	
Nb logements annoncé:	1807
Nb abordables + sociaux annoncé:	?
Potentiel de logements :	2500-4000
Potentiel abordables + sociaux:	750-1200
Ilot central et de la commune	
Nb logements annoncé:	996
Nb abordables + sociaux annoncé:	?
Potentiel de logements :	996
Potentiel abordables + sociaux:	300

Centre Jacques-Viger	
Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	500
Potentiel abordables + sociaux:	150

Projet Radio-Canada	
Nb logements annoncé:	2200
Nb abordables + sociaux annoncé:	660
Potentiel de logements :	2200
Potentiel abordables + sociaux:	660

Cour de triage	
Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	?
Potentiel abordables + sociaux:	?

Projet De Lorimier Ste-Catherine	
Nb logements annoncé:	0
Nb abordables + sociaux annoncé:	0
Potentiel de logements :	1200
Potentiel abordables + sociaux:	360



Fond de plan : Arrondissement Ville-Marie
Convercité

Projection : Québec MTM (zone 8) NAD 83

7. ANNEXES

ANNEXE A LE LOGEMENT DANS VILLE-MARIE : PERSPECTIVES ET RECOMMANDATIONS : JOURNÉE DE TRAVAIL DU 17 NOVEMBRE 2010

Horaire de la journée :

1. 8H30-9H00 - ACCUEIL ET INSCRIPTION DES PARTICIPANTS

2. 9H00-9H30 - RAPPEL DES OBJECTIFS ET DU FONCTIONNEMENT DE LA JOURNÉE

3. 9H30-10H25 ET 10H40-12H30 - ANALYSE DES QUARTIERS :

SAINTE-MARIE, ST-JACQUES ET VIEUX-MONTRÉAL, PETER-McGILL (55 MIN. PAR QUARTIER AVEC UNE PAUSE DE 10H25 À 10H40)

3.1 BRÈVE INTRODUCTION SUR LES DYNAMIQUES DU QUARTIER - ENV. 10 MIN.

FAMILLES

- Grands logements
- Services de proximité
- Milieu de vie, vie de quartier
- Maintien des familles, consolidation des quartiers
- Attraction des nouvelles familles

PERSONNES SEULES

- Se préparer en fonction des nouvelles tendances
- Personnes âgées
- Populations marginales

POPULATION DE TRANSIT

- Étudiants (impact de leur présence, baliser le stock de logements, etc.)
- Itinérance
- Touristes

3.2 ZONES PRIORITAIRES (À PARTIR DES CARTES PRÉSENTÉES*) – ENV. 40 MIN.

SECTEURS

- Court, moyen terme
- Long terme

SITES PARTICULIER

- Sites publics / parapublics
- Autres sites
- Sites à surveiller à long terme

3.3 OBJECTIFS PRINCIPAUX POUR LE QUARTIER (RÉCAPITULATION) – ENV. 5 MIN.

4. 12H30-13H30 – DÎNER

5. 13H30-15H30 – LES PROGRAMMES (POUR TOUS LES QUARTIERS) :

RÉNOVATION DES LOGEMENTS EXISTANTS ET DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX LOGEMENTS

STRATÉGIE D'INCLUSION

ACCÈS-LOGIS

PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC

HABITATION URBAINES POUR FAMILLES

STRATÉGIE DE PARTENARIATS DE LUTTE À L'ITINÉRANCE (SPLI)

PAHM

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

PROGRAMME VISANT À SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENT ÉTUDIANT

6. 15H30-15H45 - PAUSE

7. 15H45-17H00 - OBJECTIFS GÉNÉRAUX (QUANTIFIÉS) ET CONCLUSION

Liste des participants :

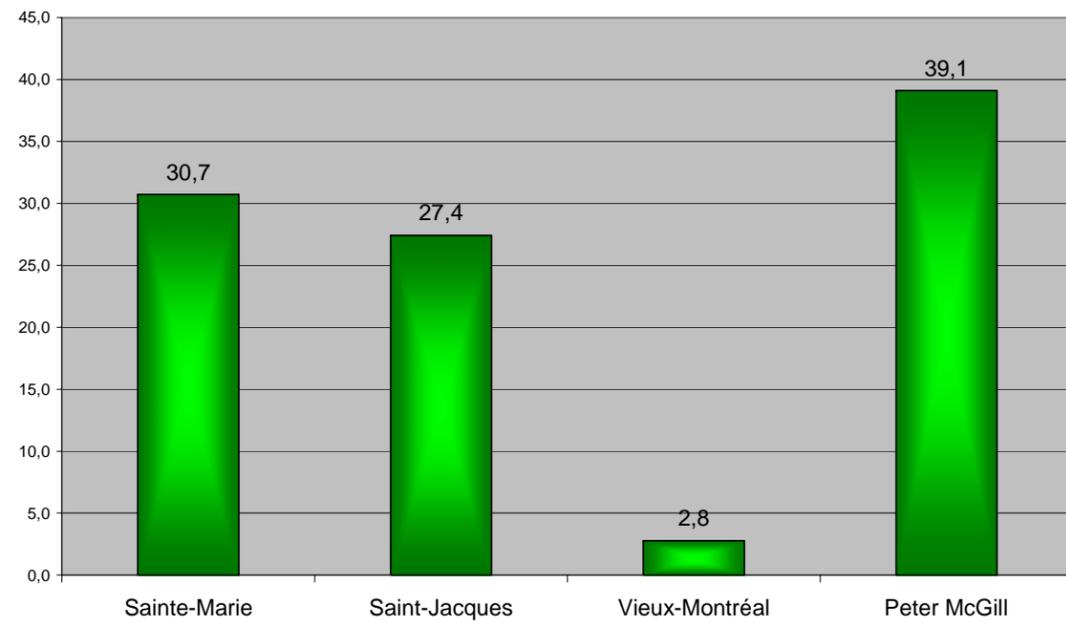
Arrondissement Ville-Marie (DAUSE)	Laurent Lussier
Arrondissement Ville-Marie (Développement social)	Michel Gendron
Atelier Habitation Montréal	Robert Manningham
CDEC Centre-Sud Plateau Mont-Royal	Sonia Lefebvre
CDEC Centre-Sud Plateau Mont-Royal	Marie-Anne Marchand
Centre Dollard-Cormier	Francine Moreau
Centre Dollard-Cormier	François Thivierge
Comité logement Ville-Marie	Éric Michaud
Corporation de développement communautaire Centre-Sud	Marie-Ève Hébert
CSSS de la Montagne	Jean Paiement
CSSS de la Montagne	Christian Paquin
CSSS Jeanne-Mance	Marise Guindon
CSSS Jeanne-Mance	Alain Arsenault
Direction de l'habitation de la ville de Montréal	Julia Davies
Douglas Alford Architecte	Douglas Alford
Fédération des coopératives d'habitation de l'île de Montréal	Denis Plante
Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)	Denis Lemyre
Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)	Guy Robert
Groupe CDH	Marco Monzon
Inter-Loge	Guy Germain
Inter-Loge	Margaret bain
Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)	Hélène Bohémier
Rayside Labossière	Sonia Al-Khabyr
Rayside Labossière	Sarah-Anne Brochu-Hébert
Rayside Labossière	Antonin Labossière
Rayside Labossière	Christelle Proulx-Cormier
Réseau Habitation Femmes	Nicole Boily
Société d'habitation du Québec	Fred-Édouard Alexis
Table de concertation du Faubourg St-Laurent	Agnès Connat
Table de concertation du Faubourg St-Laurent	Anne-Marie Zechinello
Table de concertation du Faubourg St-Laurent	Danielle Juteau
Table Inter-Action du quartier Peter McGill	Jean-Louis Nadeau
Table Inter-Action du quartier Peter McGill	Jean-Yves Bourdages
Tous pour l'aménagement du Centre-Sud	Ron Rayside
Université du Québec à Montréal	Winnie Frohn

ANNEXE B
TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES DANS VILLE-MARIE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

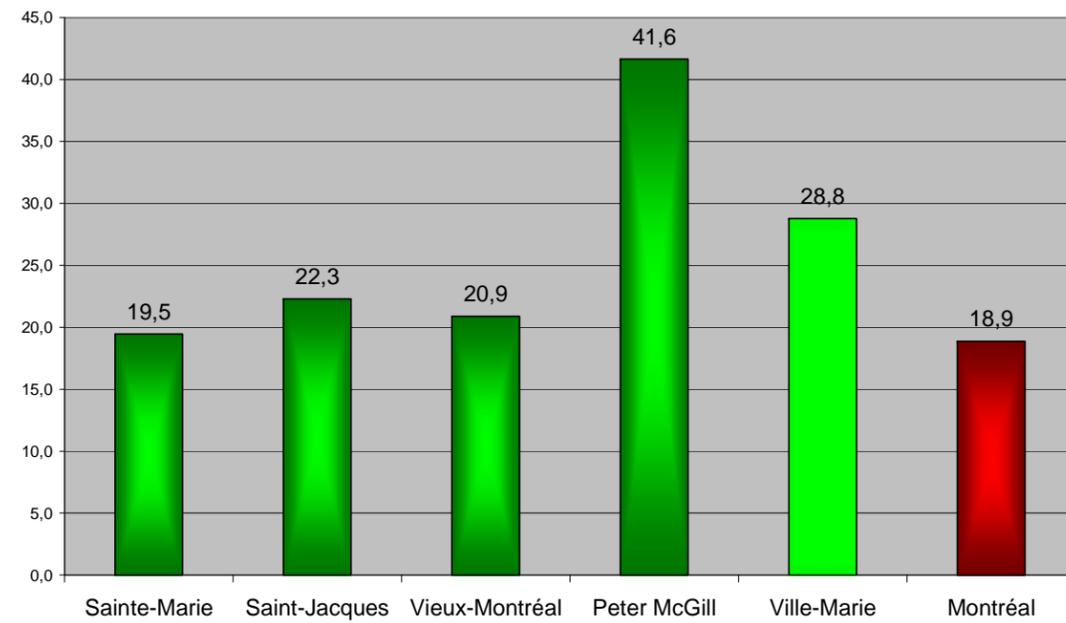
TAUX D'EFFORT DE 50 % POUR CERTAINS GROUPES DE PERSONNES DANS L'ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE

En 2006, il y avait 33 160 logements locataires dans l'arrondissement Ville-Marie. Ces logements sont répartis différemment dans chaque quartier dont 39,1 % sont situés dans Peter McGill.

Répartition des ménages locataires de l'arrondissement Ville-Marie selon le quartier de résidence, 2006



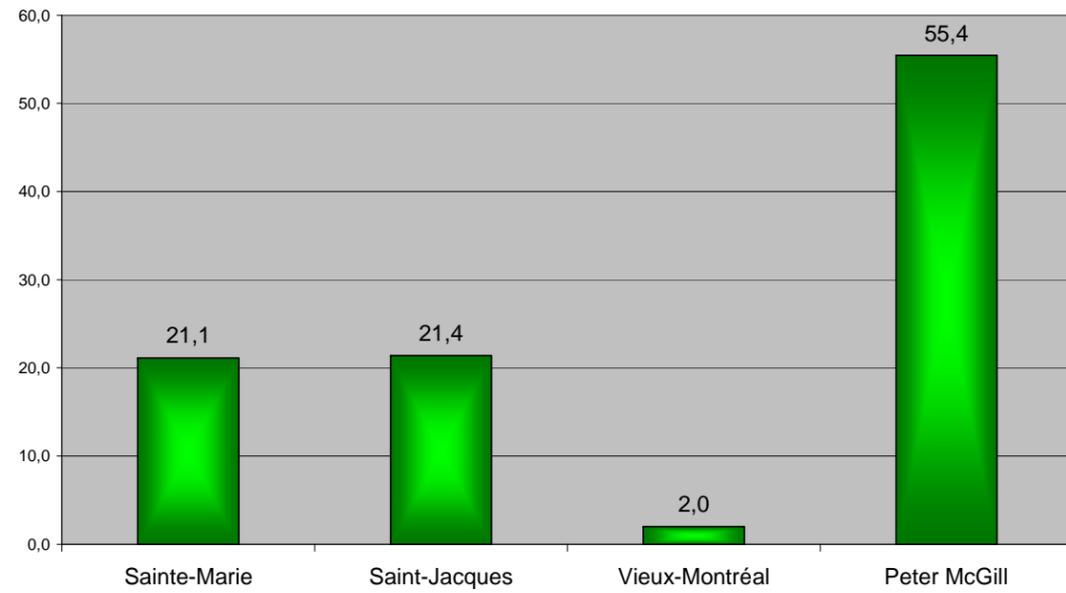
Proportion de ménages locataires qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer, 2006



En 2006, il y avait 9 370 ménages locataires qui consacraient au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer dans l'arrondissement Ville-Marie, soit 28,8 % de tous les ménages locataires comparativement à 18,9 % à Montréal.

Parmi l'ensemble des ménages qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer 55,4 % sont situés dans Peter McGill bien que les ménages locataires constituent uniquement 39,1 % de tous les ménages locataires de l'arrondissement.

Répartition des ménages locataires de l'arrondissement Ville-Marie qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer selon le quartier de résidence, 2006

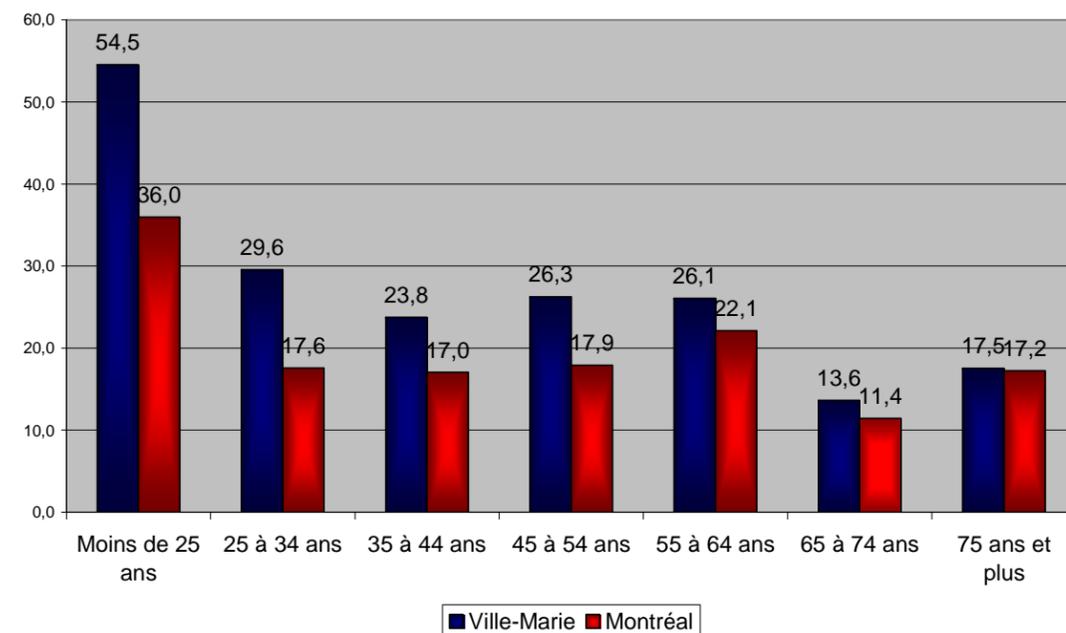


Selon l'âge

Si 28,8 % des ménages locataires de l'arrondissement consacrent 50 % de leur revenu au coût du loyer cette proportion varie énormément selon l'âge du principal soutien du ménage. Les ménages les plus jeunes présentent des taux beaucoup plus élevés. La proportion des ménages dont le principal soutien du ménage est âgé de moins de 25 ans qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer est de 54,5 % dans Ville-Marie comparativement à 36 % à Montréal. Cette proportion varie de 0 % dans le Vieux-Montréal à 72,8 % dans Peter McGill. D'ailleurs, 79,1 % de tous les ménages qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer pour ce groupe d'âge de l'arrondissement se situent dans Peter McGill. Peut-on croire que l'importance des étudiants y est pour quelque chose ?

Il en est de même pour le groupe des personnes âgées de 25 à 34 ans dans lequel on retrouve aussi une certaine proportion de ménages composés d'étudiants. La proportion de ces ménages qui fournissent un taux d'effort de 50 % et plus est de 29,6 % dans l'arrondissement Ville-Marie comparativement à 17,6 % à Montréal.

Proportion de ménages locataires qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer selon le groupe d'âge du principal soutien de ménage, 2006



Nombre de ménages locataires qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer selon le groupe d'âge du principal soutien du ménage, 2006

	Sainte-Marie Nb	Saint-Jacques Nb	Vieux-Montréal Nb	Peter McGill Nb	Ville-Marie Nb	Montréal Nb
Moins de 25 ans	270	290	0	1 780	2 345	12 785
25 à 34 ans	510	615	65	1 500	2 685	19 875
35 à 44 ans	330	295	35	660	1 320	16 860
45 à 54 ans	405	330	50	450	1 230	15 130
55 à 64 ans	285	205	40	460	995	13 635
65 à 74 ans	60	125	0	155	345	4 970
75 ans et plus	120	140	0	190	455	8 010
Total	1 980	2 005	190	5 195	9 370	91 260

Proportion de ménages locataires qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer selon le groupe d'âge du principal soutien du ménage, 2006

	Sainte-Marie %	Saint-Jacques %	Vieux-Montréal %	Peter McGill %	Ville-Marie %	Montréal %
Moins de 25 ans	25,2	38,9	0,0	72,8	54,5	36,0
25 à 34 ans	17,9	27,3	23,6	40,5	29,6	17,6
35 à 44 ans	17,0	19,3	16,7	35,2	23,8	17,0
45 à 54 ans	23,4	23,4	27,0	33,2	26,3	17,9
55 à 64 ans	26,3	16,8	36,4	33,0	26,1	22,1
65 à 74 ans	7,8	14,0	0,0	19,3	13,6	11,4
75 ans et plus	16,2	15,1	0,0	21,2	17,5	17,2
Total	19,5	22,3	20,9	41,6	28,8	18,9

Selon le genre de ménage

Nous avons vu qu'en 2006, il y avait 9 370 ménages locataires qui consacraient au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer. Il est toutefois important de distinguer les genres de ménages car la proportion de ménages qui consacrent cette partie de leur revenu varie énormément selon le type de ménage.

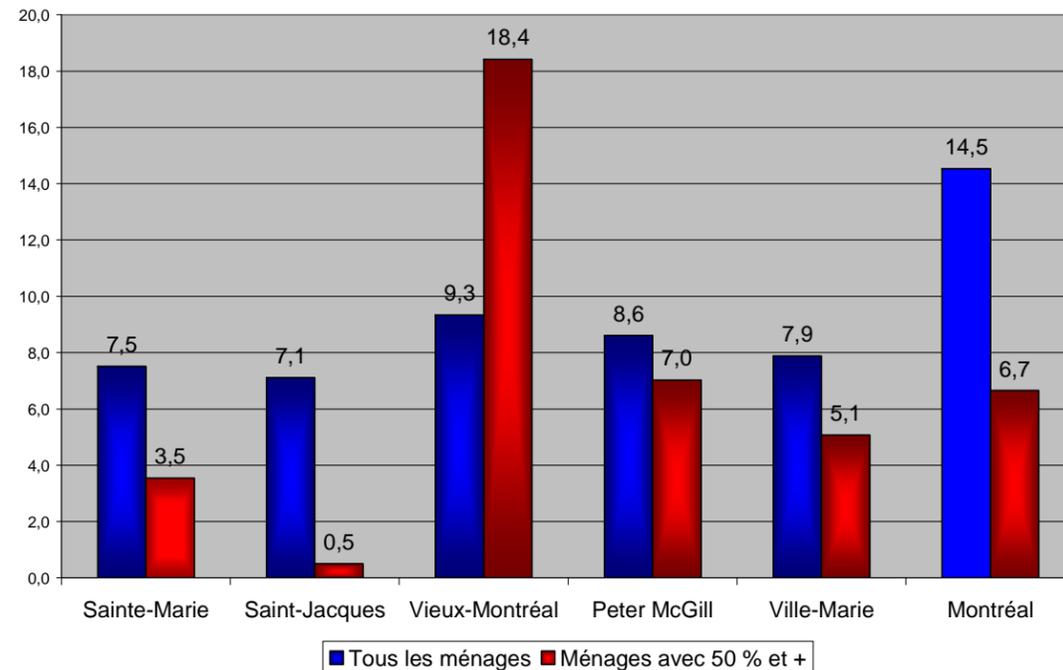
Tout d'abord, il est important de souligner l'importance des ménages non-familiaux parmi les ménages les plus à risque.

À Montréal, les ménages familiaux formés d'un couple avec enfants comptent pour 14,5 % de tous les ménages locataires. Cette proportion baisse à 6,7 % pour les ménages qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer. Dans l'arrondissement Ville-Marie ces proportions sont de 7,9 % et de 5,1 %. En fait, il y a 475 familles avec enfants de ce type qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer dans l'arrondissement Ville-Marie. Plus des trois-quarts (76,8 %) de ces familles habitent dans Peter McGill.

Au niveau des familles monoparentales, la situation est sensiblement la même. Elles sont au nombre de 410 pour l'ensemble de l'arrondissement.

Ce sont les ménages non familiaux qui sont les plus touchés par le coût des loyers. Le tiers (33,3 %) de ces ménages de l'arrondissement consacre au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer. Il s'agit de 7 475 ménages. Ils constituent 79,8 % de tous les ménages de l'arrondissement qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer. Parmi ces ménages non familiaux on distingue ceux qui sont composés d'une seule personne (56,4 % de tous les ménages) et ceux composés d'au moins deux personnes (12,6 % de tous les ménages).

Proportion de ménages familiaux biparentaux avec enfants parmi tous les ménages locataires selon le taux d'effort, 2006



Nombre de ménages locataires qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer selon le genre de ménage, 2006

	Sainte-Marie Nb	Saint-Jacques Nb	Vieux-Montréal Nb	Peter McGill Nb	Ville-Marie Nb	Montréal Nb
Total	1 980	2 005	190	5 195	9 370	91 260
Ménages familiaux	300	235	70	1 290	1 895	22 610
Ménages unifamiliaux	285	195	70	1 255	1 805	21 510
Un couple	150	145	65	1 025	1 395	13 535
Sans enfants	85	135	35	665	915	7 460
Avec enfants	70	10	35	365	475	6 075
Famille monoparentale	130	50	10	225	410	7 975
Autres ménages familiaux	15	40	0	40	90	1 100
Ménages non familiaux	1 680	1 770	125	3 900	7 475	68 655
Une seule personne	1 530	1 540	125	3 120	6 310	61 740
Deux personnes ou plus	150	230	0	785	1 160	6 915

Proportion de ménages locataires qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer selon le genre de ménage, 2006

	Sainte-Marie %	Saint-Jacques %	Vieux-Montréal %	Peter McGill %	Ville-Marie %	Montréal %
Total	19,5	22,3	20,9	41,6	28,8	18,9
Ménages familiaux	8,6	9,6	18,7	34,2	18,8	10,4
Ménages unifamiliaux	9,0	8,4	19,2	35,1	19,1	10,8
Un couple	6,9	7,8	22,0	33,6	19,0	9,3
Sans enfants	6,1	11,2	16,7	33,6	19,1	9,9
Avec enfants	9,2	1,6	41,2	34,0	18,5	8,6
Famille monoparentale	12,9	10,8	14,3	42,9	19,8	14,8
Autres ménages familiaux	4,8	28,6	0,0	20,0	13,6	6,4
Ménages non familiaux	25,1	27,1	23,4	44,8	33,3	25,7
Une seule personne	28,9	28,9	26,0	43,1	34,4	27,0
Deux personnes ou plus	10,8	19,1	0,0	53,4	28,2	18,2

Genre de ménages dont le principal soutien de ménage est âgé de moins de 35 ans

Si on regarde uniquement les ménages dont le principal soutien de ménage est âgé de moins de 35 ans on constate qu'il y a 5 030 de ces ménages qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer soit 37,6 % de l'ensemble des ménages dont le principal soutien de ménage est âgé de moins de 35 ans. Parmi eux 4 115 sont des ménages non familiaux soit 81,8 % de tous ces ménages. Près des deux-tiers (64,3 %) sont situés dans Peter McGill.

Nombre de ménages locataires dont le principal soutien de ménage est âgé de moins de 35 ans qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer selon le genre de ménage, 2006

	Sainte-Marie Nb	Saint-Jacques Nb	Vieux-Montréal Nb	Peter McGill Nb	Ville-Marie Nb	Montréal Nb
Total	780	905	65	3 280	5 030	32 660
Ménages familiaux	135	120	20	625	910	8 545
Ménages unifamiliaux	125	95	25	600	850	8 045
Un couple	100	95	30	560	780	5 705
Sans enfants	60	90	10	470	640	3 885
Avec enfants	45	0	0	95	140	1 820
Famille monoparentale	15	10	0	35	65	2 340
Autres ménages familiaux	20	20	0	30	65	500
Ménages non familiaux	640	785	40	2 645	4 115	24 115
Une seule personne	530	610	40	1 915	3 090	18 810
Deux personnes ou plus	120	175	0	725	1 020	5 310

Proportion de ménages locataires dont le principal soutien de ménage est âgé de moins de 35 ans qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer selon le genre de ménage, 2006

	Sainte-Marie %	Saint-Jacques %	Vieux-Montréal %	Peter McGill %	Ville-Marie %	Montréal %
Total	19,9	30,2	21,0	53,4	37,6	22,0
Ménages familiaux	9,6	14,8	15,4	41,5	23,6	13,1
Ménages unifamiliaux	9,8	12,5	20,8	43,3	24,1	13,4
Un couple	9,3	13,7	30,0	42,9	24,5	11,6
Sans enfants	7,1	16,2	11,8	43,7	25,0	12,5
Avec enfants	18,8	0,0	0,0	39,6	22,6	10,0
Famille monoparentale	8,1	15,4	0,0	43,8	17,8	21,9
Autres ménages familiaux	13,8	40,0	0,0	25,0	20,6	9,5
Ménages non familiaux	25,5	35,8	22,2	57,0	43,2	29,0
Une seule personne	33,3	43,9	30,8	57,5	48,0	31,8
Deux personnes ou plus	13,0	21,6	0,0	55,6	33,0	22,1

Si on regarde maintenant les ménages dont le principal soutien de ménage est âgé de 65 ans et plus on constate qu'il y a 800 de ces ménages qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer soit 22 % de l'ensemble des ménages dont le principal soutien de ménage est âgé de 65 ans et plus. Parmi eux 695 sont des ménages non familiaux soit 86,9 % de tous ces ménages. Près des trois-quarts (72,7 %) sont situés dans Saint-Jacques et Sainte-Marie.

Nombre de ménages locataires dont le principal soutien de ménage est âgé de 65 ans et plus qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer selon le genre de ménage, 2006

	Sainte-Marie Nb	Saint-Jacques Nb	Vieux-Montréal Nb	Peter McGill Nb	Ville-Marie Nb	Montréal Nb
Total	180	265	0	345	800	12 980
Ménages familiaux	10	45	0	65	110	1 220
Ménages unifamiliaux	10	30	0	60	95	1 160
Un couple	10	25	0	60	90	815
Sans enfants	0	15	0	30	60	705
Avec enfants	0	0	0	35	25	100
Famille monoparentale	0	0	0	0	0	345
Autres ménages familiaux	0	10	0	0	20	60
Ménages non familiaux	185	220	0	290	695	11 755
Une seule personne	175	215	10	280	670	11 620
Deux personnes ou plus	10	0	0	0	20	140

Proportion de ménages locataires dont le principal soutien de ménage est âgé de 65 ans et plus qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer selon le genre de ménage, 2006

	Sainte-Marie %	Saint-Jacques %	Vieux-Montréal %	Peter McGill %	Ville-Marie %	Montréal %
Total	12,0	14,5	0,0	20,3	15,6	14,4
Ménages familiaux	2,5	11,3	0,0	14,1	8,6	4,4
Ménages unifamiliaux	2,7	8,1	0,0	14,0	8,0	4,5
Un couple	4,3	9,1	0,0	15,0	9,8	4,1
Sans enfants	0,0	6,0	0,0	9,0	7,7	4,2
Avec enfants	0,0	0,0	0,0	53,8	17,9	3,4
Famille monoparentale	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,8
Autres ménages familiaux	0,0	33,3	0,0	0,0	25,0	3,6
Ménages non familiaux	16,9	15,5	0,0	23,1	18,1	18,8
Une seule personne	17,3	16,2	12,5	22,7	18,4	19,5
Deux personnes ou plus	11,8	0,0	0,0	0,0	10,3	5,0

CALCUL DU NOMBRE DE MÉNAGES QUI CONSACRENT AU MOINS 50 % DE LEUR REVENU AU COÛT DU LOYER PAR MÉTHODE D'AJUSTEMENT

À Montréal, il y a 12 785 ménages dont le principal soutien de ménage est âgé de moins de 25 ans qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer. Ceux-ci forment 14 % de tous les ménages qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer.

Si nous voulons comparer les ménages de moins de 25 ans de Ville-Marie à ceux de Montréal nous devons exclure les ménages de Ville-Marie de Montréal. Par conséquent, nous pouvons dire que les 10 440 ménages de Montréal moins ceux de Ville-Marie dont le principal soutien de ménage est âgé de moins de 25 ans qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer comptent pour 12,7 % de tous les ménages de Montréal moins ceux de Ville-Marie qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer.

Nombre de ménages locataires qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer selon le genre de ménage, 2006

	Sainte-Marie Nb	Saint-Jacques Nb	Vieux-Montréal Nb	Peter McGill Nb	Ville-Marie Nb	Montréal Nb
Total	1 980	2 005	190	5 195	9 370	91 260
Ménages familiaux	300	235	70	1 290	1 895	22 610
Ménages unifamiliaux	285	195	70	1 255	1 805	21 510
Un couple	150	145	65	1 025	1 395	13 535
Sans enfants	85	135	35	665	915	7 460
Avec enfants	70	10	35	365	475	6 075
Famille monoparentale	130	50	10	225	410	7 975
Autres ménages familiaux	15	40	0	40	90	1 100
Ménages non familiaux	1 680	1 770	125	3 900	7 475	68 655
Une seule personne	1 530	1 540	125	3 120	6 310	61 740
Deux personnes ou plus	150	230	0	785	1 160	6 915

Nombre de ménages locataires dont le principal soutien de ménage est âgé de moins de 25 ans qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer selon le genre de ménage, 2006

	Sainte-Marie Nb	Saint-Jacques Nb	Vieux-Montréal Nb	Peter McGill Nb	Ville-Marie Nb	Montréal Nb
Total - Genre de ménage	270	290	0	1 780	2 345	12 785
Ménages familiaux	55	0	0	225	285	2 265
Ménages unifamiliaux	50	0	0	200	250	2 065
Ménages familiaux comptant un couple	40	0	10	200	245	1 425
Sans enfants	30	0	0	185	220	1 160
Avec enfants	15	0	0	15	25	265
Ménages comptant une famille monoparentale	0	0	0	0	0	640
Autres ménages familiaux	10	0	0	30	35	200
Ménages non familiaux	215	290	0	1 550	2 060	10 520
Ménages comptant une seule personne	160	190	0	1 060	1 405	7 400
Ménages comptant deux personnes ou plus	60	100	0	490	650	3 120

Si on applique cette proportion de 12,7 % à tous les genres de ménages et tous les quartiers de Ville-Marie pour l'ensemble des ménages qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer on arrive à 1 170 ménages dont le principal soutien de ménage est âgé de moins de 25 ans qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer. Notons que nous avons gardé les mêmes données non ajustées pour les familles avec enfants.

Lorsque la donnée ajustée est d'une valeur supérieure à celle de la donnée non ajustée nous considérons que cette dernière est plus valide et nous la conservons. Par exemple, les données du recensement nous indiquent qu'il n'existe pas de ménages familiaux dont le principal soutien de ménage est âgé de moins de 25 ans dans St-Jacques. Or, si on applique la règle du 12,7 % aux 235 ménages familiaux de ce quartier on arrive à 22 ménages. Or, les mêmes données nous indiquent qu'il n'y a pas de ménages familiaux dont le principal soutien de ménage est âgé de moins de 25 ans. Par conséquent, nous considérons que 0 est la juste valeur.

Nombre de ménages locataires dont le principal soutien de ménage est âgé de moins de 25 ans qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer selon le genre de ménage, 2006. Après ajustement

	Sainte-Marie Nb	Saint-Jacques Nb	Vieux-Montréal Nb	Peter McGill Nb	Ville-Marie Nb
Total - Genre de ménage	250	255	0	660	1 170
Ménages familiaux	30	0	0	125	150
Ménages unifamiliaux	25	0	0	115	140
Ménages familiaux comptant un couple	15	0	5	100	120
Sans enfants	10	0	0	95	110
Avec enfants	15	0	0	15	30
Ménages comptant une famille monoparentale	0	0	0	0	0
Autres ménages familiaux	0	0	0	5	10
Ménages non familiaux	230	245	0	540	1 015
Ménages comptant une seule personne	165	165	0	335	670
Ménages comptant deux personnes ou plus	65	100	0	335	500

Nombre de ménages locataires dont le principal soutien de ménage est âgé de 25 ans et plus qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer selon le genre de ménage, 2006

	Sainte-Marie Nb	Saint-Jacques Nb	Vieux-Montréal Nb	Peter McGill Nb	Ville-Marie Nb
Total - Genre de ménage	1 710	1 715	190	3 415	7 030
Ménages familiaux	245	235	70	1 065	1 615
Ménages unifamiliaux	235	195	70	1 055	1 555
Ménages familiaux comptant un couple	110	145	55	825	1 135
Sans enfants	55	135	35	480	705
Avec enfants	55	10	35	350	450
Ménages comptant une famille monoparentale	130	50	10	225	415
Autres ménages familiaux	5	40	0	10	55
Ménages non familiaux	1 465	1 480	125	2 350	5 420
Ménages comptant une seule personne	1 370	1 350	125	2 060	4 905
Ménages comptant deux personnes ou plus	90	130	0	295	515

Si on additionne les 1 170 ménages dont le principal soutien de ménage est âgé de moins de 25 ans qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer après ajustement aux 7 030 ménages dont le principal soutien de ménage est âgé de 25 ans et plus qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer on a 8 200 ménages qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer.

L'ajustement fait diminuer le nombre de ménages dans l'arrondissement de 1 170 ou de 12,5 points de pourcentage. Par rapport aux données du recensement on constate que l'ajustement a un impact plus important sur le quartier Peter McGill qui voit le nombre de ses ménages diminuer de 21,5 % à cause d'une surreprésentation des ménages de moins de 25 ans. Ce sont les ménages non familiaux qui sont le plus affectés. Il faut comprendre que ce type de ménage dont le principal soutien est âgé de moins de 25 ans et qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer compte pour 27,6 % de tous les ménages qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer dans Ville-Marie comparativement à 15,3 % à Montréal et à 13,8 % lorsqu'on exclue Ville-Marie de Montréal.

Nombre de ménages locataires qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au coût du loyer selon le genre de ménage, 2006. Après ajustement

	Sainte-Marie Nb	Saint-Jacques Nb	Vieux-Montréal Nb	Peter McGill Nb	Ville-Marie Nb
Total - Genre de ménage	1 960	1 970	190	4 075	8 200
Ménages familiaux	275	235	70	1 190	1 765
Ménages unifamiliaux	260	195	70	1 170	1 695
Ménages familiaux comptant un couple	125	145	60	925	1 255
Sans enfants	65	135	35	575	815
Avec enfants	70	10	35	365	480
Ménages comptant une famille monoparentale	130	50	10	225	415
Autres ménages familiaux	5	40	0	15	65
Ménages non familiaux	1 695	1 725	125	2 890	6 435
Ménages comptant une seule personne	1 535	1 515	125	2 395	5 575
Ménages comptant deux personnes ou plus	155	230	0	630	1 015

