

Stratégie de développement

d'Habiter Ville-Marie



TABLE DES MATIÈRES

1. RÉSUMÉ	4
2. INTRODUCTION	5
3. HABITER VILLE-MARIE	7
3.1 Mission	7
3.2 Historique	7
3.3 Fonctionnement et concertation	7
3.4 Membres actifs	7
4. PORTRAIT DE LA POPULATION ET DU TERRITOIRE	8
4.1 Portrait de la population	11
4.2 Portrait des tables de quartier	14
4.2.1 Portrait de Peter-McGill	16
4.2.2 Portrait du Faubourg Saint-Laurent	18
4.2.3 Portrait du Centre-Sud	20
4.3 Portrait du territoire, des services et des infrastructures	22
4.3.1 Transports motorisés et collectifs	23
4.3.2 Transports actifs	25
4.3.3 Utilisation du sol	27
4.3.4 Espaces verts et récréatifs	29
4.3.5 Familles avec enfants et établissements scolaires	31
4.3.6 Établissements d'enseignement et logement étudiant	33
4.4 Portrait du logement et du développement immobilier	34
4.4.1 Modes de tenure résidentielle	35
4.4.2 Modes de tenure et d'occupation	37
4.4.3 Valeur moyenne des logements	39
4.4.4 Variation de la valeur moyenne des terrains	41

4.4.5 Terrains et bâtiments vacants	43
4.4.6 Logements sociaux existants	45
4.4.7 Maisons de chambres sociales	47
4.4.8 Développement immobilier résidentiel dans l'arrondissement depuis 2005	49
4.4.9 Grands projets immobiliers	51
4.4.10 Logements sociaux engagés depuis 2005	53
4.4.11 Clientèles visées par les projets de logements sociaux	55
4.4.12 Projets de logements sociaux livrés depuis 2013	57
4.4.13 Projets de logements sociaux	59
4.4.14 Potentiel de développement	61

5. OUTILS DE PLANIFICATION 63

5.1 Schéma d'aménagement et de développement (SAD)	63
5.2 Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal	63
5.3 Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville	63
5.4 Stratégie Centre-Ville	63
5.5 Programmes particuliers d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie	64

6. CONSTATS ET ENJEUX 66

Des quartiers et des milieux diversifiés à compléter	66
Plus de services pour plus de familles...ou plus de familles pour plus de services?	67
Une forte population étudiante, mais une offre de logements inadéquate	67
Un parc de logements locatifs sous pression	68
Des logements sociaux à préserver et à développer	69
Un secteur en développement, mais des obstacles à l'essor des logements sociaux.	70

7. PLAN D'ACTION D'HABITER VILLE-MARIE 72

Vision d'Habiter Ville-Marie	72
Objectifs de développement	73
Orientations politiques	78

1. RÉSUMÉ

Habiter Ville-Marie a entrepris en 2017 une mise à jour du plan de développement produit par l'organisme en 2011. Ce travail de mise à jour a nécessité une modification de la forme du document, rebaptisée du même coup Stratégie de développement.

La production de cette stratégie vise les objectifs suivants :

OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

- > **Soutenir** le développement et la promotion du logement social et communautaire, notamment pour les familles à faibles ou modestes revenus
- > **Contribuer** à la préservation du parc de logements locatifs abordables, et en particulier à celle de logements sociaux existants
- > **Promouvoir** le développement de quartiers complets, notamment pour les familles
- > **Assurer** le fonctionnement, la reconnaissance et le développement d'Habiter Ville-Marie comme acteur central en matière d'habitation et d'aménagement

Il a été par ailleurs décidé de diviser cette stratégie en deux parties, qui sont toutes les deux présentées dans ce document. La première partie de cette stratégie est un portrait diagnostic de la situation du logement dans l'arrondissement. Il présente un portrait de la population et du territoire, un portrait du logement, du développement immobilier et du potentiel de développement dans les différents quartiers qui le constituent, une description de certains outils de planification, de même qu'un certain nombre de constats et enjeux en matière d'habitation établis à partir des portraits réalisés et des potentiels identifiés. Nous espérons ainsi qu'il contribuera à mettre en lumière certains enjeux et à alimenter la réflexion sur le sujet.

La deuxième partie est un plan d'action accompagné d'objectifs en matière de développement de logements sociaux, de même que de mesures et d'outils pouvant contribuer à favoriser un tel développement.

La stratégie de développement 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 celle-ci, 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.

2. MISE EN CONTEXTE

À 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 résidentielles, de transit et itinérantes. 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 ainsi que des commerces. Le centre-ville accueille aussi une importante activité récréo-touristique, 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 BANQ et le CHUM, le territoire a été marqué par de nombreux projets de développement immobilier résidentiel, réalisés essentiellement sous forme de condominiums adaptés principalement aux ménages de petite taille. Il faut ainsi souligner la multiplication de projets qui viennent modifier le paysage du centre-ville, incluant la tour des Canadiens, la tour Deloitte, le projet Icône, l'Avenue et le YUL.

D'autres grands projets prévus, ou en cours de réalisation, ajouteront plusieurs milliers de nouvelles unités de type condominiums. De grands projets à caractère commercial et résidentiel sont aussi planifiés à court ou moyen terme : citons notamment le réaménagement du site de la Maison de Radio-Canada (4 000 unités), du Quartier Bonaventure (2 800 unités), du Quartier des Gares (4 200 unités) et du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants (1 250 unités).

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 ont des répercussions importantes sur le coût des logements ainsi que sur la capacité de développer des logements sociaux et communautaires dans le secteur. Or, malgré la volonté de la Ville de Montréal et des acteurs sociaux de favoriser la rétention et l'attraction de familles, aucune avancée significative ne sera possible 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 la situation du logement est précaire pour une proportion importante des ménages de Ville-Marie. L'arrondissement a un taux de locataires parmi les plus élevés au Québec, soit 73 %. De plus, près d'un ménage locataire sur deux consacre plus de 30 % de ses revenus à se loger.

Afin de dégager des perspectives de développement en matière d'accès à des logements salubres et abordables dans l'arrondissement de Ville-Marie, on doit considérer à la fois les caractéristiques et les besoins des différents types de population qui habitent l'arrondissement, les caractéristiques des différents milieux de vie qui le composent, le potentiel de développement du territoire ainsi que les leviers de développement disponibles. C'est dans cette perspective que Habiter Ville-Marie a décidé de mettre à jour son plan de développement en habitation.

CONTRIBUTION À LA PRODUCTION DE LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

CRÉDITS

Rédaction : Alain Arsenault (CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal), Marc-André Fortin P. (Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent), Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie), Louis Bériau (Inter-Loge), Christelle Proulx Cormier, Philippe Cossette, Alexie Baillargeon-Fournelle, Kenny Harrouche (Rayside Labossière)

Portraits de tables de quartier: Christine Caron et Marc-André Fortin P. (Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent), Stéphane Febbrari-Vermette (Table de quartier Peter McGill), Marc Ouimet et Alexandre Savoie (CDC Centre-Sud)

Support à la rédaction : Robert Manningham (Atelier Habitation Montréal), Alain Tassé (Groupe CDH)

Cartographie, graphisme, relevé statistique et conception du document : Ron Rayside, Christelle Proulx Cormier, Alexie Baillargeon-Fournelle, Eddy Mysliwicz, Camille Crépeau, Xavier Santerre, Kenny Harrouche (Rayside Labossière)

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

Ville de Montréal, Direction de l'habitation

Arrondissement de Ville-Marie, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et Bureau de la Stratégie centre-ville

3. PRÉSENTATION D'HABITER VILLE-MARIE

3.1 MISSION

Habiter Ville-Marie est un regroupement d'organismes communautaires, privés et publics, de tables de concertation locales et de regroupements qui a pour mission de susciter, appuyer et promouvoir le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie, en priorisant la réponse aux besoins des populations locales et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable.

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 du Comité logement Centre-Sud, d'Inter-Loge Centre-Sud, des groupes de ressources techniques AHM et CDH, de la FOHM et de la FÉCHIMM.
2007-2010	Restructuration et élargissement d'Habiter Ville-Marie, coordonnée par le Comité logement Ville-Marie (Comité logement Centre-Sud jusqu'en 2010), avec l'appui du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. La concertation regroupe désormais une quinzaine de membres actifs (tables de concertation, fédérations, organismes publics et communautaires).
2011	Élaboration du Plan de développement d'Habiter Ville-Marie
2012	Production de l'Atlas
2014	Réalisation de l'étude Revitalisation, gentrification et mixité sociale : quelle place pour le logement social? pilotée par Hélène Bélanger pour le compte de la table et création d'un site web

3.3 FONCTIONNEMENT ET CONCERTATION

La table de concertation Habiter Ville-Marie est coordonnée par le Comité logement Ville-Marie, avec l'appui du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.

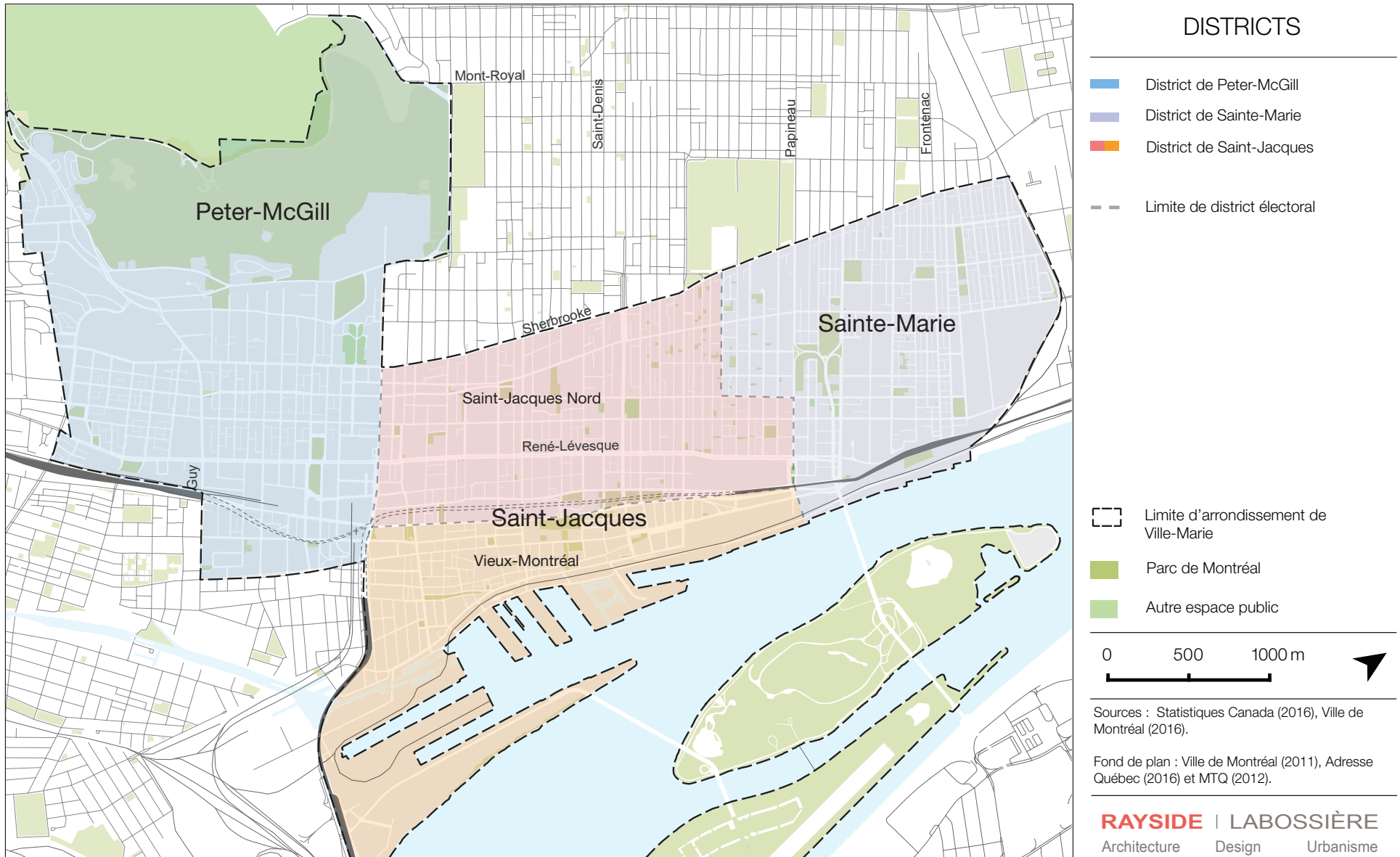
Habiter Ville-Marie travaille avec différentes instances de concertation dans l'arrondissement, dont la Table de développement social Centre-Sud, une table de concertation intersectorielle et multiréseaux composée de divers représentants du milieu.

Par ailleurs, on compte parmi les membres d'Habiter Ville-Marie, deux tables de quartier, soit la Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL) et la Table de quartier Peter-McGill, ainsi que la Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud, le regroupement multisectoriel des organismes communautaires du Centre-Sud qui regroupe une cinquantaine d'organismes communautaires.

3.4 MEMBRES ACTIFS

Atelier Habitation Montréal	Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)	Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL)
Comité logement Ville-Marie	Groupe CDH	Table de quartier Peter McGill
Inter-Loge	CIUSSS Centre-Ouest	Groupe d'intervention Sainte-Marie (GISM)
Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FÉCHIMM)	Rayside Labossière	Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

4. PORTRAIT DE LA POPULATION ET DU TERRITOIRE



En plus d'une analyse sur l'ensemble de l'arrondissement, une analyse en fonction des trois districts électoraux a été réalisée pour souligner les enjeux propres à chaque quartier. Le district de Saint-Jacques a été divisé en deux sous-districts, Saint-Jacques au nord et Vieux-Montréal au sud, considérant les grandes disparités entre ces deux secteurs. Il est à noter que les districts ne correspondent pas aux territoires des tables de concertation. L'analyse de la population est réalisée en fonction des secteurs de recensement, établis par Statistiques Canada.

Limites de l'analyse

Certaines limites des secteurs de recensement ne correspondent pas aux limites administratives de la Ville de Montréal. Ainsi, la frontière entre le district de Peter-McGill et le district de Saint-Jacques ne correspond pas exactement aux frontières entre les secteurs de recensement, tout comme d'ailleurs celle entre les districts de Saint-Jacques et de Sainte-Marie.

Caractéristiques de la population (2016)					District Saint-Jacques									
	Ville-Marie		District Peter-McGill		Secteur Vieux-Montréal		Secteur Saint-Jacques N		District Sainte-Marie		Ville de Montréal		Québec	
Population, âge et minorité visible														
Population totale (ménages privés)	89,170		35,789		7,582		20,257		25,542		1,704,694		8,164,361	
Enfants de moins de 15 ans	6,252	7%	2,425	7%	500	7%	1,240	6%	2,360	9%	265,780	16%	1,333,260	16%
Personnes âgées de 15 à 24 ans	14,270	16%	8,155	23%	525	7%	2,485	12%	3,105	12%	205,720	12%	929,925	11%
Personnes âgées de 25 à 64 ans	55,785	63%	20,115	56%	5,475	72%	12,955	64%	17,240	67%	960,175	56%	4,405,985	54%
Personnes âgées de 25 à 34 ans	23,730	27%	9,930	28%	1,815	24%	4,945	24%	7,040	28%	283,915	17%	1,010,915	12%
Personnes âgées de 35 à 45 ans	12,550	14%	4,060	11%	1,350	18%	2,875	14%	4,265	17%	249,500	15%	1,057,065	13%
Personnes âgées de 45 à 55 ans	9,745	11%	2,950	8%	1,115	15%	2,530	12%	3,150	12%	222,710	13%	1,138,860	14%
Personnes âgées de 55 à 64 ans	9,760	11%	3,175	9%	1,195	16%	2,605	13%	2,785	11%	204,050	12%	1,199,145	15%
Personnes âgées de 65 ans et plus	12,585	14%	5,105	14%	1,070	14%	3,570	18%	2,840	11%	273,025	16%	1,495,195	18%
Familles, ménages et état matrimonial														
Total de ménages	51,460		20,830		4,575		11,545		14,510		779,945		3,531,665	
Ménages composés d'une seule personne (personne vivant seule)	28,165	55%	11,440	55%	2,415	53%	6,640	58%	7,670	53%	318,385	41%	1,175,230	33%
Total des familles de recensement	17,655		6,835		2,000		3,710		5,110		419,655		2,257,560	
Familles de recensement avec enfants	7,475	42%	3,015	44%	640	32%	1,405	38%	2,415	47%	264,635	63%	1,287,300	57%
Familles de recensement avec 2 enfants et plus	2,865	38%	1,190	39%	175	27%	550	39%	950	39%	136,125	51%	695,960	54%
Familles de recensement monoparentales	2,820	38%	915	30%	200	31%	580	41%	1,125	47%	89,965	34%	379,460	29%
Familles de recensement monoparentales dirigées par une femme	2,300	82%	750	82%	175	88%	490	84%	915	81%	73,625	82%	284,900	75%
Ménages propriétaires	14,105	27%	5,140	25%	2,530	56%	2,970	26%	3,475	24%	286,430	37%	2,163,735	61%
Ménages propriétaires avec hypothèque	9,265	66%	2,840	55%	1,623	64%	2,003	67%	2,799	81%	175,009	61%	1,325,706	61%
Ménages locataires	37,360	73%	15,700	75%	1,970	44%	8,570	74%	11,120	76%	493,365	63%	1,362,010	39%
Ménages locataires qui vivent dans un logement subventionné	4,605	12%	458	3%	295	15%	2,016	24%	1,863	17%	43,909	9%	126,319	9%
Ménages locataires qui affectent plus de 30 % du revenu au log.	18,031	48%	9,733	62%	668	34%	3,538	41%	4,091	37%	180,078	36%	457,735	34%
Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par des ménages locataires	\$836										\$770		\$720	
Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par des ménages locataires	\$977		\$1,171		\$1,315		\$887		\$778		\$835		\$775	
Langue														
Personne parlant français seulement	14,415 16%		1,675 5%		835 11%		4,065 20%		7,840 31%		493,780 29%		4,032,640 49%	
Personne parlant anglais seulement	15,720 18%		11,900 33%		750 10%		2,010 10%		1,060 4%		169,365 10%		372,445 5%	
Personne parlant français et anglais	55,480 62%		21,145 59%		5,870 77%		12,505 62%		15,960 62%		958,470 56%		3,586,410 44%	
Personne ne parlant ni français, ni anglais	1,995 2%		755 2%		55 1%		875 4%		310 1%		41,610 2%		75,065 1%	

Les chiffres pour Ville-Marie et les 4 secteurs sont compilés à partir des données recueillies à l'échelle des aires de diffusion. Cela peut expliquer des différences avec les données recueillies à des échelles plus larges, telles que la ville de Montréal et la province de Québec.

4.1 PORTRAIT DE LA POPULATION

IMPORTANCE RELATIVE DE VILLE-MARIE DANS LA VILLE DE MONTRÉAL

En 2016, l'arrondissement de Ville-Marie comptait 89 170 habitants, ce qui représente une croissance démographique de 6,1 % par rapport à 2011, soit une croissance plus élevée que celle de la ville de Montréal pour la même période (3,3 %).

Par ailleurs, le territoire de l'arrondissement a une superficie totale de 16,5 km², ce qui représente une densité de population de 5 398 habitants au kilomètre carré. La présence des parcs du Mont-Royal et Jean-Drapeau a un impact important sur la densité. En outre, 5,2 % de la population de Montréal vit désormais dans l'arrondissement de Ville-Marie, ce qui en fait le 9^e arrondissement le plus peuplé de la ville.

UNE FORTE PRÉSENCE DE JEUNES ADULTES, PEU D'ENFANTS

L'arrondissement se démarque par une population importante de jeunes adultes, particulièrement dans la strate des 25 à 34 ans (27 %, comparativement à 17 % pour Montréal). Il compte de plus une plus forte proportion d'habitants appartenant à la population active (entre 15 et 64 ans) que la ville de Montréal. En effet, 79 % de la population de Ville-Marie est âgée entre 15 et 64, comparativement à 68 % pour la ville. La proportion d'enfants (14 ans et moins) est cependant deux fois moins importante qu'à Montréal (7 % de la population dans Ville-Marie, comparativement à 16 % à Montréal).

LES MÉNAGES COMPOSÉS D'UNE SEULE PERSONNE SONT NOMBREUX

Sur le territoire de l'arrondissement, on constate que, parmi les 51 460 ménages, les ménages composés d'une seule personne sont les plus nombreux: ils représentent 55 % des ménages, comparativement à 41 % à Montréal. Le district Saint-Jacques concentre la plus forte proportion de ménages d'une seule personne, qui y représentent 58 % des ménages.

RELATIVEMENT PEU DE FAMILLES AVEC ENFANTS

Par ailleurs, l'arrondissement compte 17 655 familles de recensement, qui représentent 34 % des ménages (contre 54 % pour l'ensemble de la ville de Montréal). Parmi ces familles de recensement, seulement 40 % ont des enfants, comparativement à 63 % pour Montréal.

On recense par ailleurs 2 865 familles de 2 enfants et plus (40 %), soit une proportion moins importante que dans la ville (51 %). Les familles monoparentales constituent 38 % des familles et une plus forte proportion de ces familles est dirigée par une femme (82 %). Cette tendance est semblable à celle constatée à l'échelle de la ville.

UNE MAJORITÉ DE LOCATAIRES

Près des trois quarts des ménages de l'arrondissement sont locataires (73 % contre 63 % à Montréal). De plus, on constate que quoique la proportion de ménages locataires vivant dans un logement subventionné tel que défini par Statistique Canada¹ est plus élevée dans Ville-Marie qu'à Montréal (12 % contre 9 %), de grandes disparités peuvent être observées entre les districts. Ainsi, dans le district de Saint-Jacques, 24 % des ménages locataires vivent dans des logements subventionnés, tandis que dans le district Peter-McGill, cette proportion est de seulement 3 %. Cette situation contribue à expliquer au moins partiellement pourquoi le loyer médian est sensiblement plus élevé dans Peter-McGill que dans le reste de l'arrondissement.

De plus, on constate que parmi les ménages propriétaires du district de Sainte-Marie, 80 % ont une hypothèque, ce qui représente 20 % de plus qu'à l'échelle de la ville. Parmi les 4 secteurs étudiés, seul celui du Vieux Montréal regroupe plus de ménages propriétaires que de ménages locataires (56 %).

DES TAUX D'EFFORT IMPORTANTS

Près de la moitié des ménages locataires de l'arrondissement (48 %) consacre plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement (36 % à Montréal). Cette proportion est particulièrement importante dans le district de Peter-McGill, où 63 % des ménages locataires se trouvent dans cette situation. À l'échelle de l'arrondissement, ce sont 34 % des familles monoparentales et 55 % des personnes vivant seules qui consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger. Les frais de logement mensuels élevés que l'on retrouve dans Ville-Marie (977 \$ contre 835 \$ à Montréal) expliquent en partie cette situation.

¹ Selon le recensement de 2016 de Statistique Canada, «les logements subventionnés (ou à loyer indexé) incluent les logements dont le loyer est déterminé en fonction du revenu, les logements sociaux, les logements sans but lucratif, les habitations à loyer modique, les programmes gouvernementaux d'aide au logement, les suppléments au loyer et les allocations de logement».

Caractéristiques de la population (2016)	Ville-Marie		District Peter-McGill		District Saint-Jacques				District Sainte-Marie		Ville de Montréal		Québec	
					Secteur Vieux-Montréal		Secteur Saint-Jacques N							
Diversité ethnoculturelle et immigration														
Personnes appartenant à une minorité visible	31,385	35%	17,610	49%	1,650	22%	6,270	31%	5,855	23%	568,570	32%	1,032,365	13%
Total d'immigrants	27,400	31%	13,655	38%	2,055	27%	6,180	31%	5,510	22%	570,940	33%	1,091,310	13%
Nombre d'immigrants arrivés depuis moins de 5 ans	7,635	28%	4,280	31%	355	17%	1,355	22%	1,645	30%	128,460	22%	215,170	20%
Nombre d'immigrants arrivés depuis plus de 5 ans	19,740	72%	9,385	69%	1,715	83%	4,785	77%	3,855	70%	442,485	78%	876,315	80%
Nombre de résidents non permanents	12,055	14%	8,075	23%	365	5%	2,010	10%	1,605	6%	58,690	3%	86,065	1%
Scolarité et travail														
Personnes âgées de 25 à 64 ans sans diplôme secondaire ou supérieur	3,475	6%	405	2%	125	2%	1,020	8%	1,925	11%	107,530	11%	580,635	13%
Personnes âgées de 25 à 64 ans qui ont un diplôme universitaire	33,430	60%	14,940	74%	3,800	69%	6,835	53%	7,855	46%	413,450	43%	1,283,325	29%
Taux de chômage %	9.8%		12.6%		4.8%		8.2%		8.4%		9.3%		7.2%	
Taux d'activité %	64.2%		57.5%		75.6%		72.9%		70.3%		64.3%		64.1%	
Mobilité et migration														
Personnes qui ont déménagé au cours des 5 dernières années	51,445	58%	23,250	65%	3,915	52%	10,110	50%	14,170	55%	703,560	41%	2,695,090	37%
Type de construction résidentielle et logements														
Total de logements	51,455		20,840		4,500		11,525		14,590		779,795		3,858,943	
Logements construits avant 1981	30,945	60%	12,470	60%	1,565	35%	6,705	58%	10,205	70%	552,020	71%	2,011,255	52%
Logements construits après 2000	11,190	22%	4,440	21%	2,180	48%	2,530	22%	2,040	14%	88,540	11%	1,520,405	39%
Logements qui nécessitent des réparations mineures	47,500	92%	19,505	94%	4,210	94%	10,610	92%	13,175	90%	717,445	92%	3,304,625	97%
Logements qui nécessitent des réparations majeures	3,950	8%	1,340	6%	280	6%	920	8%	1,410	10%	62,355	8%	227,040	7%
Logements dans un immeuble de 5 étages et plus *	25,925	50%	16,460	79%	2,950	66%	4,460	39%	2,055	14%	109,910	14%	187,800	5%
Logements possédant 3 chambres à coucher ou plus	6,125	12%	2,015	10%	455	10%	1,450	13%	2,205	15%	249,770	32%	1,834,255	48%
Logements faisant partie d'un ensemble de logement en condominium	18,580	36%	7,300	35%	3,610	80%	4,265	37%	3,405	23%	148,975	19%	413,325	11%
Logement de taille insuffisante	4,010	8%	2,620	13%	175	4%	540	5%	675	7%	66,735	9%	132,755	3%
Plus d'une personne par pièce d'un logement	1,260	2%	870	4%	55	1%	165	1%	170	1%	23,225	3%	39,530.0	1%
Nombre de pièces moyen par logement	3.6		3.4		3.7		3.6		3.9		4.6		5.8	
Valeur moyenne des logements	\$504,287		\$686,606		\$562,993		\$375,900		\$326,332		\$430,072		\$290,484	
Revenu														
Revenu médian des ménages après impôt	36,793 \$										56,694 \$		52,207 \$	
Revenu moyen des ménages après impôt	55,848 \$		60,669 \$		94,655 \$		44,461 \$		44,238 \$		44,726 \$		63,404 \$	
Nombre de personnes sous le seuil de faible revenu après impôt (MFR-Apl)	30,185	34%	15,125	42%	1,090	14%	6,600	33%	7,370	29%	378,090	22%	1,160,190	14%
Enfants de 0 à 17 ans	2,790	36%	1,175	47%	95	17%	590	41%	930	35%	75,050	24%	222,955	14%
Personnes âgées de 65 ans et plus	3,740	30%	1,045	20%	160	15%	1,490	42%	1,045	37%	56,430	21%	249,110	17%

Les chiffres pour Ville-Marie et les 4 districts sont compilés à partir des données recueillies à l'échelle des aires de diffusion. Cela peut expliquer des différences minimales avec les données recueillies aux échelles plus larges comme la Ville de Montréal et Québec.

UNE BONNE CONNAISSANCE DES LANGUES OFFICIELLES

La présence de deux universités anglophones semble influencer la connaissance des langues officielles. L'arrondissement compte moitié moins d'habitants unilingues francophones que la ville de Montréal (16 % contre 29 %). De plus, une plus forte proportion d'habitants ne maîtrise que l'anglais (18 % contre 10 %). Enfin 63 % de la population maîtrise les deux langues officielles, contre 56 % à Montréal.

PRÈS DU TIERS DE LA POPULATION EST IMMIGRANTE

La proportion de personnes appartenant à une minorité visible est similaire dans l'arrondissement et dans la ville. Toutefois, le district Peter-McGill se distingue à cet égard, puisque la moitié de la population (49 %) appartient à une minorité visible (contre 35 % dans l'arrondissement). Dans l'arrondissement, on compte 27 400 immigrants, dont plus des trois quarts sont arrivés depuis plus de 5 ans, ce qui correspond à ce qu'on observe à l'échelle de la ville de Montréal. Alors que 3 % de la population de la ville est constituée de résidents non permanents, ce taux est de 14 % dans Ville-Marie et atteint 23 % dans le district de Peter-McGill.

UNE POPULATION SCOLARISÉE ET MOBILE

La présence d'institutions d'enseignement supérieur et du centre des affaires semble expliquer le niveau de scolarité élevé de la population de l'arrondissement. Plus de la moitié des habitants de Ville-Marie possède un diplôme universitaire, comparativement à seulement 43 % des habitants de Montréal. Néanmoins, les taux de chômage et d'activité y sont comparables à ceux de la ville. Dans les cinq dernières années, les habitants de l'arrondissement ont déménagé davantage (58 %) que ceux de la ville de Montréal (41 %).

UN PARC LOCATIF VARIÉ

Pour ce qui est du parc locatif, 22 % des logements de l'arrondissement ont été construits après 2000, soit deux fois plus que dans la ville de Montréal (11 %). Près des deux tiers des bâtiments ont été construits avant 1981. Par ailleurs, Ville-Marie compte une proportion équivalente de logements nécessitant des réparations majeures (8 %) qu'à Montréal. Sur les 51 455 logements que l'on retrouve sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, la moitié est situé dans des immeubles de 5 étages et plus, mais ce pourcentage varie beaucoup en fonction des districts, avec 79 % dans Peter-McGill, 66 % dans le Vieux-Montréal, 39 %

dans Saint-Jacques et 14 % dans Sainte-Marie. Pour ce qui est du nombre de pièces par logement, les logements de Ville-Marie sont généralement plus petits que ceux de la ville, puisqu'ils comportent en moyenne 3,7 pièces et ceux de Montréal 4,6 pièces. Pour ce qui est des logements destinés aux familles, 6 125 logements possèdent 3 chambres à coucher ou plus, représentant 12 % du parc de logement, soit une proportion trois fois moins élevée qu'à Montréal (32 %) et quatre fois moins élevée que dans la province de Québec (52 %).

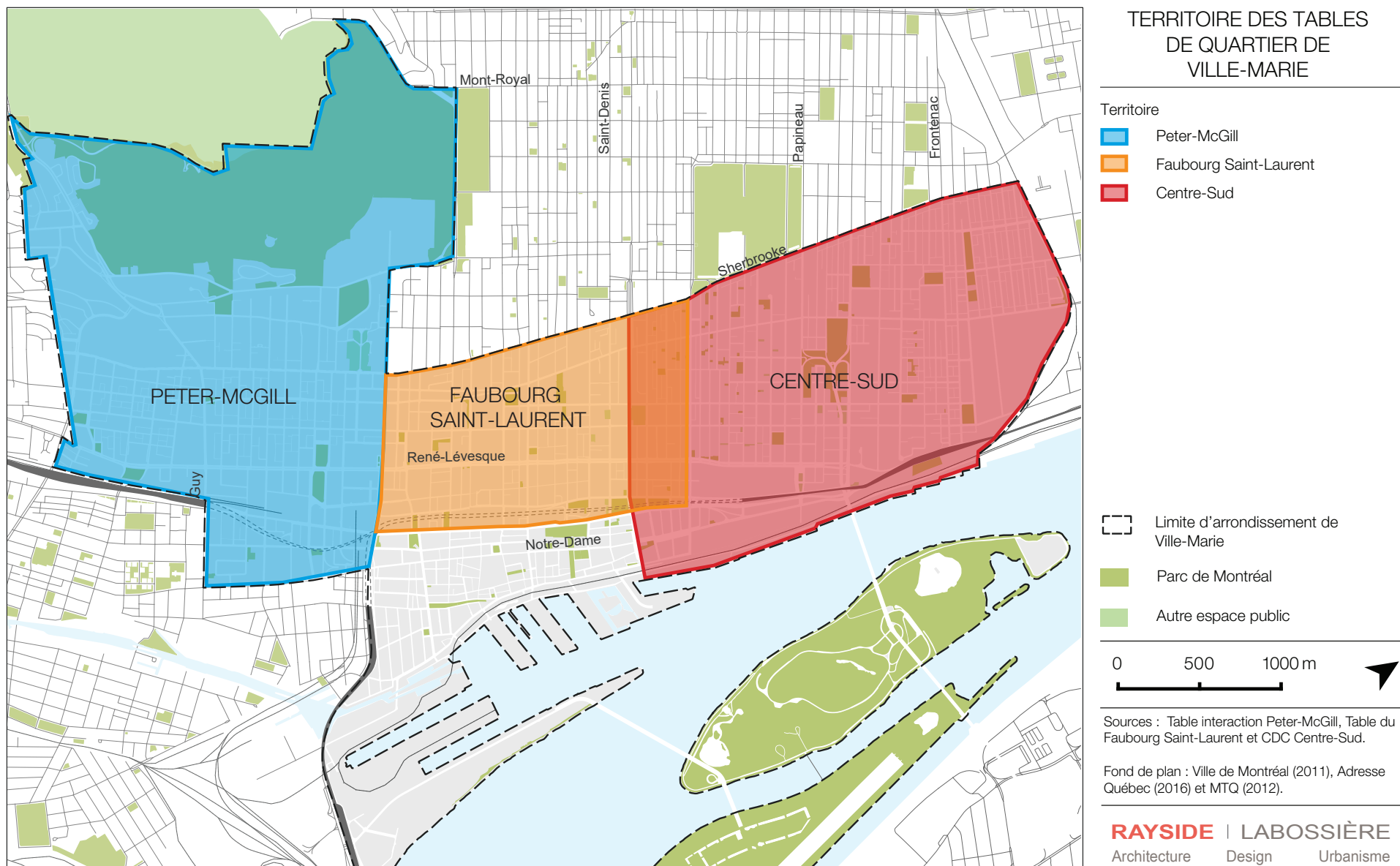
Pour ce qui est de la valeur des logements, on remarque une grande disparité entre les différents secteurs. Si Peter-McGill et le Vieux Montréal ont des valeurs supérieures à la moyenne montréalaise, les secteurs de Saint-Jacques et de Sainte-Marie ont des valeurs plus basses. Il faut souligner que 36 % des logements font partie d'un ensemble de condominiums. Cette proportion est particulièrement importante dans le district du Vieux-Montréal, qui compte 80 % de logements en copropriété.

UNE GRANDE DISPARITÉ DE REVENUS

Malgré le niveau de scolarisation relativement élevé de l'arrondissement, le revenu médian après impôts des personnes de 15 ans et plus (36 793 \$) est sensiblement plus bas que dans le reste de la ville (45 988 \$). Il faut cependant souligner que le revenu moyen après impôts des résidents du secteur du Vieux-Montréal est de 94 655 \$, soit le plus élevé de l'arrondissement. Les grands écarts entre le revenu médian de l'arrondissement et les revenus moyens des districts démontrent de grandes disparités dans les revenus.

De plus, en procédant à une analyse plus fine du revenu des personnes en fonction des différentes tranches d'âges, on constate que plus du tiers des enfants de 0 à 17 ans (2 790 enfants) et des personnes âgées de 65 et plus (3 740 aînés) se situe sous le seuil de faible revenu après impôt. Cette proportion est particulièrement prononcée dans le district de Saint-Jacques, où 41 % des enfants de 0 à 17 ans et 42 % des personnes âgées de 65 ans et plus sont sous le seuil de faible revenu. Dans le district de Peter-McGill, près de la moitié des enfants sont sous le seuil de faible revenu (47 %). Il faut de plus noter que Ville-Marie est l'arrondissement de Montréal comptant la plus forte proportion de personnes à faible revenu, soit 34,9 % de la population (30 185 personnes).

4.2 PORTRAIT DES TABLES DE QUARTIER



Arrondissement central s'il en est un, Ville-Marie recouvre un territoire particulièrement diversifié, s'étendant de l'ouest du centre-ville au Centre-Sud. On constate des écarts de revenu importants dans la population et l'opulence y côtoie l'itinérance. Afin d'y favoriser le développement social, trois tables de quartier œuvrent à la concertation des acteurs locaux intervenant en matière de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale, soient : la Table de développement social Centre-Sud, la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent et la Table de quartier Peter-McGill.

Ces tables de concertation de quartier sont soutenues par l'Initiative montréalaise de soutien au développement social local et travaillent, chacune sur leur territoire respectif, à favoriser la rencontre et le travail concerté de personnes qui habitent et fréquentent le quartier avec les intervenants des organisations communautaires et institutionnelles présentes sur le territoire. L'objectif de cette concertation intersectorielle et multiréseaux est de dégager des priorités d'action sur différents enjeux en matière de développement social (aménagement urbain, habitation et transport, environnement, alimentation, culture et loisirs, santé, éducation, emploi, etc.) ancrés dans la réalité locale et les contingences propres à chaque territoire.

Ce modèle, unique au monde, permet non seulement de dynamiser les diverses communautés qui forment le tissu urbain de Montréal, mais aussi de répondre de façon originale aux problématiques particulières qu'on y rencontre.



Le Centre-Sud



Peter-McGill
Source : OCPM

4.2.1 PORTRAIT DE PETER-MCGILL

LOCALISATION

Le quartier Peter-McGill, situé dans la portion ouest de l'arrondissement de Ville-Marie, est délimité par le quadrilatère formé des voies de circulation suivantes : la rue University (Robert Bourassa) à l'est, l'autoroute Ville-Marie et la rue Notre-Dame au sud, la rue Atwater et la Ville de Westmount à l'ouest et le chemin Camilien-Houde au nord.

La concordance entre les limites du territoire et les 11 secteurs de recensement qui le constituent n'est pas parfaite; en effet, la partie est des SR 0062.00 et 0069.00 déborde des limites du territoire du district de Peter-McGill. Ces secteurs sont toutefois peu habités.

LA TABLE DE QUARTIER PETER-MCGILL

Mission

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

Concertation

Les membres de la Table sont au nombre de 211, répartis comme suit : 137 membres résidents et étudiants - 56 membres organismes communautaires - 16 membres institutions - 8 membres du milieu des affaires.

La Table de quartier Peter-McGill comprend sept comités sectoriels : Action jeunesse - Aînés - Habitation et urbanisme - Immigration - Regroupement Familles centre-ville - Sécurité alimentaire - Vie de quartier.

PORTRAIT DU TERRITOIRE ET DE SA POPULATION

Population

La population de Peter-McGill est de 35 789 personnes et a augmenté de 7,5 % depuis 2011.

Les personnes âgées de 25 à 34 ans représentent 28 % de la population de Peter-McGill, une proportion qui se situe bien au-delà de la moyenne montréalaise (17%). Dans sa partie nord, la population est cependant relativement âgée. 55 % de la population du district vit seule. Par ailleurs, les frais de logement y sont particulièrement élevés, s'élevant à 1171\$/mois pour les ménages locataires (comparativement à 835\$/mois à Montréal).

74 % des personnes dont l'âge se situe entre 25 et 64 ans ont un diplôme universitaire, proportion de loin supérieure à la moyenne montréalaise de 43%

Familles

On compte 3015 familles avec enfants, ce qui représente une augmentation de 7% par rapport à 2011.

30 % des familles sont monoparentales comparativement à 21,6 % à Montréal. Il y a proportionnellement plus de familles monoparentales dans la partie nord du quartier. Plusieurs de ces familles ont cependant des enfants d'âge majeur.

28 % des 4385 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 avec enfants ont un seul enfant à la maison, comparativement à 49,2 % à Montréal. Une bonne partie des jeunes familles ont leur premier enfant dans Peter-McGill mais déménagent lorsque la famille s'agrandit ou lorsque leur enfant atteint l'âge scolaire.

Langues et immigration

Les personnes dont la langue maternelle n'est ni l'anglais ni le français (les allophones) constituent 26,7 % de la population (19,7 % à Montréal). Les allophones sont davantage présents dans la partie sud du quartier.

Les immigrants et les résidents non permanents comptent respectivement pour 38 % et 23 % de la population résidente. Ces proportions sont respectivement de 33 % et de 3 % à Montréal. Encore une fois, la partie sud est davantage habitée par des immigrants et des résidents non permanents.

Revenu et emploi

Le taux d'emploi est plus faible dans le district (57 %) qu'à Montréal (64%). La partie sud est davantage affectée par un faible taux d'emploi. Le taux de chômage, lui, est de 12,6% en 2016.

Le revenu annuel moyen des ménages du territoire s'élève à 60 669 \$, par rapport à 44 726 \$ à Montréal. En contrepartie, le revenu médian des ménages du district se situe à 33 604 \$. Cet écart important s'explique notamment par le fait que le revenu moyen des résidents de la partie nord du district est plus de trois fois plus élevé que celui des résidents de la partie sud.

Logements et ménages

Il y avait, en 2016, 20 840 logements privés occupés sur le territoire, soit une augmentation de 34 % par rapport à 2006 (15 545). Les trois quarts (75 %) des logements sont occupés par des ménages locataires, comparativement à 63 % à Montréal. La proportion de propriétaires est trois fois plus élevée dans la partie nord que dans la partie sud. On constate cependant que la proportion de ménages propriétaires augmente de façon significative dans le district depuis maintenant plus d'une décennie. Par ailleurs, 94 % des logements nécessitent des réparations mineures et 6 % des réparations majeures.

79 % des logements sont situés dans des immeubles de cinq étages et plus, comparativement à 50 % à Ville-Marie, proportion qui croît également rapidement. Cet indicateur illustre à la fois la densité d'occupation du territoire et permet d'expliquer en partie le relatif isolement d'une partie de la population. Ce type de cadre bâti rend davantage difficile une mobilisation des résidents par les organismes du quartier.

- > Nombre total de logements privés selon le nombre de chambres à coucher : 0-1 chambre, 12 655 (60 %) ; 2 chambres, 6 175 (30 %) , 3 chambres, 1 410 (7 %) , 4 chambres et plus, 605 (3 %).
- > Pourcentage de ménages propriétaires : 25 %, soit 5140 ménages.
- > 63 % des ménages locataires du quartier consacrent 30 % ou plus de leur revenu à se loger.
- > Le coût du loyer est 50 % plus élevé dans la partie nord que dans la partie sud.

Par ailleurs, le district de Peter McGill ne compte que très peu d'habitations sociales. Le parc social n'y représente que 2,3% de l'ensemble du parc de logements.

Mobilité

Le pourcentage de personnes ayant déménagé au cours des cinq dernières années est très élevé (65 %), lorsqu'on le compare à l'ensemble de Montréal (41 %). Encore une fois, la mobilité est particulièrement importante dans la partie sud du quartier.

Espaces verts

Le taux d'espaces verts par 1 000 habitants était de 0,6 hectare en 2006, soit 3 fois moins que la moyenne montréalaise (2,0 hectares/1 000 habitants). En 2016, le district Peter-McGill ne compte encore aucun espace extérieur public pour pratiquer du sport. Les espaces publics que l'on y retrouve sont essentiellement axés sur la promenade urbaine et un manque de parcs récréatifs se fait sentir.

4.2.2 PORTRAIT DU FAUBOURG SAINT-LAURENT

LOCALISATION

Le faubourg Saint-Laurent comprend le territoire situé entre les rues Amherst, Sherbrooke, Viger et Robert-Bourassa. Il regroupe donc les Habitations Jeanne-Mance, le Quartier chinois, le Quartier latin et le Quartier des spectacles. Il s'agit d'un territoire où cohabitent de nombreuses institutions culturelles et de savoir, comme l'UQAM, la Place des arts, la Maison symphonique, la Bibliothèque et Archives nationales du Québec, le Cégep du Vieux-Montréal et le CHUM. Quartier animé, il est reconnu pour l'effervescence de sa vie nocturne, son offre de festivals et sa forte population étudiante. Quartier de contrastes, il rassemble à la fois de nombreux professionnels, des festivaliers, des résidents et des populations marginalisées qui y retrouvent une foule de services adaptés à leurs besoins spécifiques. L'itinérance et la toxicomanie y sont particulièrement visibles et les besoins en logements sociaux et communautaires sont criants, à la fois pour cette population et la population résidente défavorisée du faubourg.¹

LA TABLE DE CONCERTATION DU FAUBOURG SAINT-LAURENT

Mission

La mission de la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent (la Table) est de favoriser la communication, les échanges et la concertation entre les différents acteurs du Faubourg Saint-Laurent, pour tout ce qui touche le mieux-être des diverses catégories de personnes qui y vivent ou qui le fréquentent. La Table vise à faciliter le développement harmonieux du quartier aux niveaux économique, social, culturel et communautaire.

Composition

Les membres de la Table sont au nombre de 97, répartis dans les trois catégories suivantes :

- > 29 membres résidents;
- > 19 membres travailleurs;
- > 49 membres organismes.

PORTRAIT DU TERRITOIRE ET DE SA POPULATION

Selon les données du recensement 2016 de Statistique Canada, voici quelques données sur le faubourg.

Population

La population est en croissance : 16 029 résidents habitent sur le territoire (12 % d'augmentation depuis 2011). La croissance est par contre inégale :

- > On remarque une forte croissance à l'extrême-ouest du territoire, vers le centre-ville (23% d'augmentation).
- > Une diminution de 24 % de la population est également observée aux Habitations Jeanne-Mance. Elle est largement attribuable aux rénovations majeures du parc de logements sur le site. Cette baisse n'est que temporaire, et se résorbera à la fin des rénovations, prévues pour 2022.

La population est jeune : 39,2 % de personnes ont entre 17 et 34 ans. Elle est majoritairement masculine : 56,5 %. Les résidents sont scolarisés : 62 % détiennent un diplôme secondaire. Plusieurs vivent seuls à domicile : 58,2 % des ménages sont composés d'une seule personne. 18,1 % de la population est âgée de 65 ans et plus.

Familles

La population est composée de peu de familles avec enfants :

Il y avait 9110 ménages en 2016 sur le territoire;

- > Seulement 2975 de ceux-ci étaient des familles ;
- > Seulement 1 105 d'entre elles avaient des enfants;
- > 470 de ces familles avec enfants étaient monoparentales.
- > Parmi ces 1 105 familles, 65 % ont 1 enfant, 30 % ont 2 enfants et 15 % ont 3 enfants et plus.

¹ BÉLANGER, Hélène. Le logement dans le faubourg Saint-Laurent : facteur de changement social?, p. 49-51

Langues et immigration

75,6% de la population parle et comprend le français. Par ailleurs, les personnes issues de l'immigration constituent 35 % des résidents.

Revenu et emploi

Les inégalités de richesse sont grandes dans le faubourg: le revenu médian y est de 29 632 \$ alors que celui des Montréalais est de 28 321 \$. En revanche, 30,2 % de la population vit sous le seuil de faible revenu, contre 22,7 % à Montréal.

Logements et ménages

Les résidents sont majoritairement locataires :

- > 70,5 % des ménages du faubourg sont locataires, contre 63,3 % à Montréal;
- > 40,2 % des ménages du faubourg consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger;
- > Le loyer médian dans le faubourg Saint-Laurent est de 887 \$ (contre 770 \$ à Montréal);

Le nombre total de logements, toutes typologies confondues, était de 11 719 en 2016.

On constate par ailleurs un déficit de grands logements pour familles dans le faubourg. Les studios et les logements d'une chambre à coucher (1 c.c.) sont majoritaires. Les logements sont répartis de la façon suivante :

- > 57 % en 1 c.c. et studios
- > 32% en 2 c.c.
- > 9% en 3 c.c.
- > 2% en 4 c.c. et plus

Le Faubourg Saint-Laurent compte 2800 logements sociaux dont 49% (1383) sont des HLM, incluant les 788 logements des Habitations Jeanne-Mance.

Mobilité

Le taux de mobilité résidentielle est assez élevé, et représentatif de l'arrondissement dans son ensemble :

- > En 1 an, 25 % des résidents avaient déménagé, contre 14,6% à Montréal;
- > En 5 ans, 59 % des résidents avaient déménagé, contre 44,1 % à Montréal.

Espaces verts

Sur le territoire du faubourg :

- > Il y a 40 espaces verts, parcs et places publiques incluant les aménagements dans le Quartier des spectacles, les jardins communautaires et les parcs qui ne sont pas propriété de la Ville - comme le parc situé au nord de la BanQ.
- > Ils ont une superficie totale de 124 896 mètres carrés, soit 12,5 hectares.
- > Cela donne un ratio de 0,87 hectare par 1000 habitants. À titre de comparaison, la moyenne montréalaise est de 2 hectares/1000 habitants.

4.2.3 PORTRAIT DU CENTRE-SUD

LOCALISATION

Le Centre-Sud est situé à l'est de l'arrondissement Ville-Marie. Le territoire de la Table est circonscrit dans un quadrilatère délimité à l'ouest par la rue St-Hubert, au nord par la rue Sherbrooke, à l'est par la rue L'Espérance et au sud par le fleuve (à l'exception du Vieux-Montréal). Le Centre-Sud est ainsi formé du quartier Sainte-Marie et de la partie est du quartier Saint-Jacques.

LA TABLE DE DÉVELOPPEMENT SOCIAL DU CENTRE-SUD

Mission

Mécanisme de concertation intersectoriel et multiréseaux, la Table de développement social (TDS) du Centre-Sud concerte et mobilise un ensemble d'acteurs représentant différents réseaux communautaires, associatifs et institutionnels, de même que des citoyens. L'objectif de la Table est d'améliorer la qualité et les conditions de vie de la population du quartier et de développer sa capacité collective d'agir.

La Table s'est dotée, en 2018, d'un plan d'action se déployant autour de quatre axes. Elle a développé l'axe Habiter autour de la vision suivante :

- > Nous voulons habiter un Centre-Sud inclusif, solidaire, sécuritaire basé sur une identité forte aux multiples visages.
- > Un quartier aménagé pour tous et toutes, avec une offre diversifiée de logements de qualité et accessibles.
- > Nous voulons voir, reconnaître, préserver et valoriser notre patrimoine et notre histoire dans un quartier où les lieux de rencontres sont nombreux, invitants, animés et verdis.
- > Nous voulons pouvoir nous déplacer facilement et profiter du développement des commerces de proximité.
- > Nous voulons être des citoyen.ne.s partenaires, porteurs de notre quartier.

Un des changements que souhaite atteindre la Table est le suivant :

- > Le quartier est planifié et adapté selon la diversité des besoins de la population

Pour y arriver, la Table a mis en place une action collective soit celle de développer des espaces d'influence multiréseaux : le Comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud. Les objectifs de ce comité sont de :

- > Ouvrir des dialogues entre les parties prenantes (décideurs publiques, entrepreneurs et communauté) ;
- > Animer/organiser des espaces d'influence (rencontres, comités, assemblées publiques, etc.) entre les parties prenantes autour de projets en développement sur le territoire Centre-Sud ;
- > Faire émerger des opportunités de développement qui répondent aux besoins et aux aspirations de la communauté.

PORTRAIT DU TERRITOIRE ET DE SA POPULATION

Ce territoire comporte une grande diversité, regroupant le Village gai, le Pôle culturel des Faubourgs, la Cité des Ondes (la Maison de Radio-Canada, ainsi que les installations de TVA, Télé-Québec et autres), une partie davantage industrielle (Molson, Gaz Métro, JTI MacDonald) et une autre plus résidentielle (Sainte-Marie et la partie nord-est de Saint-Jacques). On y retrouve la majorité des équipements collectifs de l'arrondissement, de nombreux parcs, cinq écoles primaires, une école secondaire et quatre stations de métro. Le grand nombre de terrains vacants ou en processus de reconversion offre également plusieurs occasions de développement.

Population

La population du quartier, qui s'élevait à 38 165 personnes en 2016, est caractérisée par :

- > Une population en croissance de 5 % entre 2011 et 2016
- > Une majorité d'hommes (57,6 %)
- > Une forte proportion de jeunes adultes (36,9 % sont âgés entre 20 et 34 ans)
- > Plus de 4 résidents sur 10 (43,8 %) disposent d'un certificat ou d'un diplôme universitaire, une proportion en forte hausse par rapport à 2006 (38 %)
- > Plus de la moitié (54,3 %) des ménages du quartier sont composés d'une personne vivant seule
- > Une hausse de 7 % des ménages formés d'une personne de 65 ans et plus vivant seule de 2011 à 2016

Familles

- > Près de la moitié (45%) des familles avec enfants sont monoparentales

Langues et immigration

- > La population est majoritairement francophone (73 % en 2011), une proportion qui va cependant en diminuant (79 % en 2001)
- > La population est composée à 24% d'immigrants
- > 45% de la population est issue de l'immigration de première ou deuxième génération, contre 59% dans l'ensemble de la ville

Revenu et emploi

- > Un revenu moyen des personnes de 30 958 \$ et un revenu médian de 26 018 \$
- > Quatre personnes sur dix vivent avec un revenu annuel inférieur à 20 000 \$
- > Un revenu médian après impôt des ménages à la hausse de près de 18 % de 2011 à 2016, mais toujours inférieur de près de 19 % à celui de Montréal
- > Un ménage sur trois vit en situation de faible revenu

Logements et ménages

Le Centre-Sud se caractérise par un parc immobilier principalement locatif. Toutefois, le ratio des propriétaires est en hausse soutenue principalement en raison de la construction de condominiums dans Saint-Jacques au cours des dernières années. Le quartier se caractérise ainsi par :

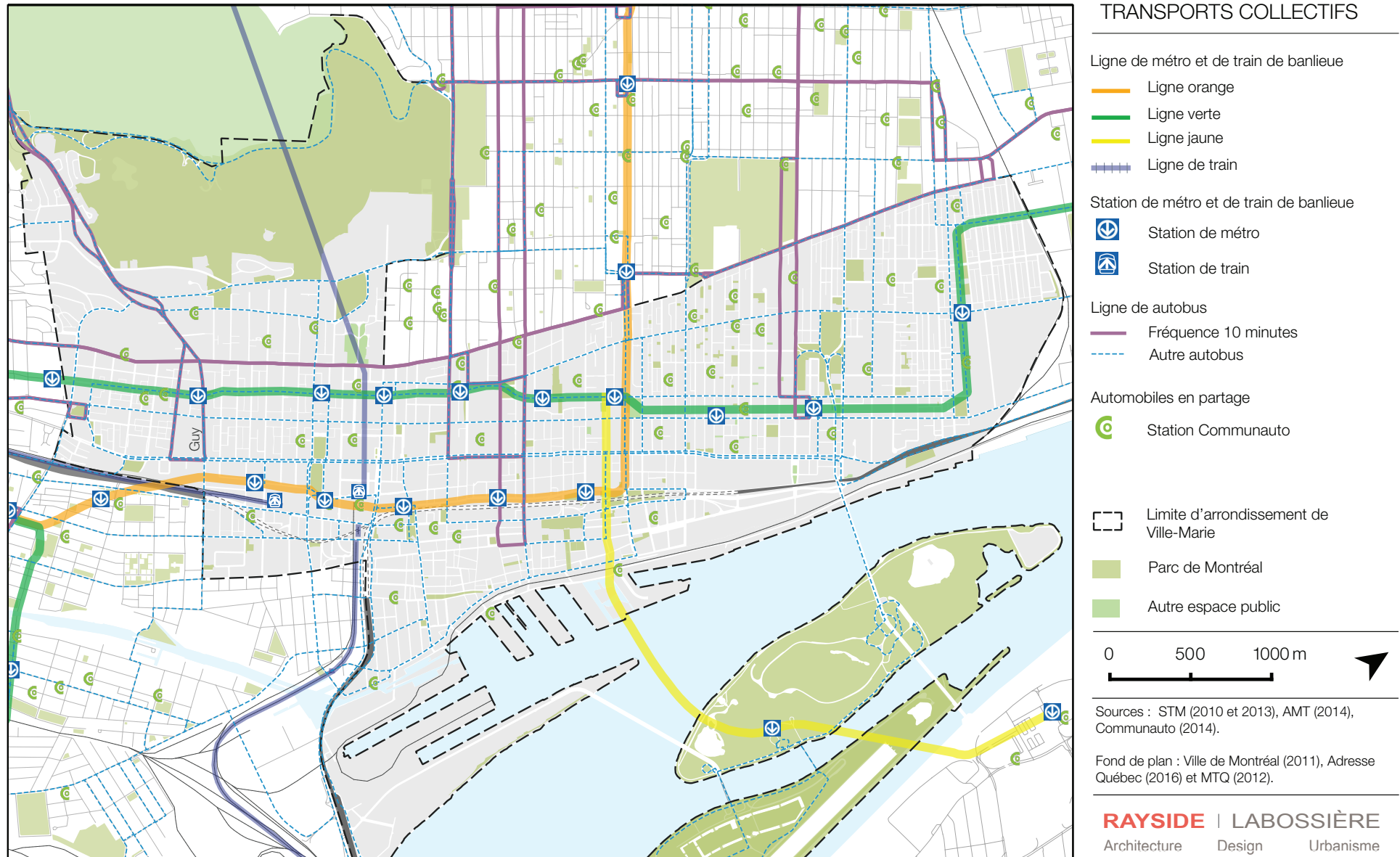
- > Une hausse consistante du nombre de logements privés
- > Une forte proportion de locataires (74 % en 2016, contre 63 % à Montréal), mais qui diminue progressivement (79% en 2011, 82 % en 2006)
- > 15 % des locataires bénéficient d'un logement subventionné
- > Une proportion à la hausse de ménages propriétaires (de 21 % en 2011 à 26% 2016), mais inférieure à la moyenne montréalaise (37% en 2016)

- > 38,5% des locataires consacrent 30 % ou plus de leur revenu au loyer (15 % des locataires y consacrent quant à eux plus de 50 % de leur revenu)
- > Cette proportion grimpe au trois quarts chez les personnes vivant seules
- > Un logement sur dix nécessite des réparations majeures, une proportion stable depuis 10 ans (le quartier Sainte-Marie est celui où l'on retrouve le plus de logements nécessitant des réparations majeures, soit 12 %)

Mobilité

Une personne sur quatre a déménagé dans la dernière année, contre 3 sur 5 au cours des 5 dernières années.

4.3 PORTRAIT DU TERRITOIRE, DES SERVICES ET DES INFRASTRUCTURES



4.3.1 TRANSPORTS MOTORISÉS ET COLLECTIFS

Situé au cœur de la ville, l'arrondissement de Ville-Marie est un important générateur de déplacements à l'échelle de la métropole. Ainsi, en heure de pointe du matin, le centre-ville génère 350 000 déplacements; à l'intérieur d'une journée, plus de 780 000. De ce nombre, 48 % sont réalisés en transport en commun. Les déplacements vers le centre-ville sont quant à eux effectués à 54,9% en transport en commun,¹ ce qui s'explique notamment par la bonne desserte du territoire.

L'enquête origine-destination de 2013 permet de constater que plus d'un tiers des résidents de l'arrondissement de Ville-Marie utilise l'automobile pour se déplacer (35,8 %), tandis que 31,1 % empruntent le transport en commun et que 34,8 % privilégient le transport actif.

Bien que la part modale de l'automobile ne soit pas excessive pour les résidents du territoire, l'arrondissement de Ville-Marie est un espace stratégique de transit entre le centre-ville, l'est de l'île et la rive sud de Montréal. La congestion routière sur les artères principales, telles que les rues Sherbrooke et Ontario, vient nuire aux déplacements internes.

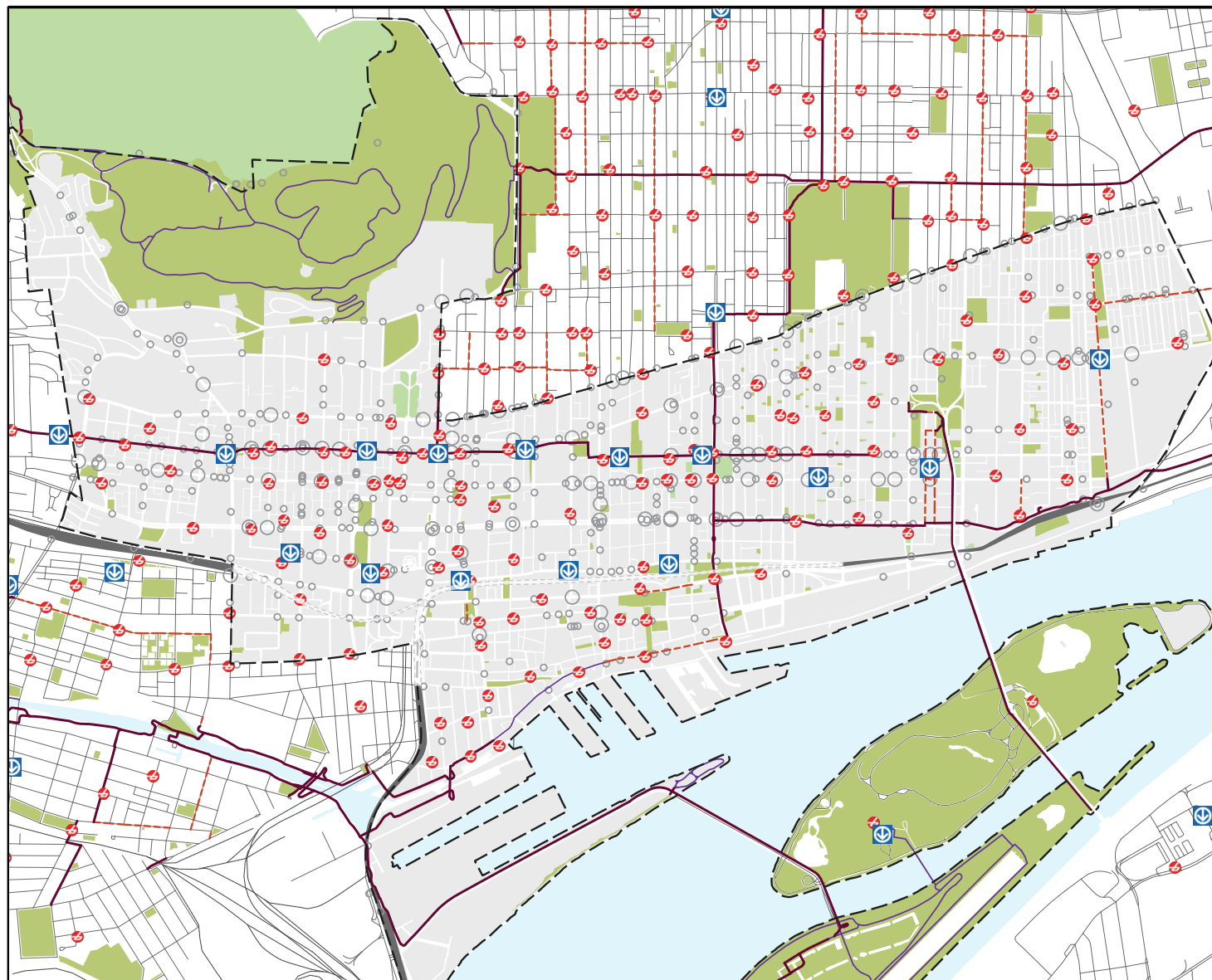
Par ailleurs, la présence de 15 stations de métro facilite les déplacements dans l'arrondissement. Cependant, certaines zones sont situées à une distance de marche supérieure à 500 mètres des stations de métro. Les zones industrielles et le secteur Radio-Canada/Molson sont moins bien desservis par le transport en commun. De plus, la fréquence de différents circuits d'autobus dans certains secteurs laisse à désirer.

Également, il faut souligner que les réseaux de transport collectif atteignent souvent la saturation en période de pointe, particulièrement la ligne orange du métro de Montréal entre les stations Bonaventure et Jean-Talon et la ligne verte entre les stations McGill et Berri-UQAM.



Métro Beaudry
Source : Ville de Montréal

¹ Réseau de transport métropolitain, 2015. Enquête Origine-Destination 2013. Adresse URL : <https://rtm.quebec/fr/a-propos/portrait-mobilite/enquete-od-2013>



TRANSPORTS ACTIFS

Infrastructures cyclistes

- Chaussée désignée
- Bande cyclable
- Piste cyclable
- Sentier polyvalent



Station Bixi

Station de métro et de train de banlieue



Station de métro



Station de train

Nombre de piétons blessés

- 1 à 2
- 3 à 5
- 6 à 10
- 11 à 22



Limite d'arrondissement de Ville-Marie



Parc de Montréal



Autre espace public

0 500 1000 m

Sources : STM (2010 et 2013), AMT (2014), Bixi (2013), Ville de Montréal (2015) et DSp (2009).

Fond de plan : Ville de Montréal (2011), Adresse Québec (2016) et MTQ (2012).

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

4.3.2 TRANSPORTS ACTIFS

En matière de transport actif, l'arrondissement se démarque du reste de l'île par l'importante proportion de déplacements non motorisés provenant de ce secteur (34,8% en comparaison à 17,5 % pour l'île). En effet, le quartier possède de nombreuses infrastructures cyclables. Selon le recensement de 2016, 27% des travailleurs se déplacent à pied pour rejoindre leur lieu de travail, alors que la bicyclette est le mode de transport principal de 5,7% des travailleurs (soit 2355 personnes).

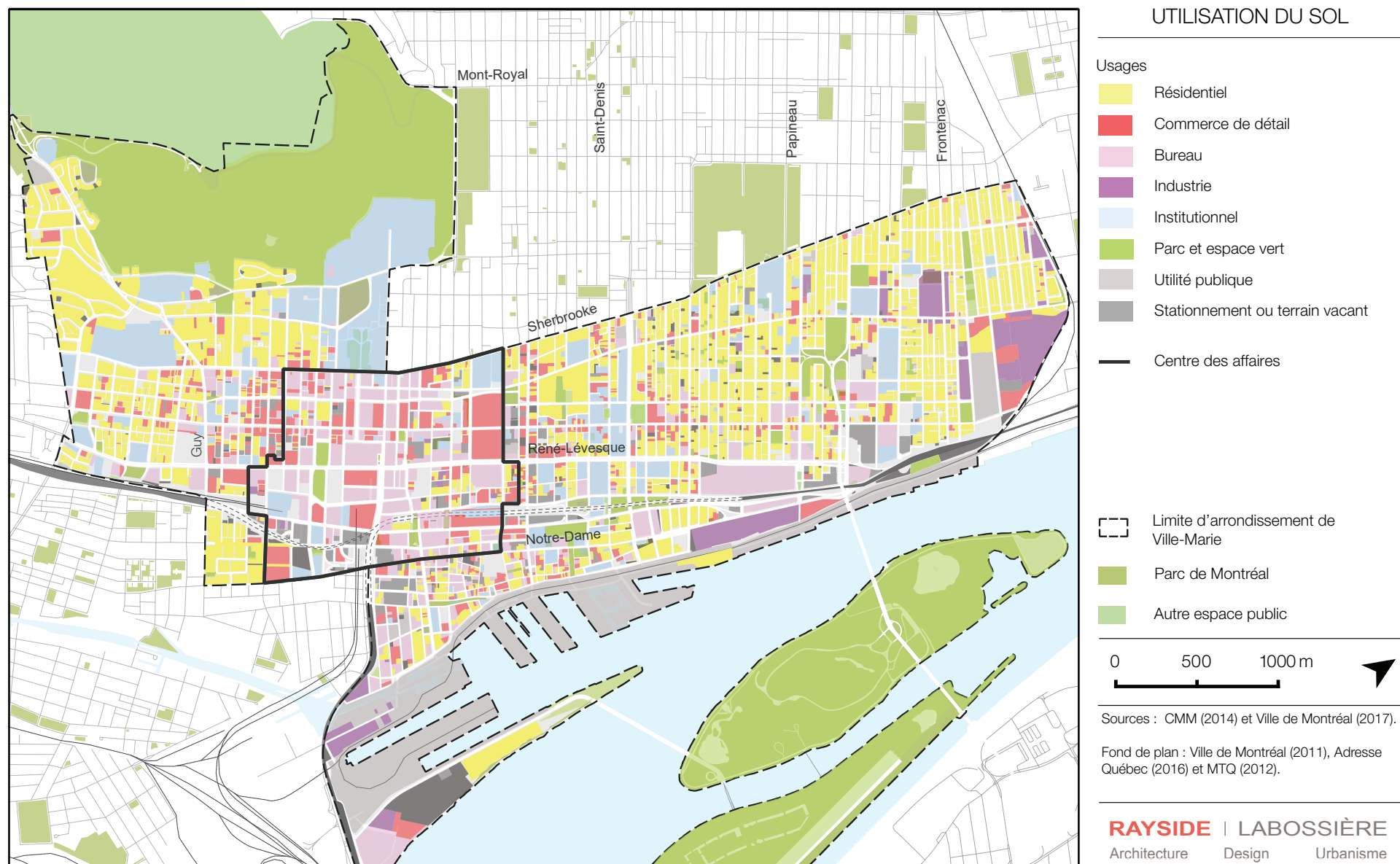
Par ailleurs, la topographie rend l'accès au parc du Mont-Royal à la terrasse Sherbrooke difficile. La présence d'infrastructures routières d'importance (autoroutes Ville-Marie et Bonaventure, Pont Jacques-Cartier, chemins de fer du CP) constituent également des obstacles à la mobilité entre l'arrondissement de Ville-Marie et ceux du Sud-Ouest et de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. De plus, on constate une concentration de zones accidentogènes le long de plusieurs grandes artères de l'arrondissement (Ontario, René-Lévesque, Sherbrooke, Maisonneuve, Sainte-Catherine, Côte-des-Neiges, etc.).



Piste cyclable sur le boulevard de Maisonneuve



Les abords de la Maison Radio-Canada



4.3.3 UTILISATION DU SOL

L'arrondissement de Ville-Marie est marqué par une grande mixité d'usages.

Dans son cœur, les fonctions bureau et commerce sont concentrées principalement dans le centre des affaires.

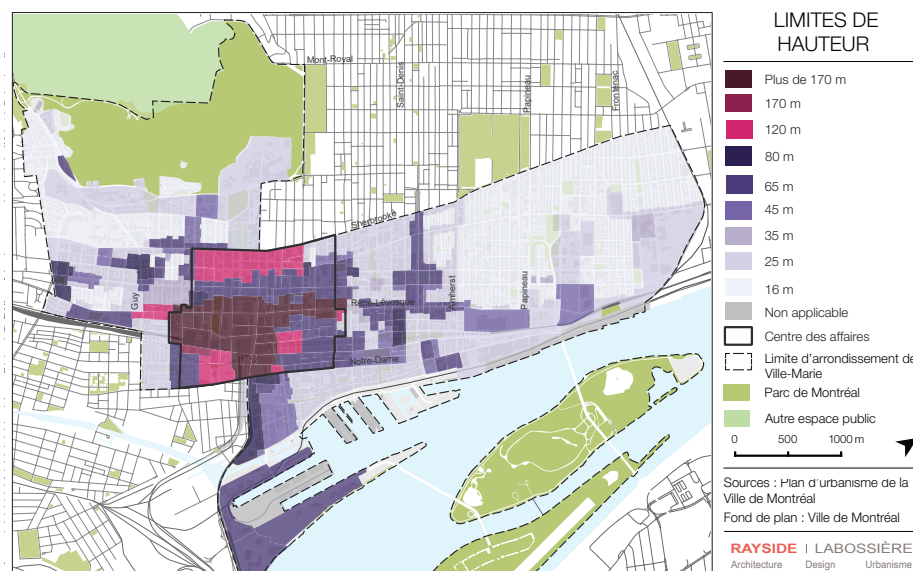
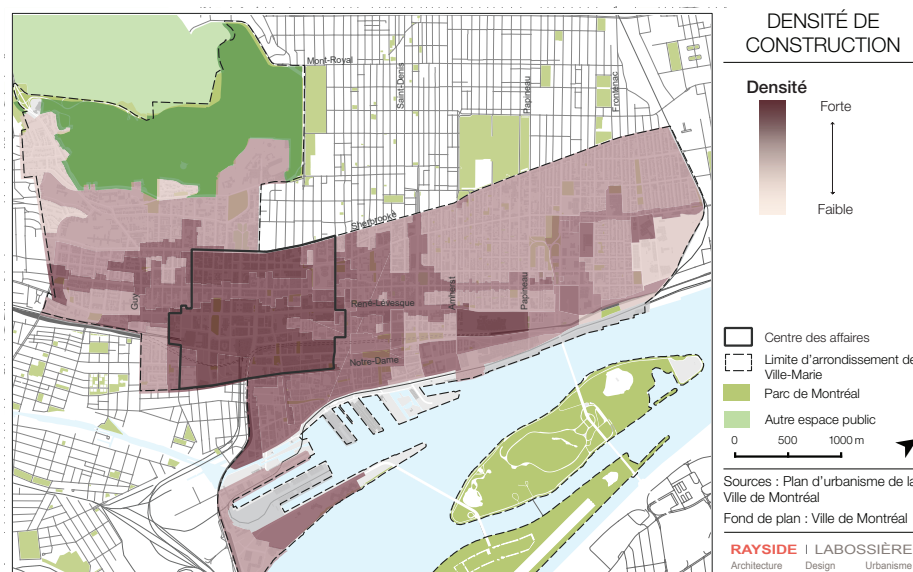
La présence importante de secteurs d'habitation et de 89 170 habitants fait de Ville-Marie un centre-ville habité. Les zones résidentielles sont réparties principalement dans les parties est et ouest de l'arrondissement.

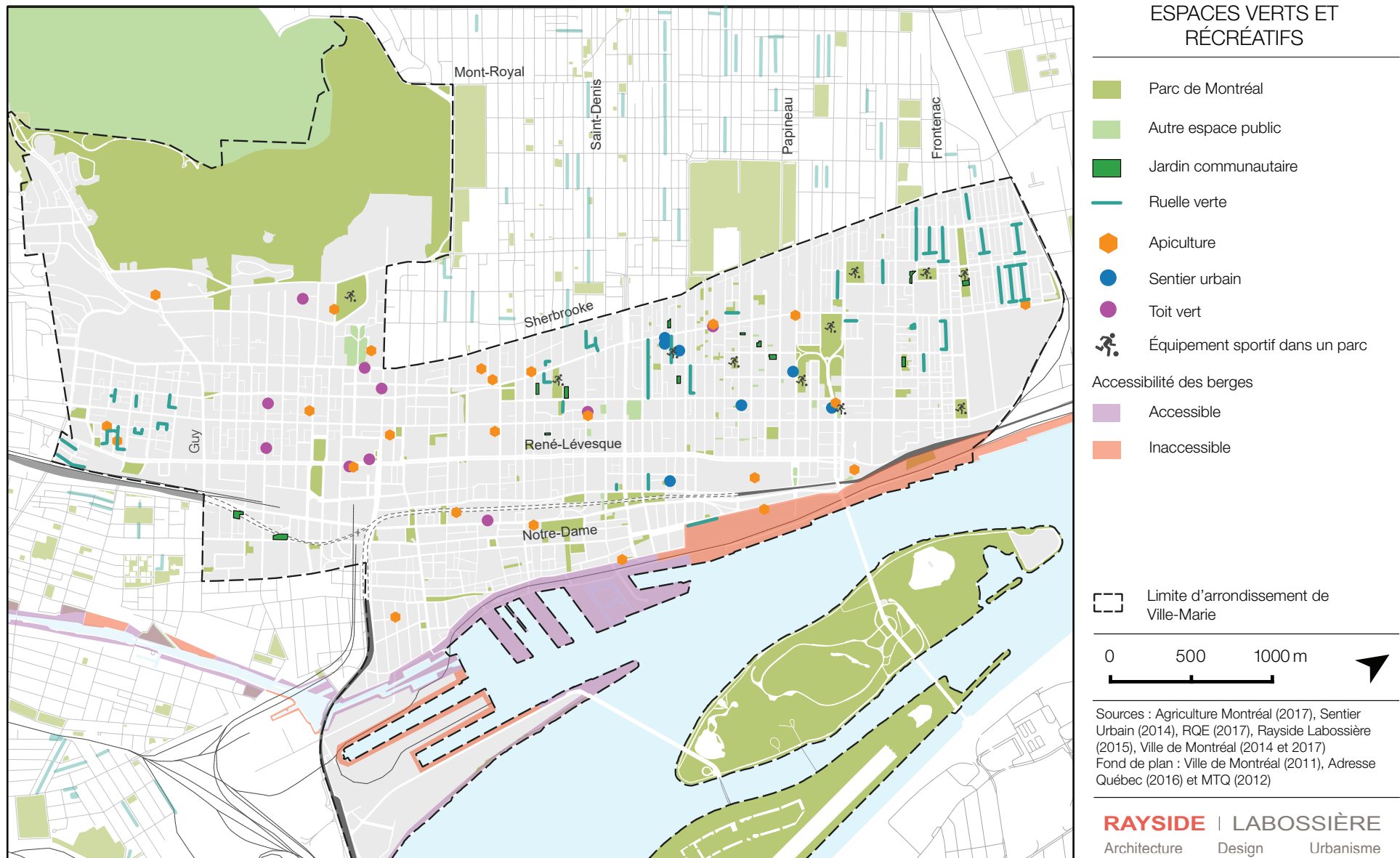
De plus, de grands ensembles institutionnels ponctuent le paysage urbain du centre-ville. Trois hôpitaux, trois universités, des cégeps et des écoles, la bibliothèque nationale, de nombreux musées et des institutions de culture permettent d'offrir une variété de services en matière de santé, d'éducation et de culture.

Les fonctions industrielle et d'utilité publique sont localisées le long du fleuve Saint-Laurent et à l'extrémité est de Ville-Marie, le long des voies ferrées, créant par ailleurs des enjeux de mobilité et d'accès aux berges.

Les stationnements et les terrains vacants représentent les plus grands potentiels de développement immobilier. Ils sont répartis aléatoirement sur le territoire de l'arrondissement.

Le Plan d'urbanisme fixe les grandes orientations de développement urbanistique, dont l'usage, la densité et la hauteur. Ces différents éléments encadrent le développement immobilier, favorisé dans plusieurs secteurs. Ainsi, des secteurs tels que le centre des affaires, les abords de la rue Sainte-Catherine, de la rue Berri et du boulevard Bonaventure, le Faubourg Québec, le Quartier des Gares et les sites de Radio-Canada et des Quais de Lorimier sont identifiés au plan.





4.3.4 ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Les deux parcs métropolitains de l'arrondissement sont situés aux extrémités nord et sud. Leur accès est cependant problématique :

- > le parc du Mont-Royal, du fait de la topographie accidentée et du manque de liens efficaces en transport public, et ;
- > les îles Sainte-Hélène et Notre-Dame du fait de leur isolation relative au milieu du fleuve.

Les autres parcs sont de taille plus modeste et offrent une variété de programmation (sport, jeux d'eau, etc.). Néanmoins, il faut souligner qu'aucun terrain de sport extérieur n'est aménagé au sud de Sherbrooke dans le district Peter-McGill.

Le Parc La Fontaine, situé au sud de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, constitue cependant pour les résidents du Centre-Sud un espace vert de grande dimension accessible et agréable.

Les initiatives d'agriculture urbaine, les toits verts et l'apiculture se sont développés rapidement ces dernières années. On compte plusieurs exemples de telles initiatives dans la partie centrale de l'arrondissement. Les jardins communautaires se trouvent surtout dans la partie résidentielle de l'est de Ville-Marie.

Pour ce qui est des ruelles vertes, elles sont principalement situées dans les quartiers résidentiels de plus basse densité, soit dans les parties est et ouest de l'arrondissement.

Enfin, les berges du fleuve sont inaccessibles dans la partie est de l'arrondissement. Seuls les secteurs du Vieux-Port et du canal de Lachine offrent un accès à l'eau quasi continu.

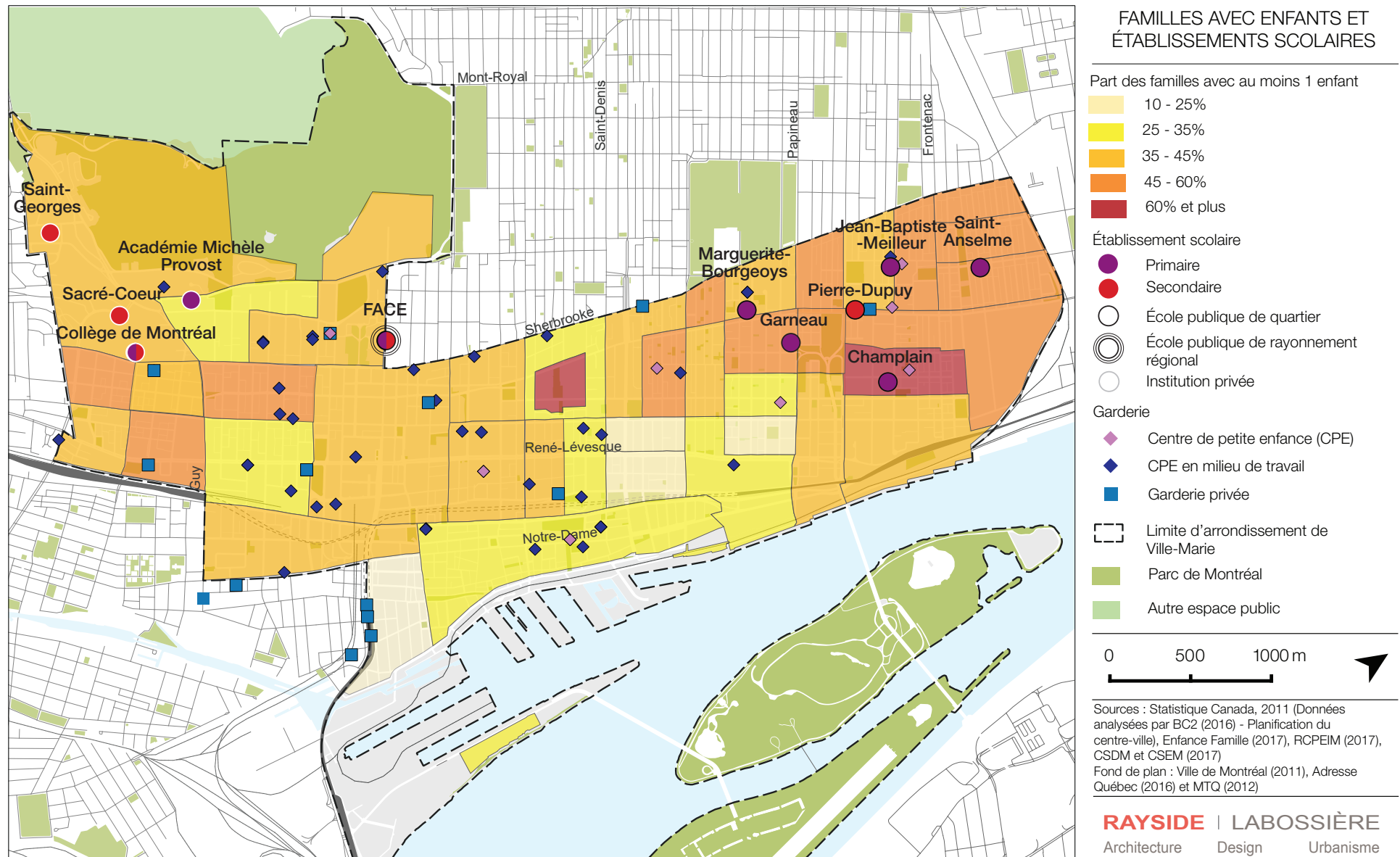


Ruelle verte

Source : Chrishenschel



Vue depuis le Parc Bellerive



4.3.5 FAMILLES AVEC ENFANTS ET ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

Sur le territoire de l'arrondissement, le quartier Sainte-Marie compte les plus fortes proportions de familles avec enfants. Ainsi, autour du métro Frontenac, près de 60 % des familles ont au moins 1 enfant. C'est d'ailleurs dans ce secteur que sont concentrées les cinq écoles primaires et la seule école secondaire publique à vocation locale de l'arrondissement. On constate cependant qu'il y a peu de garderies.

Dans le Faubourg Saint-Laurent, la proportion de familles avec enfants est généralement plus faible, à l'exception des Habitations Jeanne-Mance, où elle dépasse les 60 %. On ne retrouve cependant aucune école primaire ou secondaire dans cette partie de Ville-Marie.

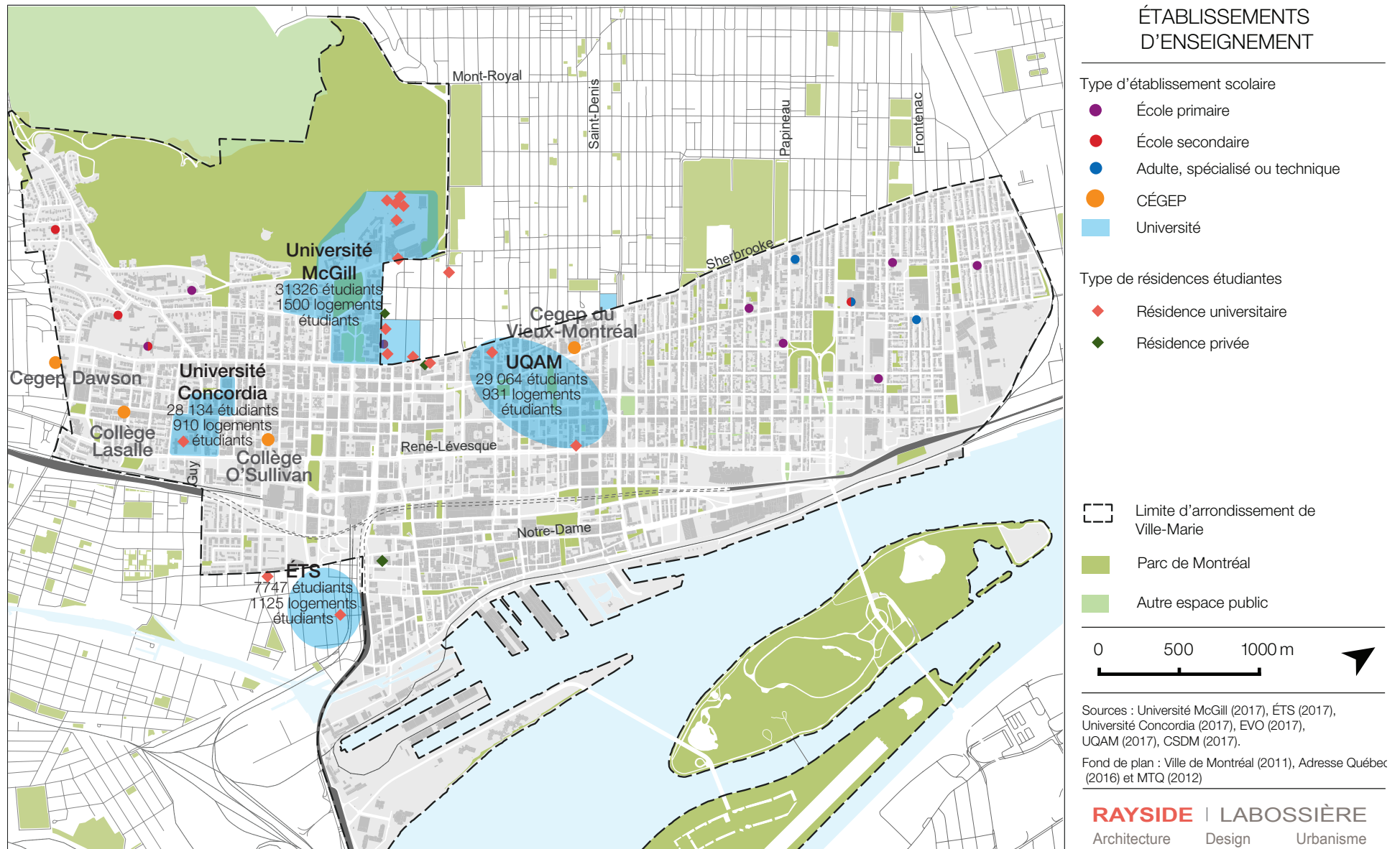
Quelques secteurs de Peter-McGill comptent aussi une proportion élevée de familles avec enfants (45-60 %). Ce secteur n'est pourtant, lui non plus, desservi par aucune école publique à vocation locale. Les districts Peter-McGill et Saint-Jacques n'ont pas d'école publique à vocation locale et les familles qui y demeurent doivent pour la plupart envoyer leurs enfants à l'extérieur de leur quartier ou les inscrire dans des établissements scolaires privés.

Il faut également noter que l'arrondissement est principalement composé de logements de petite taille (une chambre et moins). Les logements adaptés pour les familles (trois chambres et plus) ne représentent que 12 % du parc immobilier de Ville-Marie (alors que pour la ville de Montréal, ce taux représente 32% des logements). Par ailleurs, leur répartition est concentrée dans les secteurs des Habitations Jeanne-Mance, de Sainte-Marie et du nord de Peter-McGill, où les valeurs des logements et les coûts d'habitation sont pourtant très différents.¹



École Garneau
Source : Images Montréal

¹ BC2. Juillet 2016. Étude sur le milieu de vie du centre-ville, Rapport d'étape 3.



4.3.6 ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET LOGEMENT ÉTUDIANT

Les secteurs de Peter-McGill et du Faubourg Saint-Laurent comptent une forte concentration d'établissements d'enseignement supérieur. À elles seules, les trois universités situées dans Ville-Marie (Université McGill, Université du Québec à Montréal et Université Concordia) comptent plus de 120 000 étudiants. L'École de technologie supérieure (ÉTS), située dans l'arrondissement voisin du Sud-Ouest, compte pour sa part plus de 10 000 étudiants. De plus, quatre institutions collégiales sont présentes sur le territoire. La reconversion d'une partie de l'Hôpital Royal-Victoria en locaux pour l'Université McGill dans les prochaines années augmentera considérablement l'espace dont disposera l'université. À l'inverse, les institutions d'enseignement pour adultes, spécialisées ou techniques, se trouvent majoritairement dans l'est de l'arrondissement. La forte présence d'institutions d'enseignement explique le fait qu'on compte 23 630 étudiants de plus de 15 ans (à temps partiel ou à temps plein) résidant dans l'arrondissement, soit près du quart de la population totale.

Le sondage PHARE 2017, mené par l'UTILE, constatait que 10,9% des étudiants locataires de Montréal vivent dans l'arrondissement de Ville-Marie, en faisant le 3^e arrondissement accueillant la plus grande concentration d'étudiants à Montréal.

Or, paradoxalement, l'offre de résidences étudiantes est assez limitée. L'UQAM offre ainsi 931 logements étudiants dans ses deux résidences du centre-ville. L'Université Concordia offre quant à elle 910 logements répartis entre ses installations de Loyola et l'ancien couvent des Sœurs grises. Quant à l'ÉTS, elle offre 1125 logements dans ses deux résidences situées sur son campus. Enfin, l'Université McGill est l'institution qui offre le plus grand nombre de logements étudiants, avec 1500 logements répartis dans plus d'une dizaine de bâtiments.

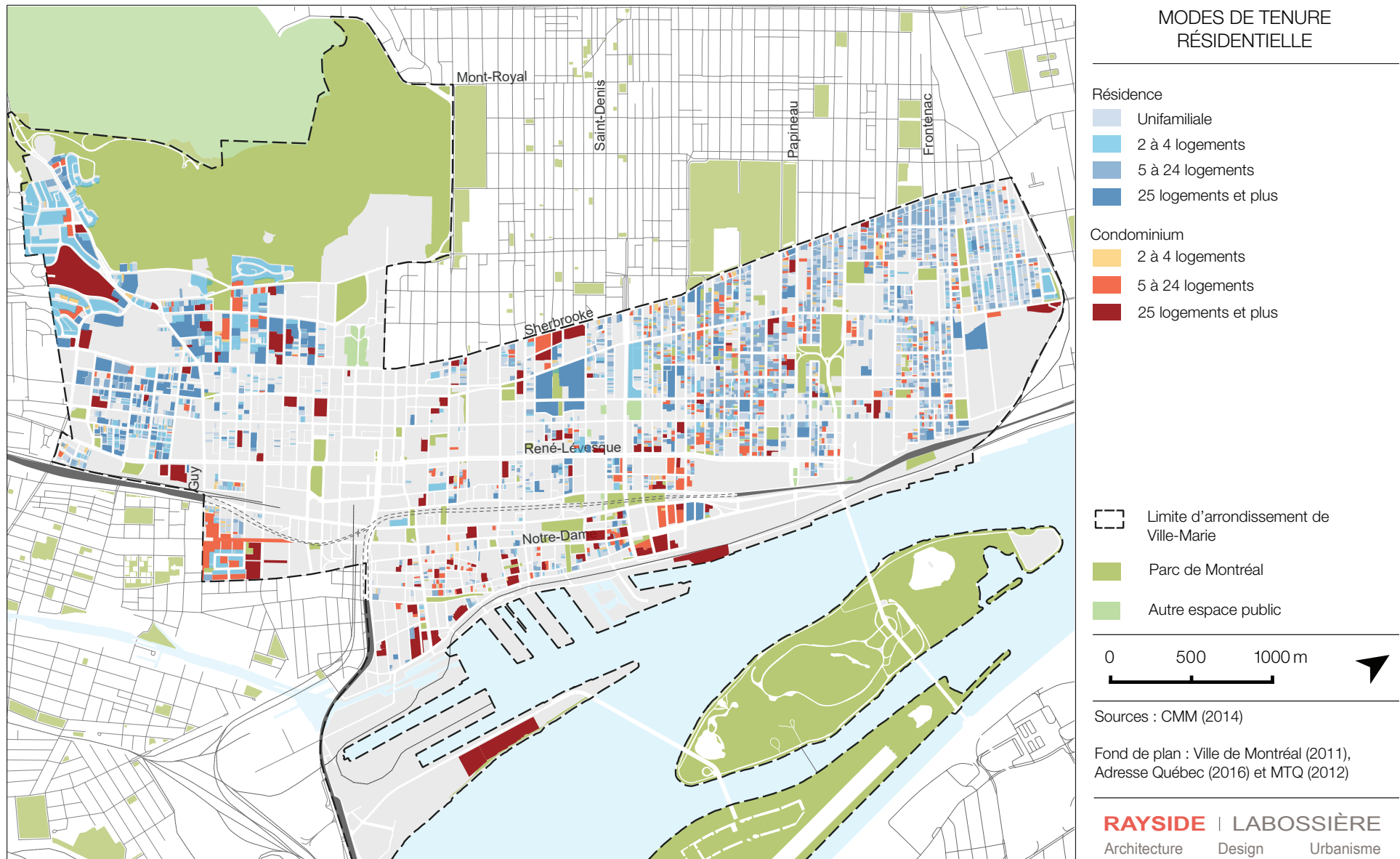
Depuis 2014, des immeubles privés de logement pour étudiants de tous les établissements scolaires ont émergé dans le marché locatif, avec notamment la transformation de deux hôtels du centre-ville. Néanmoins, en raison des loyers relativement élevés (au minimum 775 \$ par mois en occupation double), les résidences EVO répondent à un segment très limité de la clientèle étudiante, tout comme d'ailleurs le développement sur la partie nord du site de l'Îlot Voyageur.

L'offre relativement restreinte d'unités résidentielles abordables pour les étudiants entraîne par ailleurs certains phénomènes, dont l'occupation en colocation de grands logements (3 chambres à coucher et plus) dans le marché privé, qui pourraient autrement accueillir des familles. De plus, la grande mobilité de la clientèle étudiante a certainement un impact sur l'augmentation du loyer moyen.



Résidence Evo
Source : Collège LaSalle

4.4 PORTRAIT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER



4.4.1 MODES DE TENURE RÉSIDENTIELLE

La carte ci-contre illustre le mode de tenure ainsi que l'intensité de la fonction résidentielle en 2014.

Les condominiums sont majoritairement localisés dans la partie centrale de l'arrondissement. Dans le secteur du Vieux Montréal, les condominiums sont largement majoritaires.

On note cependant qu'une part importante des logements en copropriété au centre-ville sont offerts en location, ce qui amène une transformation importante du marché locatif, et contribue encore une fois à exercer une pression à la hausse sur le prix des loyers en changeant les rapports entre propriétaires et occupants.

En revanche, ce mode de tenure est minoritaire dans le quartier Sainte-Marie, où on retrouve une majorité de résidences de petite à moyenne taille (1 à 24 logements).

La partie ouest de l'arrondissement comprend les deux modes de tenure à part plus ou moins égale. On y trouve une majorité de bâtiments de 25 logements et plus.

Les secteurs de l'Université McGill et du Shaughnessy Village sont très fortement densifiés (plus de 150 logements/ha). Le territoire comprend également d'autres secteurs à forte densité résidentielle, dont le Village, le nord de Sainte-Marie, le quartier chinois et l'est du Vieux-Montréal (plus de 75 logements/ha). À l'inverse, le cœur du Centre des affaires et le secteur autour de Radio-Canada et des abords du pont Jacques-Cartier sont les moins densément peuplés.¹

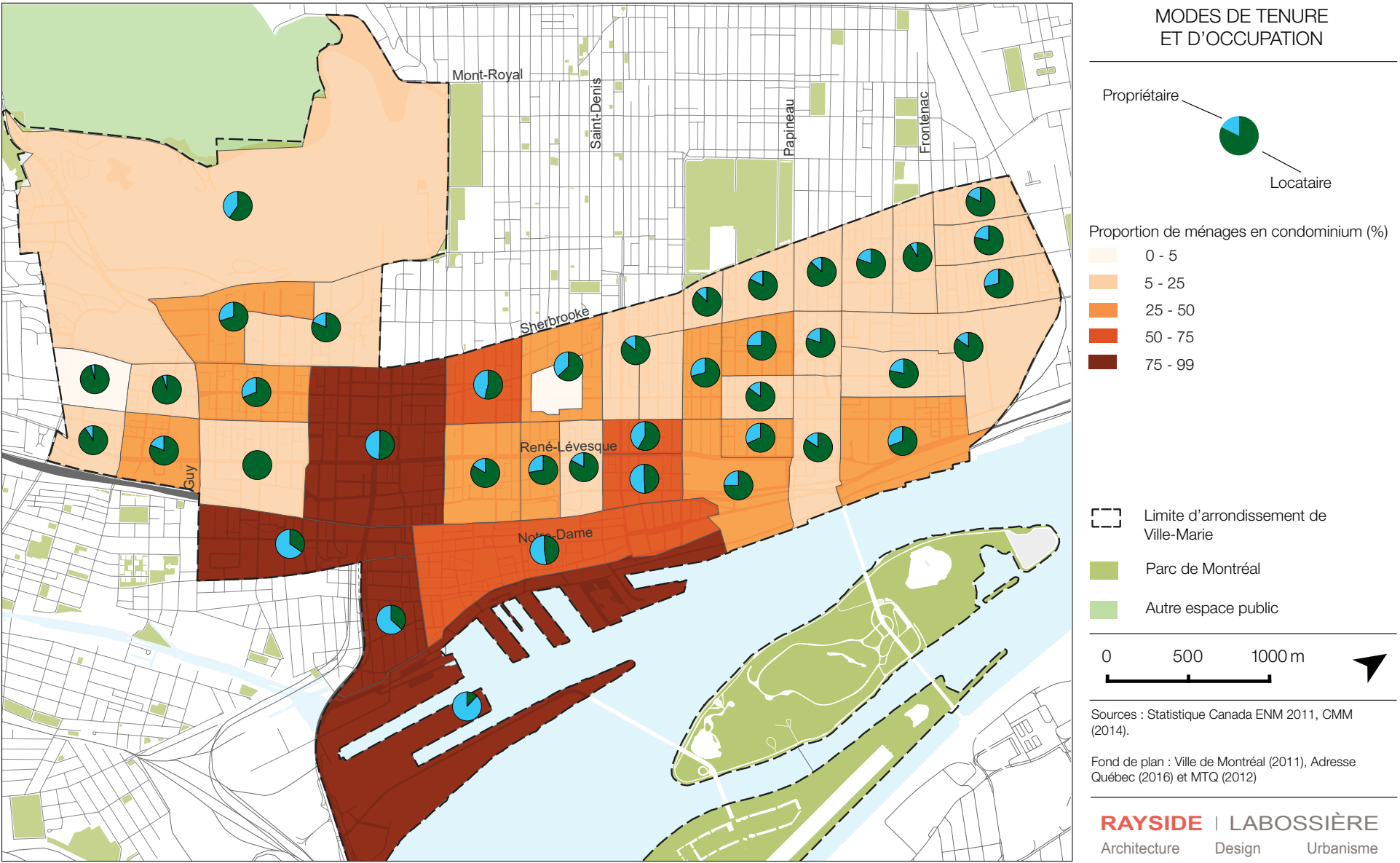


Bâti dans le district de Saint-Jacques



Le bâti autour du Centre Bell

¹ BC2. Juillet 2016. Étude sur le milieu de vie du centre-ville, Rapport d'étape 3.



4.4.2 MODES DE TENURE ET D'OCCUPATION

Les ménages locataires sont majoritaires dans l'arrondissement (73 %). Les secteurs à l'est de la rue Amherst (Sainte-Marie et le Village) et à l'ouest de la rue Peel (Shaughnessy Village) illustrent bien cette tendance. Des nuances sont toutefois visibles à une échelle plus fine : les propriétaires sont majoritaires dans les secteurs autour de l'axe Bonaventure et autour du Vieux-Port. Dans ces secteurs, plus de 75 % des ménages demeurent en condominium. L'arrondissement de Ville-Marie se caractérise par des coûts d'habitation élevés, et ce particulièrement pour les ménages locataires. Au total, près de 48% des ménages locataires consacrent plus de 30% de leurs revenus à l'habitation.

Cette forte proportion découle de deux réalités importantes présentes sur le territoire :

- > Des secteurs avec des coûts d'habitation élevés, mais où les ménages ont des revenus inférieurs à la moyenne du territoire (Shaughnessy Village, Sainte-Marie). Dans de tels secteurs, les taux d'effort importants sont le reflet d'une précarité importante des ménages.
- > Des secteurs avec des coûts d'habitation très élevés, mais où les ménages ont des revenus supérieurs à la moyenne du territoire (centre des affaires et Pointe-du-Moulin). Dans ces secteurs, les taux d'effort élevés sont davantage susceptibles de découler de choix individuels, et ne signifient pas nécessairement que les ménages affectés éprouvent des problèmes financiers.

Plusieurs phénomènes sont également observables dans l'arrondissement et ont un impact sur le marché locatif. Parmi eux, notons :

- > **L'impact de Air BNB dans le centre-ville.** Depuis quelques années, l'apparition de plate-formes de location de courte durée a modifié le marché locatif. Selon une étude réalisée en 2017 par l'Université McGill, le nombre de logements

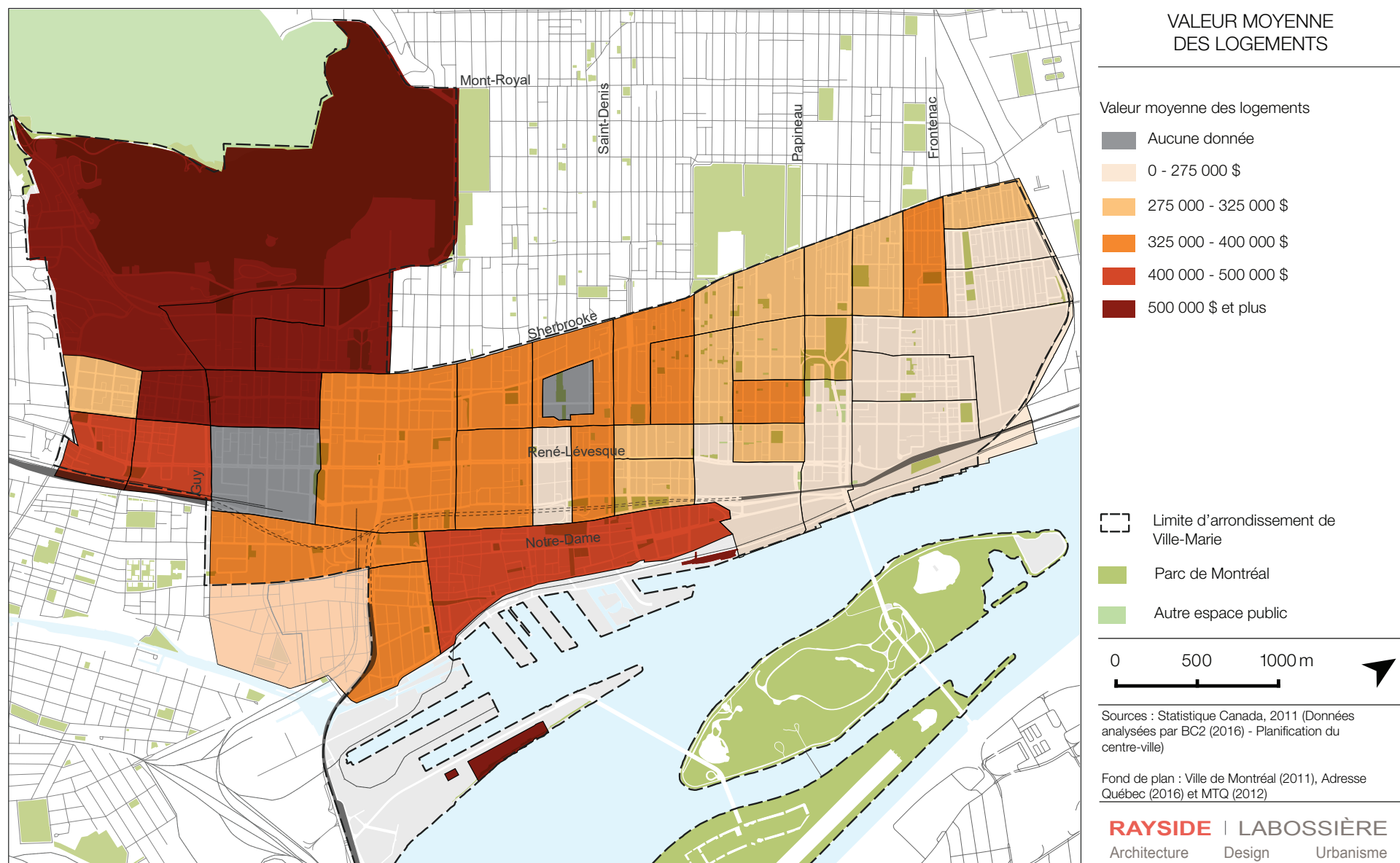
loués à des fins d'hébergement touristique 60 jours ou plus par année, dans le centre-ville de Montréal, correspond à 25% à 50% des nouvelles constructions¹. Une étude de Radio-Canada révélait que 2032 annonces Airbnb étaient listées en 2015 dans l'arrondissement de Ville-Marie. Ce nombre correspond à environ 4% de l'ensemble des logements de l'arrondissement. En plus de diminuer le nombre de logements disponibles pour la location résidentielle, la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique entraîne des nuisances pour le voisinage (ex: bruit excessif) et compromet la vie de quartier.

- > **La location de condominiums.** La location de condominiums à court et moyen long terme entraîne une augmentation du loyer moyen. « Dans le centre-ville de Montréal, 25 % sont loués à un coût supérieur de 50 % à celui du marché locatif privé traditionnel, des prix inaccessibles pour une part grandissante de la population.² » Par ailleurs, cette situation ne favorise pas le développement d'un sentiment de communauté.
- > **La conversion des logements locatifs en condominiums.** La transformation progressive de logements locatifs en condominiums effrite le marché locatif de l'arrondissement. De plus, ces conversions sont souvent accompagnées de rénovation complète et d'une majoration de la valeur des logements, ce qui rend impossible pour l'ancien locataire d'acheter le logement dans lequel il a vécu. Dans une étude sur la spéculation immobilière, l'IRIS a dénombré, entre 2000 et 2017, 1350 ventes d'unités résidentielles en indivision, sans locataires.³ On constate d'ailleurs une augmentation de leur nombre depuis 2009.

1 Wachsmuth, D. et al., Short-term cities, Août 2017. Airbnb's impact on Canadian housing markets, Université McGill. Adresse URL : <http://upgo.lab.mcgill.ca/airbnb/Short-term%20Cities%202017-08-10.pdf>

2 Gaudreau, L., M. Houle, H. Bélanger et T. Rutland. (5 juin 2018). Le droit au logement fragilisé par la financiarisation. Le devoir. Adresse URL: <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/529477/le-droit-au-logement-fragilise-par-la-financiarisation>

3 Gaudreault, L. et Johnson, M., Spéculation immobilière et accès au logement: trois propositions pour Montréal, IRIS, janvier 2019.



4.4.3 VALEUR MOYENNE DES LOGEMENTS

La carte ci-contre illustre la valeur moyenne des logements dans l'arrondissement.

Les valeurs moyennes les plus basses se trouvent dans la partie sud-est du quartier Sainte-Marie. Un autre secteur, situé entre les Habitations Jeanne-Mance et l'autoroute Ville-Marie, se caractérise aussi par de faibles valeurs des logements.

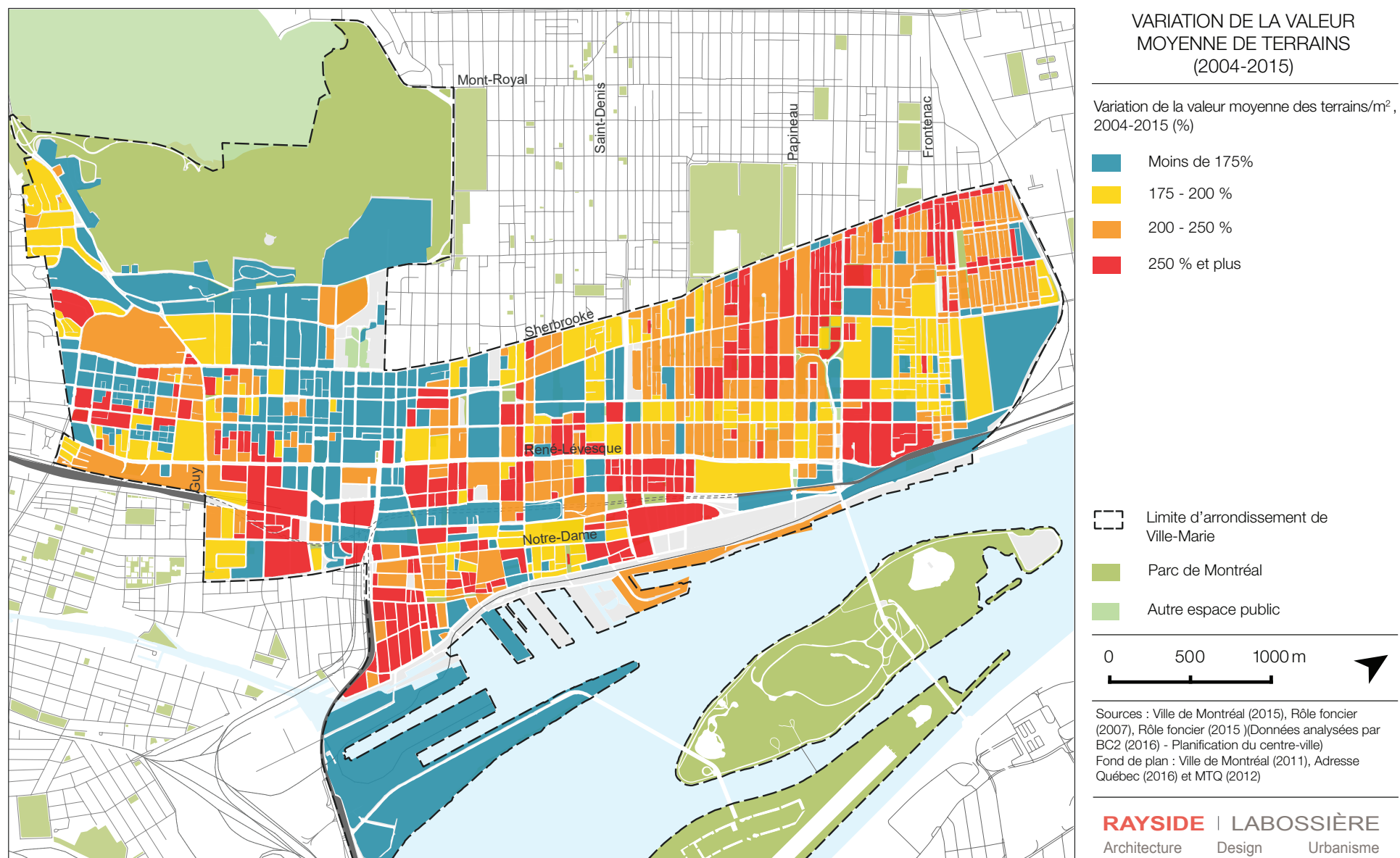
Les valeurs moyennes les plus élevées (500 000 \$ et plus) se retrouvent dans la partie nord du quartier Peter-McGill, ainsi que dans le secteur de la Cité du Havre.



Quartier Sainte-Marie, près du siège de la Sûreté du Québec



Cité du Havre



4.4.4 VARIATION DE LA VALEUR MOYENNE DES TERRAINS

La carte ci-contre illustre les variations au mètre carré de la valeur moyenne des terrains entre 2004 et 2015.

On retrouve les plus fortes variations (250 % et plus) dans quatre secteurs :

- > dans l'axe du Pont Jacques-Cartier. Au pied du pont se trouvent d'anciennes friches industrielles avec des terrains vacants ou sous-utilisés. Plus au nord se trouvent des quartiers résidentiels établis ;
- > le long du boulevard René-Lévesque, où de nombreux développements résidentiels ont vu le jour ces dernières années ;
- > autour de l'autoroute Bonaventure, où se trouvent d'anciennes zones industrielles avec plusieurs terrains vacants ou sous-utilisés ;
- > au sud de la rue Sherbrooke, dans l'est de l'arrondissement.

Il faut noter que la majorité des logements sociaux de l'arrondissement se situent dans ces secteurs (à l'exception de celui situé aux abords de l'autoroute Bonaventure), ce qui met une pression immobilière supplémentaire sur ces logements.

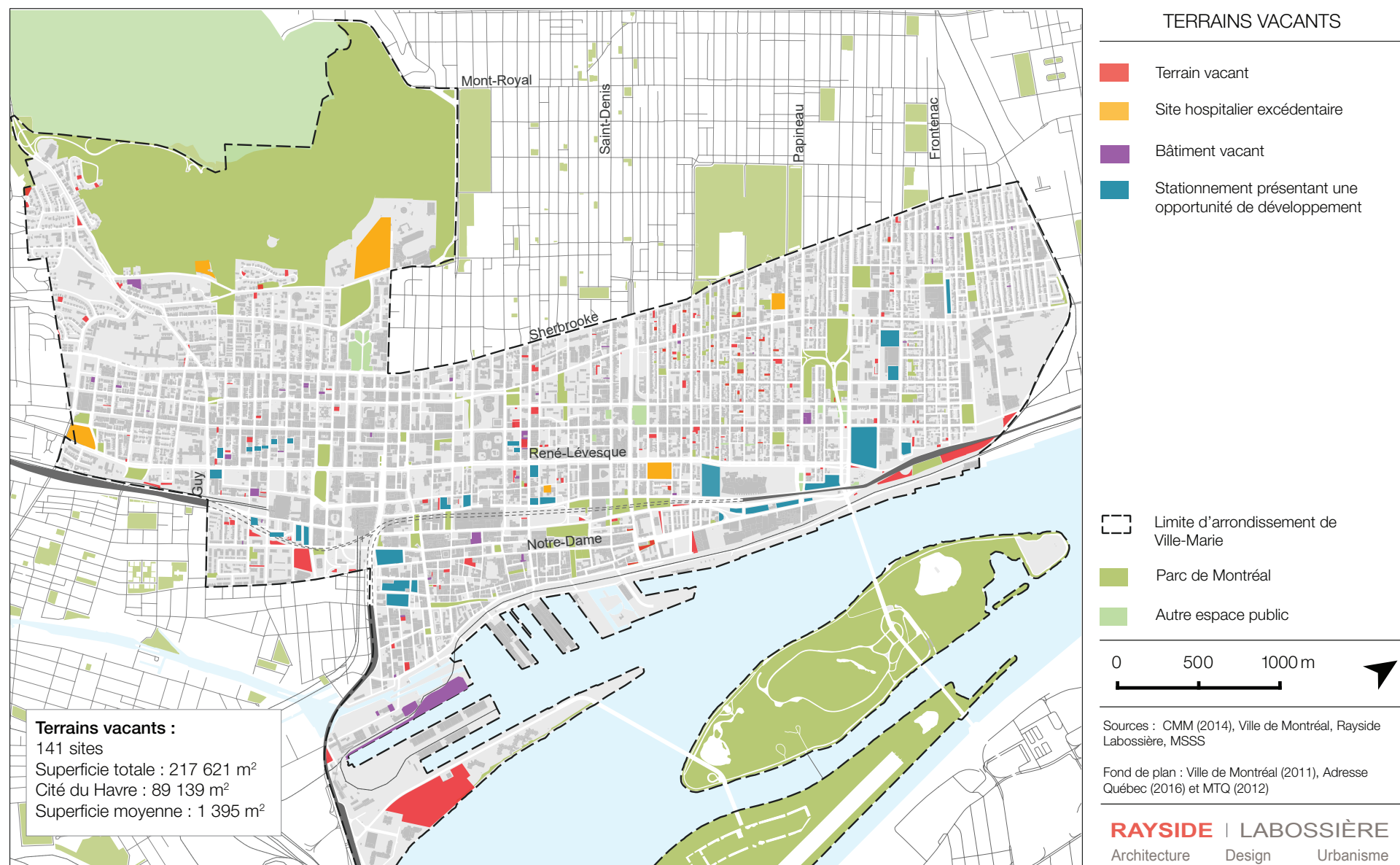
Les secteurs ayant connu les variations les moins importantes comprennent les zones industrielles encore en activité, les terrains et institutions publics ainsi que le centre des affaires au nord de René-Lévesque.



Condominiums Le Courant, coin Sainte-Catherine et Parthenais



Construction du projet 21^e arrondissement, près de Bonaventure



4.4.5 TERRAINS ET BÂTIMENTS VACANTS

Sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, on recense 141 terrains vacants totalisant une superficie de 217 621 m².

Le site de la Cité du Havre représente environ la moitié de cette superficie, avec ses 98 778 m². La plupart des autres sites vacants sont de taille relativement petite, avec une superficie moyenne de 1 395 m². La requalification du site de la Cité du Havre soulèvera plusieurs enjeux, car le site est isolé dans un secteur industriel sans services ou commerces de proximité.

En plus de ces terrains vacants, certains stationnements de surface présentent des opportunités de redéveloppement. Ils sont situés près ou sur les sites de grandes institutions publiques, telles que la Maison de Radio-Canada et la Sûreté du Québec. D'autres sites, comme les terrains de la Brasserie Molson ou des Quais de Lorimier, sont l'objet de convoitise par les promoteurs et feront certainement l'objet d'un développement au cours de la décennie à venir. Quant aux terrains de stationnement situés à l'est du boulevard Robert-Bourassa, plusieurs projets y sont prévus (Duke, 628 rue St-Jacques, Victoria sur le Parcs et le nouveau siège de la Banque Nationale) et les terrains vacants disponibles devraient s'en trouver drastiquement réduits d'ici quelques années.

Finalement, six sites hospitaliers excédentaires offrent aussi des possibilités de requalification ou de redéveloppement : l'Hôpital Royal-Victoria et certains pavillons de l'Hôpital Notre-Dame, l'Hôpital pour enfants de Montréal, l'ancien Hôpital de la Miséricorde (CHSLD Jacques-Viger), le 90 de la Gauchetière et l'ancien Hôpital Shriners.



Cité du Havre



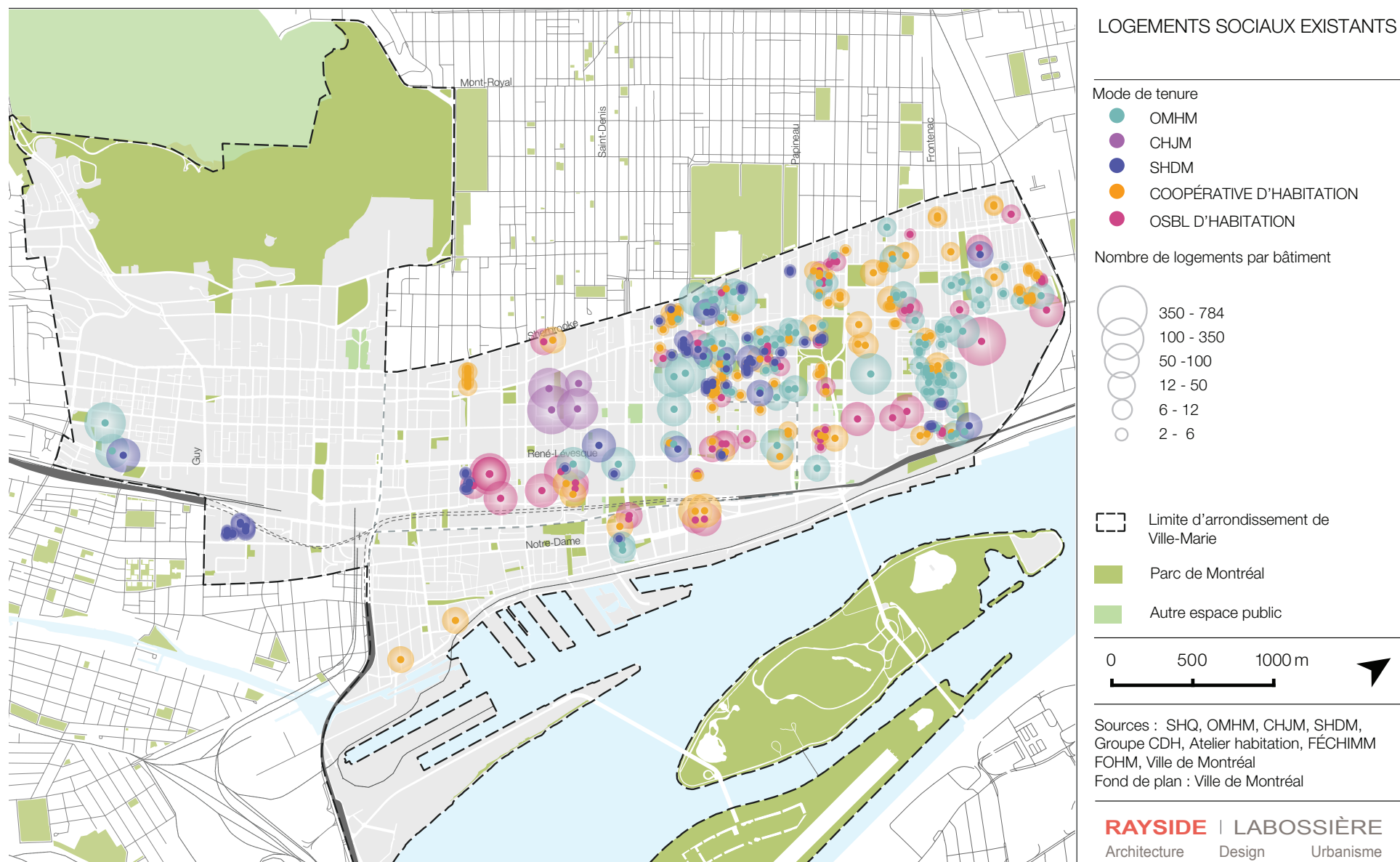
Site des Portes Sainte-Marie



Stationnement de la JTI-MacDonald



Stationnement de l'hôpital Notre-Dame



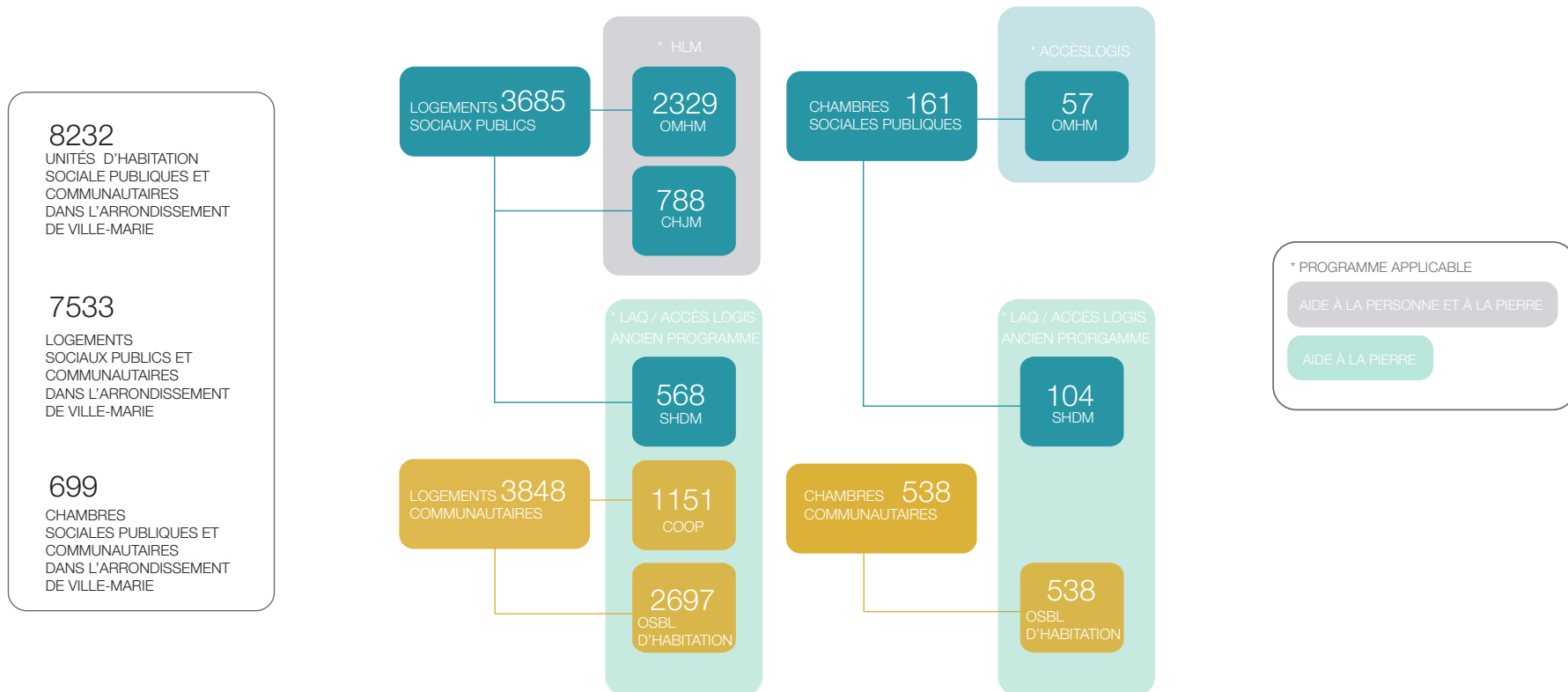
4.4.6 LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS

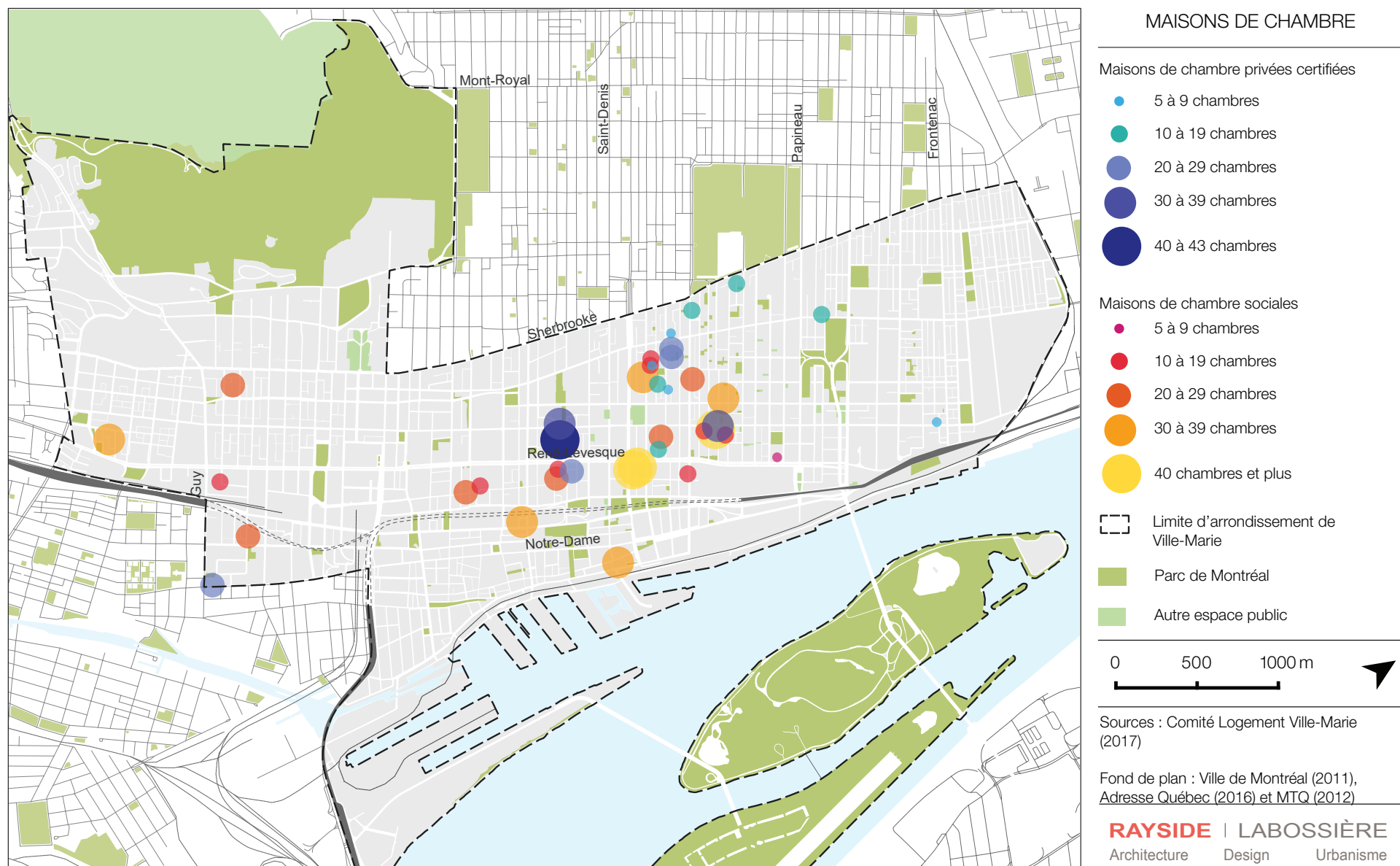
L'arrondissement de Ville-Marie compte, au total, 8 232 unités d'habitation sociales, dont 699 chambres gérées par différents organismes communautaires. Quoique l'arrondissement compte une proportion de 14,6% de logements sociaux sur l'ensemble des logements privés (excluant les maisons de chambre¹), on constate que ceux-ci sont très inégalement répartis. Ainsi, le district de Peter McGill possède très peu d'unités d'habitation sociale (seulement 549 unités), alors qu'il s'agit d'un des secteurs les plus denses de la ville de Montréal.

¹ Les maisons de chambres sont comptabilisées dans les logements collectifs au niveau du recensement.

De plus, la part des logements sociaux offrant trois chambres à coucher et plus est relativement faible (13%), en comparaison avec le nombre de logements privés possédant trois chambres à coucher à l'échelle de la ville de Montréal (32%). On constate aussi que les coopératives d'habitation ne représentent que 15,2% du parc de logements sociaux à l'échelle de l'arrondissement.

À elles seules, les habitations Jeanne-Mance, construites dans les années 1950 et présentement en cours de rénovation, comptent 788 logements sociaux publics. Le deuxième plus gros complexe de logements sociaux de l'arrondissement est constitué des tours Frontenac, gérées par l'OSBL d'habitation Gestion des trois pignons, qui comptent 782 logements.



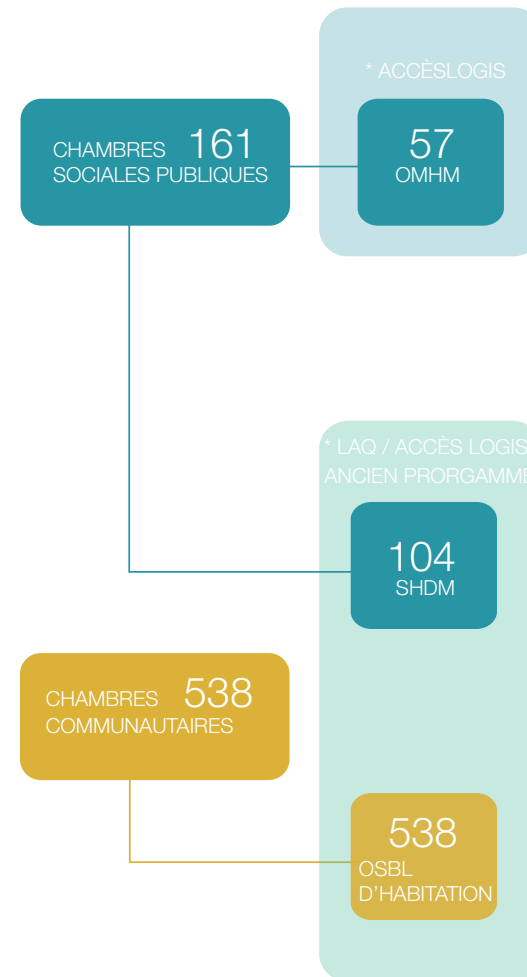


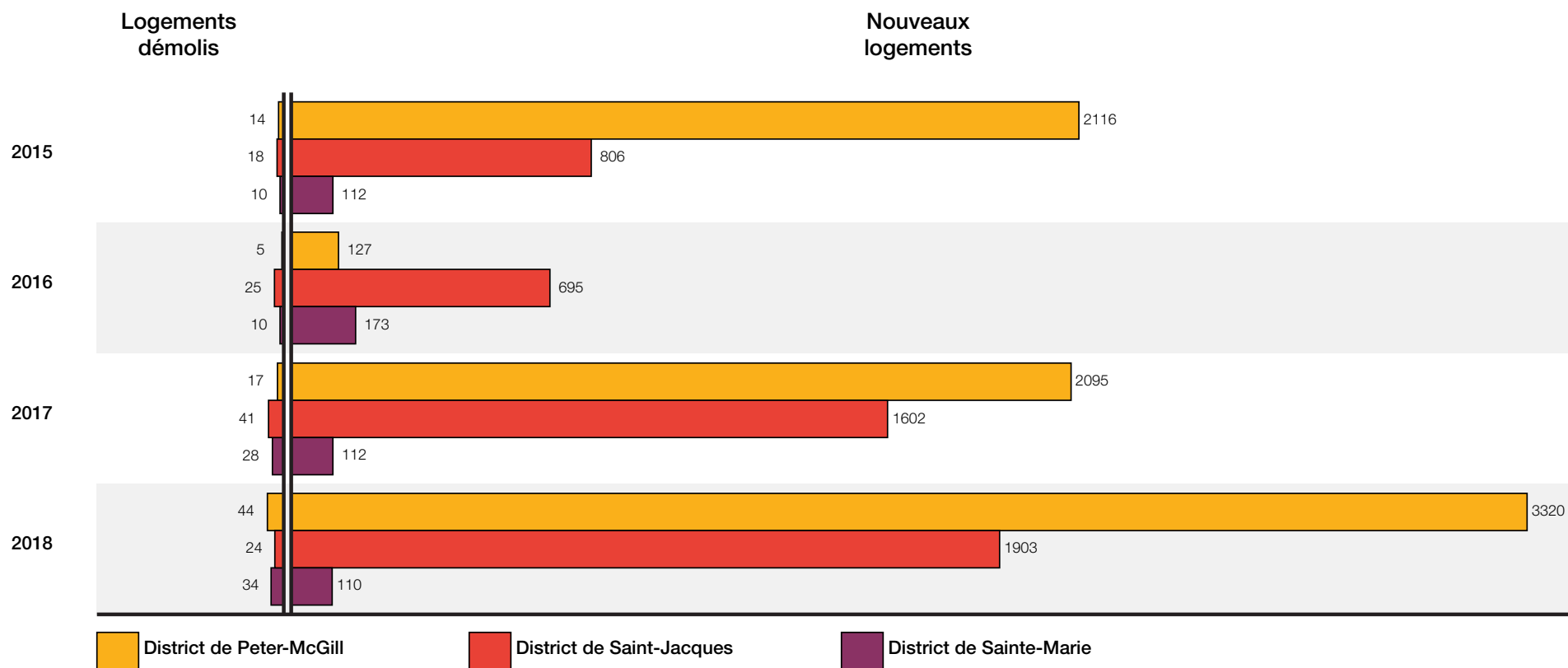
4.4.7 MAISONS DE CHAMBRES

Une maison de chambres est caractérisée par un immeuble comprenant quatre chambres ou plus en location, comptant au plus deux des trois équipements suivants : une toilette, une baignoire (ou une douche), une cuisinette. Historiquement, les maisons de chambres se sont développées de façon importante durant la révolution industrielle. Après la Seconde Guerre mondiale, et concurremment à l'amélioration générale des conditions économiques, la clientèle des maisons de chambres s'est graduellement transformée. Elles commencèrent ainsi à héberger majoritairement des catégories de personnes vulnérables: sans-emploi, ex-psychiatisés, etc.

Depuis les années 70, le parc de maisons de chambres privées n'a cessé de diminuer. Un recensement réalisé par la Ville de Montréal en 2016 établissait à 33 le nombre de maisons de chambres privées encore en activité dans l'arrondissement. Ce recensement a aussi permis de constater qu'en l'espace d'une décennie, près de 15 maisons de chambres privées avaient disparu du territoire de l'arrondissement. Parmi les 33 maisons de chambres privées recensées, 16 seulement, comptant 318 chambres au total, détenaient un certificat d'occupation. Ces maisons étaient principalement localisées dans le district de Saint-Jacques.

Outre ces maisons de chambres privées, un certain nombre d'initiatives publiques ou communautaires ont heureusement permis, au fil du temps, de préserver certaines de ces maisons. Ainsi, 27 maisons de chambres sociales, gérées par des OSBL d'habitation, offrent 699 chambres dans l'arrondissement. Plusieurs de ces maisons appartiennent à l'OMHM, et quelques-unes à la SHDM.





Note: Les données de 2018 ne comprennent que les logements complétés ou démolis de janvier à novembre.

4.4.8 DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DANS L'ARRONDISSEMENT DEPUIS 2005

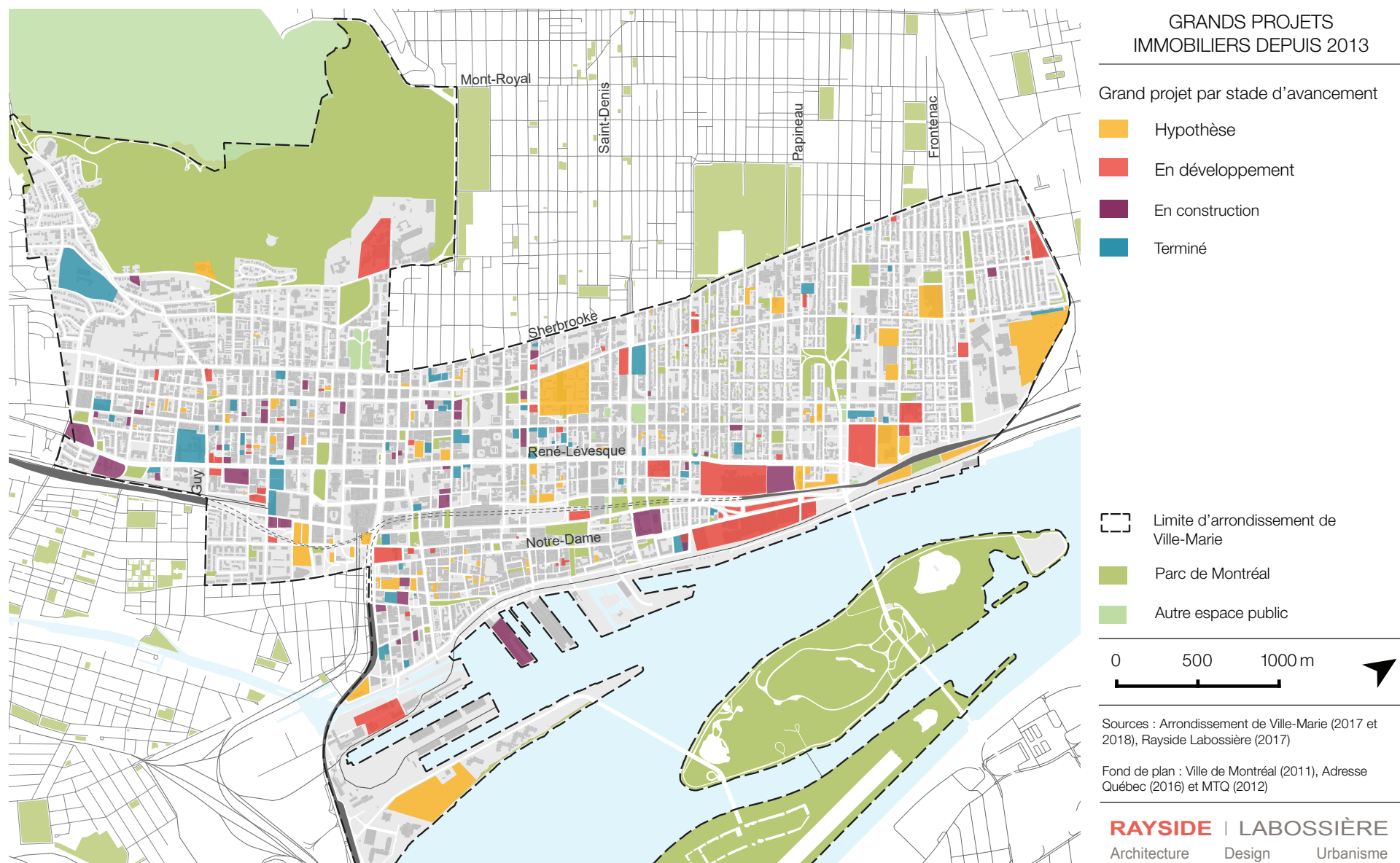
Entre 2005 et 2017, 24 754 logements ont été mis en chantier dans l'arrondissement. Ces mises en chantier ont représenté 26,2% des 94 389 unités mises en chantier à Montréal. Or, cette concentration de la construction de logements au centre-ville s'est encore accélérée au cours des dernières années. Ainsi, entre 2014 et 2017, ce sont 13 056 unités de logement qui ont été mises en chantier dans l'arrondissement, soit 43,4% du total des mises en chantier sur le territoire de Montréal (30051 unités).

Si on se fie par ailleurs aux données disponibles concernant les permis de construction émis par l'Arrondissement de Ville-Marie depuis 2015, en fonction des districts municipaux, on constate que le développement immobilier n'est pas uniformément réparti sur le territoire de l'arrondissement. Ainsi, entre 2015 et 2018, 7658 permis de construction de nouveaux logements ont été émis dans le district de Peter-McGill, 5006 l'ont été dans le district de Saint-Jacques et 507 dans le district de Sainte-Marie. Le développement immobilier s'est donc principalement concentré dans l'ouest et le centre de l'arrondissement.

Or, comme déjà mentionné, une bonne part de ces logements ont été réalisés sous forme de logements en copropriété, dans des tours de grande hauteur, dont le prix d'acquisition est inaccessible à la quasi-totalité des ménages locataires de l'arrondissement. Un sondage réalisé auprès des acheteurs de copropriétés, commandé par la Ville de Montréal en 2014, mettait déjà en lumière que 43% des acheteurs de condos au centre-ville étaient des investisseurs-spéculateurs qui n'avaient pas l'intention d'occuper le logement qu'ils achetaient. Une étude plus récente, réalisée par la SCHL, estime pour sa part que la proportion d'investisseurs dans les très grandes tours du centre-ville de Montréal (300 logements et plus) s'élève actuellement à 57% des acheteurs. Un peu plus de 20% de ces investisseurs sont par ailleurs des investisseurs étrangers.

Ces investisseurs offrent pour la plupart leurs unités en location, soit à court terme, à des fins d'hébergement touristique (très souvent en contrevenant à la loi), soit en compétition avec le marché du logement locatif.

L'enquête sur le logement locatif 2018 de la SCHL révèle enfin que le loyer moyen des appartements en copropriété de 2 c. à c. offerts en location au centre-ville de Montréal est de 1956\$/mois, comparativement à 1459\$/mois pour les logements locatifs de même dimension dans le secteur. Pourtant, ce niveau de loyer est déjà plus de 75% plus élevé que le loyer moyen d'un logement de même dimension à Montréal (826\$/mois). De tels niveaux de loyer sont encore une fois inaccessibles pour la très vaste majorité des locataires du centre-ville.



4.4.9 GRANDS PROJETS IMMOBILIERS

L'arrondissement compte plus de 125 grands projets immobiliers (de 50 unités résidentielles et plus) à différentes étapes de développement et de réalisation. Si certains sont déjà en phase de construction (tels que ceux mentionnés dans la section précédente), d'autres sont encore au stade de l'hypothèse.

Ils sont surtout localisés le long des grandes artères comme Bonaventure, René-Lévesque, Sainte-Catherine et Sherbrooke. Au total, ils représentent environ 20 000 nouveaux logements à venir.

Il faut souligner que plusieurs projets sont localisés sur des stationnements identifiés sur la carte des terrains vacants, notamment les projets Quais de Lorimier et Maison Radio-Canada, mais également les projets de grande ampleur dans l'axe du Boulevard Robert-Bourassa (Victoria sur le Parc, le Duke, 21ème arrondissement).

Suite à cette vague de développement sur des terrains inoccupés, la densification résidentielle de l'arrondissement devrait se poursuivre de deux façons. D'abord, par la reconversion de sites publics excédentaires, de stationnements ou encore de propriétés à vocation industrielle dont l'usage ne concorde plus avec la réalité actuelle du centre-ville. Ensuite, par la densification de lots dont l'augmentation de la valeur, suite souvent à des changements de zonage, inciterait les propriétaires à démolir les bâtiments existants. Cette transformation est déjà bien visible dans l'ouest de l'arrondissement, particulièrement autour du Centre Bell, où des bâtiments commerciaux mineurs ont été remplacés par des développements résidentiels importants.



Projet YUL - Phases I et II (coin René-Lévesque et Bishop)



Tour des Canadiens II (rue Saint-Antoine)



Maison Radio-Canada



L'îlot voyageur

Ville-Marie

Nouvelle production	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total 2005-2017
Mises en chantier	1 629	1 355	678	466	756	590	1 233	1 739	1 534	3 265	2 658	2 379	3 641	21 923
Recyclés	86	86	252	8	116	500	174	364	102	151	455	159	348	2 801
Total	1 745	1 441	930	474	872	1 090	1 407	2 103	1 636	3 416	3 113	2 538	3 989	24 724
Logements sociaux et communautaires (engagements définitifs)														
Neufs	17	67	0	22	49	47	138	78	0	40	0	14	0	472
Recyclés	30	0	16	0	0	0	11	0	94	8	0	22	0	181
Sous-total	47	67	16	22	49	47	149	78	94	48	0	36	0	653
Achat-rénovation	55	0	0	30	32	23	8	0	0	101	26	14	0	289
Total	102	67	16	52	81	70	157	78	94	149	26	50	0	942

Ville de Montréal (incluant Ville-Marie)

Nouvelle production	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total 2005-2017
Mises en chantier	7 923	6 467	6 394	5 575	4 769	6 099	8 224	6 797	5 335	7 957	5 682	5 890	8 884	85 996
Recyclés	707	668	440	657	295	1 131	623	1 286	948	293	512	230	603	8 393
Total	8 630	7 135	6 834	6 232	5 064	7 230	8 847	8 083	6 283	8 250	6 194	6 120	9 487	94 389
Logements sociaux et communautaires (engagements définitifs)														
Neufs	1 278	747	666	509	547	310	669	209	703	615	395	472	408	7 528
Recyclés	30	81	76	210	239	28	65	27	94	20	18	22	0	910
Sous-total	1 308	828	742	719	786	338	734	236	797	635	413	494	408	8 438
Achat-rénovation	55	208	199	396	286	148	245	115	246	299	154	86	39	2 476
Total	1 363	1 036	941	1 115	1 072	486	979	351	1 043	934	567	580	447	10 914

Source: SCHL et Direction de l'habitation

4.4.10 LOGEMENTS SOCIAUX ENGAGÉS DEPUIS 2005

La Ville de Montréal a adopté en 2005, dans la foulée de son Plan d'urbanisme 2004-2014, une Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, qui visait plus spécifiquement l'atteinte de deux cibles particulières :

- > Que 15 % des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire de Montréal soient des logements sociaux et communautaires ;
- > Qu'une autre proportion de 15 % des nouvelles habitations soient constituées de logements abordables d'initiative privée .

Or, en vertu des pouvoirs dont disposait la Ville de Montréal, cette stratégie était (et demeure encore aujourd'hui) à caractère incitatif. Son application a donc pendant longtemps été aléatoire, en particulier au centre-ville. À partir de 2012, suite à la création par la Ville de Montréal d'un fonds de contribution, son application est devenue plus systématique. Néanmoins, le recours au fonds de contribution en lieu et place d'une véritable inclusion de logements sociaux, sur site ou hors site, est devenue la norme pour la grande majorité, sinon la totalité des projets résidentiels du centre-ville.

Afin de parvenir à atteindre sa cible de 15% de logements sociaux et communautaires, la Ville de Montréal préconisait, dans sa Stratégie d'inclusion, plusieurs stratégies et moyens d'action. Elle invitait notamment les arrondissements montréalais « à établir, pour leur territoire, des objectifs en matière de logements abordables. Ces objectifs devront tenir compte à la fois des objectifs globaux fixés pour l'ensemble de la Ville de Montréal et des besoins et potentiels d'intervention sur chacun de leurs territoires. » Or, l'Arrondissement de Ville-Marie ne s'est jamais doté de tels objectifs, malgré les besoins et potentiels importants identifiés sur son territoire.

Des données obtenues de la part de la Direction de l'Habitation de la Ville de Montréal démontrent qu'entre 2005 et 2017 inclusivement, 942 logements sociaux et communautaires ont ainsi été engagés définitivement dans l'arrondissement (soit une moyenne de 72 logements par année), alors qu'un total de 24 754 logements y étaient mis en chantier. Les logements sociaux engagés n'ont donc représenté que 3,8% de l'ensemble des unités de logement mises en chantier dans l'arrondissement au cours de cette période.

Si on analyse par ailleurs la proportion de logements sociaux engagés par rapport aux unités de logement mises en chantier à Montréal, en excluant cette fois-ci l'arrondissement de Ville-Marie, on constate que 9 972 logements sociaux ont été engagés définitivement à Montréal (hors Ville-Marie) alors que 69 635 logements y ont été mis en chantier, soit 14,3% du total. Les objectifs fixés par la Stratégie d'inclusion en matière de production de logements sociaux ont donc presque été atteint à l'échelle de la ville, lorsqu'on exclut l'arrondissement de Ville-Marie. On est cependant très loin du compte au niveau de l'arrondissement de Ville-Marie, où la proportion de logements sociaux engagés sur l'ensemble des logements mis en chantier représente à peine le quart de l'objectif fixé dans le cadre de la Stratégie d'inclusion pour la ville dans son ensemble.

Ville-Marie

Projets (nombre d'unités)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total 2005-2017
Volet 1	1 (17)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (81)	1 (47)	0 (0)	1 (78)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	5 (223)
Volet 2	0 (0)	1 (67)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (92)	0 (0)	1 (62)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	3 (221)
Volet 3	3 (85)	0 (0)	1 (16)	3 (52)	0 (0)	1 (23)	4 (65)	0 (0)	1 (32)	6 (149)	1 (26)	3 (50)	0 (0)	23 (498)
Total	4 (102)	1 (67)	1 (16)	3 (52)	2 (81)	2 (70)	5 (157)	1 (78)	2 (94)	6 (149)	1 (26)	3 (50)	0 (0)	31 (942)

Ville de Montréal (incluant Ville-Marie)

Projets (nombre d'unités)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total 2005-2017
Volet 1	18 (535)	9 (513)	13 (645)	13 (757)	20 (897)	8 (371)	12 (463)	4 (158)	10 (713)	9 (361)	9 (453)	7 (332)	6 (389)	138 (6 587)
Volet 2	7 (637)	4 (379)	1 (181)	3 (157)	1 (67)	1 (35)	4 (370)	1 (50)	2 (188)	2 (258)	0 (0)	1 (129)	0 (0)	27 (2 451)
Volet 3	9 (191)	6 (144)	7 (115)	12 (201)	5 (108)	3 (80)	8 (146)	8 (143)	6 (142)	14 (315)	6 (114)	8 (118)	3 (58)	95 (1 875)
Total	34 (1 363)	19 (1 036)	21 (941)	28 (1 115)	26 (1 072)	12 (486)	24 (979)	13 (351)	17 (1 043)	23 (934)	12 (567)	16 (579)	9 (447)	254 (10 913)

Source: Ville de Montréal

Note: Certains projets sont composés de deux différents volets (par exemple, un projet de volet 1 et un de volet 3). Par conséquent, pour la Ville de Montréal, en 2013, 2014 et 2015, le total ne correspond pas à la somme des projets.

4.4.11 CLIENTÈLES VISÉES PAR LES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Pour compléter notre analyse de l'application de la Stratégie d'inclusion dans l'arrondissement de Ville-Marie, il est aussi intéressant d'étudier de façon plus détaillée le type de projets de logements sociaux qui ont été engagés au cours de la période 2005-2017.

Le programme de développement de logement social québécois, AccèsLogis, comporte 3 volets distincts :

- > Volet 1: dédié aux familles et personnes seules
- > Volet 2: dédié aux personnes âgées en légère perte d'autonomie
- > Volet 3: dédié aux clientèles présentant des besoins particuliers, associés à différentes problématiques sociales ou de santé telles que l'itinérance, la santé mentale, la toxicomanie, etc.

Or, on constate que la majorité des logements sociaux développés dans notre arrondissement entre 2005 et 2017, soit 53% de tous les logements sociaux engagés de façon définitive, étaient dédiés à des clientèles ayant des besoins particuliers (volet 3 du programme), alors que, pour l'ensemble de Montréal, les logements sociaux dédiés à ces clientèles représentaient seulement 17% de l'ensemble des logements sociaux engagés. En fait, les logements sociaux du volet 3 d'AccèsLogis engagés dans notre arrondissement représentaient près de 27% de l'ensemble des logements engagés dans le cadre du volet 3 pour l'ensemble de la ville.

Au niveau du volet 2 du programme, trois projets, totalisant 221 unités de logement, ont été engagés pendant cette même période, représentant un peu plus de 23% des unités de logement social engagés dans l'arrondissement, soit à peu près la même proportion que pour l'ensemble de la ville.

Enfin, cinq projets associés au volet 1 du programme, totalisant 223 unités de logement, ont été engagés dans l'arrondissement au cours de la période, représentant approximativement 23% des unités de logement social engagées dans l'arrondissement, alors que les logements sociaux engagés dans le cadre de ce volet représentent plus de 60% des unités engagées au niveau de la ville de Montréal.

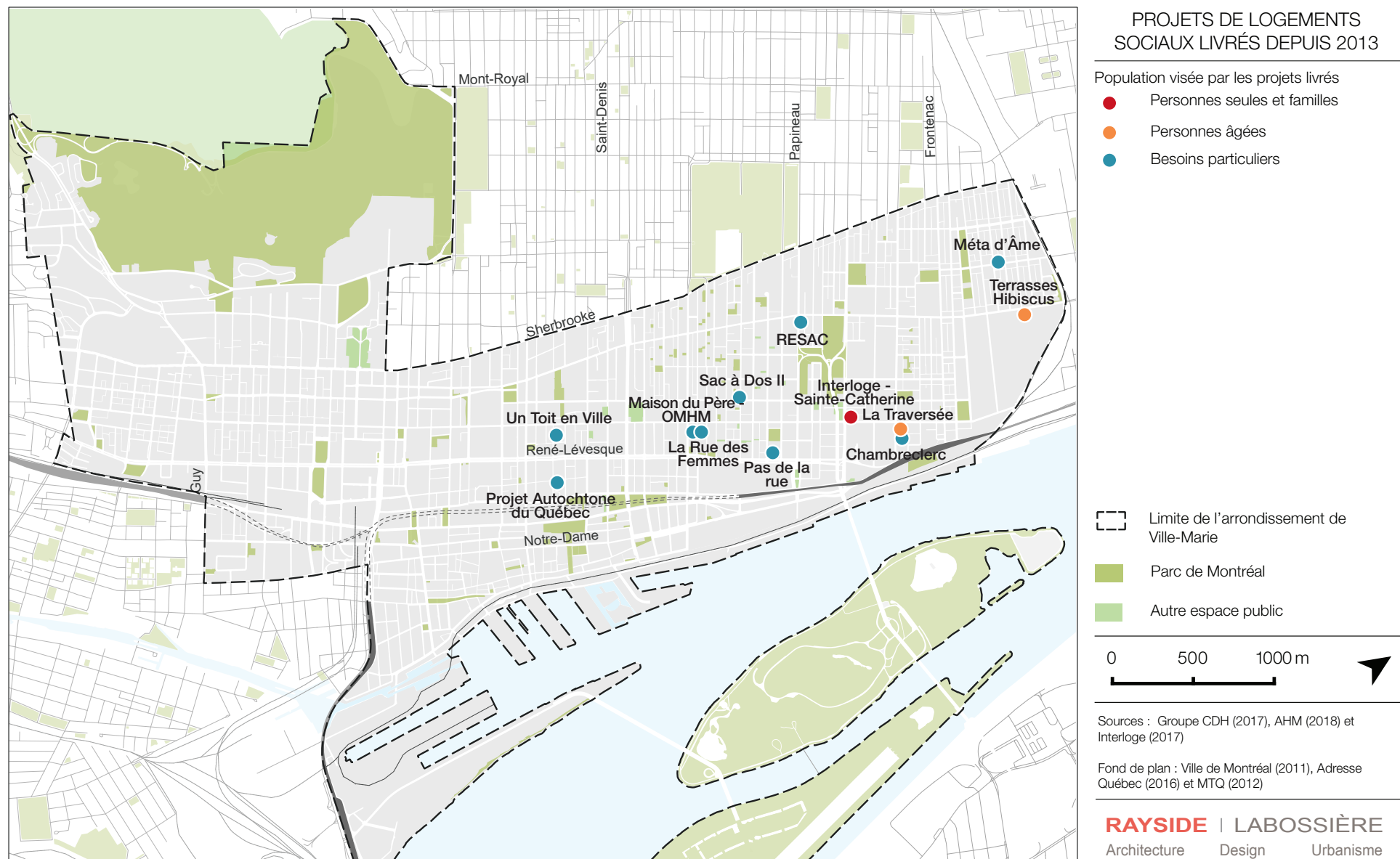
Les logements engagés dans le cadre du volet 1 dans notre arrondissement représentent seulement 3% des unités engagées dans le cadre du volet 1 du programme pour l'ensemble de la ville.

En outre, des cinq projets engagés dans le cadre du volet 1, deux projets visaient une clientèle d'artistes et un troisième, une communauté ethno-culturelle, et n'étaient donc pas accessibles à l'ensemble de la population en situation d'autonomie de l'arrondissement, comme cela est généralement le cas des projets associés à ce volet. Ces trois projets totalisaient 128 unités de logement sur les 223 engagées dans ce volet.

Finalement, lorsqu'on se penche plus spécifiquement sur la typologie des logements associés aux projets engagés dans le cadre du volet 1 d'AccèsLogis (dédié, rappelons-le, aux familles et personnes seules) dans notre arrondissement, on constate que, parmi les 223 unités engagées, seulement 17 unités comptaient plus de trois chambres à coucher (3 c. à c.).

Les unités de logement social destinées aux familles avec enfants (3 c. à c. et plus) ont donc représenté moins de 2% de l'ensemble des unités de logement social engagées dans notre arrondissement, alors qu'elles représentaient près de 14% des unités engagées dans l'ensemble de la ville.

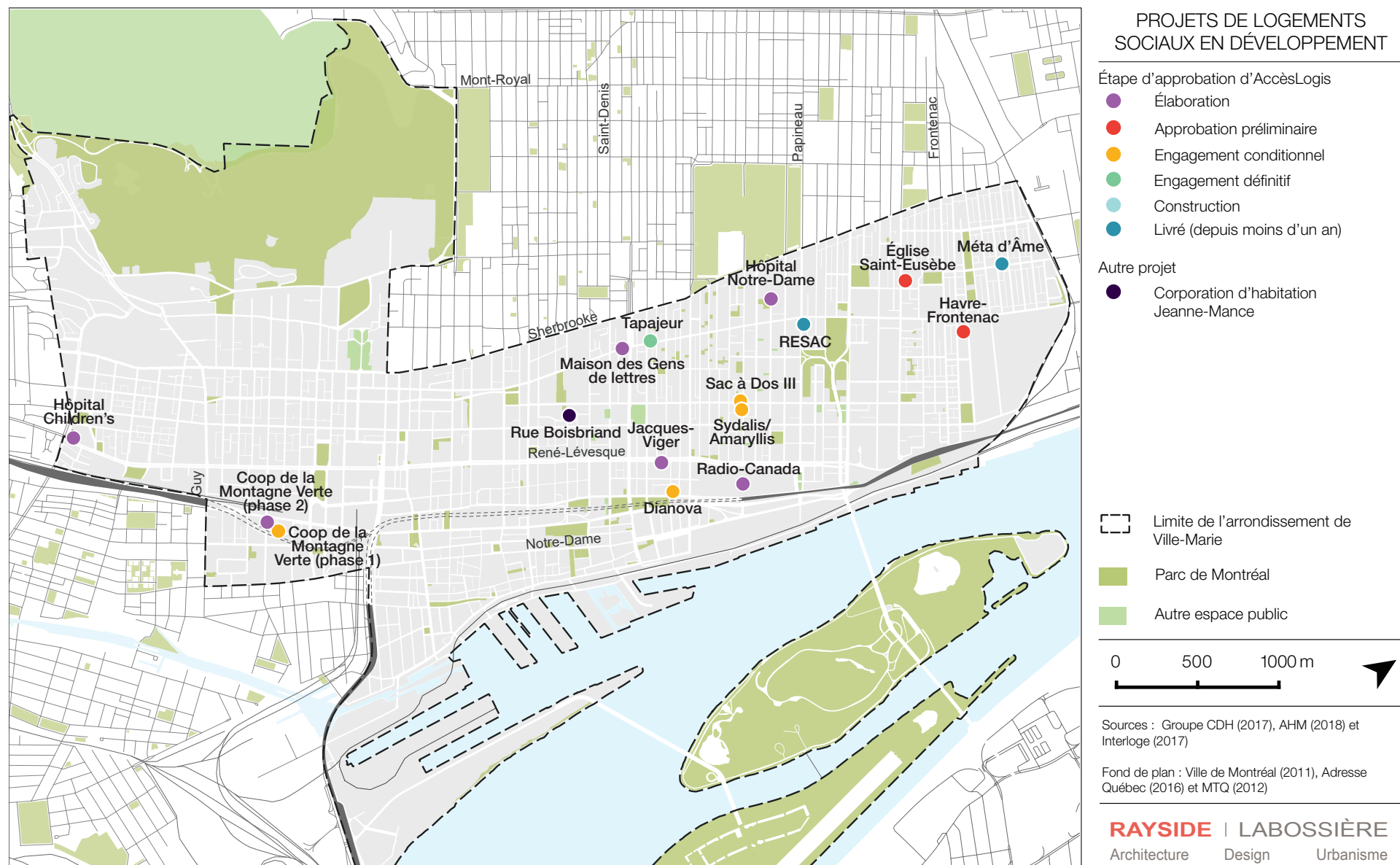
Ainsi, non seulement a-t-on développé, au cours de la période 2005-2017, beaucoup moins de logements sociaux dans l'arrondissement que les objectifs annoncés dans la Stratégie, mais encore les logements sociaux qui y ont été développés ont-ils été principalement dédiés à des clientèles présentant des besoins particuliers, que l'on peut associer à des besoins de nature régionale, ne reflétant pas l'ensemble des besoins de la population du territoire. Les besoins des familles et personnes seules de notre arrondissement, en particulier, ont été peu pris en considération, et, de façon encore plus spécifique, les besoins des familles avec enfants ont été à toute fin pratique ignorés.



4.4.12 PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX LIVRÉS DEPUIS 2013

Au total, dans le cadre de 12 projets, 367 unités de logement ont été livrées dans les cinq dernières années dans l'arrondissement. De ce nombre, 9 projets visaient des populations ayant des besoins particuliers, 2 projets s'adressaient à des personnes âgées en légère perte d'autonomie (pour un total de 154 unités) et un projet de 78 unités, à des personnes seules ou des familles.

- > RESAC (14 studios - 2018);
- > Méta d'Âme (14 studios - 2018);
- > La Rue des Femmes (6 studios - 2016);
- > Rénovation - La Maison du Père - OMHM (47 chambres - 2016);
- > Le Projet Autochtone du Québec (8 chambres - 2015);
- > Inter-Loge - Sainte-Catherine (78 logements - 2015);
- > Pas de la rue - Site Sainte-Brigide (8 studios - 2015);
- > Un Toit en Ville (22 studios - 2015);
- > Chambreclerc - Site des Sœurs de la Providence (32 logements - 2015);
- > Habitation La Traversée - Providence (62 logements - 2014);
- > Terrasses Hibiscus (92 logements - 2013);
- > Maison Ontario - Réseau habitation femmes (31 unités - 2013).



4.4.13 PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN DÉVELOPPEMENT

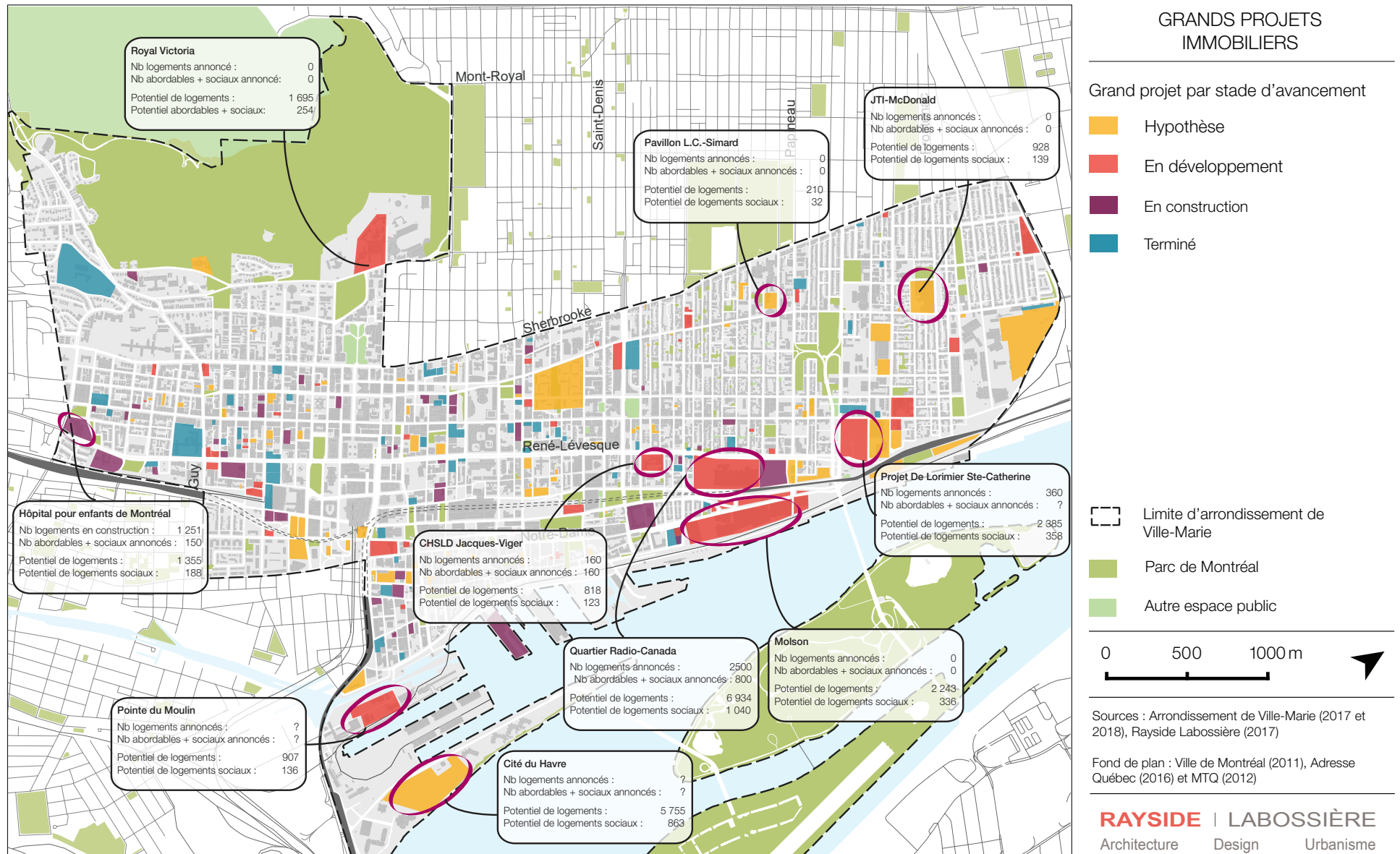
En 2018, 15 projets de logements sociaux sont en développement pour un total estimé de 1483 logements, et ce, à différentes étapes de réalisation dans l'arrondissement de Ville-Marie.

Par ailleurs, le site fédéral de la Pointe-du-Moulin, à l'ouest du Vieux-Montréal, présente un important potentiel.

Les grands projets en développement sont :

- > Site de Radio-Canada (environ 390 logements);
- > Quadrilatère de la Miséricorde (environ 285 logements);
- > Hôpital de Montréal pour enfants (environ 150 logements);
- > Coop de la Montagne verte (136 logements);
- > Coop Le Havre Frontenac (environ 60 logements);
- > Maison des Gens de lettres (environ 60 logements);

SITE	PROMOTEUR	PROPRIÉTAIRE	GRT	POPULATION	ACL	NB	TYPOLOGIE	STADE	
RADIO-CANADA	À déterminer	Privé	AHM / CDH	Personnes seules et familles		1	390	Mixte	E
RUE BOISBRIAND	Ville / CMJM	Ville / CMJM		Personnes seules et familles			50	Mixte	E
CHEZ DORIS RELOCALISATION	Chez Doris	Privé	AHM	Centre de jour			12	Mixte	E
CHEZ DORIS	Chez Doris (Nouvelles Unités)	Privé	AHM	Besoins particuliers	3		15	Studios	E
HÔPITAL DE MTL POUR ENFANTS	OMHM	Privé	AHM	Personnes seules et familles		1	150	Mixte	E
HÔPITAL NOTRE-DAME	Interloge	CIUSSS	AHM	Personnes seules et familles		1	125	Mixte	E
QUADRILATÈRE DE LA MISÉRICORDE	Maison Du Père	CIUSSS	AHM	Besoins particuliers		3	55	Studios	E
QUADRILATÈRE DE LA MISÉRICORDE	Aucun	CIUSSS	AHM	Personnes seules et familles			60	Mixte	E
QUADRILATÈRE DE LA MISÉRICORDE	Coop Testan	CIUSSS	CDH	Personnes seules et familles		1	112	Mixte	E
ÉGLISE SAINT-EUSÈBE	Coop St-Eusèbe	Fabrique	CDH	Personnes seules et familles		1	25	Mixte	AP
FRONTENAC	Coop Le Havre Frontenac	STM	CDH	Personnes seules et familles		1	60	Mixte	AP
NORD DE LA BANQ	Maison des Gens de lettres	BANQ	AHM	Personnes seules et familles		1	60	Mixte	AP
VIGER / SAINT-ANDRÉ	Dianova	Ville	AHM	Besoins particuliers		3	15	Studios	EC
1462 RUE PANET	Sydalis/Amaryllis	Privé	CDH	Besoins particuliers		3	15	Studios	EC
222 RUE SAINTE-CATHERINE EST	Sac à Dos III	Privé	AHM	Besoins particuliers		3	26	Studios	EC
SAINT-JACQUES / DE LA MONTAGNE	Coop De La Montagne Verte	Ville	CDH	Personnes seules et familles		1	136	Mixte	EC
SAINT-ANTOINE / DE LA MONTAGNE	Coop De La Montagne Verte	Ville	CDH	Personnes seules et familles		1	100	Mixte	E
2763 RUE ROUEN	Méta D'Âme	Privé	CDH	Besoins particuliers		3	14	Studios	L



4.4.14 POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

Depuis 2006, un nombre important de sites ont été construits ou sont en phase de développement. Malgré cela, le territoire de l'arrondissement compte encore un fort potentiel de développement, notamment grâce aux possibilités de reconversion d'anciens sites industriels ou institutionnels.

Les grands sites identifiés ci-dessous représentent une superficie totale de près de 425 000 m². En supposant un développement qui tire profit des densités maximales permises, ils présentent un potentiel de développement de plus de 2 millions de mètres carrés de superficie de plancher, soit un potentiel de près de 25 000 nouveaux logements.

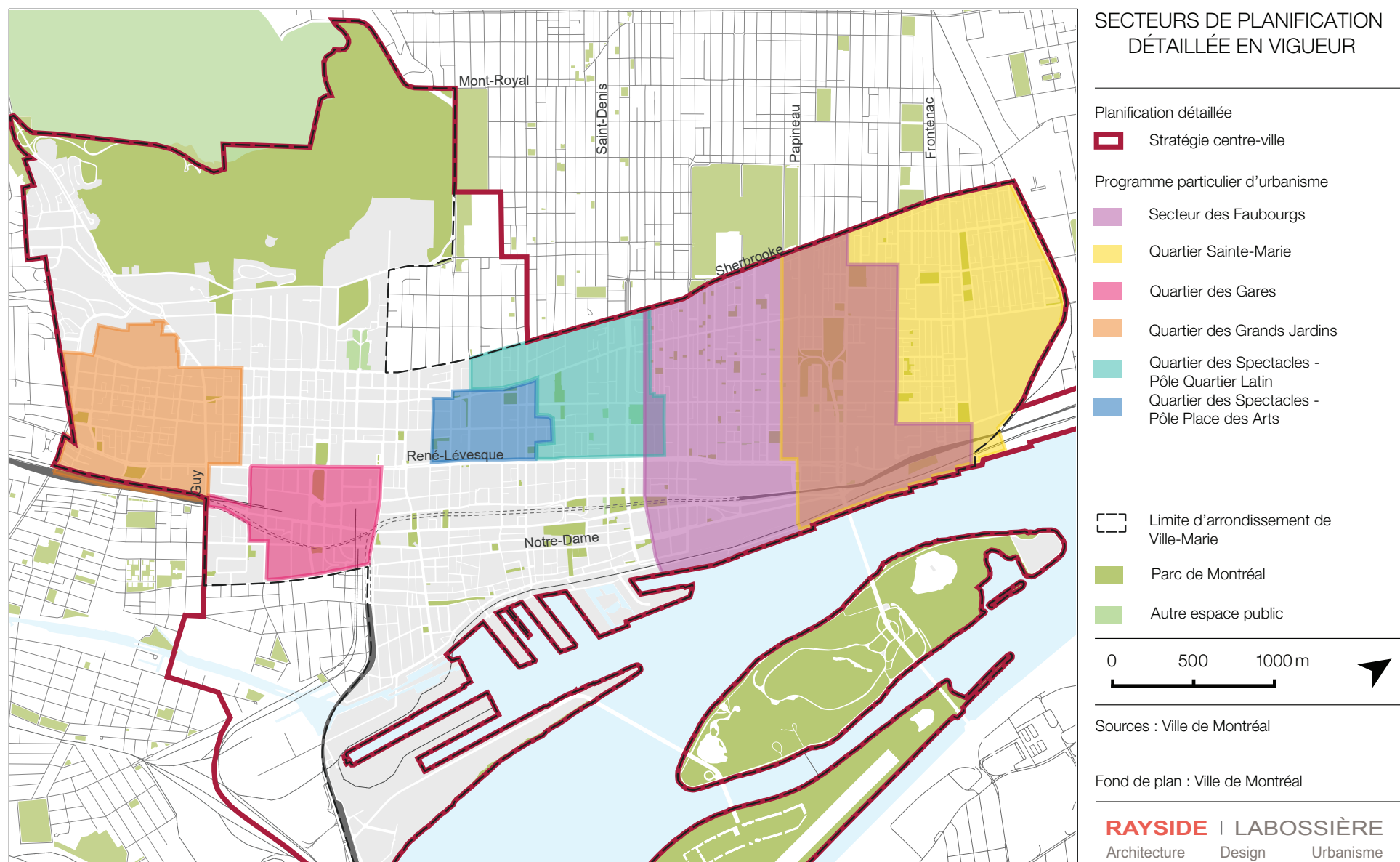
Or, la Ville de Montréal est actuellement en train d'élaborer un règlement d'inclusion qui prévoit l'inclusion de 20% de logements sociaux et de 20% de logements abordables. Une autre disposition du règlement devrait de plus prévoir l'inclusion de 20% d'un minimum de 20% logements pour familles.

Site	Superficie de terrain		Hauteur maximale (Surhauteur)	Nombre d'étage	Taux d'implantation maximale	COS	Potentiel (selon le COS)		Potentiel selon le nombre d'étage		Potentiel du nombre de logements			Potentiel du nombre de logements sociaux
	En m ²	En pi ²					En m ²	En pi ²	En m ²	En pi ²	100%	50%	Prévu	
Cité du Havre	89 139	959 136	44 (65)	18	35%	6	534 834	5 754 814	561 576	6 042 555	5 755	2 877	n/a	1151*
Ancien site de Radio-Canada	71 600	770 416	30 (45)	12	85%	9	644 400	6 933 744	730 320	7 858 243	6 934	3 467	n/a	1387
Molson	69 476	747 562	23	7	70%	3	208 428	2 242 685	340 432	3 663 053	2 243	1 121	n/a	449
Hôpital pour enfants de Montréal	13 994	150 575	30 (80)	22	100%	9	125 946	1 355 179	307 868	3 312 660	1 355	678	1 251	271
Royal Victoria	52 506	564 965	35	10	35%	3	157 518	1 694 894	183 771	1 977 376	1 695	847	n/a	339
Ste-Catherine et de Lorimier	36 940	397 474	23 (45)	12	85%	6	221 640	2 384 846	376 788	4 054 239	2 385	1 192	360	477*
JTI-McDonald	28 747	309 318	14	4	85%	3	86 241	927 953	97 740	1 051 680	928	464	n/a	928*
Pavillon L.C.-Simard	6 520	70 155	13	3	70%	3	19 560	210 466	13 692	147 326	210	105	n/a	42
CHSLD Jacques-Viger	12 674	136 372	44	12	100%	6	76 044	818 233	152 088	1 636 467	818	409	160	164*
Sureté du QC - stationnement	20 646	222 151	23	7	70%	4	82 584	888 604	94 972	1 021 894	889	444	n/a	178*
Pointe du Moulin	28 100	302 356	44 (65)	18	70%	3	84 300	907 068	354 060	3 809 686	907	454	n/a	181
TOTAL	430 342	4 630 480					2 241 495	24 118 486	3 213 307	34 575 178	24 118	12 059	1 771	5566

† Ces données sont à utiliser avec prudence. Elles ont été calculées sur le potentiel à 100 %. Cependant, le calcul de l'inclusion se fait uniquement sur la différence de superficie brute de plancher résidentielle entre le projet constructible avant et après la modification réglementaire, lorsqu'il s'agit d'une modification qui porte sur l'usage, la hauteur ou la densité autorisée sur le site.

D'autre part, l'inclusion se fait souvent sous forme de contribution et non de construction sur site, ce qui modifierait significativement les données ci-dessus.

* Ces projets ne nécessitent pas de modification sur l'usage. Ainsi, malgré le chiffre montré sur ce tableau, ce n'est pas l'ensemble des logements qui sera comptabilisé dans le 20% de logements sociaux, mais seulement les logements en dérogation sur la hauteur et la densité.



5. OUTILS DE PLANIFICATION

5.1 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (SAD)

Le Schéma, adopté en 2015, préconise la création de milieux de vie compacts, complets, inclusifs et propices au transport actif et collectif. Il s'organise autour de trois grandes orientations :

- > Favoriser un cadre de vie de qualité
- > Soutenir le dynamisme de l'agglomération et du centre de la métropole
- > Mettre en valeur les territoires d'intérêt

Parmi ces orientations, c'est la première qui traite principalement du logement. Le SAD prend note de l'exode des familles montréalaises au profit de la région métropolitaine. Il pointe du doigt l'enjeu de l'abordabilité et le manque de logements de grande taille dans la partie centrale de la ville. Parallèlement, le Schéma identifie l'arrondissement de Ville-Marie comme prioritaire pour la densification. Le Schéma recommande une offre en logements diversifiée pour accueillir différentes populations, dont les étudiants, les nouveaux arrivants et les familles. Il juge nécessaire de « bonifier l'offre en logements neufs et d'assurer l'adaptation et la rénovation de ceux existants afin de répondre plus adéquatement aux besoins des familles. »¹ Il identifie aussi comme objectif l'accroissement de l'offre en logements abordables. Pour réaliser ces objectifs, le Schéma propose notamment les interventions suivantes :

- > «Élaborer une politique d'inclusion de logements sociaux et abordables;
- > Stimuler, notamment à l'aide de programmes financiers, la construction ou la rénovation de logements répondant aux besoins des familles avec enfants;
- > Élaborer un programme d'acquisition foncière pour la réalisation de projets de logement social;
- > Orienter les programmes de manière à soutenir la construction de logements abordables ;
- > Inviter les instances publiques à considérer, au moment de se défaire d'immeubles excédentaires, la réalisation de projets incluant des logements abordables ;
- > Stimuler, notamment à l'aide d'outils financiers et réglementaires, la lutte contre l'insalubrité de même que le maintien en bon état et l'amélioration des logements.²

¹ SAD de Montréal

² Id.

5.2 PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Le plan d'urbanisme, adopté en 2004, a pour objectif d'accroître la population résidente de la Ville, en misant principalement sur l'arrondissement de Ville-Marie. La Ville souhaite créer des milieux de vie de qualité en minimisant les nuisances (circulation, vie nocturne) et en améliorant les liens vers les espaces verts. L'objectif est aussi de favoriser une société inclusive grâce notamment à une offre en logements assurant une diversité sociale (diversité de typologies et de modes de tenure).

Une révision du plan d'urbanisme de Montréal est attendue, notamment suite à l'adoption du nouveau Schéma en 2015.

5.3 CADRE DE RÉVISION DES HAUTEURS ET DENSITÉS DU CENTRE-VILLE

La Ville de Montréal a adopté en 2011 un cadre de révision des hauteurs et densités au centre-ville, lesquelles dataient du plan d'urbanisme de 1992. Le document prévoyait notamment une augmentation importante des densités permises dans les secteurs de l'entrée Bonaventure, de l'ouest du centre des affaires et le long du boulevard René-Levesque, jusque dans l'est de l'arrondissement. Cette hausse du potentiel constructible sur plusieurs terrains de l'arrondissement a naturellement mené à rehausser de façon significative leur attractivité pour le développement immobilier, lequel s'est intensifié depuis l'adoption de la révision.

5.4 STRATÉGIE CENTRE-VILLE

La Stratégie centre-ville, adoptée en 2016, vise à orienter la croissance urbaine en densifiant le territoire du centre-ville, avec un potentiel d'accueil de 40 000 nouveaux habitants d'ici 2030 et 100 000 d'ici 2050. Elle préconise la création de milieux de vie complets et inclusifs, notamment pour les familles, en développant des projets résidentiels et des équipements publics adaptés à leurs besoins (écoles, etc.).

5.5 PROGRAMMES PARTICULIERS D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Les programmes particuliers d'urbanisme (PPU) adoptés dans l'arrondissement portent tous une attention particulière à la fonction résidentielle, à l'exception du PPU du Quartier International, qui date de 2000 :

- > PPU des Faubourgs (en cours d'élaboration - 2020)
- > PPU du Quartier des Gares (2015)
- > PPU du Quartier des Spectacles - Pôle Quartier Latin (2013)
- > PPU de Sainte-Marie (2012)
- > PPU du Quartier des Grands Jardins (2011)
- > PPU du Quartier des Spectacles - Pôle Place des Arts (2008)

PPU SAINTE-MARIE

Le PPU du Quartier Sainte-Marie a été adopté en 2012. Il couvre un territoire qui correspond aux 2/3 du secteur Centre-Sud. Le document s'articule autour de trois orientations principales: la qualité des milieux de vie, la mise en valeur du potentiel du territoire et le développement d'une économie diversifiée. Parmi les moyens de mise en œuvre cités, on retrouve notamment :

- > Intensifier la construction résidentielle pour consolider les milieux de vie existants
- > Favoriser le maintien et l'accroissement de la population résidente
- > Soutenir le développement d'une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins des jeunes familles
- > Adapter les milieux de vie aux besoins des familles et personnes âgées
- > Encourager une densification des terrains sous-utilisés et des abords des stations de métro Papineau et Frontenac

PPU DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS ET QUARTIER DES GARES

Deux PPU touchent le district de Peter-McGill : celui des Grands Jardins, adopté en 2011, et celui du Quartier des Gares, adopté en 2015. Le premier document de planification s'articule autour de trois grandes orientations : la mise en valeur du patrimoine, la qualité des milieux de vie et le dynamisme économique. On y retrouve notamment les objectifs et moyens de mise en œuvre suivants :

- > Consolider le caractère résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services communautaires
- > Soutenir le développement d'une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins des jeunes familles, des étudiants, des personnes âgées et des clientèles marginalisées
- > Augmenter le nombre de propriétaires résidants en privilégiant une densification résidentielle dans la partie ouest du quartier
- > Adapter les milieux de vie à leurs clientèles, entre autres en offrant aux familles et aux personnes âgées des services et des équipements adaptés
- > Continuer d'appuyer la stratégie d'intervention communautaire de soutien et d'hébergement des clientèles itinérantes du square Cabot
- > Améliorer l'offre en espaces verts

Le deuxième PPU a pour principal objectif de transformer le secteur en quartier urbain de grande qualité, attrayant pour les familles, les travailleurs, les étudiants, les entreprises et les promoteurs. Concernant une zone de fort dynamisme immobilier, les interventions qui y sont proposées auront un grand impact sur la quotidien de milliers de nouveaux résidents. Le PPU du Quartier des Gares prévoit par ailleurs la création de deux réserves foncières à fins de logements sociaux pour familles, soit une première pour l'arrondissement.

PPU DU QUARTIER DES SPECTACLES

Les deux PPU du Quartier des Spectacles — pôle du Quartier Latin et pôle de la Place des Arts — proposent diverses mesures pour revitaliser l'habitat du secteur. Par ailleurs, le territoire visé par les PPU correspond plus ou moins à celui de la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent.

PPU DU QUARTIER DES SPECTACLES - PÔLE DU QUARTIER LATIN

Adopté en 2013, le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des spectacles - Pôle du Quartier latin propose diverses mesures pour revitaliser l'habitat du secteur. Dans le document de planification, on retrouve notamment les orientations suivantes :

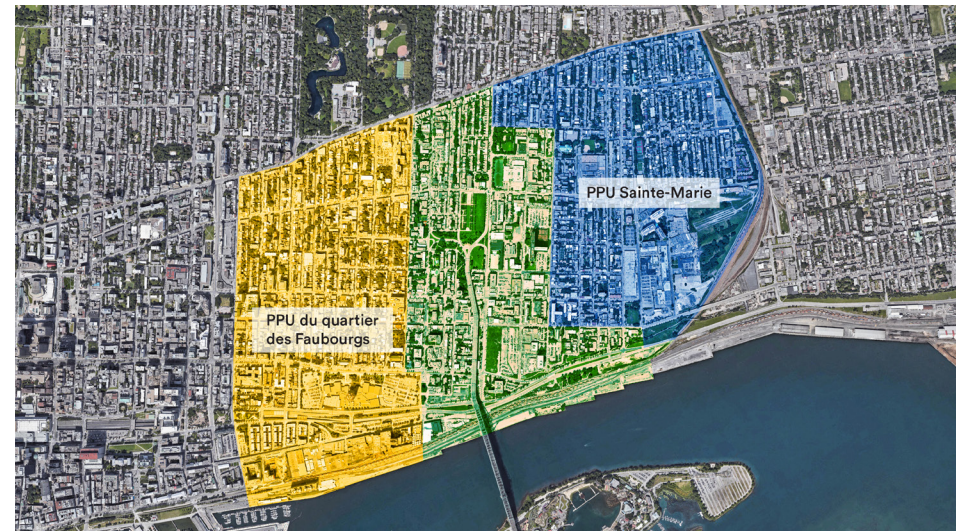
- > Doubler le nombre de résidents du Quartier latin. Le PPU préconise la construction de 2500 nouveaux logements pouvant accueillir 5000 nouveaux résidents.
- > Encourager une offre de logements qui s'adresse à une clientèle branchée et urbaine
- > Encourager l'implantation de nouveaux logements pour les étudiants
- > Encourager le développement d'ateliers et de logements destinés aux artistes dans le quartier grâce à une stratégie d'inclusion pour retenir les créateurs
- > Maintenir, protéger et accroître le parc de maisons de chambre en partenariat avec le milieu communautaire
- > Améliorer les conditions d'habitation des personnes en situation de précarité
- > Encourager les pratiques émergentes d'aménagement et de mobilité durable et les moyens d'améliorer la qualité de l'environnement

Par ailleurs, un comité de mise en oeuvre du PPU, regroupant divers acteurs du milieu, a été mis en place afin notamment de mettre en place des indicateurs du suivi sur le développement de l'habitation et éventuellement soutenir le développement de projets destinés à d'autres catégories de population.

PPU DU SECTEUR DES FAUBOURGS (EN ÉLABORATION)

Annoncée en 2018 par l'administration Plante, la démarche d'élaboration du PPU du secteur des Faubourgs devrait mener à une adoption finale du document de planification en février 2020. Concernant un territoire recoupant partiellement celui du PPU Ste-Marie adopté sept ans plus tôt, la démarche vise à préparer le secteur à d'importantes transformations à venir (déménagement des activités industrielles de Molson, projet des Portes Sainte-Marie, complétion de la nouvelle Maison de Radio-Canada).

La requalification et la consolidation de ces sites anciennement monofonctionnels aura des impacts considérables sur le Centre-Sud et le tissu résidentiel qui le constitue. La démarche de planification du PPU des Faubourgs se veut donc un effort de retissage de la trame urbaine dans un secteur particulièrement marqué par les démolitions et grandes opérations de réaménagement du XX^{ème} siècle.



Programmes particuliers d'urbanisme dans l'est de l'arrondissement
Fond de plan : Google



Perspective de l'avenue de l'Hôtel-de-Ville réaménagée (Pôle du Quartier Latin)
Source : Ville de Montréal

6. CONSTATS ET ENJEUX

DES QUARTIERS ET DES MILIEUX DIVERSIFIÉS À COMPLÉTER

Site de la fondation de Montréal et siège de son centre-ville, l'arrondissement de Ville-Marie constitue une mosaïque composite où cohabitent une multitude d'usages et de fonctions. De plus, phénomène rare en Amérique du Nord, Ville-Marie est un centre-ville habité. Plus de 89 170 personnes y résident dans des zones résidentielles variées, principalement réparties dans les secteurs est et ouest de l'arrondissement. Certains quartiers ou secteurs sont majoritairement composés de propriétaires, tandis que dans d'autres, les locataires sont très largement majoritaires. De la même façon, on observe des écarts de revenu importants entre différents secteurs et entre différents segments de population.

De grands ensembles institutionnels reliés aux affaires, à la culture, à la santé et au savoir y côtoient des sièges sociaux d'entreprises, des hôtels prestigieux et des commerces de marque. On y remarque également une forte présence de sièges de sociétés internationales et de services gouvernementaux. Pour leur part, les fonctions industrielles et d'utilité publique sont concentrées le long du fleuve Saint-Laurent et à l'extrémité Est de l'arrondissement, le long des voies ferrées, créant notamment des enjeux de mobilité et d'accès aux berges.

Chaque jour, le centre-ville génère 780 000 déplacements, dont 350 000 à l'heure de pointe du matin. Une bonne desserte des réseaux de transport en commun permet d'assumer 48% de ce volume. Cependant, on remarque que la fréquence des autobus laisse à désirer dans certaines zones situées à plus de 500 mètres de marche des stations de métro et dans divers secteurs industriels du sud-est.

Autres problèmes relevés, la présence de nombreuses infrastructures d'importance (autoroutes, ponts, chemins de fer), qui constituent autant d'obstacles à la mobilité intérieure, et la profusion de zones accidentogènes le long de plusieurs grandes artères de l'arrondissement. Des mesures s'imposent afin d'éviter les conflits entre les types de transport et assurer la sécurité des adeptes du transport actif. D'ailleurs, l'arrondissement se démarque nettement du reste de l'île par son fort taux de déplacements actifs (34,8% contre 17,5 %), dû en partie à la présence de nombreuses infrastructures cyclistes, et ce quoiqu'on constate à certains endroits une discontinuité du réseau.

En termes d'espaces verts, le Mont-Royal, au nord, et le Parc Jean-Drapeau, au sud, sont les deux parcs métropolitains de l'arrondissement qui, tous deux, présentent des problèmes d'accessibilité. Les autres parcs sont de taille plus modeste mais offrent, malgré tout, une bonne variété d'activités. On doit toutefois déplorer l'absence totale de terrains de sport extérieurs dans l'ouest de l'arrondissement.

D'autre part, il faut souligner que les initiatives d'agriculture urbaine, les toits verts et l'apiculture ont connu une rapide croissance dans l'arrondissement au cours des dernières années.

L'arrondissement de Ville-Marie compte plusieurs quartiers et milieux de vie diversifiés et complets. Cependant, les défis à relever sont nombreux pour qu'il en soit ainsi partout sur son territoire, notamment dans certaines zones qui restent encore à développer.

ENJEUX

- > Enclavement de certains secteurs (Sud-est de Ville-Marie, Ouest du Vieux-Port)
- > Congestion routière nuisant à la santé et au bien-être des résidents
- > Difficulté d'assurer le maintien de la même proportion de population à faible revenu dans le quartier et de préserver la mixité sociale en raison des nombreuses constructions de condominiums

PLUS DE SERVICES POUR PLUS DE FAMILLES...OU PLUS DE FAMILLES POUR PLUS DE SERVICES?

Sur les 51 430 ménages de l'arrondissement, on ne compte que 17 665 familles de recensement et à peine 42% d'entre elles ont des enfants, contre 63% à Montréal. Le quartier Sainte-Marie détient le plus haut ratio de familles avec enfants, avec un secteur en comptant jusqu'à 60%. On y trouve des écoles primaires, et même une école secondaire, mais trop peu de garderies.

Par contre, même si certains secteurs du Faubourg Saint-Laurent et de Peter-McGill comptent de 45% à 60% de familles avec enfants, on n'y retrouve ni école primaire ni école secondaire publique à vocation locale. Ces deux zones représentent tout de même plus des deux tiers du territoire de l'arrondissement!

Les logements adaptés pour les familles avec enfants y sont également rares. La grande majorité des unités d'habitation compte une chambre à coucher et moins. Le ratio des logements adaptés pour les familles avec enfants (3 chambres à coucher et plus) n'y représente que 12% du parc résidentiel, alors qu'à Montréal ce rapport est presque trois fois plus élevé (32%) et qu'il atteint 52% pour l'ensemble du Québec. On ne s'étonnera donc pas d'y enregistrer les taux de surpeuplement les plus élevés à Montréal. C'est le cas de près du tiers des familles monoparentales et des couples avec enfants. Et que dire du sort des familles avec enfants (17.5%) et de celles de trois enfants et plus (12.5%) qui sont confinées dans des studios ou des logements d'une seule chambre à coucher?

ENJEUX

- > Absence d'école primaire ou secondaire publique à vocation locale dans le centre et l'ouest de l'arrondissement
- > Peu de logements adaptés aux besoins des familles
- > Proportions importantes de familles vivant dans des conditions de surpeuplement

UNE FORTE POPULATION ÉTUDIANTE, MAIS UNE OFFRE DE LOGEMENTS INADÉQUATE

Les secteurs de Peter-McGill et du Faubourg Saint-Laurent comptent une forte concentration d'établissements d'enseignement supérieur. À elles seules, l'Université du Québec à Montréal, de même que les universités McGill et Concordia comptent plus de 120 000 étudiants, tandis qu'on dénombre 23 630 étudiants de plus de 15 ans résidant dans l'arrondissement. On constate par ailleurs que les universités québécoises attirent de plus en plus d'étudiants étrangers. En fait, leur nombre a doublé en 10 ans.

Or, l'offre de résidences ou d'appartements adaptés aux différents besoins de la clientèle étudiante est nettement insuffisante. Cette carence contribue, d'une part, à exercer une pression importante sur le parc de logements locatifs et à hausser les loyers. Plus particulièrement, on constate une pression accrue sur le parc de logements pour familles, puisqu'une certaine proportion d'étudiants fait le choix d'habiter en colocation dans de grands logements pour diminuer ses coûts de logement. D'autre part, l'absence de résidences pour universitaires issus de familles à faible ou modeste revenu (qui n'ont pas, pour la plupart, accès au logement social) crée un obstacle important à l'accès à l'éducation post-secondaire pour cette catégorie d'étudiants. En effet, au Québec, 70% des étudiants-locataires consacrent plus de 30% de leur revenu au loyer.

ENJEUX

- > Peu de résidences étudiantes
- > Absence de résidences étudiantes abordables pour les personnes issues de familles à revenu faible ou modeste
- > Pression exercée par la population étudiante sur le parc de logements locatifs, et notamment le parc de logements locatifs adaptés aux besoins des familles

UN PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOUS PRESSION

Résider dans Ville-Marie s'avère coûteux, particulièrement pour les ménages locataires, qui représentent 73% des résidents du territoire. Alors que près d'un locataire sur deux dédie plus de 30% de son revenu à se loger, c'est près d'un locataire sur trois qui y consacre plus de la moitié de son revenu.

Or, divers phénomènes contribuent à l'érosion du parc de logements locatifs: la démolition d'immeubles locatifs (bien souvent négligés) et leur remplacement par des immeubles de copropriétés, la conversion de logements locatifs en copropriété, de même que la prolifération de logements offerts en location à court terme à des fins d'hébergement touristique. Cette érosion contribue en partie à expliquer l'augmentation du coût du logement dans l'arrondissement.

Également, les modifications réglementaires adoptées au cours des dernières années dans le but de favoriser une densification importante du territoire, combinées à l'attraction d'acheteurs-investisseurs (et notamment d'investisseurs étrangers, dont le nombre a augmenté de 33% à Montréal depuis l'adoption par les villes de Vancouver et Toronto de mesures visant à réduire leur présence) dans le marché du condo au centre-ville, ont également contribué sensiblement à une augmentation des coûts du logement.

Toutefois, la financiarisation du marché de l'habitation est de plus en plus identifiée comme cause fondamentale de ce phénomène en ce qu'elle constitue, dans ce secteur d'activité, une source de spéculation et d'accumulation pour les banques et les fonds d'investissement.

Il est par ailleurs évident que la hausse des valeurs foncières a un impact direct sur l'augmentation des loyers. Or, l'arrondissement de Ville-Marie a été largement servi à cet égard alors que certains secteurs de l'arrondissement ont enregistré des augmentations de plus de 250% entre 2004 et 2015.

L'enquête sur le logement locatif 2018 de la SCHL révèle que le loyer moyen des appartements en copropriété de 2 chambres à coucher offerts en location dans le grand centre-ville de Montréal (zone 1) est de 1956\$ par mois, comparativement à

1459\$ par mois pour les logements locatifs de même dimension dans le secteur. Ce niveau de loyer est pour sa part plus de 75% plus élevé que le loyer moyen d'un logement de même dimension dans la ville de Montréal (826\$/mois). Ce niveau de loyer est inaccessible pour la très vaste majorité des locataires du centre-ville.

Enfin, pour les personnes démunies, vulnérables ou en processus de réinsertion sociale, la maison de chambres peut s'avérer une option indispensable. L'arrondissement compte près d'une quarantaine de maisons de chambres privées, situées principalement dans sa partie Est, dont moins de la moitié détiennent une certification. De plus, 883 chambres sociales et communautaires sont répertoriées dans Ville-Marie. L'érosion progressive de l'offre de maisons de chambres privées contribue à réduire l'accès au logement pour certaines catégories de population particulièrement vulnérables.

ENJEUX

- > Un parc locatif vieillissant et mauvais entretien des bâtiments dans certains secteurs
- > Conversion de logements locatifs en condominiums
- > Location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique
- > Érosion progressive des maisons de chambres privées
- > Déséquilibre entre la construction de condominiums et celle de logements locatifs
- > Présence d'investisseurs-spéculateurs, étrangers et locaux, dans la copropriété
- > Présence importante de copropriétés en location
- > Augmentation des coûts de location

DES LOGEMENTS SOCIAUX À PRÉSERVER

Alors qu'encore près de 18 000 ménages locataires consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger, l'arrondissement compte moins de 8 250 unités d'habitation sociale dont, parmi elles, 883 chambres. La carence est particulièrement manifeste dans le district de Peter-McGill, où le ratio de logements sociaux sur l'ensemble du parc de logements est de 2.4% (moins de 500 logements, toutes typologies confondues). La Corporation d'habitation Jeanne-Mance (district de Saint-Jacques) qui compte 788 logements subventionnés et les Tours Frontenac (district de Sainte-Marie) avec leurs 782 unités (en petite partie subventionnées) sont les deux plus importants complexes de logements sociaux de l'arrondissement.

Progressivement, depuis 2015, les conventions intervenues avec la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) ou la Société d'habitation du Québec (SHQ) portant sur le financement de logements sociaux financés par le gouvernement fédéral avant 1994 viennent à échéance. Dans ce contexte, il faut s'assurer que le parc actuel de logements sociaux soit maintenu à long terme. Déjà en 2017, la vente au plus offrant par un OSBL d'un complexe érigé en 1975 a entraîné la disparition de 173 logements sociaux dans le Centre-Sud et une augmentation rapide des loyers dans l'édifice.

Pour les familles avec enfants, l'arrondissement compte 1048 logements sociaux de 3 chambres à coucher et plus. Les deux tiers relèvent d'instances municipales (OMHM, SHDM ET CHJ-M). Pour sa part, Inter-Loge détient 59 logements de ce type, dont 35 réalisés hors programmes gouvernementaux. Selon Campagne 2000, les Statistiques 2015 sur la pauvreté au Canada révèlent que c'est dans Ville-Marie-Le Sud-Ouest-Île-des-Sœurs que le taux d'enfants pauvres est le plus élevé au Québec, avec un taux de 38,1 %. Malgré l'ampleur des besoins, entre 2005 et 2017, seulement 17 logements sociaux comptant 3 chambres à coucher et plus ont été construits dans l'arrondissement, sur un total de 942 logements sociaux, soit moins de 2% du total.

Dans Ville-Marie, l'offre en matière de logements sociaux pour personnes âgées se limite, quant à elle, à 1839 logements, dont 505 qui ont été construits dans le cadre des programmes AccèsLogis (volet II) et LAQ. L'OMHM en détient 1006 et la Corporation d'habitation Jeanne-Mance 528. Selon les données issues du recensement de 2016, 2 655 personnes âgées du district Peter-McGill et 3 930 du quartier Centre-Sud consacraient plus de 30% de leur revenu à se loger.

ENJEUX

- > Parc de logements sociaux vieillissant
- > Fonds de réserve des logements sociaux souvent précaires et/ou témoins d'une gestion déficiente
- > L'augmentation des valeurs foncières entraîne une augmentation des taxes foncières, qui provoque une augmentation des coûts d'exploitation des projets de logements sociaux existants et du loyer des logements non-subventionnés
- > Fin des conventions

UN SECTEUR EN DÉVELOPPEMENT, MAIS DES OBSTACLES À L'ESSOR DES LOGEMENTS SOCIAUX

L'arrondissement de Ville-Marie est un secteur à fort potentiel de développement. Outre les terrains de stationnement de surface, le territoire compte 141 terrains vacants d'une superficie totale de 217 621 m² ainsi que plusieurs dizaines de bâtiments inoccupés ou excédentaires. Les terrains vacants sont généralement contaminés, ce qui entraîne des coûts de réhabilitation importants.

Suite à la révision des hauteurs et densités adoptée en juin 2012, nous assistons à un nouveau boom immobilier. Ainsi, au cours des quatre dernières années, soit entre 2014 et 2017 inclusivement, 13 056 unités d'habitation ont été mises en chantier dans l'arrondissement de Ville-Marie, représentant près de 44% de l'ensemble du développement résidentiel de la ville de Montréal. Actuellement, on compte plus de 125 grands projets immobiliers privés (projets de 50 unités résidentielles et plus) en développement ou en voie de réalisation, qui ajouteront environ 20 000 nouvelles unités d'habitation au parc de logements, pour la plupart réalisés en mode condo.

Sachant qu'environ 18 000 locataires de l'arrondissement affectent plus de 30% de leur revenu à se loger et qu'un sur trois y consacre plus de 50% leur revenu, des mesures visant la construction de logements sociaux et abordables s'imposent. Malheureusement, celles qui ont été mises de l'avant s'avèrent nettement insuffisantes. Il en est ainsi du programme AccèsLogis Québec, qui s'est révélé particulièrement inadapté au territoire de l'arrondissement, notamment dans le cas des logements pour familles. Il reste à voir si les changements récents (transfert de responsabilités et modifications de certains paramètres du programme) dans le cadre du nouveau programme AccèsLogis Montréal apporteront les ajustements nécessaires.

En 2005, dans le but de favoriser la création de communautés mixtes et inclusives, la Ville de Montréal a adopté la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Objectif annoncé : 15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements abordables privés dans les nouveaux logements construits à Montréal. Or, actuellement, dans l'arrondissement de Ville-Marie, nous sommes très loin du compte. Entre 2005 et 2017 inclusivement, 942 logements sociaux et communautaires y ont été engagés définitivement, alors

qu'un total de 24 754 logements y étaient mis en chantier, soit 3,8% du total. Comparativement, sur la même période, si on considère le territoire de la ville de Montréal en excluant le territoire de l'arrondissement, on constate que 9 972 logements sociaux ont été engagés définitivement, alors que 69 635 logements y ont été mis en chantier, soit 14,3% du total. L'arrondissement de Ville-Marie fait définitivement figure de mauvais élève en matière de production de logement social à Montréal.

Plusieurs raisons expliquent cette situation : d'une part, la Stratégie est incitative plutôt que contraignante et son application a été négligente (particulièrement de 2005 à 2012), elle ne s'applique pas aux projets de plein droit ou de moins de 100 unités et, de surcroît, les promoteurs ont le loisir, en lieu et place d'inclure du logement social dans leurs projets, de verser une contribution financière, insuffisante par ailleurs. Enfin, l'Arrondissement a toujours refusé de se doter d'objectifs clairs en matière de développement de logements sociaux et communautaires sur son territoire, malgré les besoins et le potentiel de développement importants identifiés sur son territoire.

Finalement, au cours des 5 dernières années, seuls 414 logements sociaux et abordables répartis dans 24 projets ont été livrés en faveur des ménages à besoins particuliers (182), des personnes âgées (154) et des personnes seules ou familles (78). Pour l'avenir, 15 projets sont en développement, pour un total estimé de 1383 logements. Reste à voir ce qui, de ce nombre, sera réellement construit.

ENJEUX

- > Fiscalité inéquitable et démantèlement du filet social
- > Investissements insuffisants dans le logement social
- > Fiscalité municipale insuffisamment diversifiée et trop dépendante des revenus fonciers
- > Manque de volonté politique
- > Inadéquation du programme AccèsLogis avec les coûts réels de réalisation
- > Difficulté à construire des logements adaptés aux besoins des familles
- > Abolition de plusieurs programmes de subvention
- > Lacunes de la Stratégie d'inclusion
- > Peu de prise en compte des besoins du milieu et de l'avis de la communauté dans le développement des projets
- > Planification immobilière déficiente des actifs collectifs
- > Prix élevé des terrains
- > Hauteurs et densités élevées au centre-ville
- > Contamination des sols
- > Absence de programmes adaptés à la reconversion de sites patrimoniaux
- > Socialisation des immeubles de plus en plus difficile en achat-rénovation puisque l'inclusion de logements sociaux dans les projets privés est favorisée
- > Le processus de socialisation des maisons de chambres entraîne souvent des changements de clientèles et des transformations de milieux de vie
- > Inadéquation entre certaines orientations du Service de l'habitation et la Direction de l'aménagement urbain de l'arrondissement

7. PLAN D'ACTION D'HABITER VILLE-MARIE

7.1 VISION D'HABITER VILLE-MARIE

L'Arrondissement de Ville-Marie constitue le cœur de la métropole où cohabitent harmonieusement une mixité d'usages et de fonctions caractéristiques d'un centre-ville et, depuis toujours, des secteurs résidentiels nombreux et diversifiés. Ces quartiers durables, sécuritaires et inclusifs proposent, à échelle humaine, tous les services, avantages et activités de la centralité. Profitant de milieux de vie complets et de qualité, les individus et les familles qui y habitent disposent de logements adaptés à leurs besoins et leurs moyens, incluant des logements sociaux en nombre suffisant.

Objectifs de développement:

1. Soutenir le développement et faire la promotion du logement social et communautaire, notamment pour les familles à faibles ou modestes revenus¹
2. Contribuer à la préservation du parc de logements locatifs abordables², et en particulier à celle du parc de logements sociaux existants
3. Promouvoir le développement de quartiers complets, notamment pour les familles
4. Assurer le fonctionnement, la reconnaissance et le développement d'Habiter Ville-Marie comme acteur central en matière d'habitation et d'aménagement

1. La définition d'Habiter Ville-Marie s'appuie sur des seuils définis par la SCHL et l'ISQ. Les ménages à faible revenu sont donc les ménages disposant d'un revenu annuel brut maximal de 28 000\$ à 55 000\$, selon la taille du ménage. Pour ce qui est des ménages à modeste revenu, ces seuils sont de 48 000\$ à 117 000\$, encore une fois selon la taille du ménage.

2. Selon la SCHL, un logement est abordable « si le ménage y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt ». Cette expression est utilisée pour qualifier toutes les formes de logements, tant les logements sociaux, que les logements locatifs privés ou les propriétés privées, incluant les condominiums. L'expression évoque des logements aux coûts extrêmement variés, puisque que ce qui est abordable pour un ménage de classe moyenne ne l'est pas pour un autre à très faible revenu.

3. Milieu où il est possible d'effectuer la majorité de ses activités quotidiennes (travailler, étudier, consommer, se récréer) à distance de marche de son habitation. (Collectivités Viabiles)

7.2 OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

OBJECTIF 1 : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ET FAIRE LA PROMOTION DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE, NOTAMMENT POUR LES FAMILLES ET MÉNAGES À FAIBLE OU MODESTE REVENU

Inciter l'Arrondissement à adopter des objectifs quant à la réalisation d'unités de logement social et communautaire

Porteurs: Tous les membres d'HVM

Actions:

- > Soutenir dans nos mémoires et représentations l'adoption de tels objectifs
- > Déposer un mémoire dans le cadre des consultations sur le PPU des Faubourgs et sur le plan d'urbanisme

S'assurer de la mise sur pied des comités de projets pour accélérer et accompagner le développement des grands sites et des sites publics

Porteurs: Tables de quartier, groupes porteurs (coopératives, OBNL d'habitation, etc.), GRT et CLVM

Actions:

- > Animation d'au moins 3 comités de projet. Ex : Children, Quadrilatère de la Miséricorde, Maison du savoir, de la littérature et du numérique, Comité des partenaires de Radio-Canada, etc.
- > Faire le suivi auprès de l'Arrondissement, de la SIC et de la SCHL pour le site de la Pointe-du-Moulin et le secteur Ouest du Vieux-Port

Soutenir le développement de résidences étudiantes sous forme d'OBNL

Porteurs: Tous les membres d'HVM

Actions:

- > Conserver des liens avec UTILE et les intégrer au besoin sur les comités de projets où du logement étudiant est envisageable
- > Faire des représentations pour inciter les universités à construire davantage de résidences étudiantes

Viser l'acquisition par la Ville de Montréal de tous les terrains publics excédentaires dans l'arrondissement afin de constituer une banque de terrains pour le logement social et communautaire

Porteurs: CLVM, Tables et GRT

Actions:

- > Présence régulière aux séances du Conseil d'Arrondissement afin de faire pression sur l'administration municipale pour l'acquisition de terrains publics gouvernementaux
- > Représentations auprès des élus des différents paliers afin de faciliter le transfert de terrains à des groupes porteurs ou la constitution d'une banque municipale de terrains à des fins de logement social et communautaire

Inciter la Ville de Montréal à bonifier les outils à leur disposition pour qu'ils soient ajustés aux réalités du développement au centre-ville de Montréal ainsi qu'à la construction de logements pour les familles

Porteurs: Tous les membres d'HVM

Actions:

- > Rencontre avec les élus municipaux
- > Inciter la Ville de Montréal à bonifier Accès-Logis pour refléter la réalité du centre-ville et des familles
- > Faire les représentations nécessaires afin que le futur règlement sur l'inclusion de logements sociaux intègre un pourcentage important de logements sociaux et communautaires in situ, adaptés aux besoins du milieu
- > Produire et diffuser un document d'analyse et de recommandations sur le logement pour familles au centre-ville
- > Accompagner les groupes porteurs dans leurs représentations auprès de la Ville afin d'obtenir des budgets pour la réalisation de grands logements familiaux

OBJECTIF 2: CONTRIBUER À LA PRÉSERVATION DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES, ET EN PARTICULIER À CELLE DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

Faire valoir l'adoption de mesures de protection du parc de logements locatifs privés et ce, tant en quantité qu'en qualité, afin de favoriser le maintien dans les lieux des locataires

Porteurs: Tables de quartier et CLVM

Actions:

- > Soutenir dans nos mémoires et représentations l'adoption de mesures visant à protéger le parc de logements locatifs en lien avec différents phénomènes : Airbnb, conversions en copropriété, démolition/reconstruction, etc.
- > Soutenir dans nos mémoires et représentations que le Règlement sur l'entretien et la salubrité des logements soit appliqué de façon adéquate, et notamment que les inspecteurs de la Ville de Montréal s'assurent du bon respect du droit des locataires lorsqu'ils interviennent à ce niveau

Contribuer à la sauvegarde des ensembles de logements sociaux existants

Porteurs: FOHM, InterLoge, FECHIMM, CLVM

Actions:

- > Effectuer une veille sur les ensembles de logements sociaux
- > Rétablir les subventions AACR pour les coopératives en fin de conventions
- > Sensibiliser les CA des OBNL susceptibles de vendre au privé à des alternatives de redéveloppement pour assurer le maintien de leurs unités dans le parc de logement social
- > Solliciter une intervention des élus en cas de menace de vente

Soutenir les projets d'achat/rénovation d'immeubles à des fins de transformation en logement social

Porteurs: GRT et CLVM

Actions:

- > Évaluer le potentiel d'achat et de rénovation de certains édifices locatifs privés
- > Identifier et approcher des organismes promoteurs ayant un intérêt à y développer du logement social
- > Faire des représentations afin que le programme AccèsLogis Montréal permette la réalisation de tels projets

OBJECTIF 3 : PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DE QUARTIERS COMPLETS, NOTAMMENT POUR LES FAMILLES

Promouvoir l'implantation de services et espaces adéquats afin de répondre aux besoins des résidents actuels et futurs de l'arrondissement, et favoriser l'arrimage des projets de développement social local des tables de quartier à leurs préoccupations

Porteurs: CLVM, Tables de quartier, Rayside Labossière

Actions:

- > Favoriser la mise sur pied de lieux de discussion entre les promoteurs et les gens du quartier en amont de la délivrance de permis
- > Faire le suivi auprès de la SIC pour les sites de la Pointe-du-Moulin et le secteur Ouest du Vieux-Port
- > Soutenir dans nos mémoires et représentations les interventions appropriées à cet effet (notamment dans le cadre des consultations publiques sur le PPU des Faubourgs et la révision du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal)
- > Siéger sur les comités de suivis des PPU déjà adoptés (PPU du Quartier latin, etc.) et y faire valoir ce point de vue

Collaborer avec les tables de quartier afin de favoriser le développement de projets mixtes, intégrant des logements sociaux et des services publics ou communautaires, sur les grands sites en redéveloppement du territoire

Porteurs: GRT, Interloge, OMHM, CLVM

Actions:

- > Participer aux rencontres organisées par le Comité d'accompagnement des grands projets de la CDC Centre-Sud et y faire valoir ce point de vue
- > Soutenir le développement de nouveaux centres communautaires (Peter-McGill et Faubourg Saint-Laurent) pour répondre aux besoins des résidents du centre-ville
- > Soutenir l'implantation d'écoles primaires publiques au centre-ville

OBJECTIF 4 : ASSURER LE FONCTIONNEMENT, LA RECONNAISSANCE ET LE DÉVELOPPEMENT D'HABITER VILLE-MARIE DANS SON RÔLE D'ACTEUR CENTRAL EN MATIÈRE D'HABITATION ET D'AMÉNAGEMENT

Produire et assurer la diffusion de la Stratégie de développement d'HVM

Porteurs: Tous les membres d'HVM

Actions:

- > Produire la Stratégie de développement
- > Assurer sa diffusion auprès de l'Arrondissement, de la Ville, des élus locaux, des responsables politiques concernés et autres acteurs de la communauté
- > Organiser un événement de présentation

Soutenir le CLVM afin qu'il obtienne le financement et l'accompagnement adéquat pour son travail de coordination d'HVM ainsi que pour son service d'information et de soutien aux locataires

Porteurs: CLVM, tables de quartier et membres de la table

Actions:

- > Rédiger un projet inter-tables sur du long terme à déposer auprès de bailleurs de fonds
- > Faire des représentations à cet effet

7.3 ORIENTATIONS POLITIQUES

PRINCIPES ET VISION

Orientation 1

Réclamer l'adoption de politiques d'habitation aux différents paliers de gouvernement, reposant sur la reconnaissance du droit au logement

Acteurs: Municipal, provincial, fédéral

Objectifs: 1, 2, 3, 4

Orientation 2

Prôner le droit au logement pour tous; le droit à la ville ; le droit au maintien de la population actuelle dans les quartiers centraux ; la possibilité de choisir son quartier

Acteurs: Municipal, provincial, fédéral

Objectifs: 1, 2, 3, 4

Orientation 3

Réclamer l'adoption d'objectifs nationaux, régionaux et par territoire d'arrondissement en termes de réalisation d'unités de logement social pour diverses populations

Acteurs: Municipal, provincial, fédéral

Objectifs: 1, 2

Orientation 4

Revendiquer la pérennité et la récurrence des programmes et des investissements en logement social et communautaire

Acteurs: Municipal, provincial, fédéral

Objectifs: 1, 2

CADRE RÉGLEMENTAIRE ET FISCAL

Orientation 5

Réclamer l'adoption d'un cadre durable pour la fiscalité municipale qui permette la diversification des revenus municipaux pour réduire la dépendance des villes à l'impôt foncier et au développement immobilier

Acteurs: Provincial

Objectifs: 1, 2, 3

Orientation 6

Réclamer l'adoption d'une taxe sur les transactions immobilières effectuées par les investisseurs étrangers, pouvoir reconnu par les gouvernements de Colombie-Britannique et d'Ontario

Acteurs: Provincial

Objectifs: 2

Orientation 7

Que la Ville de Montréal demande au Gouvernement du Québec des pouvoirs de taxation afin de surtaxer les spéculateurs procédant à des achats et reventes rapides d'immeubles (flips immobiliers) ou laissant leurs immeubles vacants et à l'abandon sur une longue période

Acteurs: Municipal, provincial

Objectifs: 2

Orientation 8

Revendiquer auprès de la Ville de Montréal que celle-ci rende conditionnel l'octroi de permis au respect des droits des locataires et à la sauvegarde du logement locatif à coût abordable

Acteurs: Municipal

Objectifs: 2

Orientation 9

Réclamer un encadrement adéquat de la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique et la mise en place de mesures coercitives afin de sévir contre les exploitants illégaux

Acteurs: Municipal, provincial

Objectifs: 2

Orientation 10

Demander l'abolition dans les articles du Code Civil du Québec des droits exclusifs de jouissance pour des copropriétaires en indivision et de constitution d'un prêt hypothécaire sur leur quote-part, afin d'être en mesure d'appliquer un moratoire sur les conversions de logements locatifs en copropriétés

Acteurs: Municipal, provincial

Objectifs: 2

Orientation 11

Doter les maisons de chambres d'un statut particulier afin de les préserver

Acteurs: Municipal

Objectifs: 2

Orientation 12

Demander une modification de la Loi sur la fiscalité municipale afin d'y introduire une nouvelle catégorie s'adressant aux coopératives et aux OSBL en habitation de façon à permettre aux municipalités de leur attribuer un statut fiscal différencié.

Acteurs: Municipal, provincial

Objectifs: 2

FINANCEMENT

Orientation 13

Demander une évaluation du programme AccèsLogis Montréal (ACM) et de ses retombées

Acteurs: Municipal

Objectifs: 1

Orientation 14

Exiger un renouvellement du programme ACM afin de le rendre mieux adapté aux réalités économiques et démographiques, particulièrement au centre-ville

Acteurs: Municipal, provincial

Objectifs: 1

Orientation 15

Obtenir l'indexation du financement d'ACM au niveau de l'année en cours et le rétablissement des programmes complémentaires, notamment les programmes de soutien à la rénovation, de décontamination des sols et d'adaptation des logements destinés aux personnes handicapées et aux aînés

Acteurs: Municipal, provincial

Objectifs: 1

Orientation 16

Obtenir le financement d'ACM sur une base pluriannuelle afin de permettre une meilleure planification du développement et de garantir sa prévisibilité

Acteurs: Municipal, provincial

Objectifs: 1

Orientation 17

Obtenir le financement du soutien communautaire en fonction de la particularité des projets de logement social et des besoins des différents groupes de population

Acteurs: Municipal, provincial

Objectifs: 1

Orientation 18

Réclamer que le futur Règlement d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les projets privés exige des taux d'inclusion suffisants pour répondre aux besoins de la population du territoire dans lequel s'inscrivent les projets

Acteurs: Municipal

Objectifs: 1

Orientation 19

Obtenir un financement adéquat pour le Comité logement Ville-Marie, notamment afin d'assurer la coordination d'Habiter Ville-Marie et le service d'information et de soutien aux locataires

Acteurs: Municipal, provincial, fédéral

Objectifs: 1, 2, 3, 4

TERRAINS PUBLICS

Orientation 20

Réclamer l'utilisation des terrains et bâtiments publics excédentaires pour développer des logements sociaux et communautaires

Acteurs: Municipal, provincial, fédéral

Objectifs: 1

Orientation 21

Revendiquer la création d'une banque de sites dédiés au développement de logements sociaux et d'équipements collectifs, notamment en utilisant l'ensemble des sites municipaux excédentaires, de même qu'en acquérant les ensembles institutionnels et les immeubles publics

Acteurs: Municipal

Objectifs: 1

MILIEUX DE VIE COMPLETS ET OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉE

Orientation 22

Revendiquer la création de milieux de vie complets et inclusifs visant à maintenir la population résidente à faible ou modeste revenu dans son milieu de vie

Acteurs: Municipal

Objectifs: 3

Orientation 23

Réclamer une réponse aux besoins en logement des familles, en particulier via le développement de projets de logements sociaux pour familles, de même qu'à leurs besoins en services, espaces et équipements collectifs

Acteurs: Municipal

Objectifs: 1, 3

Orientation 24

Exiger la préservation du parc de logements locatifs via des mesures règlementaires de protection ainsi que par la transformation de certains logements en logements sociaux

Acteurs: Municipal, provincial

Objectifs: 2

Orientation 25

Réclamer que l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur montréalais, en particulier les universités, travaillent au développement de solutions au manque de résidences étudiantes au centre-ville de Montréal et dans l'ensemble de la ville afin de réduire la pression sur le parc locatif

Acteurs: Municipal, provincial

Objectifs: 1, 2

