



Plan de la présentation

1 Habiter Ville-Marie

2 Portrait du territoire

3 Constats et enjeux

4 Recommandations





HABITER VILLE-MARIE

Habiter Ville-Marie

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**.

Membres actifs

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

Habiter Ville-Marie

Objectifs de la stratégie de développement

- + **Soutenir** le développement et la promotion du logement social et communautaire, notamment pour les familles à faible ou modeste revenu
- + **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

SOMMAIRE

- + Portrait du logement social
- + Portrait du territoire
- + Potentiel de développement
- + Constats et enjeux
- + Plan d'action

An aerial photograph of a cityscape. In the foreground, a large church with a prominent dark steeple and green metal roofs is visible. The middle ground features a long, low building with a glass roof and a tall, dark brick building with many windows. The background is filled with various high-rise apartment buildings and residential structures. The scene is set against a clear sky with some light clouds.

PORTRAIT DU TERRITOIRE

Portrait du territoire

Portrait de la population

89 170 habitants

soit une croissance de **6,1 %** depuis 2011,
contre **3,3 %** à Montréal

51 460 ménages

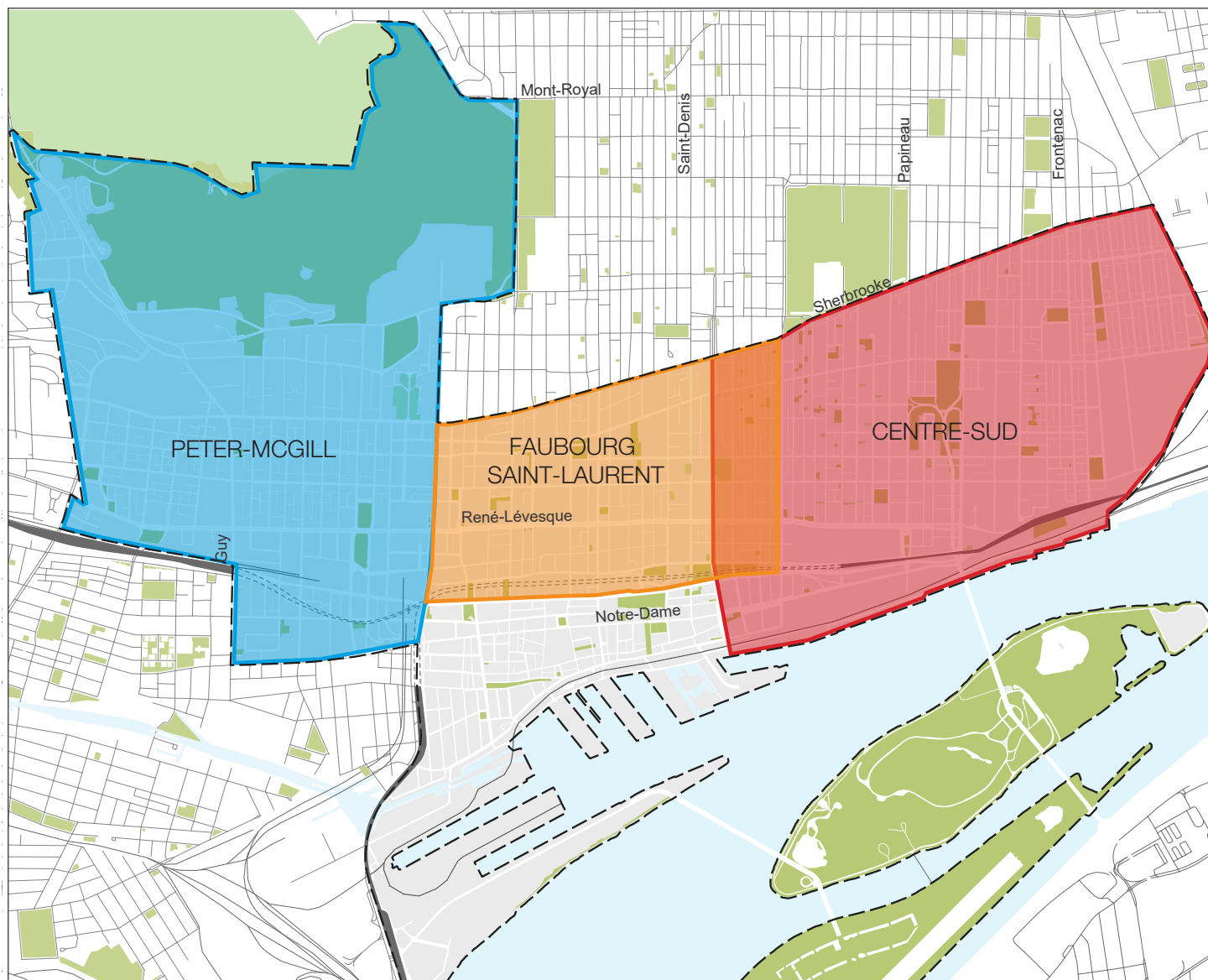
dont **55 %** ne comptent qu'une
personne

5 398 habitants au km²

5,2 % de la population montréalaise
habite Ville-Marie

27 % de la population

a entre 25 et 34 ans contre **17 %** à
Montréal



TERRITOIRE DES TABLES DE QUARTIER DE VILLE-MARIE

Territoire

- Peter-McGill
- Faubourg Saint-Laurent
- Centre-Sud

Limite d'arrondissement de
Ville-Marie

■ Parc de Montréal

■ Autre espace public

0 500 1000 m

Sources : Table interaction Peter-McGill, Table du
Faubourg Saint-Laurent et CDC Centre-Sud.

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

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

Portrait du territoire

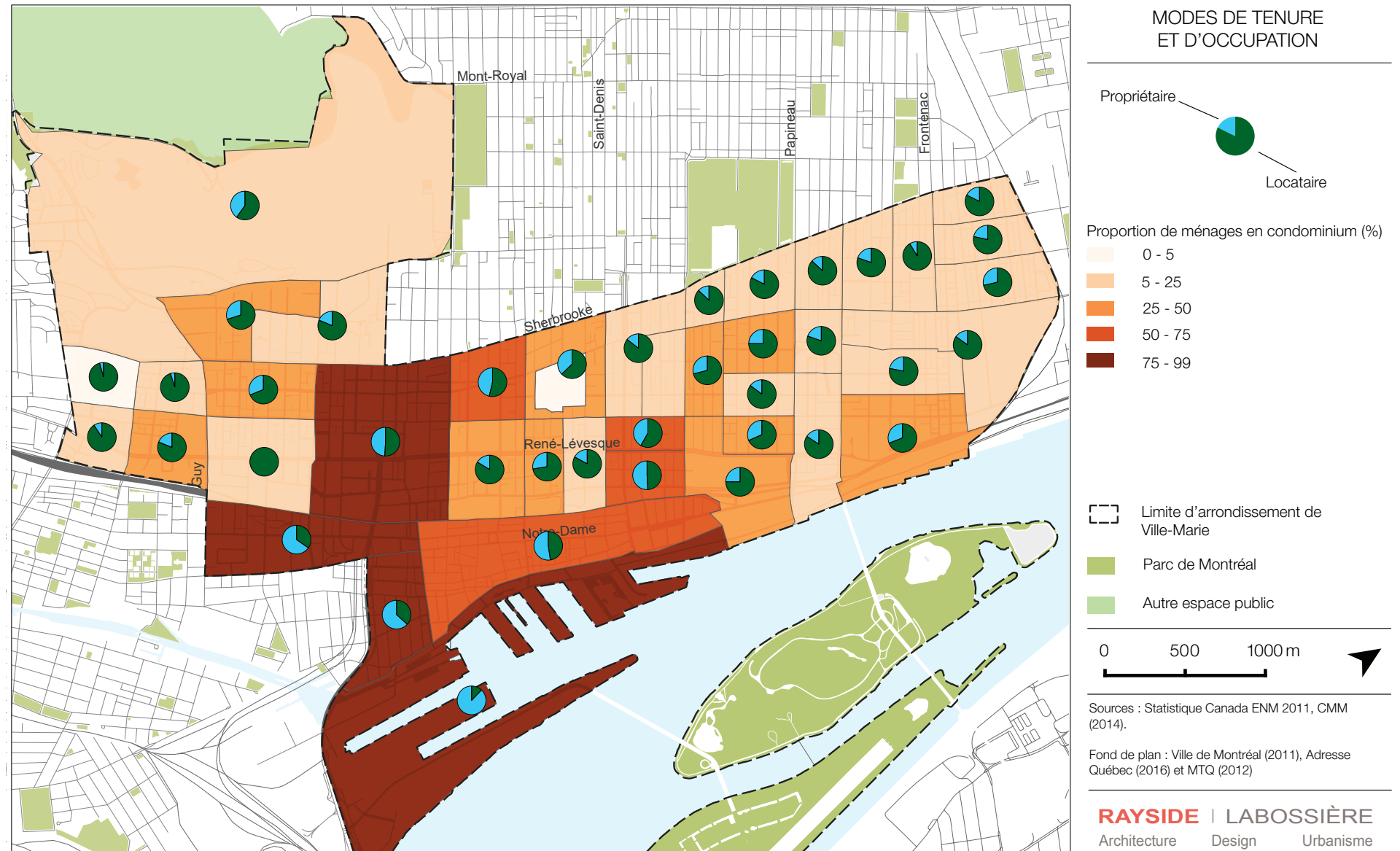
Portrait des ménages

73 % des ménages
sont locataires contre **63 % à Montréal**

48 % des locataires
consacrent plus de 30 % de leur revenu
au logement, contre **36 % à Montréal**

977 \$
Les frais de logement mensuels sont
plus élevés qu'à Montréal (**835 \$**)

4 % des logements
de l'arrondissement sont offerts sur
AirBnb, réduisant l'offre locative



Portrait du territoire

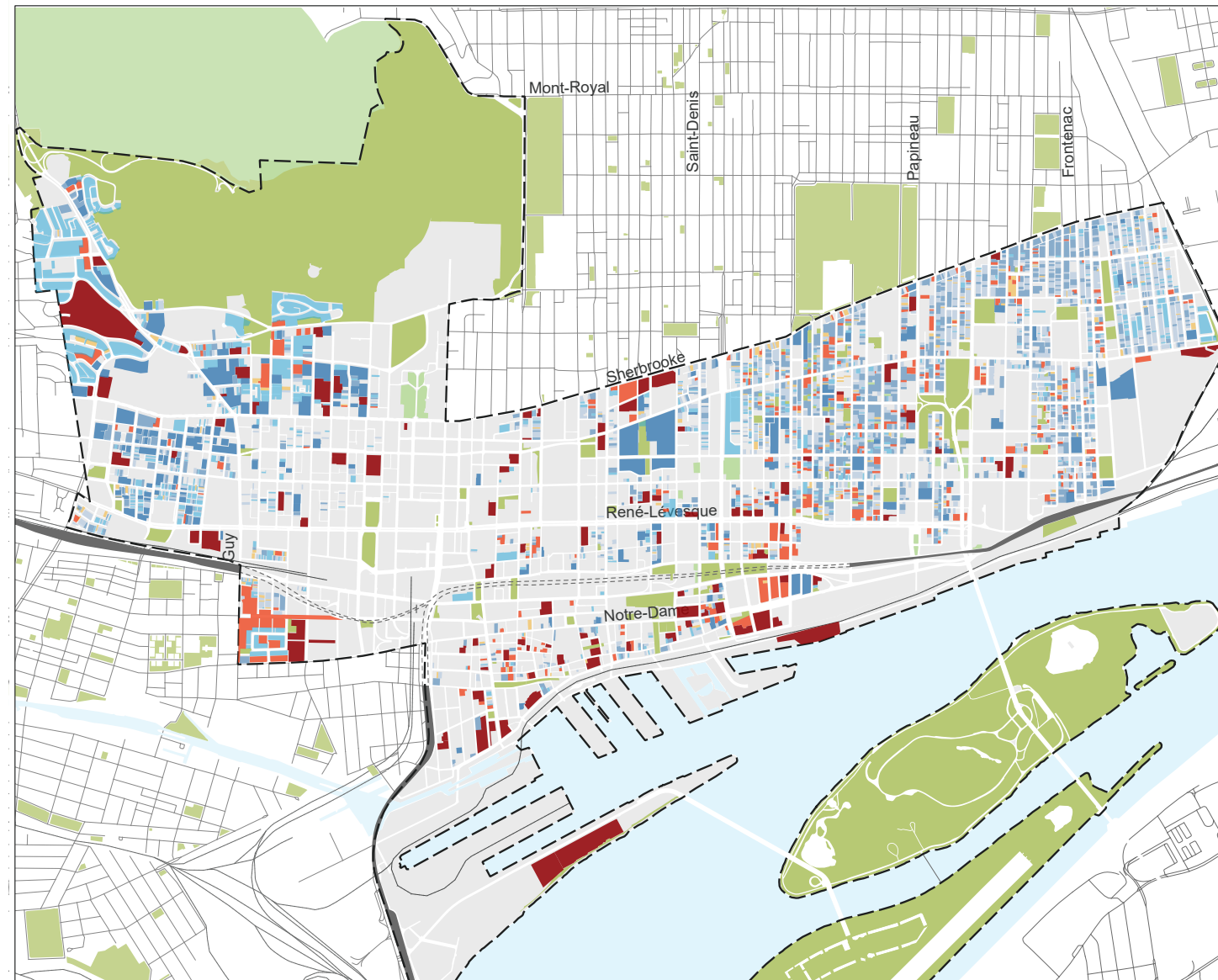
Portrait des ménages

7 % de la population
a moins de 14 ans contre **16 % à**
Montréal

38 % des familles
ont 2 enfants et plus contre **51 % à**
Montréal

14 % des habitants
sont des résidents non permanents
contre **3 % à Montréal**

35 % de la population
est à faible revenu contre **22 % à**
Montréal



MODES DE TENURE RÉSIDENTIELLE

Résidence

- Unifamiliale
- 2 à 4 logements
- 5 à 24 logements
- 25 logements et plus

Condominium

- 2 à 4 logements
- 5 à 24 logements
- 25 logements et plus

☐ Limite d'arrondissement de
Ville-Marie

■ Parc de Montréal

■ Autre espace public

0 500 1000 m

Sources : CMM (2014)

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

RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Architecture Design Urbanisme

Portrait du territoire

Différences et transformations des secteurs

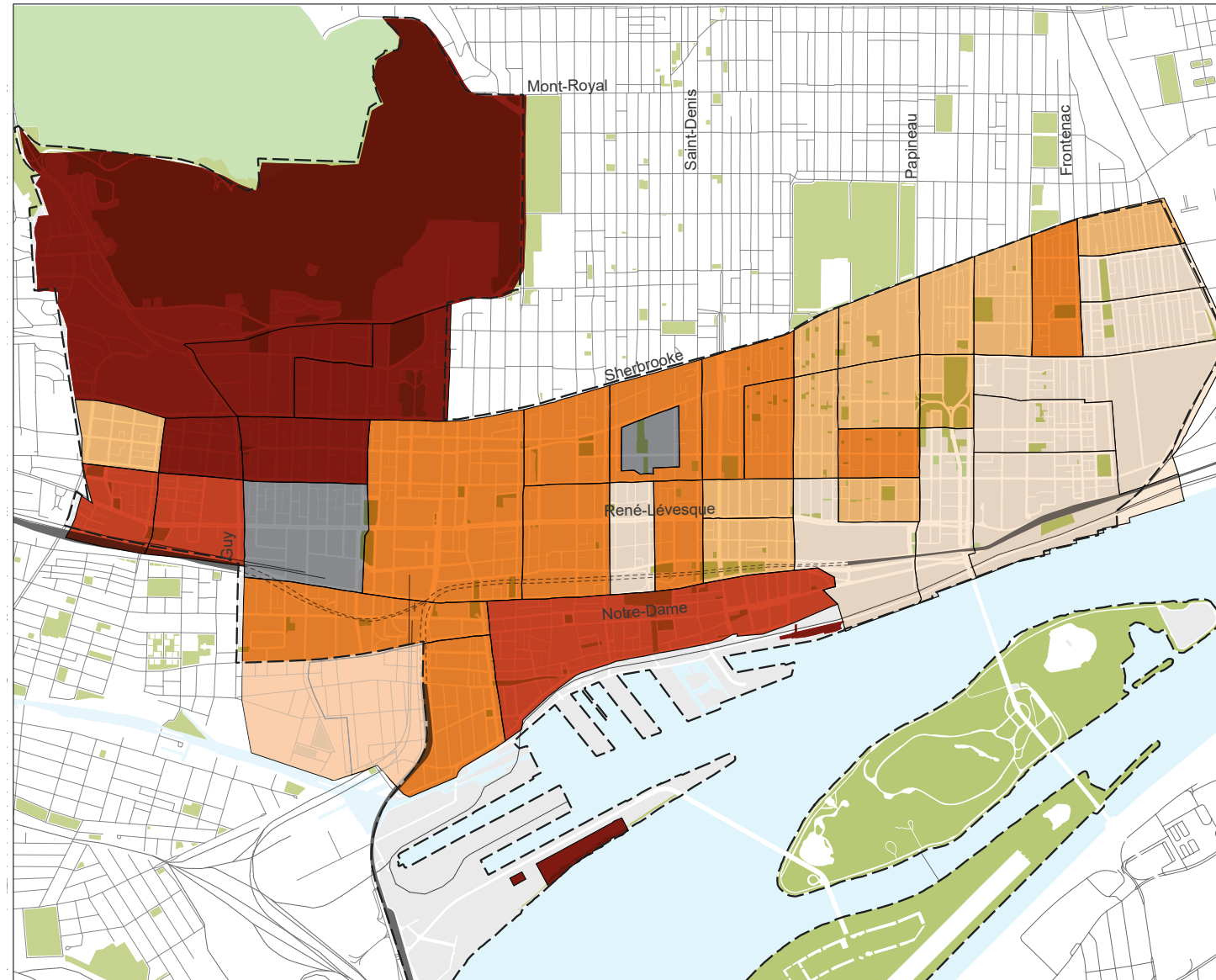
55 848 \$

Revenu moyen des ménages dans
Ville-Marie (**44 238 \$** dans Ste-Marie et
94 655 \$ dans le Vieux-Montréal)

56 % des ménages
sont propriétaires dans le Vieux
Montréal (**26 %** dans St-Jacques Nord)

74 % des ménages
sont locataires dans le Centre-Sud
(**82 %** en 2006)

65 % des personnes
ont déménagé au cours des 5
dernières années dans Peter-McGill
(**41 %** à Montréal)



VALEUR MOYENNE DES LOGEMENTS

Valeur moyenne des logements

- Aucune donnée
- 0 - 275 000 \$
- 275 000 - 325 000 \$
- 325 000 - 400 000 \$
- 400 000 - 500 000 \$
- 500 000 \$ et plus

Limite d'arrondissement de
Ville-Marie

Parc de Montréal

Autre espace public

0 500 1000 m

Sources : Statistique Canada, 2011 (Données
analysées par BC2 (2016) - Planification du
centre-ville)

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

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

Portrait du territoire

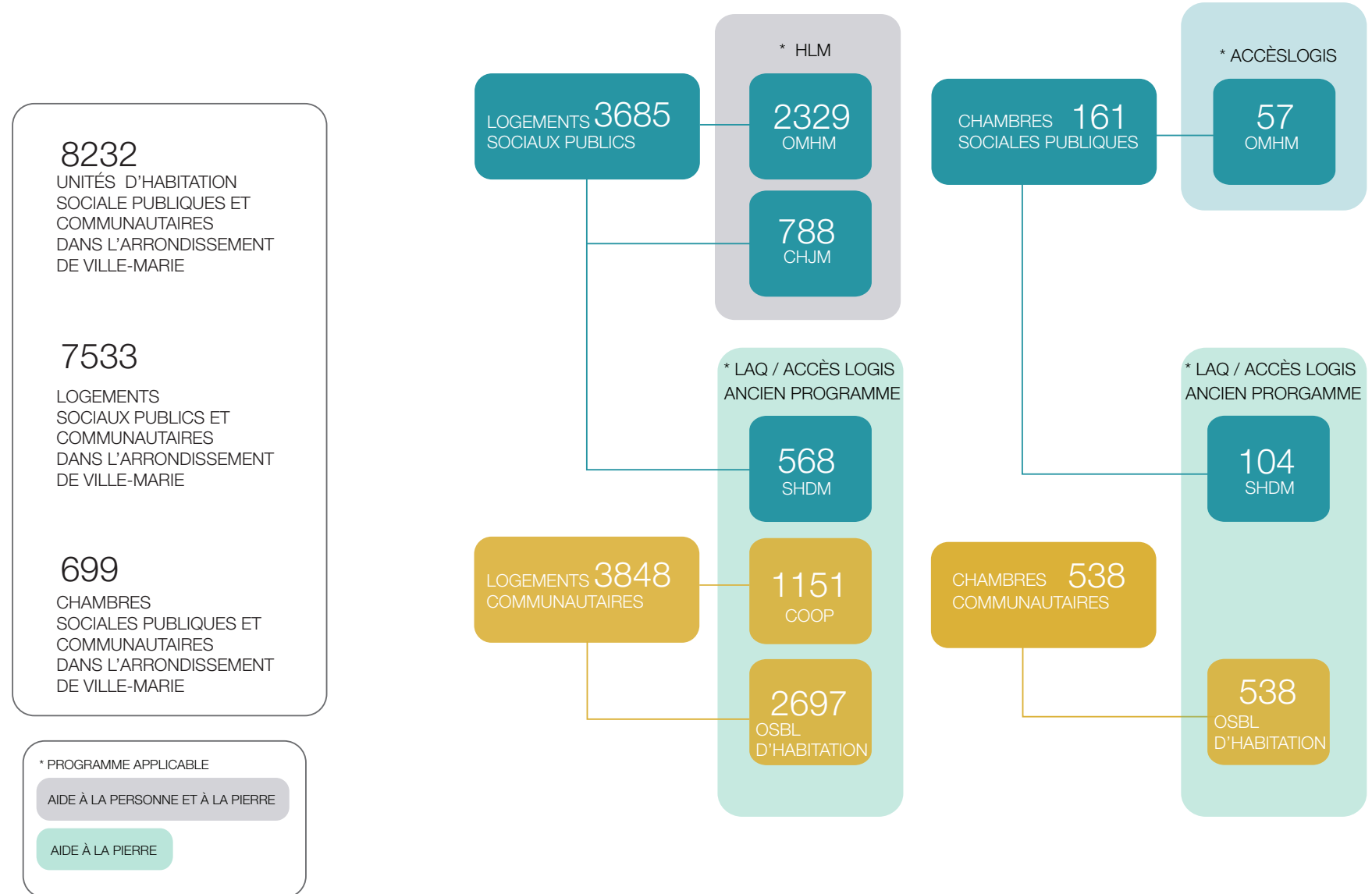
Logement social

7 533 logements sociaux
dans Ville-Marie

479 logements sociaux
dans Peter-McGill, contre **3 727** dans
St-Jacques et **3 327** dans Ste-Marie

13 %
des logements sociaux ont **3**
chambres à coucher et plus

1 151
logements coopératifs



Portrait du territoire

Développement immobilier

24 754

logements mis en chantier entre 2005 et 2017 dans Ville-Marie (26,2 % de toutes les mises en chantier à Montréal)

13 056

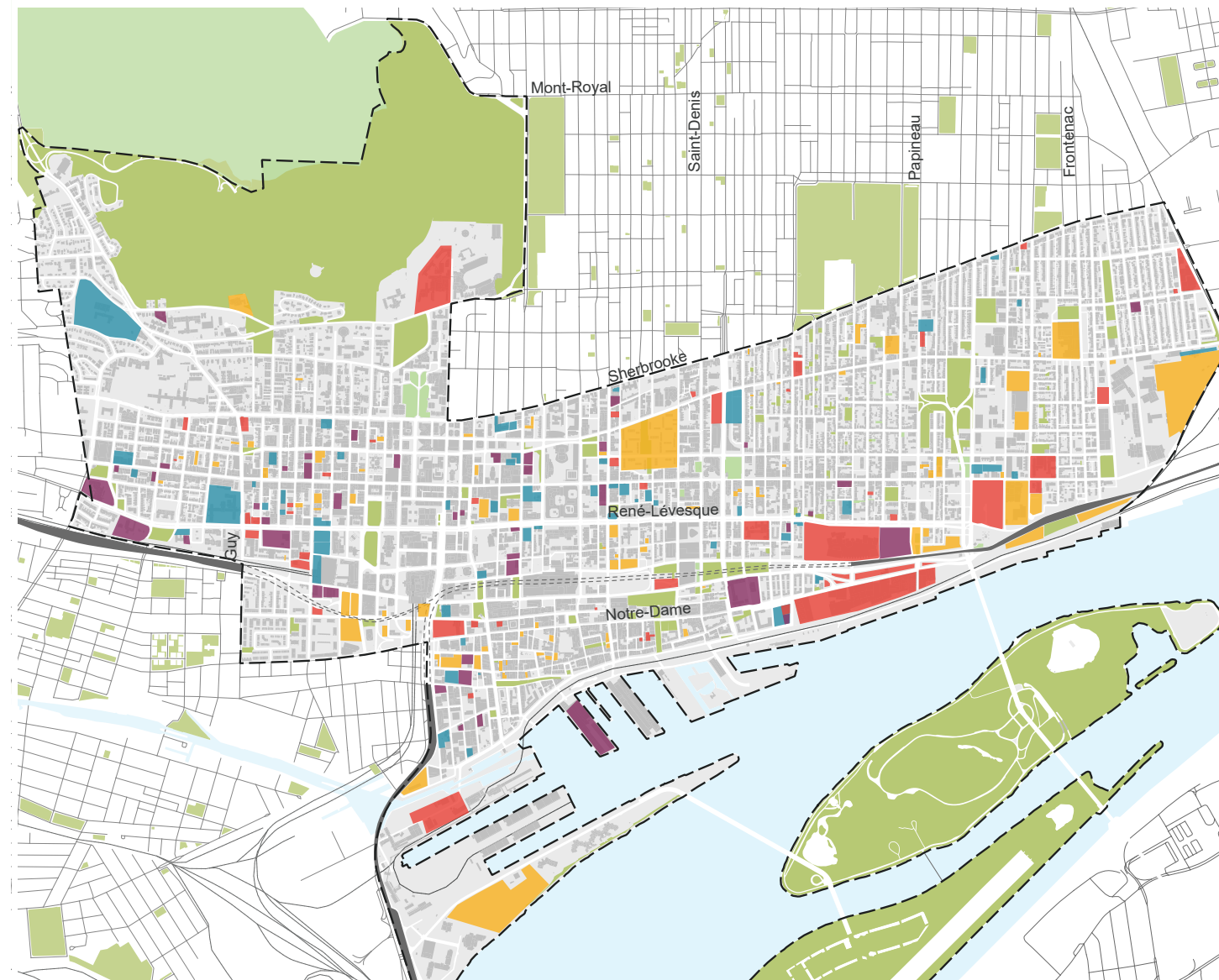
logements mis en chantier entre 2014 et 2017 dans Ville-Marie (43,3 % de toutes les mises en chantier à Montréal)

7 658

logements mis en chantier entre 2015 et 2018 dans Peter-McGill contre 507 dans Ste-Marie

43 %

des acheteurs de condominiums au centre-ville en 2014 étaient des acheteurs-spéculateurs



GRANDS PROJETS IMMOBILIERS DEPUIS 2013

Grand projet par stade d'avancement

- Hypothèse
- En développement
- En construction
- Terminé

Limite d'arrondissement de Ville-Marie

- Parc de Montréal
- Autre espace public

0 500 1000 m

Sources : Arrondissement de Ville-Marie (2017 et 2018), Rayside Labossière (2017)

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

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

Portrait du territoire

Bilan de la stratégie d'inclusion

942

logements sociaux engagés définitivement entre 2005 et 2017 dans Ville-Marie (3,8% de toutes les mises en chantier dans l'arrondissement)

9 972

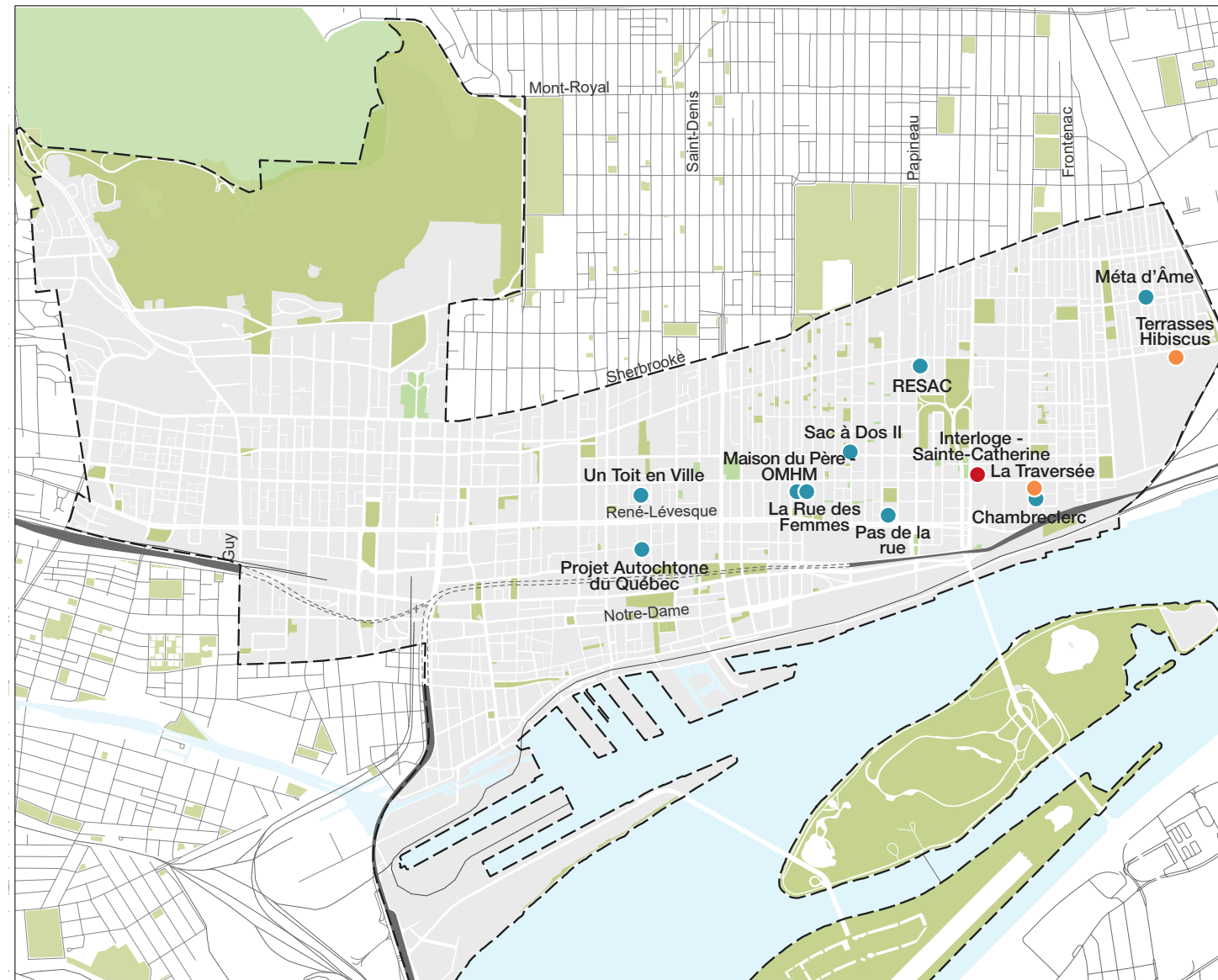
logements sociaux engagés définitivement entre 2005 et 2017 à Montréal (14,3% de toutes les mises en chantier, en excluant Ville-Marie)

53 %

des logements sociaux engagés entre 2005 et 2017 dans Ville-Marie étaient en volet 3

17

logements sociaux dédiés aux familles ont été développés dans Ville-Marie entre 2005 et 2017



Portrait du territoire

Potentiel de logements sociaux

425 000 m²

de surface développable potentielle dans les grands sites en transition

25 000

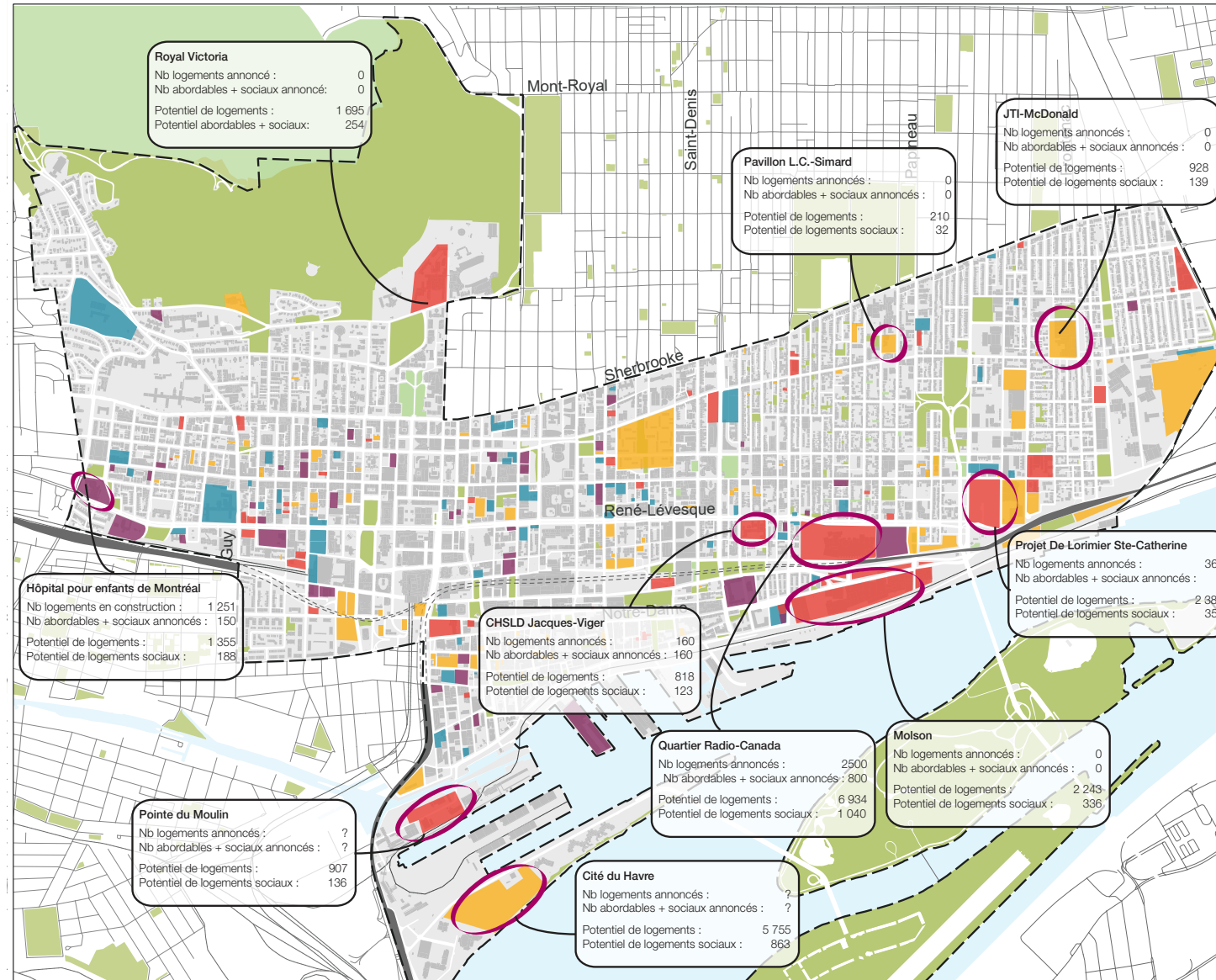
logements pourraient voir le jour dans l'arrondissement, un potentiel pour le logement social

5 500

logements sociaux potentiels dans les grands projets à venir dans l'arrondissement

1 483

logements sociaux en (pré-)développement, mais un manque évident dans l'ouest de l'arrondissement



GRANDS PROJETS IMMOBILIERS

Grand projet par stade d'avancement

- Hypothèse
- En développement
- En construction
- Terminé

 Limite d'arrondissement de Ville-Marie

Parc de Montréal

Autre espace public

0 500 1000 m

Sources : Arrondissement de Ville-Marie (2017 et 2018), Rayside Labossière (2017)

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

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

A group of diverse people are engaged in a community garden activity. They are working in a narrow, dirt path between wooden fences and lush green trees. Some individuals are kneeling or bending over, focused on planting or tending to the soil. Others are standing and observing. The scene is bright and sunny, with dappled light filtering through the leaves. A semi-transparent white box with the text 'CONSTATS ET ENJEUX' is centered over the image.

CONSTATS ET ENJEUX

Constats et enjeux

Des quartiers et des milieux diversifiés à compléter

- + **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 l'arrondissement et de préserver la **mixité sociale**



Vue depuis le Parc Bellefleur

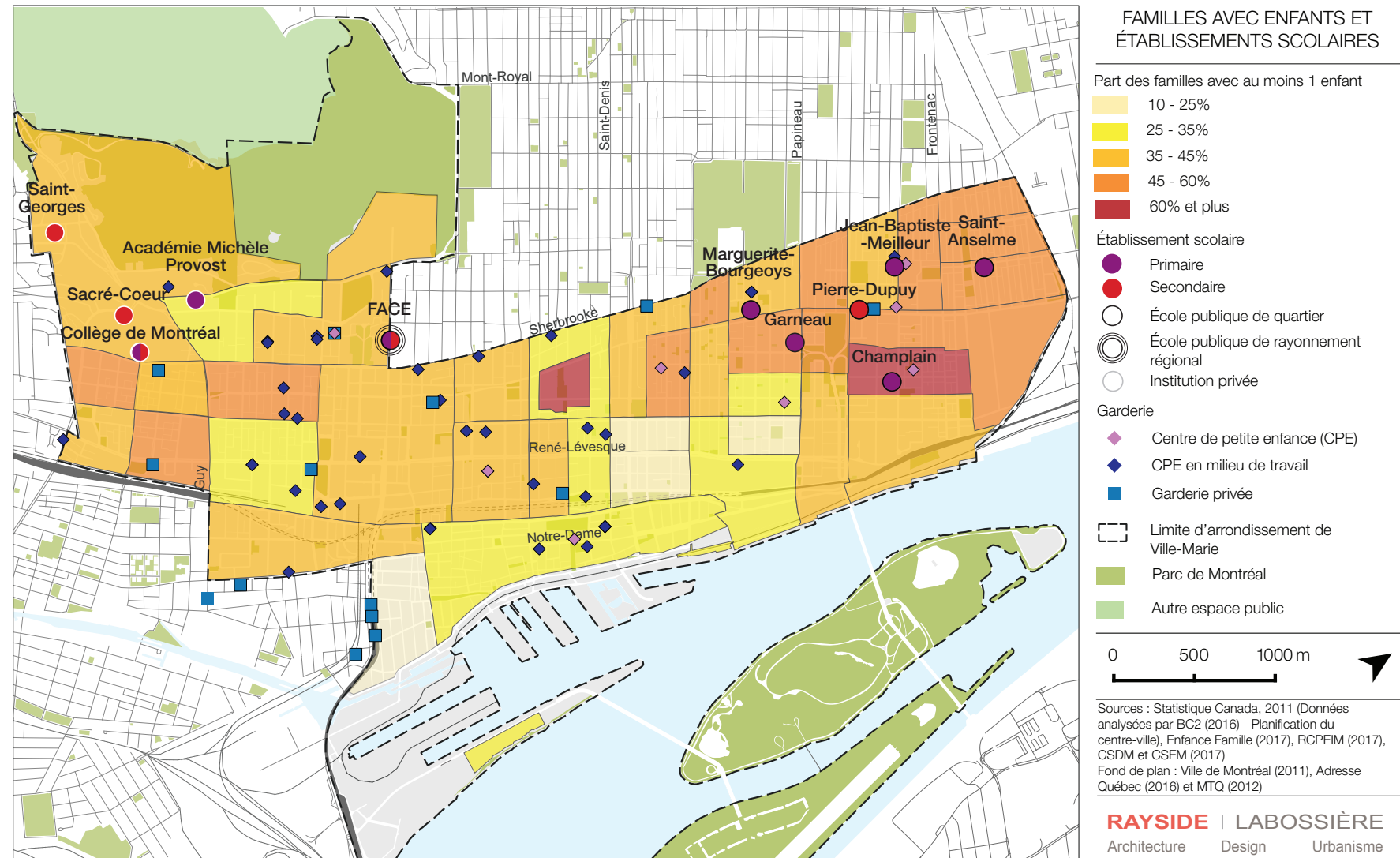


Les abords de la Maison Radio-Canada

Constats et enjeux

Plus de services pour plus de familles... ou plus de familles pour plus de services ?

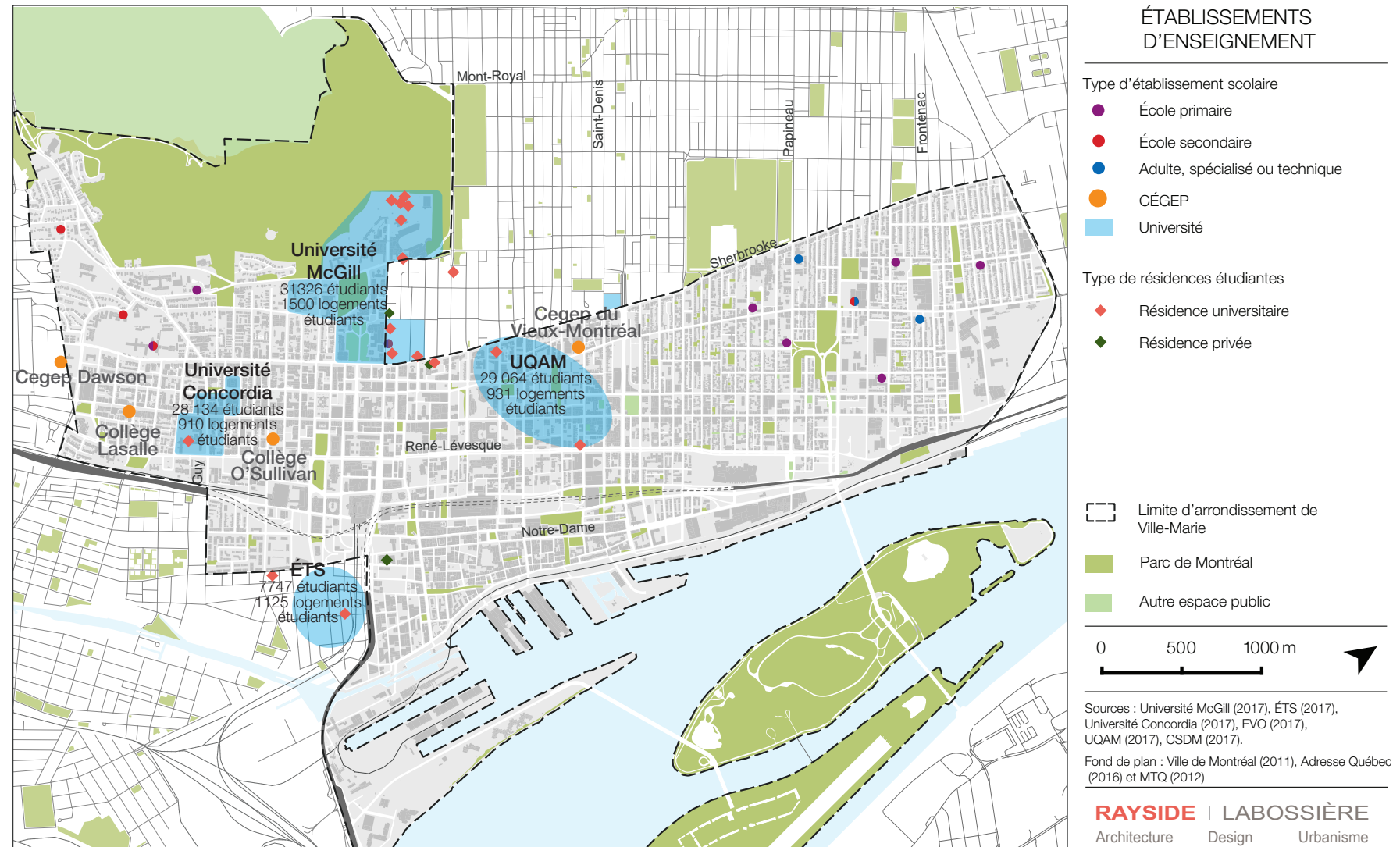
- + **Absence** d'école primaire ou secondaire publique à vocation locale dans le centre et l'ouest de l'arrondissement
- + Peu de logements adaptés aux **besoins des familles**
- + Proportion importante de familles vivant dans des conditions de **surpeuplement**



Constats et enjeux

Une forte population étudiante, mais une offre de logements insuffisante

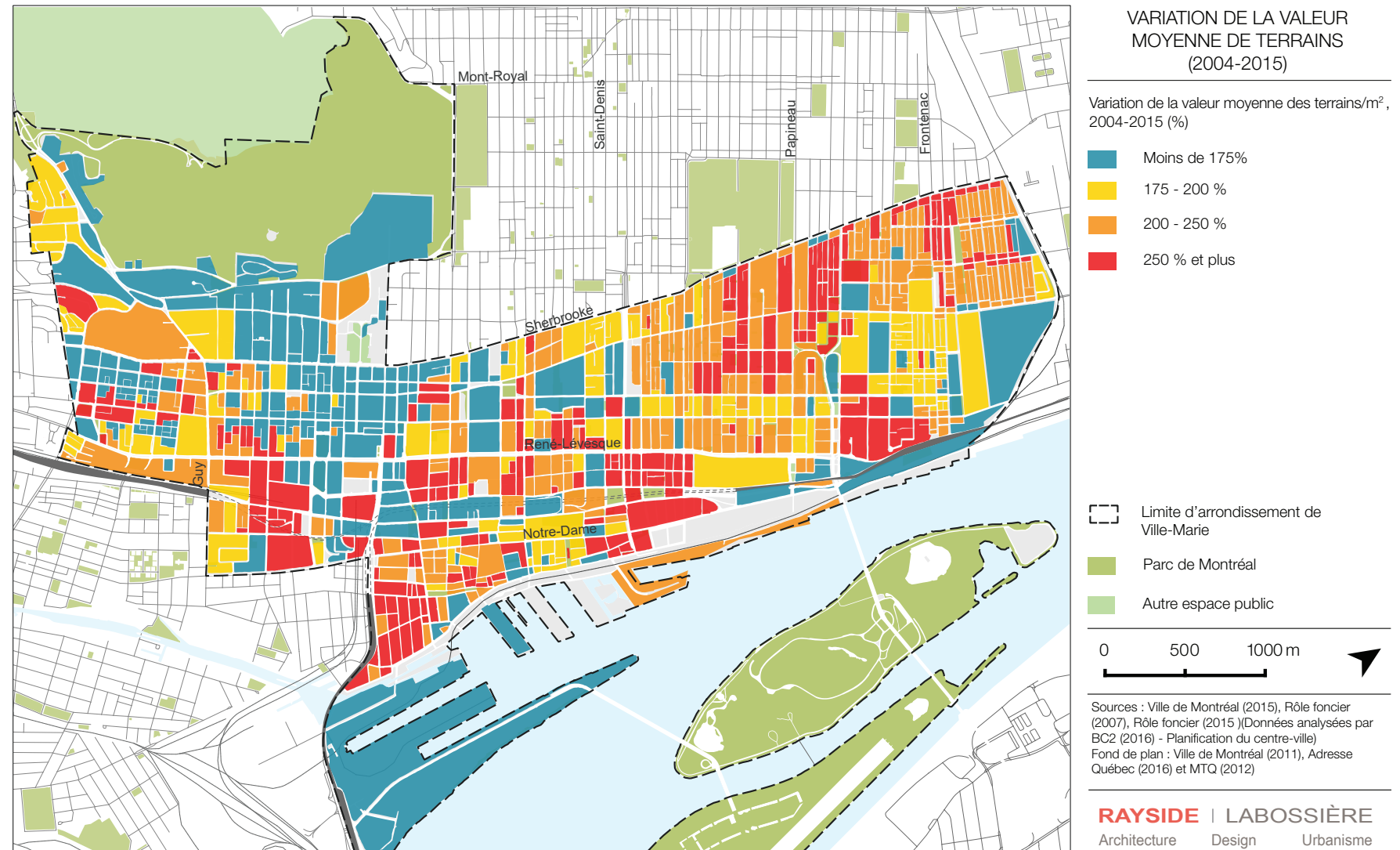
- + Peu de **résidences étudiantes**
- + Absence de résidences étudiantes abordables pour les personnes issues de familles à **revenu faible ou modeste**
- + **Pression** exercée par la population étudiante sur le parc de logements locatifs, et notamment le parc de logements locatifs adaptés aux besoins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



Constats et enjeux

Un parc de logements locatifs sous pression

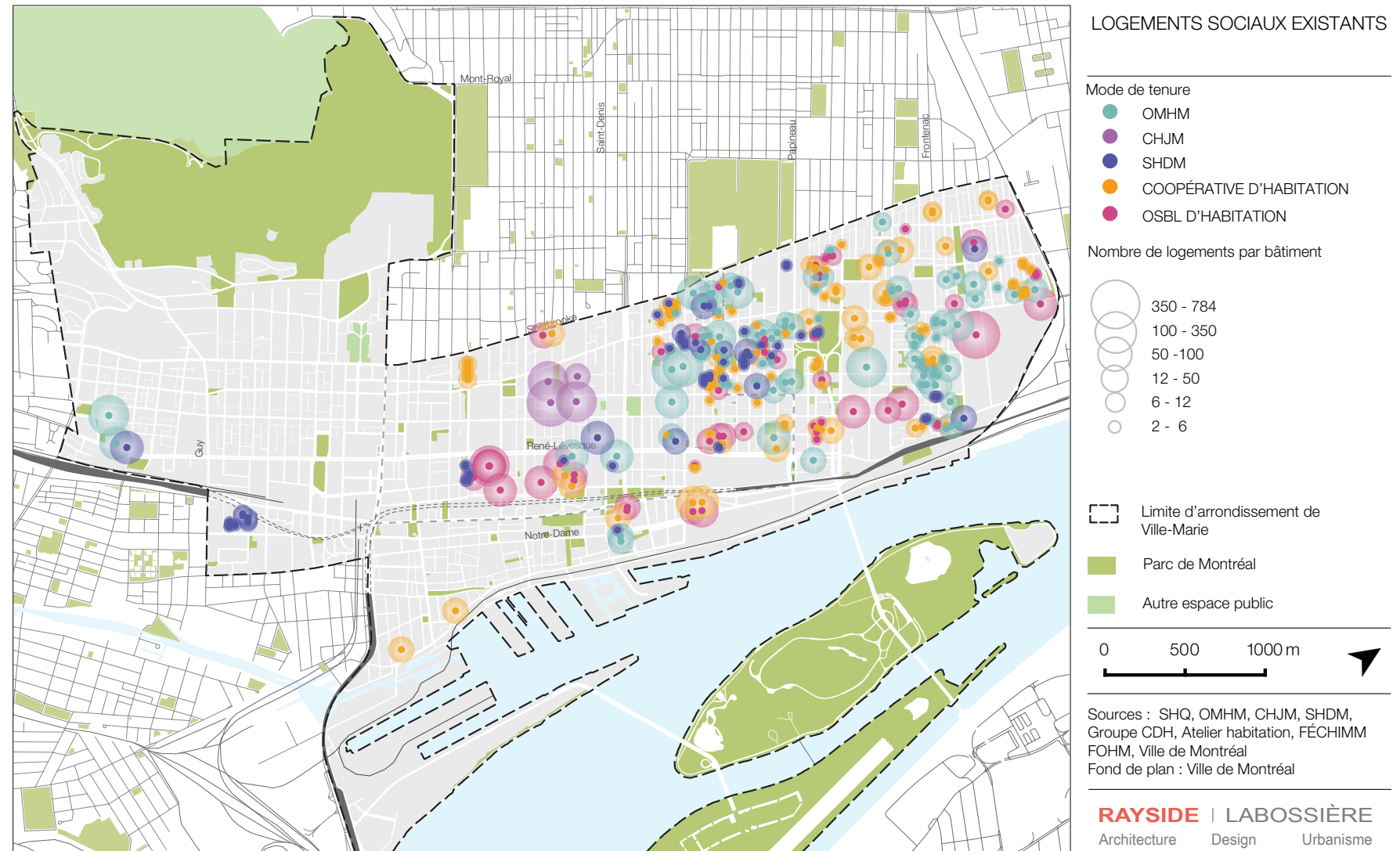
- + Un parc locatif **vieillissant**
- + **Conversion** de logements locatifs en condominiums
- + Location à court terme de logements à des fins d'**hébergement touristique**
- + **Érosion** progressive des maisons de chambres
- + Présence importante d'**investisseurs-spéculateurs**
- + Présence importante de copropriétés **en location**
- + Augmentation des **coûts** de location



Constats et enjeux

Des logements sociaux à préserver

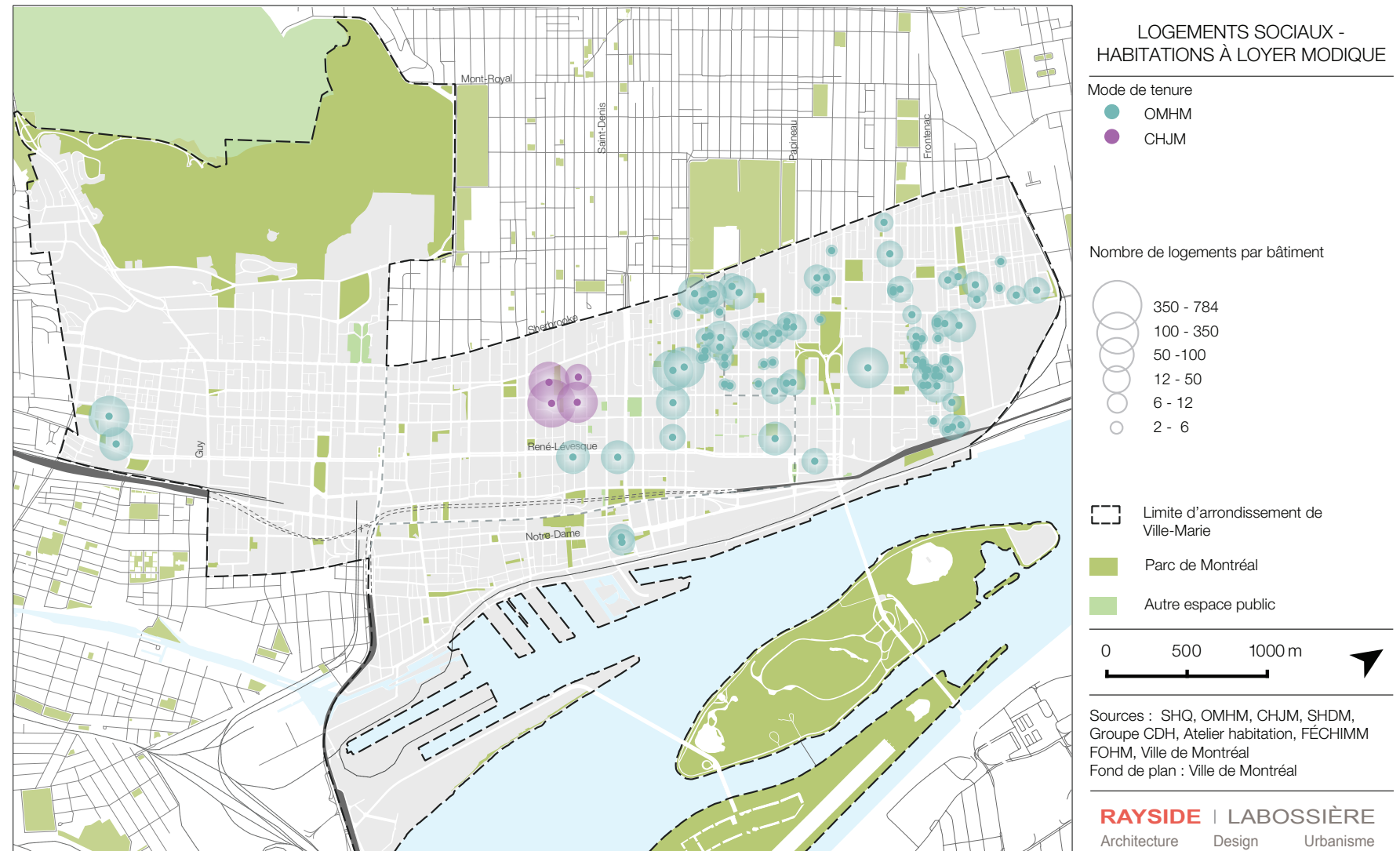
- + Parc de logements sociaux vieillissant
- + Fonds de réserve des logements sociaux souvent **précaires** et/ou témoins d'une gestion déficiente
- + L'**augmentation** des valeurs foncières entraîne une augmentation des taxes et des coûts d'exploitation des logements sociaux existants et du loyer des logements non-subsventionnés
- + Fin des **conventions**
- + Intérêt du fédéral d'investir



Constats et enjeux

Un secteur en développement, mais des obstacles à l'essor des logements sociaux (1/4)

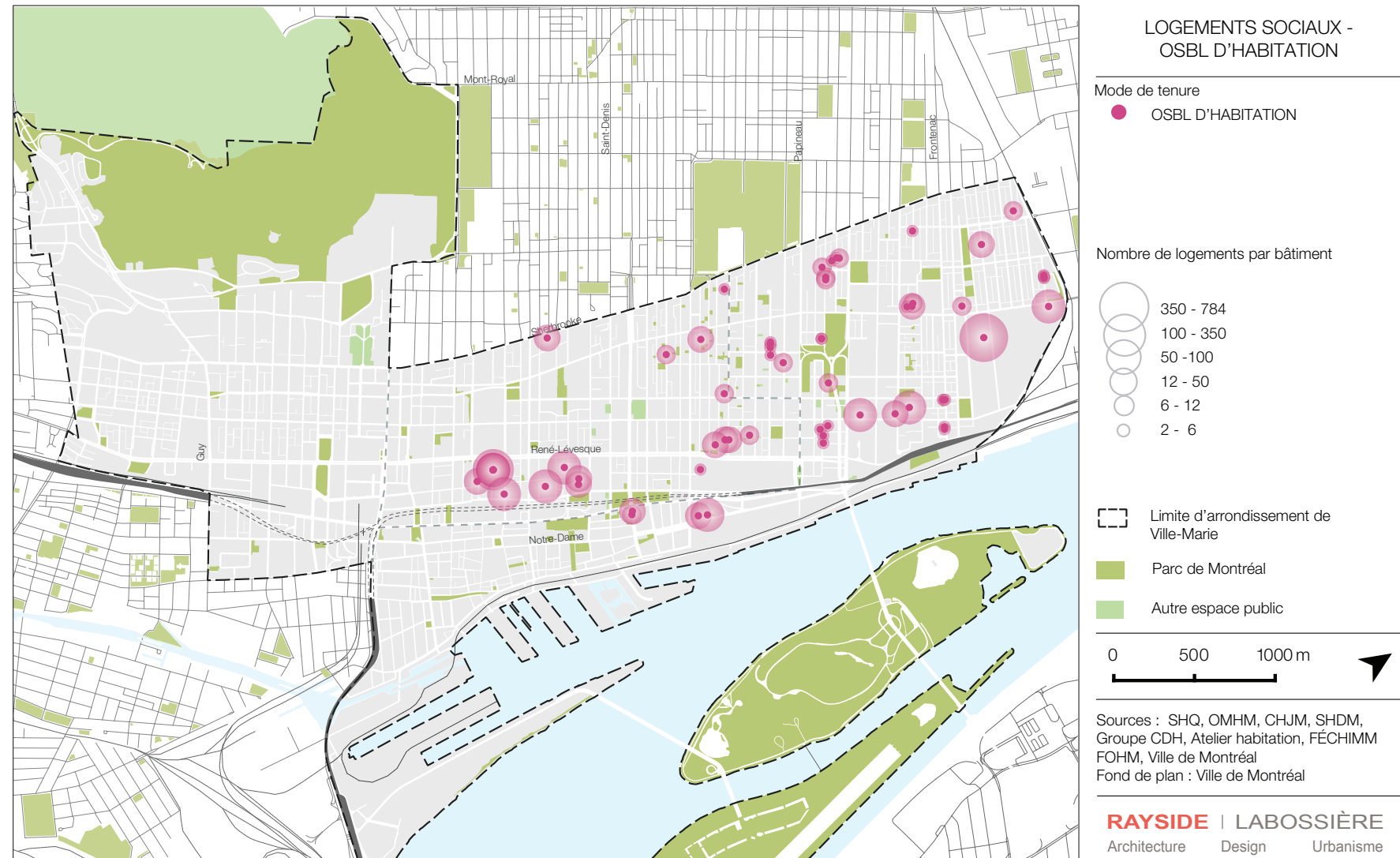
- + Développement majeur de **grands sites** dans Ville-Marie
- + Investissements **insuffisants** dans le logement social
- + Fiscalité municipale insuffisamment diversifiée et trop **dépendante des revenus fonciers**



Constats et enjeux

Un secteur en développement, mais des obstacles à l'essor des logements sociaux (2/4)

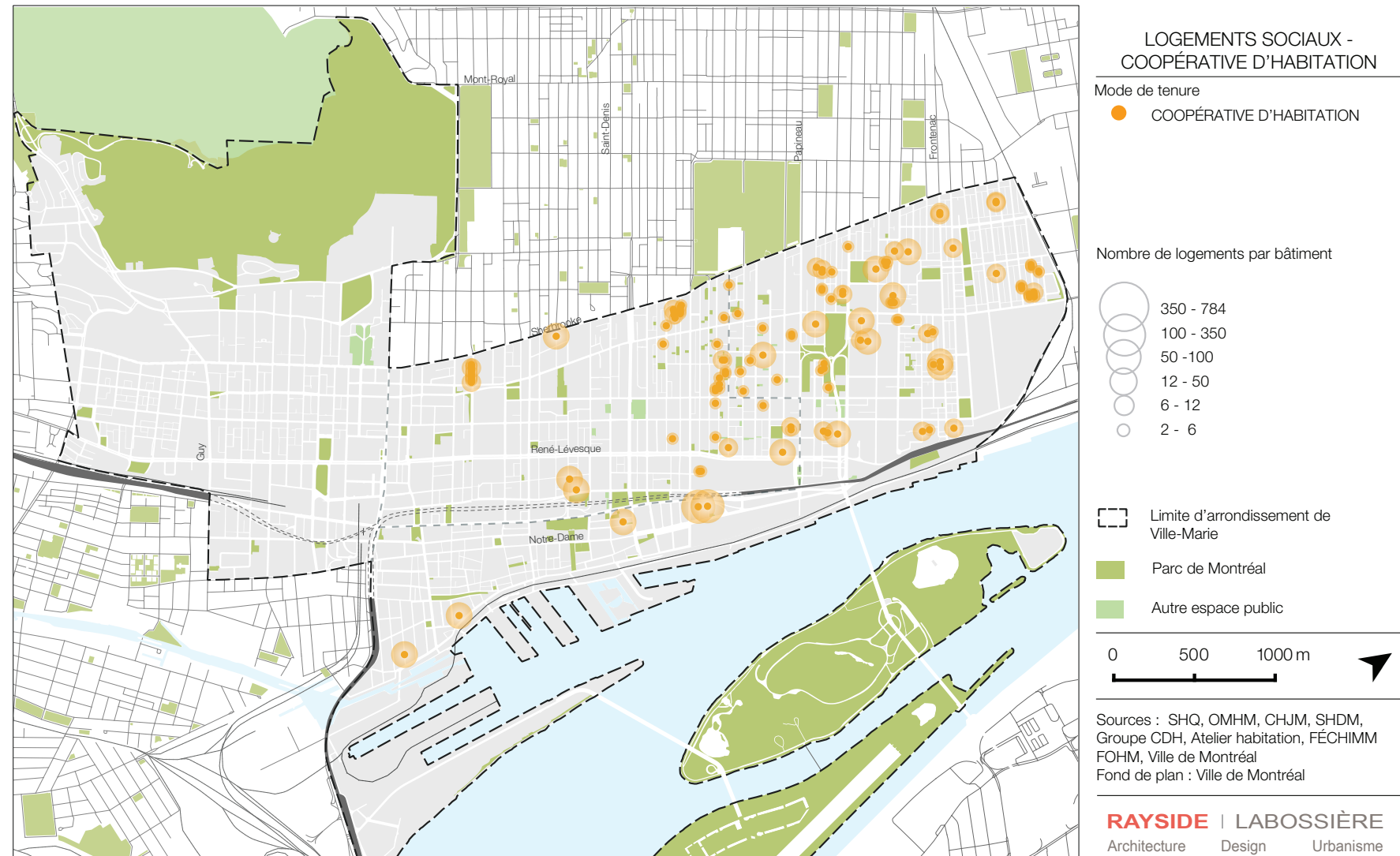
- + **Inadéquation** du programme AccèsLogis avec les coûts réels de réalisation
- + **Difficulté** à construire des logements adaptés aux besoins des familles
- + **Abolition** de plusieurs programmes de subvention
- + Lacunes de la **Stratégie d'inclusion**
- + Peu de prise en compte des besoins du milieu et de l'**avis de la communauté** dans le développement des projets



Constats et enjeux

Un secteur en développement, mais des obstacles à l'essor des logements sociaux (3/4)

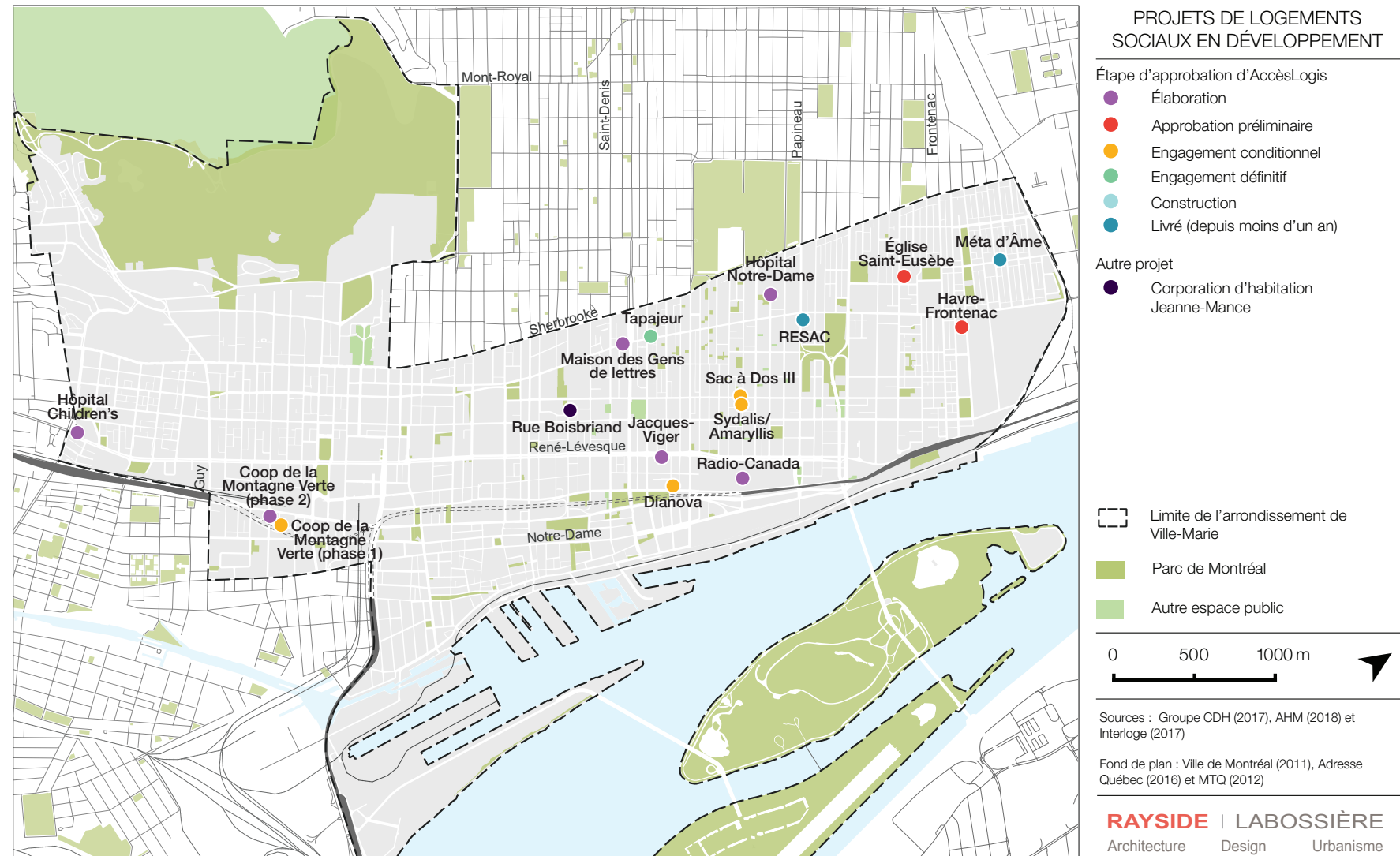
- + **Prix élevé** des terrains
- + Hauteurs et densités **élevées** au centre-ville
- + **Contamination** des sols
- + Planification immobilière déficiente des **actifs collectifs**
- + Absence de programmes adaptés à la **reconversion de sites patrimoniaux**



Constats et enjeux

Un secteur en développement, mais des obstacles à l'essor des logements sociaux (4/4)

- + Socialisation des immeubles de plus en plus difficile en **achat-rénovation** puisque l'inclusion de logements sociaux dans les projets privés est favorisée
- + **Inadéquation** entre orientations du Service de l'habitation et la Direction de l'aménagement urbain de l'arrondissement





RECOMMENDATIONS

Recommandations

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. »



Recommandations

Principes et vision

- 1** *Adopter une politique d'habitation reposant sur la reconnaissance du droit au logement et du droit à la ville*
- 2** *Adopter des objectifs métropolitains, municipaux et par arrondissement en termes de réalisation d'unités de logement social pour diverses populations, et notamment pour les familles*
- 3** *Assurer la pérennité et la récurrence des programmes et des investissements en logement social et communautaire*

Recommandations

Cadre réglementaire et fiscal

- 4 *Réclamer l'adoption d'un cadre durable pour la fiscalité municipale qui permette la diversification des revenus municipaux pour réduire la dépendance de la Ville à l'impôt foncier et au développement*
- 5 *Réclamer le pouvoir d'adoption d'une taxe sur les transactions immobilières effectuées par les investisseurs étrangers*
- 6 *Réclamer des pouvoirs de taxation afin de surtaxer les spéculateurs procédant à des flips immobiliers ou laissant leurs immeubles à l'abandon*
- 7 *Rendre conditionnel l'octroi de permis au respect des droits des locataires et à la sauvegarde du logement locatif à coût abordable*

Recommandations

Cadre réglementaire et fiscal

- 8 *Assurer la préservation du parc de logements locatifs via des mesures de protection ainsi que par la transformation de certains logements en logements sociaux*
- 9 *Réclamer un encadrement adéquat de la location à court-terme des logements à fins d'hébergement touristique et la mise en place de mesures coercitives afin de sévir contre les exploitants illégaux*
- 10 *Demander l'abolition dans les articles du Code Civil du Québec des droits exclusifs de jouissance pour des copropriétaires en indivision afin de stopper les conversions de logements locatifs en condominiums*
- 11 *Doter les maisons de chambres d'un statut particulier afin de les préserver*

Recommandations

Cadre réglementaire et fiscal

- 12** *Prévoir que le futur règlement d'inclusion exige des taux d'inclusion suffisants pour répondre aux besoins de la population du territoire dans lequel s'inscrivent les projets*

- 13** *Demander une modification de la Loi sur la fiscalité municipale afin d'y introduire une nouvelle catégorie s'adressant aux coopératives et aux OSBL de façon à leur attribuer un statut fiscal différencié*

Recommandations

Financement

- 14** *Effectuer une évaluation du programme AccèsLogis Montréal (ACM) et de ses retombées*
- 15** *Renouveler le programme ACM afin de le rendre mieux adapté aux réalités économiques et démographiques, particulièrement au centre-ville*
- 16** *Obtenir l'indexation du financement d'ACM et le rétablissement des programmes complémentaires, notamment le soutien à la rénovation, la décontamination et l'adaptation des logements*
- 17** *Obtenir le financement d'ACM sur une base pluriannuelle afin de permettre une meilleure planification du développement et de garantir sa prévisibilité*

Recommandations

Financement

- 18** *Réclamer un financement du soutien communautaire en fonction de la particularité des projets de logement social et des besoins des différents groupes de population*

- 19** *Favoriser l'octroi d'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*

Recommandations

Terrains publics

20 *Prévoir l'utilisation des terrains et bâtiments publics excédentaires pour développer des logements sociaux et communautaires*

21 *Créer 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*

Recommandations

Planification et aménagement du territoire

- 22** *Planifier 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*
- 23** *Prévoir une réponse aux besoins en logement des familles, en particulier via le développement de projets de logements sociaux, de même qu'à leurs besoins en services et en équipements collectifs*
- 24** *Initier une réflexion auprès des établissements d'enseignement supérieur montréalais pour travailler au développement de solutions au manque de résidences étudiantes au centre-ville de Montréal*



QUESTIONS



MERCI