

Stratégie de développement

Décembre 2025



Présenté à

Habiter Ville-Marie

Réalisé par

Rayside Labossière pour le compte d'Habiter Ville-Marie

En collaboration avec

Adeline Branthonne, Comité logement Ville-Marie
Alain Arsenault, CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal
Éric Michaud, Comité logement Ville-Marie
L'ensemble des membres d'Habiter Ville-Marie

Chargée de projet

Ève Grenier

Équipe de projet

Raphaëlle Salko
Alexandre Rocheleau
Albert Bourassa
Marianne Lamoureux

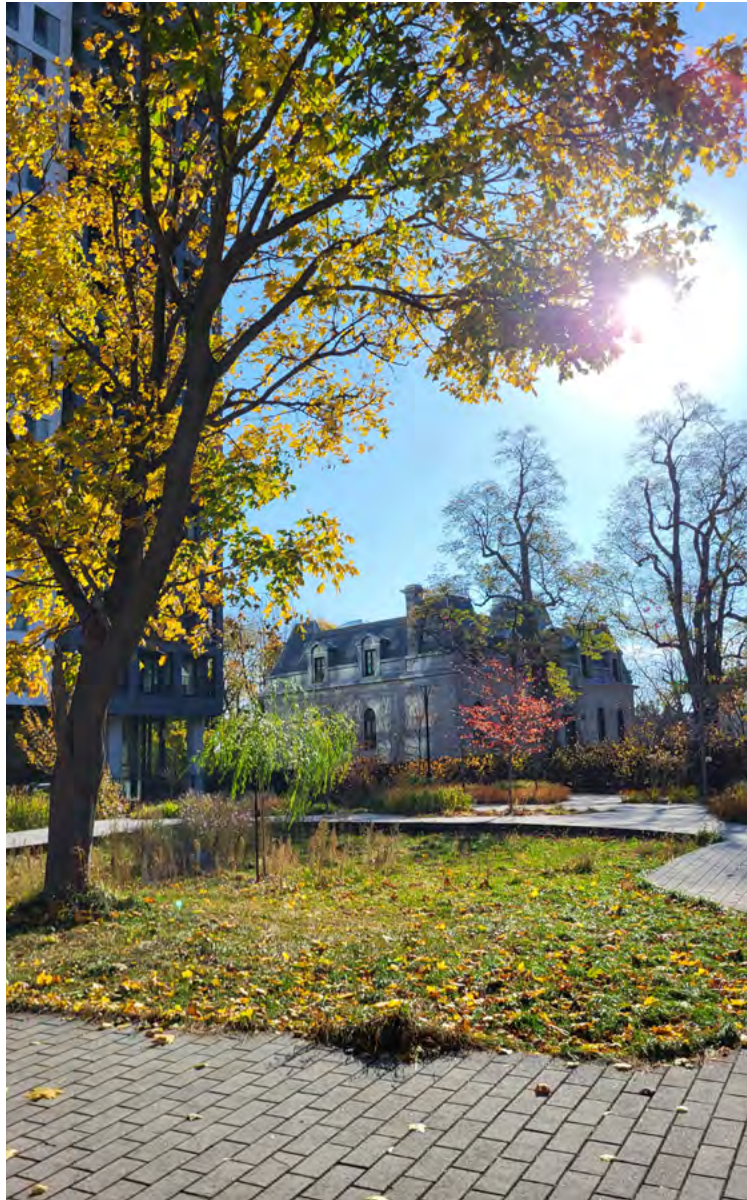
Remerciements

Habiter Ville-Marie aimerait particulièrement remercier les organisations suivantes pour leurs contributions spécifiques : Comité logement Ville-Marie, Table de quartier Peter-McGill, Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent, CDC Centre-Sud, Atelier Habitation Montréal, Groupe CDH, Interloge.



Habiter Ville-Marie remercie l'Arrondissement de Ville-Marie pour son soutien financier dans la réalisation de la présente stratégie de développement.

Les photos sans référence ont été prises par l'équipe de projet de Rayside Labossière.



Sommaire	p. 5
1. MISE EN CONTEXTE	p. 6
1.1. Introduction	p. 7
1.2. Méthodologie	p. 9
1.2.1 Données traitées	p. 9
1.3. Habiter Ville-Marie	p. 12
1.3.1. Mission	p. 12
1.3.2. Historique	p. 12
1.3.3. Fonctionnement et concertation	p. 13
1.3.4. Membres actifs	p. 13
1.4. Outils de planification	p. 14
1.4.1. Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM	p. 14
1.4.2. Schéma d'aménagement et de développement de Montréal	p. 16
1.4.3. Plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal	p. 17
1.4.4. Stratégie centre-ville 2030	p. 17
1.4.5. Plans particuliers d'urbanisme dans Ville-Marie	p. 18
1.4.6. Cadre réglementaire	p. 21

2. PORTRAIT DE LA POPULATION ET DU TERRITOIRE	p. 23		
2.1. Population de Ville-Marie	p. 24		
2.1.1. Peter-McGill : sa table de quartier et sa population	p. 29		
2.1.2. Faubourg Saint-Laurent : sa table de quartier et sa population	p. 32		
2.1.3. Centre-Sud : sa table de quartier et sa population	p. 36		
2.1.4. Vieux-Montréal	p. 39		
2.2. Portrait du territoire, des services et des infrastructures	p. 42		
2.2.1. Caractéristiques du territoire	p. 42		
3. PORTRAIT DU LOGEMENT DANS VILLE-MARIE	p. 50		
3.1. Caractéristiques du logement dans Ville-Marie	p. 51		
3.1.1. Modes d'occupation	p. 51		
3.1.2. Taux de copropriétés	p. 54		
3.1.3. Valeur moyenne des logements	p. 56		
3.1.4. La situation des résidences pour aînés	p. 58		
3.1.5. Les logements pour la population étudiante	p. 60		
3.1.6. Les logements pour familles	p. 62		
3.2. État de la situation des logements sociaux et des maisons de chambres	p. 64		
3.2.1 Recension des logements sociaux	p. 64		
		3.2.2. Recension des maisons de chambres	p. 66
		3.3. Développement immobilier	p. 68
		3.3.1 Le contexte du financement des logements sociaux	p. 68
		3.3.2 Développement immobilier résidentiel dans l'arrondissement	p. 70
		3.3.3 Projections démographiques	p. 72
		3.3.4 Logements Airbnb	p. 73
		3.3.5 Développement de logements sociaux	p. 75
		3.3.6 Potentiel de développement	p. 85
		3.3.7 Programmes et leviers de développement	p. 89
		4. CONSTATS ET ENJEUX	p. 97
		5. PLAN D'ACTION	p. 104
		5.1. Vision d'Habiter Ville-Marie	p. 105
		5.2. Objectifs de développement	p. 106
		5.3. Orientations politiques	p. 112
		Glossaire	p. 116
		Bibliographie	p. 120

SOMMAIRE

La présente Stratégie de développement se veut une mise à jour de sa mouture précédente, publiée en 2019, et vise à doter Habiter Ville-Marie de nouveaux objectifs afin de mieux l'outiller devant les enjeux actuels du territoire de l'arrondissement.

Elle établit les objectifs suivants :

- > *Soutenir le développement et faire la promotion du logement social et communautaire destiné aux ménages à faible ou modeste revenus, notamment les familles et les aîné.e.s*
- > *Promouvoir le développement de quartiers complets et durables, notamment pour les familles et pour les aîné.e.s*
- > *Contribuer à la préservation du parc de logements locatifs abordables, et en particulier à celle du parc de logements sociaux et communautaires*
- > *Assurer le fonctionnement, la reconnaissance et le développement d'Habiter Ville-Marie comme acteur central en matière d'habitation et d'aménagement*

La stratégie est constituée de deux parties. La première partie inclut plusieurs éléments, à la fois descriptifs et analytiques. On y retrouve 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 différents sujets.

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.

01 / Mise en contexte



Source : Corporation d'habitation Jeanne-Mance, 2023

1.1. INTRODUCTION

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 en situation d'itinérance. 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 diversifiés. Le centre-ville accueille aussi une importante activité récréotouristique, des festivals réputés internationalement et de multiples activités culturelles qui attirent de nombreux visiteurs.

Au cours de la dernière décennie, Ville-Marie a connu un boom immobilier considérable. Outre les grands développements institutionnels, tel 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, le YUL, les tours sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants et le Maestria.



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 (4 600 unités), du Quartier Bonaventure (2 800 unités), du Quartier des Gares (4 200 unités), L'Esplanade Cartier, les terrains de l'ancienne brasserie Molson, le secteur Bridge Bonaventure, le site de l'ancien Hôpital de la Miséricorde, ainsi que l'Îlot Voyageur. La réalisation de l'ensemble de ces projets d'envergure représente des investissements majeurs concentrés sur une courte période 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. Depuis la Stratégie de développement de 2019, les outils et programmes ont beaucoup changé, avec des résultats plus ou moins concluants. Mentionnons, entre autres, le remplacement du programme AccèsLogis par le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), géré par la SHQ, ou encore le Règlement pour une métropole mixte (RMM) et l'utilisation du droit de préemption et l'achat de terrains par la Ville de Montréal.

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 adaptés, 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 qu'Habiter Ville-Marie a décidé de produire une nouvelle Stratégie de développement en 2024.

1.2. MÉTHODOLOGIE

Les données permettant d'établir un portrait global de la population de Ville-Marie ont été analysées en fonction des trois districts électoraux : Peter-McGill, Saint-Jacques et Sainte-Marie. Par ailleurs, des analyses effectuées à l'échelle des territoires définis par les tables de quartier offrent des informations plus précises sur ces secteurs.

1.2.1. Données traitées

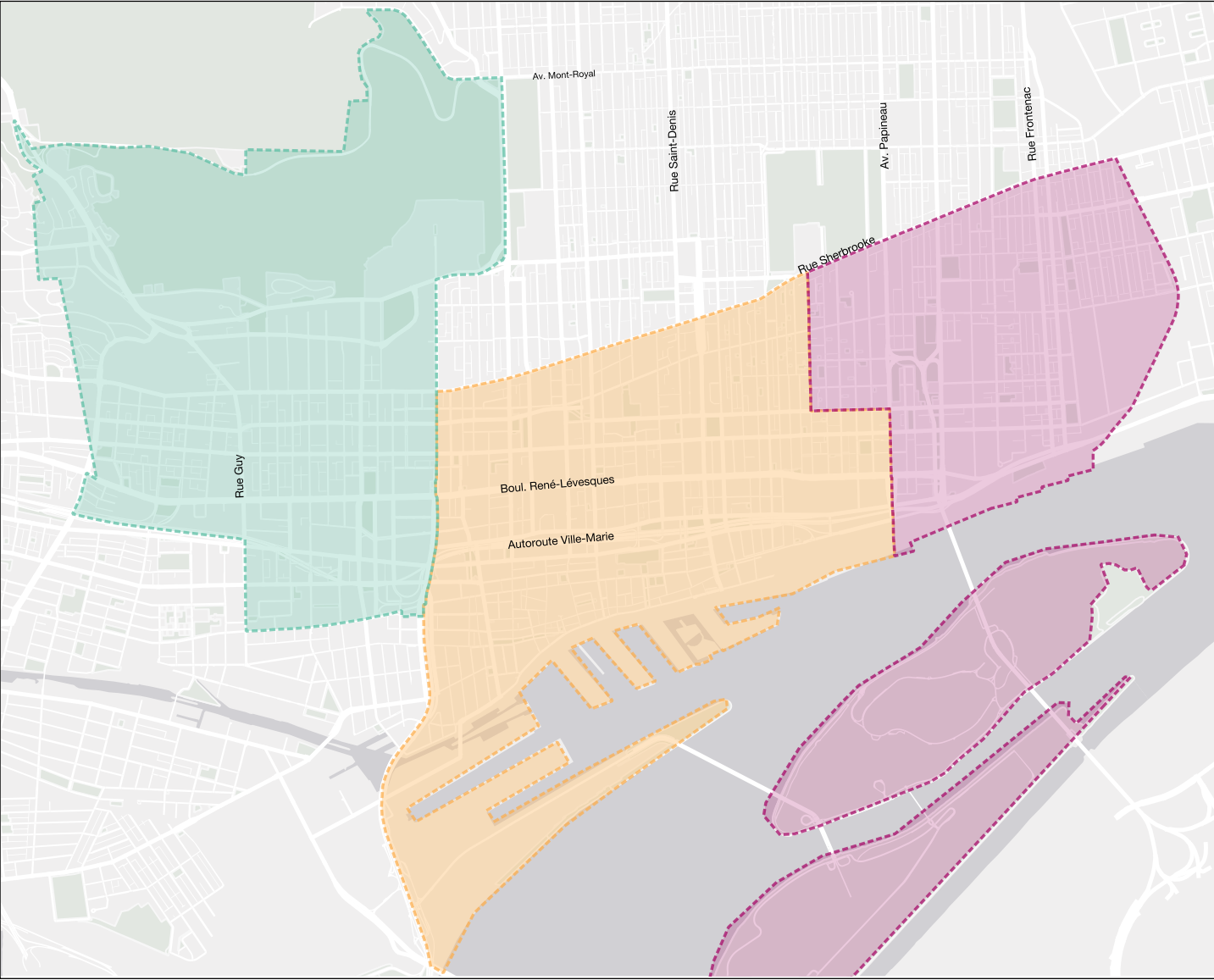
Les données de Statistique Canada ont servi de base aux analyses du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie. De plus, une commande de données a été réalisée par le FRAPRU auprès de Statistique Canada afin d'enrichir les analyses, notamment en ce qui concerne la situation des ménages locataires.

Enfin, plusieurs membres et partenaires d'Habiter Ville-Marie ont contribué en apportant des éléments d'information supplémentaires qui ont permis de bonifier les analyses, tels que le rapport du Regroupement des organismes aînés des Faubourgs (2022).

Précisions du Recensement de 2021

La réponse globale au Recensement 2021 pour le Québec est de 96,7 % et de 95,7 % pour le questionnaire détaillé. Par ailleurs, plusieurs données du Recensement 2021 sont des données tirées d'un échantillon de 25 % des questionnaires détaillés, dont celles portant sur les langues, la scolarité, le travail et la mobilité, en plus de certaines données sur le logement. De plus, si les données sont totalisées à partir de la base de données intégrale, les comptes seront arrondis de façon aléatoire à la base 5. Pour cette raison, les totaux sont susceptibles de varier d'une donnée à l'autre.

Il est important de prendre en compte que les données du Recensement de 2021 ont été significativement influencées par la pandémie de la COVID-19. En effet, les allocations gouvernementales ont marqué des changements importants sur le plan économique pour une partie considérable de la population. Par exemple, les mesures de soutien mises en place lors de la COVID-19 ont eu pour effet de réduire artificiellement les inégalités économiques entre différents groupes. Ainsi, il est important de prendre en compte ce contexte lors de la lecture du portrait.



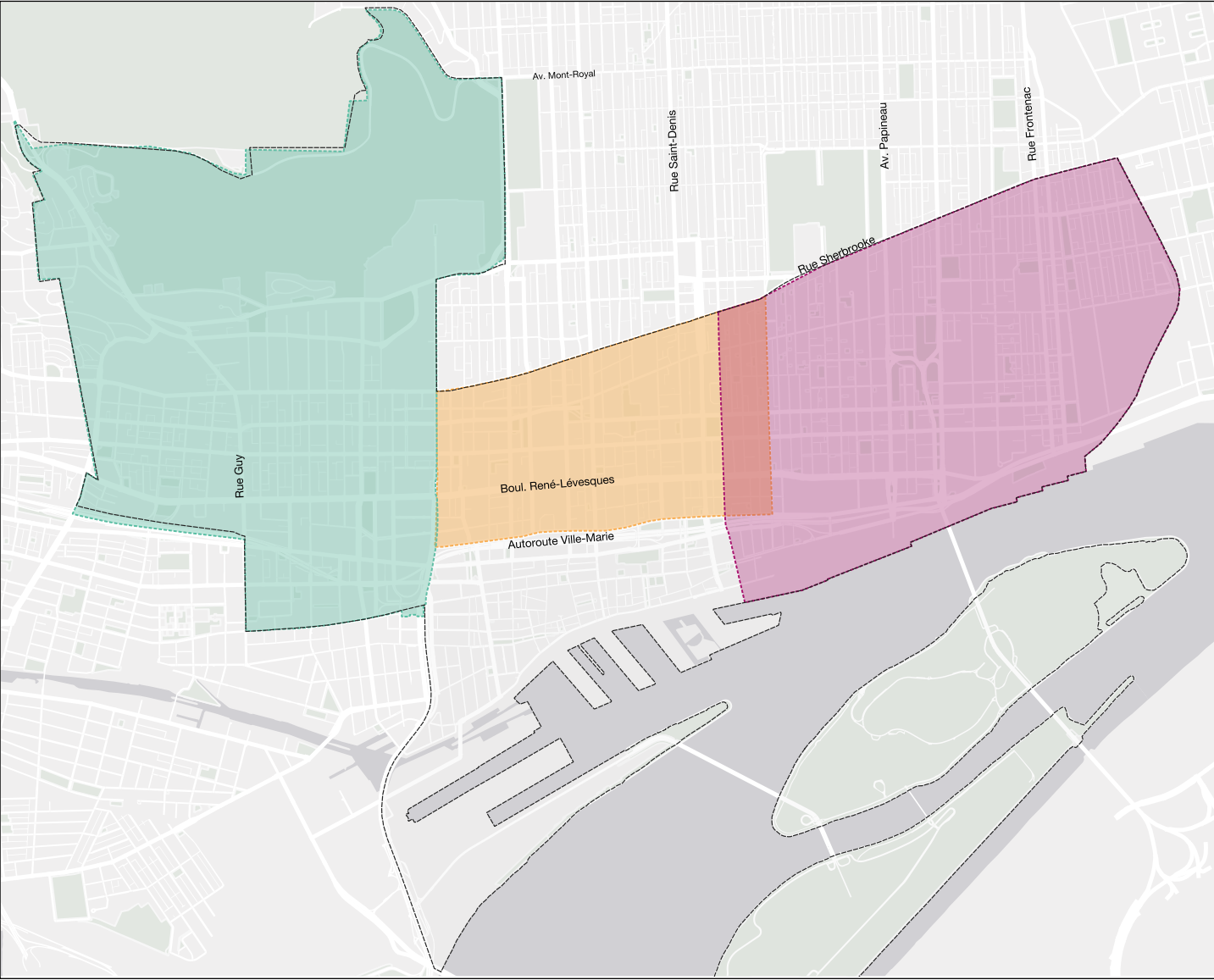
Districts électoraux

- District Peter-McGill
- District Saint-Jacques
- District Sainte-Marie

- Limite de Ville-Marie
- Parc



Source : Ville de Montréal (2024)



Territoire des tables de quartier de Ville-Marie

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

- Limite de Ville-Marie
- Parc



Source : Table de quartier de Peter-McGill (2024), Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent (2024) et CDC Centre-Sud (2024)

1.3. HABITER VILLE-MARIE

1.3.1. 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.

1.3.2. 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

Production du Plan de développement d'Habiter Ville-Marie.

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.

2019

Élaboration de la première Stratégie de développement d'Habiter Ville-Marie.

2024

Élaboration de la deuxième Stratégie de développement d'Habiter Ville-Marie.

1.3.3. 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. Parmi elles, la Table de développement social Centre-Sud, coordonnée par la CDC Centre-Sud, est une table de concertation intersectorielle et multiréseaux composée de divers représentants du milieu.

Aussi, on compte deux tables de quartier, soit la Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL) et la Table de quartier Peter-McGill. On y trouve également plusieurs fédérations, groupes de ressources techniques, ainsi que d'autres acteurs œuvrant à la promotion et au développement du logement social.

1.3.4. Membres actifs

- > Atelier Habitation Montréal
- > Comité logement Ville-Marie
- > Coopérative du Faubourg à m'lasse
- > Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ)
- > Fédération des OSBL en Habitation de Montréal (FOHM)
- > Groupe CDH
- > InterLoge
- > Ma chambre inc.
- > Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)
- > Rayside Labossière
- > Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL)
- > Table de quartier Peter McGill

En plus des membres actifs, Habiter Ville-Marie compte des membres de soutien :

- > Mission Old Brewery
- > Corporation de développement communautaire (CDC) Centre-Sud

Plusieurs observateurs participent également aux rencontres régulières, soit :

- > Bureau de la députée à l'Assemblée nationale, Manon Massé
- > Arrondissement Ville-Marie, direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM)
- > CIUSSS Centre-Ouest

1.4. OUTILS DE PLANIFICATION

D'entrée de jeu, il convient de définir brièvement quelques outils de planification en vigueur sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie et de la métropole afin de faciliter la lecture et de permettre une meilleure compréhension de la présente stratégie.

L'aménagement du territoire étant une compétence partagée entre plusieurs paliers de gouvernement, le système québécois de planification urbaine et régionale repose sur un mécanisme de concordance des outils et des instruments. Ainsi, le contenu des plans d'urbanisme municipaux doit être conforme aux objectifs édictés par les gouvernements régionaux (municipalités régionales de comté, conseils d'agglomération et/ou communautés métropolitaines), qui eux-mêmes doivent être conformes aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire (OGAT) émises par le ministère des Affaires municipales.

1.4.1. Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement du Grand Montréal présente la vision concertée des municipalités et MRC de la région métropolitaine, qui doivent intégrer ses objectifs à l'intérieur de leurs outils d'aménagement locaux. Adopté en 2011 par les 82 municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), la première mouture du PMAD vise à créer des milieux de vie attrayants et dynamiques, aménagés selon les principes du développement durable. En 2023, la CMM a lancé un chantier de révision de son plan, dont l'étape de consultation de l'avant-projet a été menée à l'automne 2024. Cette nouvelle version s'appuie sur les impératifs d'agir en matière climatique en voulant créer une région métropolitaine plus responsable, durable et inclusive.

Les trois orientations phares autour desquelles sont concentrées les actions ciblées dans l'avant-projet du PMAD 2.0 visent notamment à :

- > Créer des quartiers complets inspirés de la ville des 15 minutes ;
- > Répondre à la crise du logement ;
- > Prioriser la mobilité durable ;
- > Participer à la relance du transport collectif ;
- > Répondre à la crise climatique ;
- > Protéger les milieux naturels ;

Pour ce faire, l'avant-projet propose divers changements, dont :

- > Le rehaussement des seuils de densité et la densification douce ;
- > L'ajout de cibles de logements sociaux et abordables ;
- > L'introduction d'indicateurs d'accessibilité piétonne ;
- > L'ajout d'un critère sur la sécurité et la convivialité des déplacements piétons ;
- > Le maintien de la protection offerte par le règlement de contrôle intérimaire (RCI) dans les milieux naturels et autres espaces ;
- > L'augmentation de la canopée (cible 35 %).

Politique métropolitaine d'habitation de la CMM

Depuis 2022, la CMM possède une politique d'habitation visant à proposer une planification plus intégrée de l'habitation et de l'aménagement du territoire afin de développer des milieux de vie inclusifs. Elle vise à mobiliser et coordonner les efforts des municipalités afin de relever les défis posés par l'augmentation des coûts du logement, le manque de logements sociaux et abordables, le vieillissement de la population, l'arrivée de nouveaux ménages issus de l'immigration, la hausse du nombre de personnes vivant seules, ainsi que l'accélération des dérèglements climatiques.

Dans ce contexte de transformations démographiques et climatiques, la politique métropolitaine d'habitation propose trois grandes orientations :

- > Pérenniser et accélérer le développement du parc de logements sociaux et communautaires ;
- > Développer une offre résidentielle de qualité, abordable, suffisante et diversifiée ;
- > Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie.

Les orientations et objectifs de la politique d'habitation alimenteront les travaux liés à la révision du PMAD actuellement en cours.

1.4.2. Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal

Adopté en 2015, le Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'Agglomération de Montréal 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.

Le SAD fait notamment état de l'exode des familles montréalaises vers les banlieues de la région métropolitaine, un phénomène que la pandémie de COVID-19 est venue amplifier (ISQ, 2023). Il identifie plusieurs grandes tendances en matière d'habitation sur l'île de Montréal : dominance des logements de petite taille, vieillissement du parc résidentiel, hausse constante des coûts d'habitation, écarts d'abordabilité du logement entre la métropole et la banlieue, et mutation de l'offre locative en copropriété

ou en maisons unifamiliales. Ces tendances se sont maintenues, voire aggravées depuis l'adoption du SAD en 2015.

Par ailleurs, le SAD identifie l'arrondissement de Ville-Marie comme un territoire prioritaire pour la densification. Il recommande la création d'une offre de logements diversifiée pour accueillir différents groupes, comme les étudiants, les nouveaux arrivants et les familles, et l'adaptation et la rénovation des logements existants afin de répondre plus adéquatement aux besoins.

1.4.3. Plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal

Le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050 consiste en un document de planification qui établit les principales orientations d'aménagement pour le territoire de la Ville de Montréal; en ce sens, il fournit les lignes directrices guidant le développement urbain à grande échelle. Publié en 2024 et devant être adopté officiellement en 2025, le PUM permettra de coordonner et d'orienter les transformations souhaitées sur le territoire par la Ville de Montréal jusqu'en 2050. Il vise les grandes composantes du territoire : la localisation des réseaux de mobilité, la forme urbaine, la densité d'occupation du sol, les affectations du sol et la localisation des équipements et espaces publics.

Cette nouvelle mouture du plan d'urbanisme offre une vision renouvelée de Ville-Marie et du centre-ville où la place de la voiture sera grandement réduite. Un grand secteur deviendra une zone à priorité piétonne, c'est-à-dire où le transport actif est priorisé et où l'interaction entre les véhicules est réduite. La Ville souhaite également traverser Ville-Marie de plusieurs lignes de tramways, constituant une nouvelle branche du réseau structurant

de transport collectif. À ce réseau viendront également se greffer la ligne rose du métro et un nouveau service rapide par bus (SRB) sur l'avenue Papineau. Les infrastructures de transport seront adaptées afin de refléter cette nouvelle réalité où le transport actif et collectif doit être mis de l'avant.

La Ville a également la volonté de diversifier l'offre en logement et d'offrir plus de logements hors marché et de logements sociaux. Cette diversification est accompagnée d'une meilleure répartition des ressources pour les populations vulnérables sur le territoire et l'augmentation d'équipements collectifs et de bénéfiques à la communauté. Le PUM propose plus d'espaces verts, plus de centres communautaires, équipements sportifs, éducatifs, etc. Ces intentions mentionnées dans le plan, bien que souhaitables, ne demeurent que des objectifs. Il y aura toujours un travail à faire afin de s'assurer que ces cibles soient atteintes et que tous les paliers de gouvernement participent à la réalisation de ceux-ci.

1.4.4. Stratégie centre-ville 2030

La Stratégie centre-ville 2030, adoptée en janvier 2024, vise à renforcer la vitalité et l'attractivité du centre-ville par des initiatives concrètes, comme la mise en valeur des quartiers et de la saison hivernale, l'amélioration de la sécurité et de la propreté, et l'accélération de projets structurants.

La Stratégie centre-ville 2030 dresse trois grandes priorités : mettre en valeur l'identité des quartiers, miser sur une mixité urbaine vibrante, et créer des parcours verts, agréables et sécuritaires. Afin d'accomplir ces orientations, plusieurs projets précis sont identifiés, parmi lesquels on peut relever la création de deux quartiers habités dans les secteurs des Faubourgs et de Bridge-Bonaventure, ainsi que le renforcement des signatures distinctives des quartiers.

1.4.5. Plans particuliers d'urbanisme dans Ville-Marie

Les plans particuliers d'urbanisme (PPU) adoptés dans l'arrondissement accordent tous une importance particulière à la fonction résidentielle et, en ce sens, formulent des orientations s'y rattachant.

Avec le Projet de Plan d'urbanisme et de Mobilité (PUM 2050), la Ville de Montréal a révisé ses secteurs d'opportunités et a abrogé certains PPU qui avaient été adoptés par le passé. Ainsi, le PPU du Quartier des grands jardins, le PPU du Quartier Sainte-Marie et le PPU du Quartier des spectacles – Place des Arts ont été abrogés. Trois PPU demeurent en vigueur dans le PUM 2050.

PPU du Quartier des gares

Le PPU du Quartier des gares, adopté en 2015, vient préciser la vision d'aménagement pour des parties du district Peter-McGill. Il a pour principal objectif de transformer le secteur en quartier urbain attrayant pour les familles, la population active, la communauté étudiante, les entreprises et les groupes promoteurs. Il prévoit par ailleurs la création de deux réserves foncières à des fins de logements sociaux pour les familles, ce qui représente une première pour l'arrondissement.

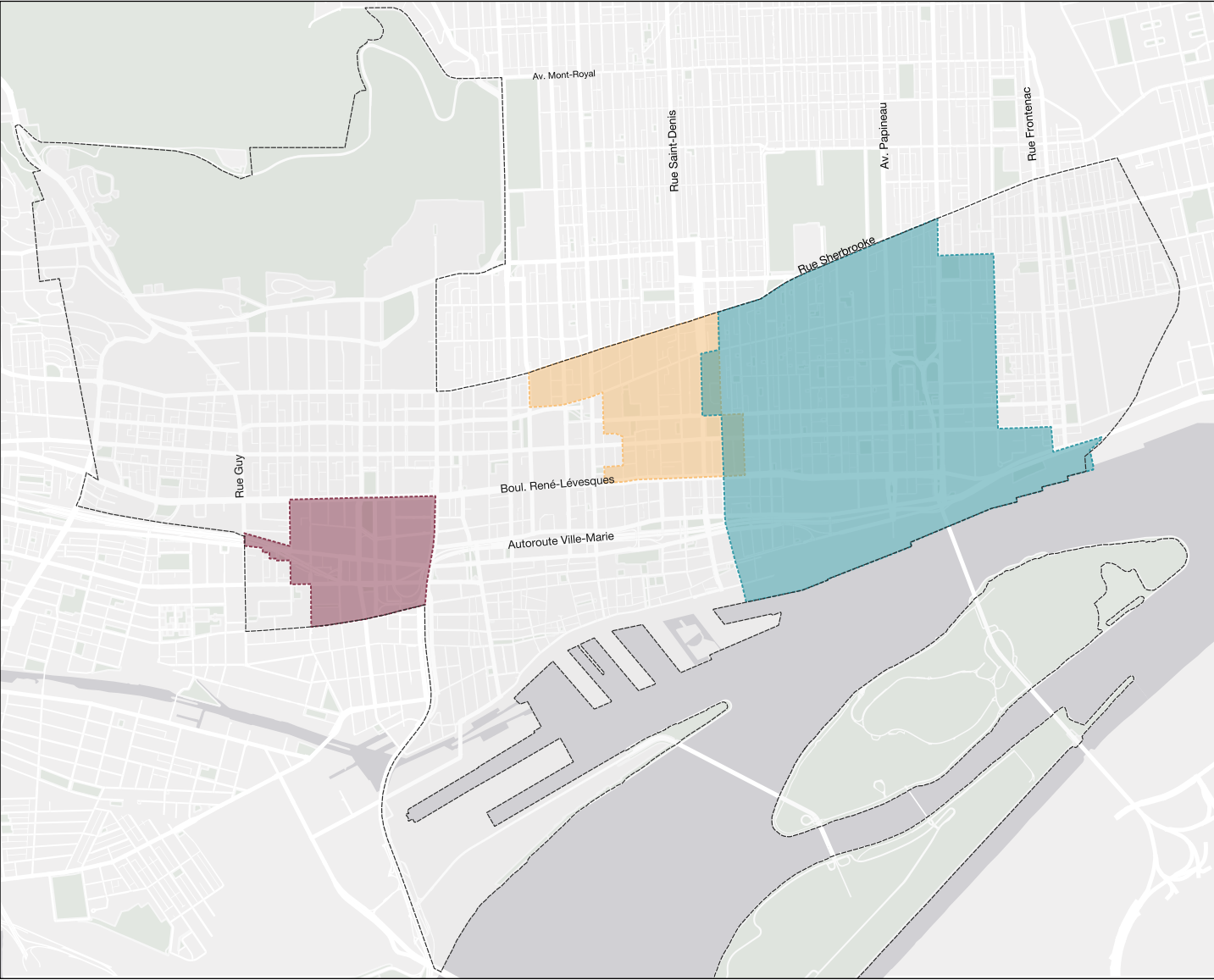
PPU du Quartier des spectacles

Le PPU du Quartier des spectacles (pôle Quartier latin), adopté en 2013, propose diverses mesures pour revitaliser l'habitat du secteur. On y trouve notamment les orientations suivantes :

- > Doubler le nombre de résidents du Quartier latin avec la construction de 2500 nouveaux logements pouvant accueillir 5000 nouvelles personnes;
- > Encourager une offre de logements qui s'adresse à une clientèle branchée et urbaine;
- > Encourager l'implantation de nouveaux logements pour la population étudiante;
- > Maintenir, protéger et accroître le parc de maisons de chambres en partenariat avec le milieu communautaire;
- > Améliorer les conditions d'habitation des personnes en situation de précarité.

PPU des Faubourgs

Adopté en juin 2021, le PPU des Faubourgs présente un périmètre qui chevauche partiellement celui du PPU du quartier Sainte-Marie. Ce chevauchement découle des nouveaux enjeux liés à l'aménagement des abords du pont Jacques-Cartier et au déménagement de la maison de Radio-Canada et de la brasserie Molson Coors. Le PPU vient par ailleurs préciser la vision d'aménagement de la Ville pour l'un des deux secteurs de planification prioritaire identifiés à la Stratégie centre-ville 2030, soit le secteur square Papineau-Pied-du-Courant. Ce dernier occupe le sud du territoire du PPU des Faubourgs et représente la plus grande zone à requalifier du centre-ville de Montréal. Cette requalification s'impose en raison de la rupture urbaine observée dans ce secteur et de la reconstruction du méga-îlot situé au sud-est de l'avenue De Lorimier et de la rue Sainte-Catherine.



PPU sur le territoire de l'arrondissement

- Quartier des gares
- Quartier des spectacles - pôle Quartier latin
- Faubourgs

- Limite de Ville-Marie
- Parc



Source : Ville de Montréal (2024)

1.4.6. Cadre réglementaire

Règlement pour une métropole mixte

Le Règlement pour une métropole mixte (RMM), adopté en 2020, est effectif depuis avril 2021. Ce règlement est venu remplacer la Stratégie d'inclusion de logements abordables datant de 2005. Le RMM est venu introduire une obligation pour tous les projets résidentiels de plus de 450 m² (soit environ 5 logements et plus) de conclure une entente avec la Ville de Montréal sur l'offre de logement préalablement à la délivrance du permis. Il exige notamment une contribution de 17,6 % de logement social pour tous les projets de 450 m² et plus et pour tous les secteurs. Cette contribution peut prendre différentes formes, soit la cession d'un terrain, une compensation financière ou la réalisation d'un projet clé en main. En outre, il impose des exigences de 10 à 20 % de logement abordable dans certains secteurs où le potentiel constructible résidentiel a été augmenté; en dehors de ces secteurs, seuls les projets de plus de 4 500 m² sont soumis à ces exigences. De plus, le règlement édicte une obligation pour tous les projets de 50 logements et plus de prévoir 5 %

(au centre-ville) à 10 % (hors centre-ville) d'unités comportant trois chambres.

Alors que le RMM est effectif depuis plus de quatre ans, la Ville de Montréal considère toujours qu'elle se trouve en période de transition quant à son application, puisque la plupart des mises en chantier récentes étaient liées à des demandes de permis ou des ententes signées antérieurement à l'adoption du règlement. Dans son bilan émis à l'automne 2023, la Ville de Montréal statuait que, depuis son adoption, le RMM avait mené à des ententes représentant environ 660 logements sociaux, dont 86 déjà en chantier. Elle estime par ailleurs qu'à terme, selon les données des deux premières années, le règlement pourrait générer des engagements totalisant plus de 900 logements sociaux par année.

Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

Depuis 2023, le Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments vient encadrer certaines pratiques afin de répondre aux enjeux de manque d'entretien et d'inoccupation des bâtiments. Il vise à contrer le dépérissement des bâtiments, les effets négatifs d'un barricadage prolongé, les intrusions dans les bâtiments vacants et les conditions d'insalubrité.

Il impose notamment aux propriétaires de bâtiments vacants d'enregistrer leur immeuble auprès de la Ville et d'en maintenir toutes les parties en bon état, y compris les éléments de structure, les ouvertures, l'enveloppe extérieure et les installations de plomberie et de chauffage. Il édicte également des conditions spécifiques aux bâtiments vacants concernant le barricadage, l'éclairage des accès et la température minimale à conserver à l'intérieur.

Zonage différencié

Adopté en 2024, le zonage différencié est une approche réglementaire qui permet aux villes et arrondissements d'adapter les règlements d'urbanisme pour favoriser la construction de logements sociaux et abordables. Contrairement au zonage incitatif qui motive les promoteurs privés à inclure du logement abordable, le zonage différencié vise plutôt à faciliter la réalisation de projets de logements déjà prévus comme sociaux ou abordables, en allégeant les contraintes afin qu'ils puissent voir le jour plus rapidement et efficacement. Il permet notamment de simplifier et d'accélérer les procédures d'autorisation, de construire un plus grand nombre de logements par projet, et de mieux répondre aux besoins spécifiques des projets hors marché.

02 / Portrait de la population et du territoire



2.1. POPULATION DE VILLE-MARIE

Lors du recensement canadien de 2021, l'arrondissement de Ville-Marie comptait 104 944 habitants, soit 6 % de la population montréalaise totale. Entre 2016 et 2021, la population de l'arrondissement a augmenté de 17,7 %, ce qui représente une croissance largement supérieure à celle de la ville de Montréal pour la même période (3,4 %).

En outre, le territoire de Ville-Marie possède une superficie totale de 16,5 km², ce qui permet d'établir sa densité de population à 6353 habitants par kilomètre carré. Notons que la présence des grands parcs urbains que sont le parc du Mont-Royal et le parc Jean-Drapeau a certainement un impact sur cette densité.

Une forte présence de jeunes adultes et peu d'enfants

Comme c'était le cas en 2016, le recensement de 2021 montre que l'arrondissement de Ville-Marie se démarque par une population importante de jeunes adultes, particulièrement dans la strate des 25 à 34 ans (29 %, comparativement à 17 % pour Montréal). Sa population active, âgée de 15 à 64 ans, est proportionnellement

plus élevée (79 %) que celle de l'ensemble de Montréal (67,9 %). 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 15,3 % à Montréal).

De nombreux ménages formés d'une seule personne

Parmi les 61 425 ménages établis sur le territoire de l'arrondissement, on constate que les ménages formés d'une seule personne sont proportionnellement plus nombreux (55 %) que sur le territoire de l'ensemble de Montréal (41,8 %). Le district Saint-Jacques concentre par ailleurs la plus forte proportion de ménages comptant une personne (56 %) en comparaison aux districts de Peter-McGill (55,3 %) et de Sainte-Marie (53 %).

Peu de familles avec enfants

Alors que les familles de recensement¹ sans enfants représentent 38,2 % des familles de Montréal, cette proportion atteint 59,9 % sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, soit 12 775 familles. Les familles monoparentales représentent 15 % des familles de recensement de Ville-Marie

(3 220 familles), et la grande majorité d'entre elles sont dirigées par une femme (81 %).

Une population hyperscolarisée

Plus des trois quarts (76,5 %) de la population de Ville-Marie détient un diplôme d'études supérieures, contre 64,9 % pour l'ensemble de Montréal. Bien qu'il existe des disparités entre les différents districts, le taux de scolarité postsecondaire demeure au-dessus de la moyenne montréalaise dans les trois districts de l'arrondissement (78,8 % dans Peter-McGill, 77,7 % dans Saint-Jacques, 70,4 % dans Sainte-Marie).

Une population majoritairement bilingue

Sur le territoire de Ville-Marie, 62,7 % de la population affirme pouvoir parler à la fois le français et l'anglais, contre 58,5 % au niveau montréalais. Seulement 13,7 % de la population ne parle que le français, alors que cette proportion atteint 27,2 % de la population montréalaise. En contrepartie, 21,6 % de la population de Ville-Marie ne s'exprime qu'en anglais, alors que ce n'est le cas que de 11,9 % de la population montréalaise.

¹ Un couple avec ou sans enfants ou un parent monoparental vivant avec au moins un enfant.

Un territoire d'accueil pour les populations mobiles et immigrantes

Environ 65 % des personnes habitant dans Ville-Marie y ont déménagé dans les cinq dernières années. Cette proportion est de 45,5 % à l'échelle de Montréal.

La population provenant d'un autre arrondissement représente 25,5 % de la population de Ville-Marie. Par ailleurs, 23,4 % des personnes résidant dans l'arrondissement ont déménagé depuis un autre pays au cours cinq dernières années (comparativement à 11 % de la population à l'échelle montréalaise).

Une forte majorité de locataires

Près des trois quarts des ménages de l'arrondissement sont locataires (72,5 %, contre 63,6 % à Montréal). Parmi eux, 10,6 % sont logés dans un logement subventionné.



Source : Table de quartier Peter-McGill, 2019

Un écart de loyer qui se creuse entre Ville-Marie et le reste de Montréal

En 2021, alors que les frais de logement mensuels moyens s'élevaient à 969 \$ chez les ménages locataires de Montréal, ils étaient de 1233 \$ chez les ménages locataires de Ville-Marie (soit une différence de 27 %).

Or, en 2023, la Société canadienne d'hypothèque et de logement estimait que le loyer moyen avait atteint 1 036 \$ à Montréal, contre 1 410 \$ dans Ville-Marie, soit une différence de 36 % (SCHL, 2024).

Des ménages locataires aux prises avec un taux d'effort important

Ce sont 41,2 % des ménages locataires de Ville-Marie qui consacrent 30 % ou plus de leurs revenus aux frais de logement (contre 27,8 % à l'échelle de Montréal).

En outre, on estime que 13,1 % des ménages locataires de l'arrondissement sont dans une situation de besoins impérieux en matière de logement. Cela signifie qu'ils habitent un logement qui n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité de la SCHL (qualité, taille ou abordabilité), et que le coût des logements sur le marché local

correspond à 30 % ou plus de leur revenu avant impôt.

Un parc locatif plus récent, mais moins adapté aux familles

Toujours selon les données du recensement canadien de 2021, l'arrondissement de Ville-Marie possède 61 425 logements privés occupés, dont 44 540 logements locatifs. Ces derniers représentent 34 % des logements construits depuis 2001 dans l'arrondissement et 17 % de ceux construits à Montréal.

Le recensement de 2021 démontre également que 49,7 % des logements privés occupés comprennent seulement une chambre à coucher, comparativement à 32,3 % pour les logements de deux chambres à coucher et 11,6 % pour les logements de 3 chambres et plus. Cela révèle que près de la moitié des logements de Ville-Marie ne sont pas adaptés aux familles, alors même que 31 % des ménages de l'arrondissement sont composés de couples avec enfants ou de familles monoparentales. Cette situation pourrait donc limiter l'attrait du secteur pour de nouvelles familles.

De grandes disparités dans la valeur des logements en fonction des districts

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.

Caractéristiques de la population (2021)	Ville-Marie		District Peter-McGill		District Saint-Jacques		District Sainte-Marie		Ville de Montréal	
Population totale en 2021 (Données intégrales 100 %)	104 944	100,0 %	45 237	100,0 %	32 960	100,0 %	26 747	100,0 %	1 762 949	100,0 %
Homme+	56 585	53,9 %	23 250	51,4 %	18 450	56,0 %	14 860	55,6 %	867 970	49,2 %
Femme+	48 360	46,1 %	21 970	48,6 %	14 500	44,0 %	11 910	44,5 %	894 975	50,8 %
Population selon l'âge										
0 à 14 ans	7 565	7,2 %	3 100	6,9 %	2 000	6,1 %	2 460	9,2 %	270 430	15,3 %
15 à 24 ans	16 870	16,1 %	9 880	21,8 %	3 905	11,8 %	3 080	11,5 %	207 710	11,8 %
25 à 34 ans	30 410	29,0 %	13 470	29,8 %	8 925	27,1 %	8 060	30,1 %	300 840	17,1 %
35 à 64 ans	35 760	34,1 %	12 715	28,1 %	12 740	38,7 %	10 330	38,6 %	688 495	39,1 %
65 à 79 ans	10 955	10,4 %	4 495	9,9 %	4 140	12,6 %	2 340	8,7 %	210 050	11,9 %
80 ans et plus	3 395	3,2 %	1 600	3,5 %	1 305	4,0 %	485	1,8 %	85 430	4,8 %
Âge moyen de la population	39,3	–	37,5	–	42,2	–	38,4	–	40,6	–
Ménages (Données intégrales 100 %)	61 425		26 875				15 340		816 340	
Ménages de personnes seules	33 810	55,0 %	14 850	55,3 %	10 750	56,0 %	8 150	53,1 %	341 350	41,8 %
Taille moyenne des ménages privés	1,7	–	1,7	–	1,6	–	1,7	–	2,1	–
Familles de recensement (Données intégrales 100 %)	21 315		8 895		6 885		5 470		428 615	
Avec conjoints	18 095	84,9 %	7 585	85,3 %	6 070	88,2 %	4 460	81,5 %	338 825	79,1 %
Sans enfant	12 775	59,9 %	5 015	56,4 %	4 590	66,7 %	3 165	57,9 %	163 900	38,2 %
Avec enfant(s)	5 315	24,9 %	2 560	28,8 %	1 430	20,8 %	1 310	23,9 %	174 930	40,8 %
Monoparentales	3 220	15,1 %	1 320	14,8 %	875	12,7 %	1 025	18,7 %	89 785	20,9 %
Parent homme+	605	2,8 %	210	2,4 %	180	2,6 %	180	3,3 %	17 190	4,0 %
Parent femme+	2 615	12,3 %	1 115	12,5 %	670	9,7 %	845	15,4 %	72 595	16,9 %
Logements privés (Données échantillons 25 %)	61 425		26 960		19 040		15 405		816 355	
Propriétaires	16 885	27,5 %	6 990	25,9 %	6 270	32,9 %	3 620	23,5 %	297 340	36,4 %
Frais de logement mensuel moyen (\$)	1 890 \$	–	2 165 \$	–	1 782 \$	–	1 509 \$	–	1 532 \$	–
Valeur moyenne des logements (\$)	681 000 \$	–	879 491 \$	–	577 880 \$	–	453 805 \$	–	584 500 \$	–
Locataires	44 540	72,5 %	19 920	73,9 %	12 800	67,2 %	11 790	76,5 %	519 015	63,6 %
Frais de logement mensuel moyen (\$)	1 233 \$	–	1 437 \$	–	1 214 \$	–	907 \$	–	969 \$	–
Connaissance des langues officielles (Données intégrales 100 %)										
Français seulement	14 260	13,7 %	2 015	4,5 %	5 035	15,6 %	7 205	27,1 %	473 490	27,2 %
Anglais seulement	22 505	21,6 %	16 410	36,3 %	4 505	13,9 %	1 600	6,0 %	207 690	11,9 %
Français et anglais	65 310	62,7 %	25 925	57,4 %	21 905	67,7 %	17 520	65,8 %	1 018 100	58,5 %
Ni français ni anglais	2 075	2,0 %	845	1,9 %	910	2,8 %	325	1,2 %	41 975	2,4 %

Caractéristiques de la population (2021)	Ville-Marie		District Peter-McGill		District Saint-Jacques		District Sainte-Marie		Ville de Montréal	
Diversité ethnoculturelle et immigration	102 400	100,0 %	44 905	100,0 %	30 915	100,0 %	26 590	100,0 %	1 723 225	100,0 %
Personne appartenant à une minorité visible	43 565	42,5 %	25 410	56,6 %	10 850	35,1 %	7 290	27,4 %	668 975	38,8 %
Total de personnes immigrantes	32 200	31,4 %	16 365	36,4 %	9 440	30,5 %	6 420	24,1 %	576 125	33,4 %
Nombre de personnes immigrantes arrivées depuis moins de 5 ans	8 390	8,2 %	4 770	10,6 %	1 915	6,2 %	1 680	6,3 %	104 040	6,0 %
Nombre de personnes immigrantes arrivées depuis plus de 5 ans	23 805	23,2 %	11 525	25,7 %	7 340	23,7 %	4 580	17,2 %	472 090	27,4 %
Nombre de personnes résidentes non permanentes	20 310	19,8 %	12 615	28,1 %	4 855	15,7 %	2 855	10,7 %	129 785	7,5 %
Scolarité et travail	94 860	100,0 %	32 945	100,0 %	22 605	100,0 %	16 990	100,0 %	1 453 300	100,0 %
Personnes âgées de 15 à 64 ans sans diplôme secondaire ou supérieur	7 155	7,5 %	1 545	3,7 %	2 350	8,1 %	3 220	13,3 %	228 310	15,7 %
Personnes âgées de 15 à 64 ans qui ont un diplôme universitaire	54 795	57,8 %	26 760	64,1 %	17 170	59,2 %	10 825	44,9 %	581 590	40,0 %
Taux de chômage %	11,8 %	–	13,8 %	–	10,0 %	–	10,9 %	–	10,3 %	–
Taux d'activité %	68,2 %	–	65,1 %	–	65,1 %	–	69,6 %	–	66,0 %	–
Mobilité et migration	99 195	–	44 545	100,0 %	30 690	100,0 %	26 445	100,0 %	1 634 705	–
Personnes qui ont déménagé au cours des 5 dernières années	64 335	64,9 %	13 675	30,7 %	7 690	25,1 %	5 575	21,1 %	744 275	45,5 %
Type de construction résidentielle et logements										
Total des logements	61 425	100 %	–	–	–	–	–	–	816 340	100 %
Logements construits avant 1981	29 550	48 %	–	–	–	–	–	–	541 905	66 %
Logements construits après 2000	21 305	35 %	–	–	–	–	–	–	126 880	16 %
Nombre de pièces moyen par logement	3,5	–	–	–	–	–	–	–	4,5	–
Valeur moyenne des logements	681 000 \$	–	–	–	–	–	–	–	584 500 \$	–
Logements dans un immeuble de 5 étages et plus	34 915	57 %	–	–	–	–	–	–	130 610	16 %
Logements possédant 3 chambres à coucher ou plus	7 105	12 %	–	–	–	–	–	–	258 960	32 %
Logements faisant partie d'un ensemble de logements en condominium	28 285	46 %	–	–	–	–	–	–	178 695	22 %
Logement de taille insuffisante	2 740	4 %	–	–	–	–	–	–	52 965	6 %
Logements qui nécessitent des réparations mineures	56 505	92 %	–	–	–	–	–	–	746 275	91 %
Logements qui nécessitent des réparations majeures	4 920	8 %	–	–	–	–	–	–	70 075	9 %
Revenu										
Revenu médian des ménages après impôt	47 200 \$	–	–	–	–	–	–	–	56 000 \$	–
Revenu moyen des ménages après impôt	68 500 \$	–	XX XXX \$	–	XX XXX \$	–	XX XXX \$	–	69 600 \$	–
Nombre de personnes sous le seuil de faible revenu après impôt (MFR-Apl)	23,4 %	–	30,0 %	–	18,3 %	–	17,9 %	–	11,6 %	–
Enfants de 0 à 17 ans	18,1 %	–	25,6 %	–	13,2 %	–	12,6 %	–	8,4 %	–
Personnes âgées de 65 ans et plus	15,5 %	–	10,8 %	–	19,3 %	–	20,5 %	–	10,6 %	–

2.1.1. Peter-McGill : sa table de quartier et sa population

Le quartier Peter-McGill comprend le territoire situé dans le quadrilatère délimité au sud par la rue Notre-Dame et l'autoroute Ville-Marie ; par la route Camille-Houde, au nord; par la rue Atwater, à l'ouest et la rue Robert Bourassa à l'est.

Peter-McGill est un quartier de contrastes au cœur de la métropole et le territoire le plus dense de l'arrondissement central de Montréal. Peter-McGill a la particularité d'accueillir à la fois des quartiers résidentiels de forte densité ainsi que le centre des affaires et le principal pôle institutionnel de la métropole. Ces composantes exercent une influence sur les nombreuses identités que l'on y retrouve : quartier étudiant, pôle d'emplois, secteur historique et changeant, comportant à la fois des secteurs huppés et très défavorisés, rendant difficile la définition de ce quartier aux multiples personnalités. Peter-McGill se caractérise par cette dichotomie entre un centre-ville dynamique et un quartier résidentiel résolument local.

Table de quartier Peter-McGill

La mission de la Table de quartier Peter-McGill est de rassembler les personnes qui y résident et les groupes communautaires autour d'initiatives visant à améliorer la qualité de vie, les services offerts et le sentiment d'appartenance au territoire et à sa collectivité. La Table vise à créer des espaces (verts et/ou communautaires) où toutes les populations peuvent exprimer leurs préoccupations, faire valoir leur point de vue et participer activement avec les organismes publics et communautaires afin de, collectivement, identifier les besoins de la communauté, déterminer les priorités d'action et les réaliser.



Source : Table de quartier Peter-McGill, 2019.

Portrait de la population de Peter-McGill

La croissance démographique a été majeure depuis le précédent recensement, avec 9 448 nouveaux résidents pour cette période, une croissance majeure de 26,4 %. Cette évolution est plus importante que celle observée dans Ville-Marie et à l'échelle de la Ville de Montréal, ayant respectivement une augmentation de 17,7 % et 3,4 %.

Les jeunes adultes (20 à 34 ans) constituent près de la moitié de la population du quartier (47,6 %, soit 21 520 personnes). La population entre 35 et 64 ans représente 28,2 % des résidents, tandis que les 65 ans et plus comptent pour 13,4 %. Les enfants de 0 à 14 ans représentent 6,8 % de l'ensemble de la population, et les adolescents de 15 à 19 ans 4 %.

La majorité des ménages de Peter-McGill (55,3 %) sont composés d'une seule personne. Les familles de recensement dans le secteur sont relativement petites, composées de 2 personnes en moyenne, cette taille représentant 67,4 % du total des familles. Seulement 13,9 % des familles ont des enfants. Cependant, entre 2016 et 2021, le territoire a connu une croissance de 23,5 % du nombre de familles avec enfants,

croissance se chiffrant à 33,4 % au cours de la dernière décennie.

Peter McGill a enregistré une augmentation de 33,9 % du nombre de familles monoparentales, dont 84,5 % sont dirigées par des femmes et 15 % par des hommes.

Les personnes n'ayant pas la citoyenneté canadienne représentent 42,6 % de la population de Peter-McGill. Les personnes non immigrantes représentent 35,5% de la population du quartier (soit 15 935 personnes), contre 48,7% dans Ville-Marie, et 59% dans la Ville de Montréal.

Plus de la moitié de la population de Peter-McGill n'a ni le français ni l'anglais comme langue maternelle (52,2 %) et se considère comme une minorité visible (56,6 %). Les minorités visibles les plus présentes dans Peter McGill sont les populations d'origine chinoise (28,4 %), arabe (24,2 %) et sud-asiatique (16,2 %), tandis que les Autochtones représentent seulement 0,4 % de la population.

D'après les données de Statistique Canada 2021, le revenu moyen après impôt des ménages était plus élevé dans Peter-McGill (81 715 \$) que dans Ville-Marie (68 500 \$) et que dans Montréal (69 600 \$). On remarque

également que ce revenu moyen après impôt des ménages a augmenté de 20 % depuis 2016, alors qu'il était à 65 349 \$. Cependant, le revenu médian après impôt des ménages en 2021 s'élevait à 58 340 \$, mettant en évidence un écart de richesse sur le territoire.

Portrait du logement et du territoire de Peter-McGill

Entre 2016 et 2021, le quartier Peter-McGill a connu une hausse de 30,9 % du nombre de logements, soit 8 127 nouveaux logements, alors que la Ville de Montréal connaissait une augmentation de 4,1 % de son parc de logements. La majorité des logements privés occupés dans Peter-McGill (60,1 %) compte une chambre à coucher ou moins, un taux supérieur à celui de l'arrondissement (56,2 %) et bien au-delà de la moyenne montréalaise (33,5 %).

Dans le quartier, 83,5 % des logements privés occupés sont situés dans des immeubles de cinq étages ou plus, une proportion nettement plus élevée que dans l'ensemble de Ville-Marie (56,8 %) et bien au-dessus de la moyenne montréalaise (16 %). L'essor des nouveaux projets immobiliers a ainsi entraîné une densification marquée du territoire, qui atteint désormais 7 289 logements par kilomètre carré.

Toutefois, cette densification rapide s'accompagne d'enjeux en matière de qualité de vie. En faisant abstraction du parc du Mont-Royal, la densité d'espaces verts dans Peter-McGill est de seulement 0,4 acre par 1 000 habitants, un ratio bien inférieur

aux normes québécoises. De plus, le quartier souffre d'un manque d'équipements collectifs, notamment d'espaces sportifs extérieurs, aucun terrain n'étant accessible au sud de la rue Sherbrooke.

La rareté des espaces verts dans le sud du quartier rend également ce secteur plus vulnérable aux aléas climatiques, tels que les vagues de chaleur et les pluies abondantes. L'absence de couvert végétal et d'infrastructures adaptées amplifie les îlots de chaleur urbains, posant ainsi des défis en matière de résilience climatique et de bien-être des résidents.

En 2021, Statistique Canada recensait 19 855 ménages locataires (70,7 %) et 8 225 ménages propriétaires (29,3 %) à Peter-McGill. La valeur moyenne des logements y est estimée à 938 344,83 \$, avec des frais mensuels moyens de 1 437 \$ pour les locataires et 2 165 \$ pour les propriétaires. Par ailleurs, 48,6 % des ménages allouent 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement, une proportion plus élevée chez les ménages locataires (52,7 %). En comparaison, cette situation concerne 41,2 % des ménages locataires dans l'ensemble de Ville-Marie et 27,8 % de ceux situés à Montréal.

De plus, 20,6 % des ménages locataires du quartier consacrent plus de 80 % de leur revenu aux frais de logement, une proportion alarmante comparée à celle de l'arrondissement (12,8 %) et de la ville de Montréal (4,8 %).

2.1.2. Faubourg Saint-Laurent : sa table de quartier et sa population

Le faubourg Saint-Laurent comprend le territoire situé entre les rues Atateken, Sherbrooke, Viger et Robert-Bourassa. Il regroupe notamment les Habitations Jeanne-Mance, le Quartier chinois, le Quartier latin et le Quartier des spectacles¹.

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 y est particulièrement visible et les besoins en logements sociaux et communautaires sont criants, à la fois pour cette population et la population résidente défavorisée du faubourg.

La Table de concertation du faubourg Saint-Laurent

La mission de la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent (TCFSL) est de favoriser la communication, les échanges et la concertation entre les différents acteurs du faubourg, pour tout ce qui se rapporte au 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. Elle porte des projets de développement social qui s'inscrivent dans son Plan de quartier 2023-2028.

¹ Les chiffres donnés dans cette section correspondent à cette délimitation spécifique et non aux chiffres présentés pour le district électoral de Saint-Jacques aux pages 27 et 28.

Portrait de la population du faubourg Saint-Laurent

La population du quartier s'élève à 20 330 personnes au recensement de 2021. Il s'agit d'une augmentation de 4 308 personnes depuis le recensement de 2016, soit de 26,8 %. Cette hausse contraste avec l'augmentation de 12 % enregistrée entre 2011 et 2016. En outre, ce sont 58,18 % des ménages qui sont formés d'une personne seule. Il s'agit d'un quartier jeune (78 % des personnes sont âgées de 15 à 64 ans), qui accueille peu d'enfants (5,5 % des personnes ont entre 0 et 14 ans). Les personnes de 65 ans et plus représentent 16 % de sa population.

On retrouve 3925 familles sur le territoire du faubourg Saint-Laurent. De ce nombre, 685 ont des enfants, ce qui représente une baisse de 38 % du nombre de familles avec enfants par rapport à 2016. Parmi ces familles, 550 (80,2 %) sont monoparentales. Les enfants et les personnes âgées se retrouvent principalement sur le territoire des Habitations Jeanne-Mance (un complexe d'habitations à loyer modique), ce qui explique le faible revenu de ces deux populations.

Dans le faubourg Saint-Laurent, les familles immigrantes représentent 65,7 % de toutes les familles avec enfants âgés de 0 à 17 ans (contre 40,9 % à l'échelle de la ville de Montréal). De plus, ce sont 68,6 % des familles immigrantes avec enfants 0-17 ans qui vivent sous le seuil du faible revenu après impôt (contre 36 % à Montréal).

Les personnes issues de l'immigration représentent 37,2 % de la population totale du faubourg, et les personnes appartenant à une minorité visible en constituent 39,4 %. Ces groupes résident principalement à l'ouest du boulevard Saint-Laurent, dans le Quartier chinois et aux Habitations Jeanne-Mance.

La langue la plus parlée à la maison est le français : 7 600 personnes, soit 38,13 % de la population, l'emploient pour converser à leur domicile. Il est suivi de l'anglais, employé par 3 000 personnes, soit 15,05 % de la population. Parmi les autres langues parlées à la maison, on recense les langues chinoises (1 730 personnes ; 8,68 % de la population), l'espagnol (555 personnes ; 2,8 % de la population), l'arabe (365 personnes ; 1,8 % de la population) et le bengali (195 personnes ; 0,98 % de la population).



Source : Monnier, 2015

Portrait du logement et du territoire du faubourg Saint-Laurent

On trouve 11745 logements privés dans le faubourg Saint-Laurent. Leur valeur médiane est de 448 000 \$ alors que la moyenne est de 549 000 \$. Parmi eux, 7860 logements sont dans un immeuble de 5 étages et plus, et 920 logements nécessitent des réparations majeures.

Les ménages du quartier sont majoritairement locataires : 74,6 % dans le faubourg contre 63,6 % à Montréal.

Ce sont 14 % des locataires du faubourg qui vivent dans un logement subventionné. Il existe 2476 logements sociaux au sein des limites du quartier ; 1213 (49 %) sont des HLM, incluant les 788 unités des Habitations Jeanne-Mance; 210 (8 %) sont des logements en coopérative d'habitation dans le faubourg; 1053 (43 %) sont des logements appartenant ou gérés par des OSBL d'habitation, dont 137 appartiennent à la SHDM.

On retrouve également 339 chambres en OBNL sur le territoire du faubourg, dont 137 appartiennent à la SHDM et dont la gestion a été confiée à des OBNL d'habitation.

Les frais mensuels médians et moyens pour un logement occupé par un ménage locataire sont respectivement de 1 290 \$ et 1 288 \$.

Il existe 927 chambres étudiantes reliées à l'UQAM dans le faubourg. Par ailleurs, on retrouve 1601 logements dans le faubourg Saint-Laurent en milieux de vie collectifs pour aîné-es, dont 369 dans le Quartier chinois, principalement à l'intention de la communauté chinoise, et 400 aux Habitations Jeanne-Mance.

Enfin, alors que la superficie totale du faubourg Saint-Laurent est de 2 km², il dispose de 29 espaces verts et publics pour une superficie de 124896 m². Les parcs Toussaint-Louverture, Saint-Jacques et Robert-Prévost regroupent les aires de jeux pour enfants du territoire. La Place de la Paix fait office de skatepark informel. Le parc Toussaint-Louverture est le seul qui offre des terrains de sports en plein air dans le faubourg. La patinoire extérieure de l'Esplanade Tranquille inaugurée en 2022 s'ajoute aux espaces publics du faubourg.

Quartier chinois : sa table ronde et sa population

Même si le Quartier chinois est un territoire inclus dans celui du faubourg Saint-Laurent, il convient d'en dresser un bref portrait afin de mettre en lumière les caractéristiques qui le distinguent.

Au moment du recensement de 2021, on dénombrait 2 498 personnes vivant au sein de 1355 ménages dans le Quartier chinois. Cela représente une augmentation de 14 % par rapport au recensement de 2016. Le quartier est caractérisé par une forte proportion de personnes âgées : près d'une personne sur 10 y est âgée de 65 ans et plus (8,2 %), un taux trois fois plus élevé que celui du reste du faubourg Saint-Laurent (2,5 %). Parmi les 445 familles habitant au sein du Quartier chinois, 165 (37 %) ont des enfants, ce qui représente un total de 250 enfants dans le quartier. Depuis le recensement de 2016, on observe une transformation du profil linguistique du quartier. Le taux de personnes parlant une langue chinoise à la maison est passé de 32 % en 2016 à 23 % en 2021. Le taux de personnes ne parlant ni l'anglais ni le français est quant à lui passé de 18 % à 12 %. Par ailleurs, le taux de personnes immigrantes d'origine asiatique

est passé de 76 % à 69 %. En revanche, le taux d'immigration est demeuré inchangé, soit 30 %.

Les données du recensement de 2021 montrent que les ménages locataires forment la majorité des ménages du Quartier chinois (80 %). Plus de 44 % de ces ménages locataires consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux dépenses liées au logement. Phénomène peu observé avant 2020, on constate qu'entre 2020 et 2021, 8 propriétés ont été vendues à des acheteurs non asiatiques. Par ailleurs, l'année de construction médiane des quelque 72 immeubles recensés est 1900, ce qui révèle la vétusté du parc immobilier.

Au tournant des années 2020, le Quartier chinois a été confronté à de nombreuses menaces, mettant en lumière l'importance de ce secteur pour la communauté chinoise. Sa proximité avec le centre-ville l'exposait à des pressions de développement souvent peu soucieuses de son héritage, menaçant l'avenir de ce seul quartier chinois d'une ville francophone en Amérique du Nord. Grâce à la mobilisation de la communauté, des avancées majeures ont été réalisées, notamment l'adoption du premier Plan d'action 2021-2026 pour le développement du Quartier chinois.

Formée en 2022 à la suite de l'élaboration de ce plan d'action, la Table ronde du Quartier chinois s'est donnée pour mission de veiller à la qualité de vie, de l'environnement du quartier et à la mise en valeur de son riche patrimoine culturel, tout en s'assurant de la prise en considération des voix des résidents, acteurs communautaires, économiques, culturels et associatifs pour le développement d'un Quartier chinois inclusif et à échelle humaine.

Cette mobilisation a aussi permis la création du Site patrimonial du Noyau-de-Quartier-Chinois, qui protège 9 bâtiments et structures historiques du quartier depuis juillet 2023, et l'adoption de modifications réglementaires visant à mieux encadrer le développement du secteur. Par ailleurs, à la suite des consultations de l'OCPM tenues en 2022 sur le Quartier chinois, on considère maintenant que celui-ci est délimité par le quadrilatère formé des rues De Bleury, à l'ouest, de la rue Sainte-Élisabeth, à l'est, de l'avenue Viger, au sud, et du boulevard René-Lévesque au nord. Des démarches sont présentement en cours pour élaborer des propositions de la communauté pour la mise à jour du Plan d'action 2021-2026 du Quartier Chinois.

2.1.3. Centre-Sud : sa table de quartier et sa population

Le Centre-Sud se trouve à l'est de l'arrondissement Ville-Marie. Le territoire de la Table de développement social Centre-Sud (TDS) est délimité par un quadrilatère bordé à l'ouest par la rue Saint-Hubert, au nord par la rue Sherbrooke, à l'est par la rue L'Espérance et au sud par le fleuve, excluant toutefois le Vieux-Montréal. Ainsi, le Centre-Sud comprend le quartier Sainte-Marie et la partie est du quartier Saint-Jacques, ainsi que le Village.

La Table de développement social Centre-Sud

Dans le but de mieux répondre aux besoins de la population et de favoriser la synergie entre les multiples parties prenantes qui se déploient sur le territoire, les acteur-trices du quartier Centre-Sud décident de la mise sur pied de la Table de développement social Centre-Sud (TDS) en 2007. Depuis, la coordination de cet espace de concertation est assurée par la Corporation de développement communautaire Centre-Sud (CDC). La TDS, étant multiréseaux et intersectorielle, bénéficie donc de l'apport d'une diversité d'acteur-trices, tous-tes engagé-es pour le développement social local.

La TDS s'est nouvellement dotée d'un plan de quartier 2023-2028, structuré autour de quatre changements souhaités, dont l'un concerne le logement : « En 2028, il y a une plus grande proportion de locataires qui sont logés de façon pérenne dans des habitations de qualité, adaptées et accessibles économiquement dans Centre-Sud. »

Portrait de la population du Centre-Sud

La population du Centre-Sud s'élève à 40 465 personnes en 2021, marquant une augmentation de 2300 personnes, soit une croissance de 6 % entre 2016 et 2021. Cette croissance va s'accroître dans la décennie à venir avec l'arrivée massive de nouveaux résidents attirés par les grands projets immobiliers.

Cette tendance s'observe dans le quartier de Saint-Jacques où se trouve la majorité des projets immobiliers. La population a augmenté de 5640 personnes entre 2016 et 2021, tandis que dans le quartier Sainte-Marie, elle a grimpé de 405 personnes au cours de la même période.

De manière constante, une majorité des résidents du Centre-Sud sont des hommes (57,2 %). Cette proportion s'élève jusqu'à 62,6 % dans la zone du Village.

Le territoire est également marqué par une forte proportion de jeunes adultes, qui se maintient dans le temps en comparaison avec la Ville de Montréal : 27,9 % de la population est âgée de 15 à 29 ans, suivie de 30,6 % pour le groupe des 30 à 44 ans.

Le groupe d'âge 0-14 est en diminution depuis 2001, de 9,3 % à 8,1 % en 2021. Cependant, il se maintient à 15,3 % pour l'ensemble de l'île de Montréal.

De façon proportionnelle, le Centre-Sud accueille nettement moins de familles que le reste de Montréal :

- > Familles de 3 personnes : 14,8 % dans Centre-Sud, contre 21,5 % à Montréal ;
- > Familles de 4 personnes : 10,2 % dans Centre-Sud, contre 18,2 % à Montréal ;
- > Familles de 5 personnes : 3,7 % dans Centre-Sud, contre 8,7 % à Montréal.

Sur une période de 20 ans, on observe une baisse de 10 points de pourcentage de la proportion de familles monoparentales dans le Centre-Sud, soit 26,8 % en 2001 à 16,8 % en 2021. Cette baisse n'est que de 1 point de pourcentage à l'échelle de la Ville au cours de la même période. Les ménages monoparentaux restent majoritairement portés par des femmes (79 %).

Au niveau de la connaissance des langues officielles, on constate, sur une période de 20 ans, une diminution des personnes locutrices parlant seulement français, et

une augmentation du taux de bilinguisme. Cette tendance est plus prononcée dans Centre-Sud que dans la ville de Montréal. Notons également une légère augmentation du nombre de personnes parlant uniquement l'anglais. Ainsi, en 2021, 66,9 % de la population parle le français et l'anglais, 24,8 % parlent le français seulement, 7,3 % parlent l'anglais seulement, et 1 % parlent une langue qui n'est ni le français ni l'anglais.

La population est composée à 23,8 % d'immigrants. En 2021, malgré une augmentation des résidents non permanents dans l'ensemble de la ville, qui représentent 7 % de la population, le Centre-Sud en accueille deux fois plus, soit 13 %.

Le revenu moyen des ménages s'élève à 67 500 \$ et le revenu médian, à 54 000 \$. Les revenus médian et moyen dans le Centre-Sud sont toujours plus bas que la moyenne montréalaise.

Une tendance notable montre que la population active dans le Centre-Sud est toujours supérieure d'environ 5 % à celle de Montréal, avec un taux de 71 % contre 66 % pour la ville. Toutefois, le taux de chômage dans le Centre-Sud est proche de celui de Montréal, avec une différence de 1 %.

Portrait du logement et du territoire du Centre-Sud

Les données du recensement de 2021 montrent que le quartier est composé à 75,9 % de locataires et à 24,1 % de propriétaires. Il s'agit d'une tendance qui se maintient depuis 2016 dans la distribution des modes de tenure. En outre, Sainte-Marie présente un taux de locataires légèrement plus élevé que Saint-Jacques, soit 76,9 % comparativement à 74 %.

Le Centre-Sud se caractérise par un parc immobilier principalement locatif. Toutefois, le ratio de 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 constante du nombre de logements privés ;
- > Environ 15 % des locataires qui bénéficient d'un logement subventionné ;

- > Un taux de 31 % des ménages locataires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au loyer (alors que 12,7 % des ménages locataires y consacrent plus de 50 % de leur revenu). Cette proportion grimpe à 39% chez les personnes vivant seules¹;
- > Un logement sur dix nécessite des réparations majeures, une proportion stable depuis 10 ans. Notons que le quartier Sainte-Marie est celui où l'on retrouve le plus de logements nécessitant des réparations majeures, soit 12 % ;
- > Le taux de mobilité reste constant même s'il demeure très élevé sur 5 ans (59,5 %) en comparaison avec Montréal (45,5 %).

En matière d'espaces verts et publics, notons que lors de la collecte de données pour la réalisation du Plan de quartier, les aménagements et espaces publics (parcs, terrains de jeux, fontaines et jeux d'eau) ont été fréquemment cités par les résidents consultés comme des éléments appréciés. En conséquence, la population souhaite voir une multiplication des aménagements publics et des initiatives de verdissement.

¹ Chiffres tirés de la compilation du FRAPRU des données du recensement de 2021 pour le quartier, avec une délimitation du territoire légèrement différente de celle de la Table de développement social Centre-Sud.

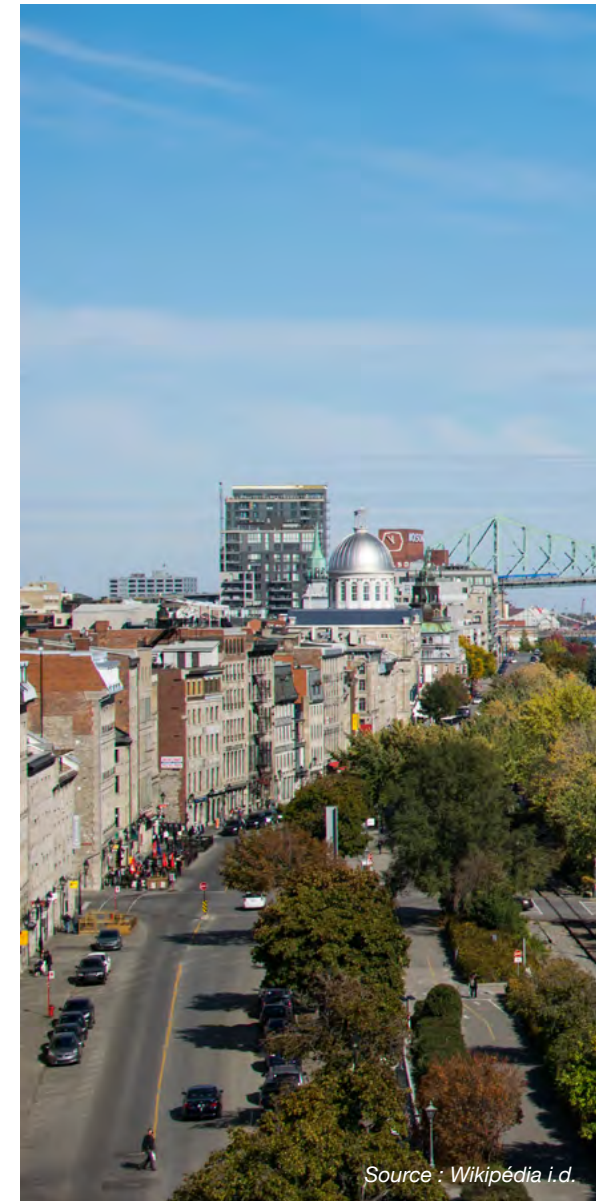
2.1.4. Vieux-Montréal

L'appellation Vieux-Montréal réfère, pour la plupart des gens, au quartier historique où se concentrent des activités touristiques, culturelles, commerciales et d'usage résidentiel. Il comprend aussi le quartier plus résidentiel du faubourg Québec, à l'est du territoire, et à l'ouest, entre la rue McGill et le boulevard Robert-Bourassa, le Faubourg des Récollets et la Cité du Multimédia. Notons que ces deux derniers secteurs, où cohabitent les espaces à bureaux et l'usage résidentiel, ne sont pas pris en compte dans les données présentées ci-après, qui se limitent au territoire s'étendant entre les rues McGill à l'ouest, Montcalm à l'est, le fleuve Saint-Laurent au sud et la rue Saint-Antoine au nord.

L'Association des résidents du Vieux-Montréal

L'Association des résidents du Vieux-Montréal (ARVM) existe depuis 1994. La protection de la qualité de vie des résidents, la protection et la mise en valeur du patrimoine historique et culturel du quartier ainsi que l'harmonie entre les activités résidentielles, commerciales et touristiques constituent les éléments centraux de sa mission.

Composée de membres individuels, de syndicats de copropriété et de coopératives d'habitation, l'ARVM informe les résidents du quartier, fait connaître leurs besoins et les représente auprès des instances municipales et des autres acteurs du territoire.



Source : Wikipédia i.d.

Portrait de la population du Vieux-Montréal

Alors qu'à l'échelle de l'arrondissement, la croissance de la population a cru de 17 % entre 2016 et 2021, elle n'a augmenté que de 9,6 % dans le Vieux-Montréal, pour atteindre 6115 personnes, ce qui s'avère malgré tout supérieur à la croissance de 3,4 % de la population à l'échelle de la ville.

L'âge moyen est de 46,2 ans et l'âge médian de 46 ans. C'est 71,7 % de la population qui a entre 15 et 64 ans, une diminution relative de 4,4 % par rapport à 2016. La proportion d'enfants de 0 à 14 ans est en augmentation de 1,1 % et se chiffre à 7,5 % de la population, comme c'est le cas à l'échelle de l'arrondissement Ville-Marie. La proportion des personnes de 65 ans et plus a pour sa part augmenté de 3,4 % pour atteindre 20,9 % de la population, soit la plus haute concentration de tous les quartiers de Ville-Marie. Le développement immobilier se faisant surtout dans les faubourgs, on peut penser qu'ils accueillent de plus en plus les jeunes, alors que la population est vieillissante dans l'arrondissement historique.

Les ménages, au nombre de 3620, ont augmenté de 10,4 % par rapport à 2016.

La moitié d'entre eux (50,1 %) ne comprend qu'une personne, ce qui est légèrement plus faible qu'à l'échelle de l'arrondissement (54,9 %). La taille moyenne des ménages est de 1,7 personne, une constante par rapport à 2016.

On recense 1675 familles de recensement dans le quartier, soit 240 (14,3 %) de plus qu'en 2016. Ces familles comptent un total de 770 enfants. De ce nombre, 180 enfants, soit 39,3 %, vivent en famille monoparentale. Ces familles sont majoritairement portées par des femmes monoparentales (83,9 %). Le nombre moyen d'enfants dans les familles de recensement avec enfants est de 1,4 (contre 1,5 pour l'arrondissement).

Les personnes appartenant à une minorité visible représentent 22 % de la population, alors qu'elles forment 48,3 % de la population totale de Ville-Marie. Environ 27,9 % de la population (1 705 personnes) est issue de l'immigration, ce qui représente une légère diminution par rapport à 2016. Ce taux est légèrement inférieur à celui de l'arrondissement, établi à 31,5 %. Parmi les personnes issues de l'immigration, 36,5 % sont de première génération, et 47,9 % sont de troisième génération ou plus. Par ailleurs, le nombre de résidents non permanents

(440 personnes) a triplé depuis 2016 dans le Vieux-Montréal.

À la maison, la langue parlée le plus fréquemment est le français (54,7 %) suivi de l'anglais (29,6 %), et 490 personnes parlent une langue qui n'est pas le français ou l'anglais.

La population active est de 3 895 personnes, soit un taux d'activité de 68,9 % (une diminution de 2 % depuis 2016) et un taux d'emploi de 64,5 % (une diminution de 3,9 % depuis 2016). Le taux de chômage a augmenté de 2 points pour se chiffrer à 6,3 %.

En 2020, le revenu médian avant impôt des individus était de 60 000 \$ (71 500 \$ chez les hommes, 50 000 \$ chez les femmes), une hausse de 4,8 % par rapport à 2015. Il est de 34 800 \$ à l'échelle de l'arrondissement. Le revenu médian après impôt est de 48 400 \$, soit 52 200 \$ pour les hommes et 41 600 \$ pour les femmes, comparativement à 31 400 \$ pour l'ensemble de l'arrondissement.

Portrait du logement et du territoire du Vieux-Montréal

En matière de mode de tenure, les propriétaires représentent 46,2 % des ménages, une baisse de 16,6% depuis 2016. La copropriété constitue le mode de tenure de 80 % des ménages propriétaires.

De façon générale, les propriétaires comme les locataires considèrent que l'état de leur logement est bon (90,7 %).

Environ 27,8 % de la population affecte 30 % ou plus de son revenu pour se loger, alors que 3,3 % vivent dans un logement nécessitant des réparations majeures.

Chez les locataires, 15,6 % habitent dans un logement subventionné, et 10 % ont des besoins impérieux de logement. Par ailleurs, les loyers médians des ménages locataires étaient de 1540 \$ en 2021, tandis qu'ils étaient de 1247 \$ en 2016. Il s'agit d'une hausse considérable de 23,5 % qui est similaire à celle de l'arrondissement de Ville-Marie (23,9 %), mais bien au-delà de la Ville de Montréal (13,1 %).

Des 3615 logements privés recensés en 2021, 1500 (41,5 %) comprenaient une chambre à coucher et 1475 (40,8 %) en

comprenaient deux. 68,2 % des logements du quartier comptent quatre pièces ou moins, avec une moyenne de 3,9 pièces par unité.

Enfin, le Plan des parcs et de leurs équipements sportifs et récréatifs réalisé par l'arrondissement de Ville-Marie constatait en 2012 un déficit en mini-parcs et en équipements récréatifs et sportifs dans les secteurs du Faubourg Québec et du Faubourg des Récollets. Depuis, des équipements récréatifs pour enfants ont été aménagés sous le viaduc Notre-Dame, en plus du Belvédère du Chemin qui marche donnant vue sur le fleuve. Si une dizaine d'espaces publics végétalisés sont présents dans le quartier, il s'agit cependant d'espaces d'apparat davantage destinés aux visiteurs qu'aux résidents. Soulignons également les aménagements d'entrée de ville réalisés au centre de l'emprise du boulevard Robert-Bourassa, à la limite ouest du territoire.

2.2. PORTRAIT DU TERRITOIRE, DES SERVICES ET DES INFRASTRUCTURES

2.2.1. Caractéristiques du territoire

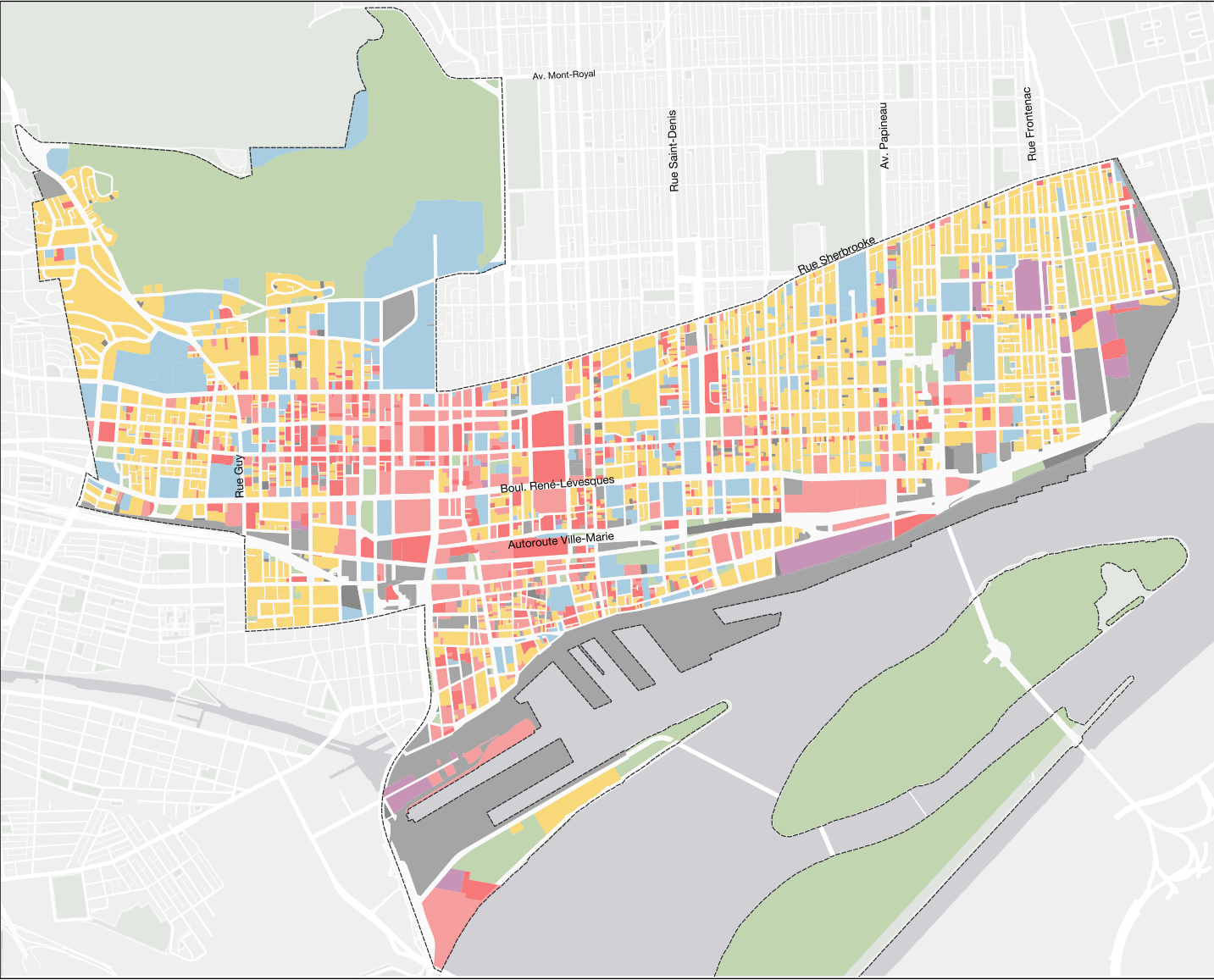
Centre-Sud. Le reste de l'arrondissement est ponctué çà et là de petits parcs à portée locale.

Utilisation du sol

L'arrondissement de Ville-Marie est caractérisé par une importante mixité d'usages. Alors que les activités commerciales sont concentrées dans sa portion centrale, la fonction résidentielle est prédominante dans l'est et l'ouest de l'arrondissement, et les fonctions industrielles sont davantage retrouvées en périphérie et en bordure du Saint-Laurent. Par ailleurs, de nombreux grands ensembles institutionnels ponctuent le territoire, faisant de Ville-Marie un pôle métropolitain en matière de santé, de culture et de savoirs.

Un territoire mixte structuré autour d'institutions clés et de grands parcs

En outre, deux grands parcs à rayonnement métropolitain sont situés dans l'arrondissement, soit le parc du Mont-Royal et le parc Jean-Drapeau. Par ailleurs, le parc La Fontaine, situé tout juste au nord de la rue Sherbrooke à l'intérieur du territoire du Plateau-Mont-Royal, constitue un espace vert d'importance pour les résidents du



Utilisation du sol

- Résidentiel
- Commercial
- Bureau
- Industrie
- Institutionnel
- Parc et espace vert
- Utilité publique
- Stationnement ou terrain vacant

- Limite de Ville-Marie
- Parc



Source : Ville de Montréal (2024)

Transport et mobilité

Ville-Marie génère quotidiennement un nombre important de déplacements. La majorité de ceux-ci sont effectués en transport en commun ou en transport actif. En période de pointe matinale, la grande majorité des déplacements s'effectuent vers Ville-Marie, l'arrondissement étant un pôle d'emplois important pour la grande région de Montréal. Il est important de noter que la majorité des ménages de l'arrondissement ne possèdent pas de voiture pour se déplacer.

En contrepartie, Ville-Marie est bien desservi en termes de transport en commun. Les déplacements effectués par les personnes qui habitent Ville-Marie s'effectuent environ à parts égales pour le transport en commun (34 %), le transport non motorisé (34 %) et la voiture (32 %).

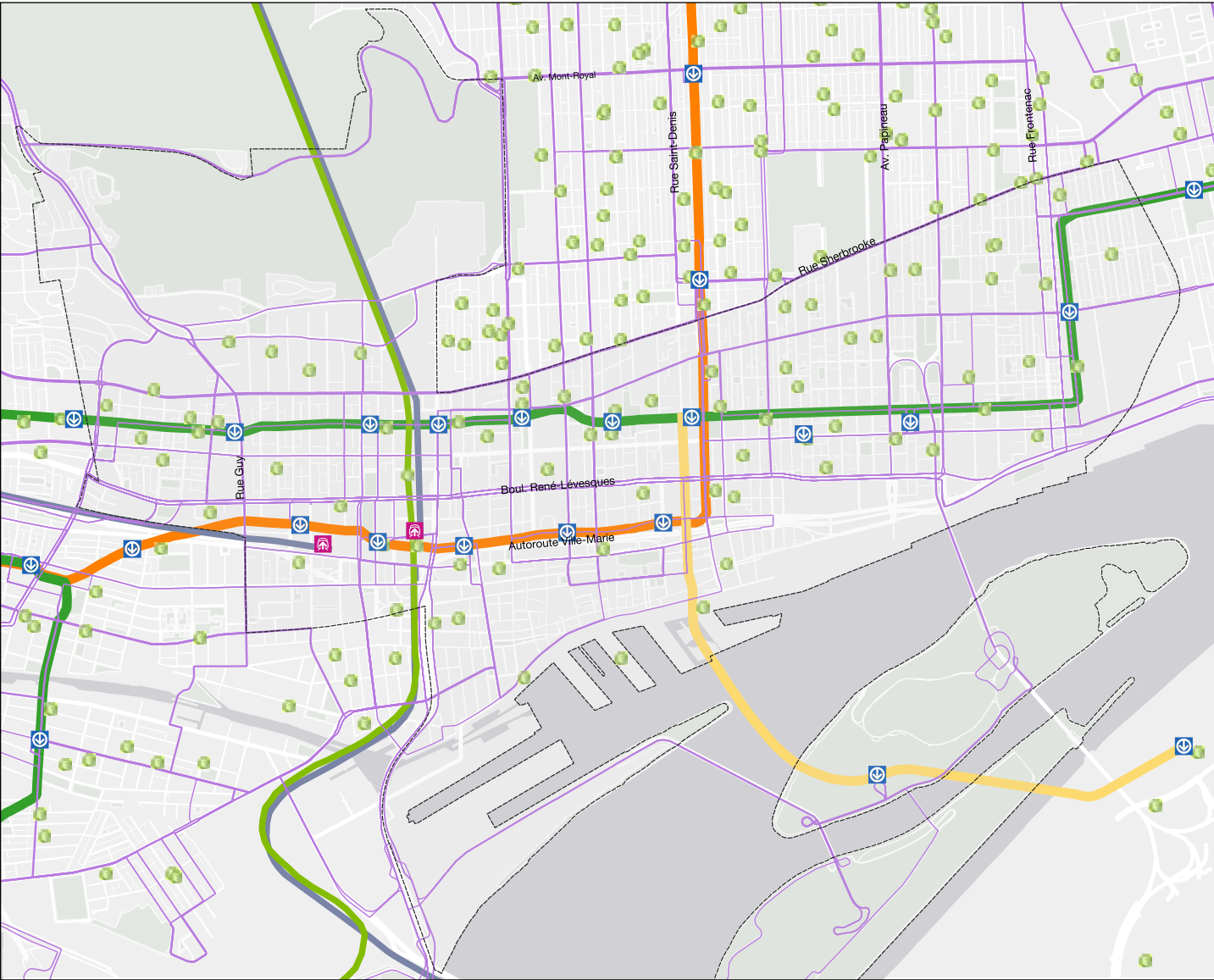
Des déplacements durables, mais des défis de sécurité et de congestion routière

Bien que la voiture ne soit pas le mode de déplacement privilégié par les résidentes et résidents, le secteur ressent la pression de la circulation de transit, notamment puisque le pont Jacques-Cartier se termine

dans Sainte-Marie, et que l'autoroute Ville-Marie et la rue Notre-Dame la traversent et y aboutissent. La pression sur les artères principales telles la rue Sherbrooke et la rue Ontario se fait également sentir, ce qui réduit la performance du transport en commun sur ces axes.

Si la majorité de l'arrondissement est bien desservie en transport en commun, c'est un peu moins le cas pour le secteur Molson/Radio-Canada qui est appelé à se redévelopper dans les prochaines années, passant d'une vocation industrielle et institutionnelle à une plus résidentielle. Combiné aux autres projets immobiliers près du pont, ce secteur est appelé à générer beaucoup de nouveaux déplacements dans les années à venir.

Malgré une forte proportion de déplacements non motorisés, il reste encore beaucoup de travail à faire afin de rendre tous ces déplacements sécuritaires. Plusieurs zones et grandes artères sont accidentogènes et le réseau de pistes cyclables offre souvent de nombreux détours et non des liens directs pour traverser le centre-ville, forçant à allonger les trajets ou à se mettre à risque en circulant avec les véhicules motorisés.



Réseaux de transport collectif

Métro, autobus, train de banlieue et REM

- Ligne orange
- Ligne verte
- Ligne jaune
- Ligne de train de banlieue
- Ligne du REM
- Ligne d'autobus

Stations de métro et de train de banlieue

- Station de métro
- Station de train

Réseaux d'autopartage

- Station de Communauto

- Limite de Ville-Marie
- Parc



Source : Ville de Montréal (2024)

Établissements scolaires

Sur le territoire de l'arrondissement, la majorité des familles se trouvent dans le district de Sainte-Marie, suivi du district Peter-McGill, alors que le district Saint-Jacques possède la plus faible proportion de familles. Ce dernier ne contient d'ailleurs aucune école.

Le district de Sainte-Marie contient toutes les écoles primaires publiques ainsi que la seule école secondaire publique de l'arrondissement. Du côté de Peter-McGill, les institutions sont principalement privées : on y retrouve deux écoles primaires privées ainsi que cinq écoles secondaires privées. Notons que la seule école publique du territoire, l'école FACE, est en voie de relocalisation à l'extérieur de l'arrondissement.

Zones de cuvette

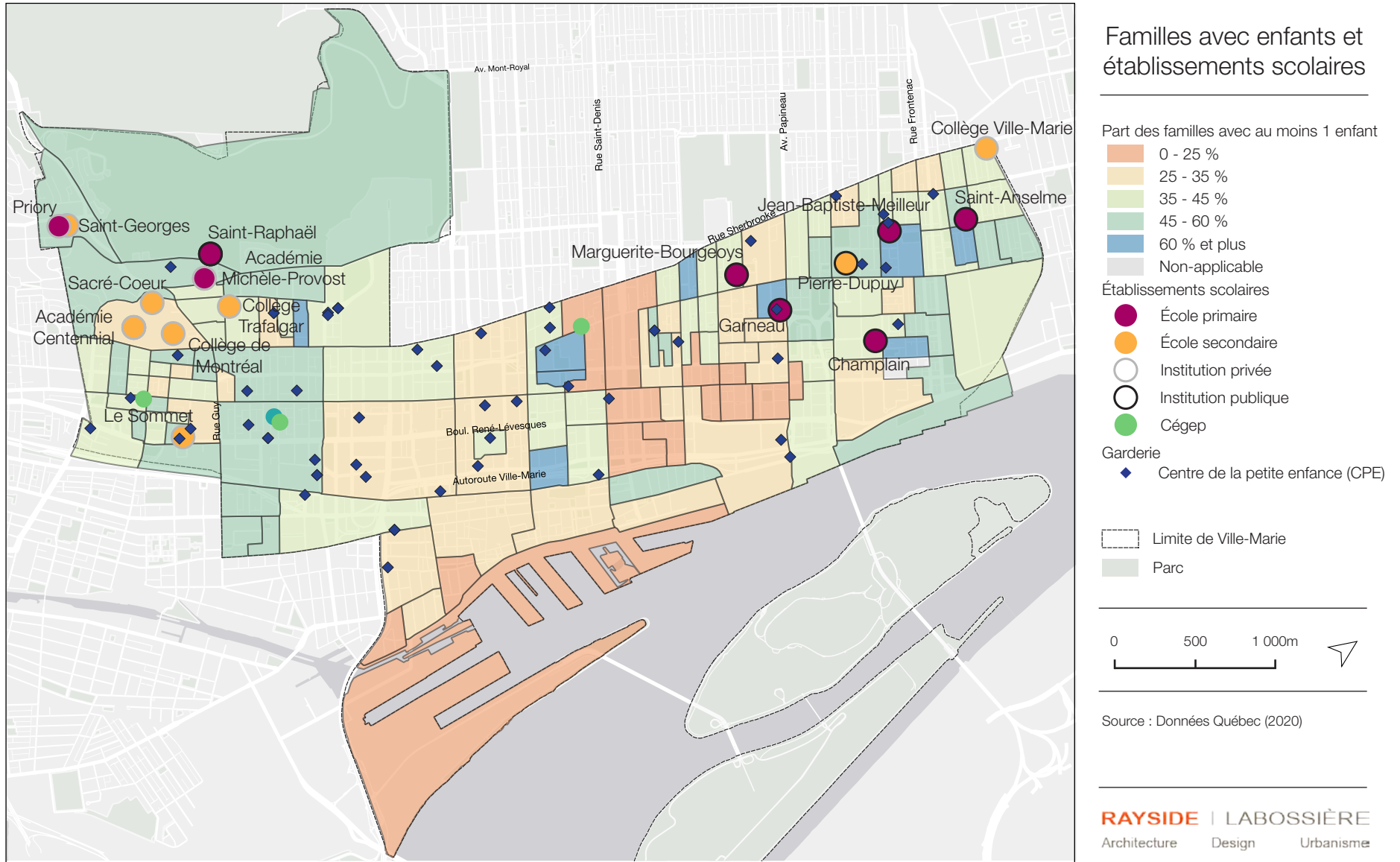
Depuis quelques années, la Ville de Montréal identifie les zones de cuvette, c'est-à-dire des zones topographiquement basses susceptibles d'accumuler les précipitations lors de pluies intenses. Il y a plusieurs zones de cuvette dans l'arrondissement de Ville-Marie.

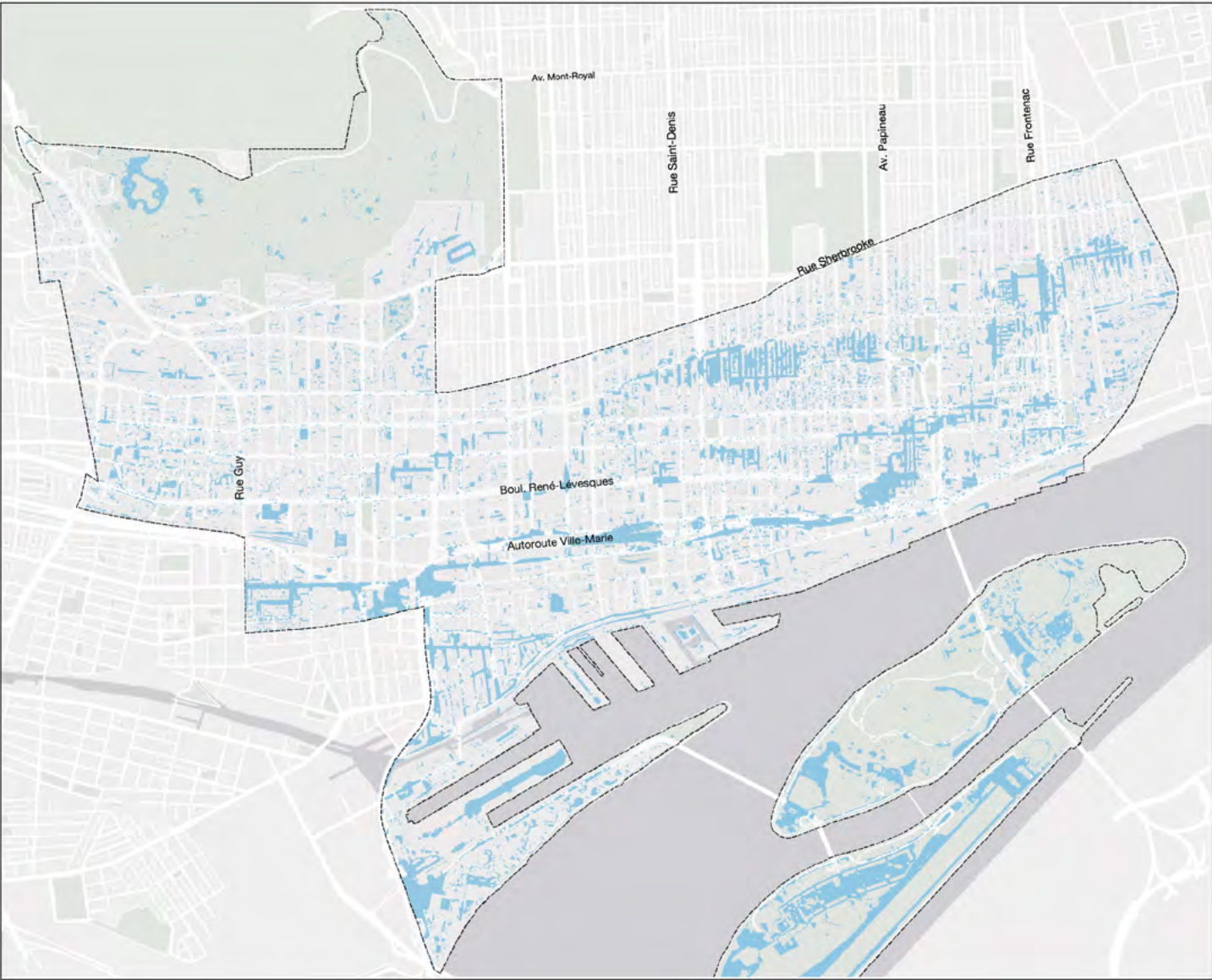
On observe une concentration marquée des zones de cuvette dans trois secteurs principaux : au sud du Centre-Sud, dans le secteur de Bridge-Bonaventure, ainsi qu'au sud de la rue Ontario. Il est important de souligner que ces zones correspondent aux emplacements prévus pour de futurs projets immobiliers.

Îlots de chaleur

Ville-Marie comporte plusieurs îlots de chaleur un peu partout sur son territoire. Bien que le Mont-Royal et les îles Sainte-Hélène et Notre-Dame procurent des îlots de fraîcheur, le reste de l'arrondissement se trouve en grande majorité dans des zones plus chaudes que la moyenne ou même d'importants îlots de chaleur.

Les secteurs les plus affectés, d'ouest en est, sont le sud-ouest du quartier Mille Carré Doré et le long de la rue Sainte-Catherine, le Vieux-Montréal et le quartier International, le secteur autour de la station Berri-UQAM ainsi qu'une proportion plus industrielle à l'est complètement de l'arrondissement, près des Habitations Frontenac.





Cuvettes de rétention d'eau de ruissellement

Zone de cuvette

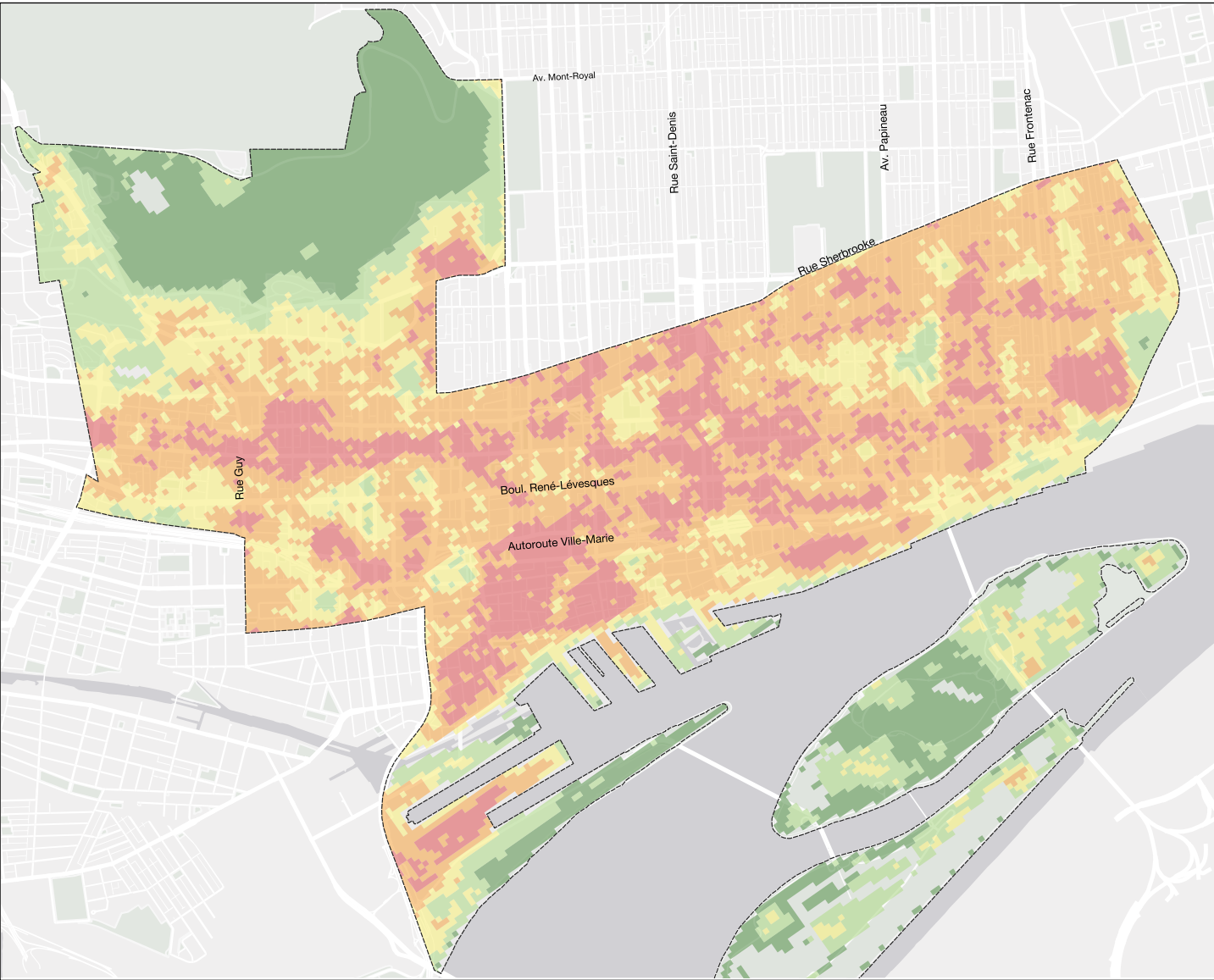
Limite de Ville-Marie

Parc



Source : Ville de Montréal (2021)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme



Îlots de chaleur

- Îlot de chaleur
- Zone plus chaude que la moyenne
- Zone dans la moyenne
- Zone plus froide que la moyenne
- Îlot de fraîcheur

- Limite de Ville-Marie
- Parc



Source : Ville de Montréal (2023)

03 / Portrait du logement dans Ville-Marie



3.1. CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT DANS VILLE-MARIE

3.1.1. Modes d'occupation ¹

Les ménages locataires sont majoritaires (72,1 %) dans l'arrondissement, ce qui place Ville-Marie en deuxième position des arrondissements comptant la plus forte proportion de locataires, derrière Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce. La distribution des modes de tenure n'est toutefois pas homogène sur le territoire, avec une forte concentration de propriétaires dans le secteur du Vieux-Montréal et dans les secteurs en bordure du mont Royal. Plus précisément, le Centre-Sud détient le ratio le plus élevé avec 75,8 % de ménages locataires, alors que le Vieux-Montréal détient le ratio le plus faible avec 53,8 % des ménages locataires.

De la précarité chez les ménages locataires

Les ménages locataires représentent un groupe plus précaire que les ménages propriétaires selon plusieurs indicateurs.

¹ Les données de cette section proviennent d'une commande de données du FRAPRU auprès de Statistique Canada (2021).

Un revenu inférieur pour les ménages locataires

Les revenus des ménages locataires sont nettement inférieurs à ceux des ménages propriétaires. En effet, le revenu médian des ménages locataires dans l'arrondissement de Ville-Marie est de 46 400 \$, tandis qu'il atteint 90 000 \$ pour les ménages propriétaires. En revanche, les frais de logements mensuels médians demeurent plus bas pour les personnes locataires, s'établissant à 1 110 \$, comparativement à 1 640 \$ pour les propriétaires. La hausse des frais de logement entre 2016 et 2021 est toutefois beaucoup plus marquée pour les ménages locataires que pour les ménages propriétaires, étant respectivement de 23,9 % et de 14,3 %.

Des besoins impérieux en matière de logement plus élevés

Les ménages locataires sont plus souvent confrontés à des besoins impérieux en matière de logement que les ménages propriétaires. Ainsi, 11,8 % des ménages locataires de l'ensemble du territoire de Ville-Marie ont des besoins impérieux en matière de logement, contre 4,7 % des ménages propriétaires. Cette réalité est encore plus

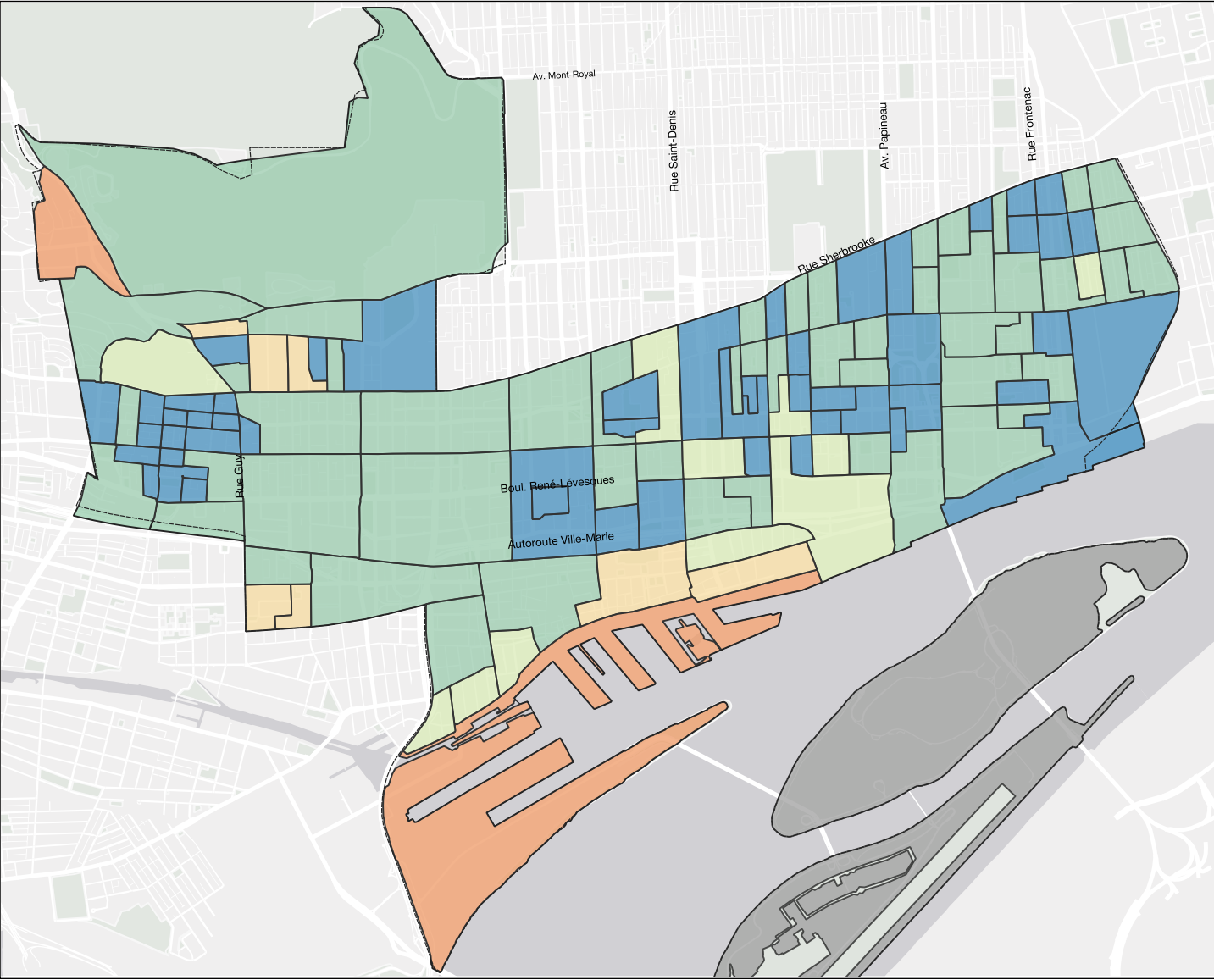
marquée dans les quartiers du Centre-Sud et de Saint-Jacques, où respectivement 13,5 % et 12,2 % des ménages locataires font face à des besoins impérieux en matière de logement.

Un taux d'effort supérieur à la moyenne montréalaise pour les ménages locataires

Le taux d'effort, soit la proportion du revenu consacrée au logement, est plus élevé pour les ménages locataires dans l'arrondissement de Ville-Marie comparé aux ménages locataires de Montréal, qui sont 27,8 % à dépenser plus de 30 % de leurs revenus aux frais de logement. En effet, 41,2 % des ménages locataires de Ville-Marie consacrent plus de 30 % de leur revenu à leurs dépenses de logement, un taux qui s'avère encore plus élevé pour les ménages non-familiaux et pour les personnes vivant seules, dont près de la moitié dépasse ce seuil.

De plus, les ménages locataires les plus jeunes, âgés de 15 à 24 ans, affichent un taux d'effort nettement supérieur à celui des autres groupes démographiques. En effet, plus de 75 % de ces jeunes ménages vivant à Ville-Marie consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement.

Modes d'occupation et disparités entre les locataires et propriétaires (2021)	Ville-Marie	Centre-Sud	Peter-McGill	Saint-Jacques	Vieux-Port	Ville de Montréal	Québec
Mode d'occupation des ménages							
Pourcentage des ménages locataires	72,1%	75,8 %	70,7 %	74,3 %	53,8 %	63,4 %	40 %
Pourcentage des ménages propriétaires	27,9%	24,2 %	29,3 %	25,7 %	46,2 %	36,6 %	60 %
Revenus et loyers par mode d'occupation							
Revenus médians des ménages locataires	46 400\$	46 400 \$	44 000 \$	46 400 \$	75 500 \$	51 200 \$	48 400 \$
Revenus médians des ménages propriétaires	90 000\$	87 000 \$	89 000 \$	86 000 \$	111 000 \$	98 000 \$	95 000 \$
Loyers médians des ménages locataires	1 110\$	930 \$	1 330 \$	1 030 \$	1 540 \$	870 \$	810 \$
Frais de logement médians des ménages propriétaires	1 640 \$	1 440 \$	1 800 \$	1 440 \$	1 820 \$	1 370 \$	1 070 \$
Répartition des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement							
Pourcentage des ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement	11,8 %	13,5 %	9,9 %	12,2 %	6,1 %	14,1 %	11,7 %
Pourcentage des ménages propriétaires ayant des besoins impérieux de logement	4,7 %	4,9 %	5 %	4,8 %	2,8 %	3,4 %	2 %
Répartition des ménages locataires selon le type de besoin en matière de logement							
Pourcentage des ménages locataires dont le logement a besoin de réparations majeures	8,7 %	10,8 %	6,5 %	9,3 %	3,1 %	9,2 %	7,3 %
Pourcentage des ménages locataires dont le logement est de taille insuffisante	9 %	5,1 %	13,7 %	6,2 %	3,8 %	11,1 %	6,7 %
Taux d'effort des ménages locataires							
Pourcentage des ménages locataires consacrant plus de 30 % de leur revenu aux dépenses de logement	41,2 %	31 %	52,7 %	33,6 %	32,1 %	27,8 %	25,2 %
Pourcentage des ménages locataires consacrant plus de 50% de leur revenu aux dépenses de logement	22,1 %	12,7 %	32,2 %	16,7 %	17,1 %	10,9 %	8,7 %
Pourcentage des ménages locataires consacrant plus de 80% de leur revenu aux dépenses de logement	12,8 %	5,5 %	20,6 %	8 %	9,2 %	4,8 %	3,4 %
Taux d'effort de 30% des ménages locataires selon le genre de ménage							
Familles monoparentales	29,8 %	12 %	53,5 %	17,6 %	25 %	19,9 %	16,5 %
Personnes seules	49,4 %	39,9 %	59,4 %	41,4 %	41,7 %	40,1 %	36,2 %
Couples avec des enfants	22,6 %	9,4 %	34,9 %	9,2 %	19,7 %	9,7 %	7,7 %
Couples sans enfants	21,9 %	14,8 %	31,4 %	18 %	16,5 %	15,4 %	13,4 %
Autres ménages familiaux	25,2 %	22,9 %	31 %	28 %	0 %	9,2 %	6,7 %
Ménages non familiaux	46,4 %	33,4 %	60,7 %	41,5 %	28,6 %	26,4 %	19,1 %
Logements subventionnés							
Proportion de ménages locataires dans un logement subventionné	10,6 %	-	-	-	-	8,6 %	8,6 %



Mode d'occupation des ménages

- 0 % à 20 % locataires
- 20 % à 40 % locataires
- 40 % à 60 % locataires
- 60 % à 80 % locataires
- 80 % à 100 % locataires
- Non applicable

--- Limite de Ville-Marie
■ Parc



Source : Statistique Canada (2021)

3.1.2. Taux de copropriétés

On constate qu'une majorité de copropriétés, plus communément appelées condominiums, se retrouve dans le district de Peter-McGill et le Vieux-Montréal, au centre de l'arrondissement. Le secteur Shaughnessy Village fait toutefois exception. En effet, il comporte moins de copropriétés. Cette réalité touche aussi le Centre-Sud.

Une précarité résidentielle des locataires

En comparant le mode d'occupation des ménages et la proportion de condominiums dans Ville-Marie, nous observons une concentration marquée de locataires dans les secteurs où la proportion de copropriété est également élevée. Cette analyse indique que de nombreux logements en copropriété sont habités par des locataires, ce qui les expose directement au risque de reprise de logement par les propriétaires, notamment dans un contexte de revente ou d'occupation personnelle. Ces secteurs coïncident souvent avec ceux où résident des populations plus vulnérables, accentuant leur précarité résidentielle.

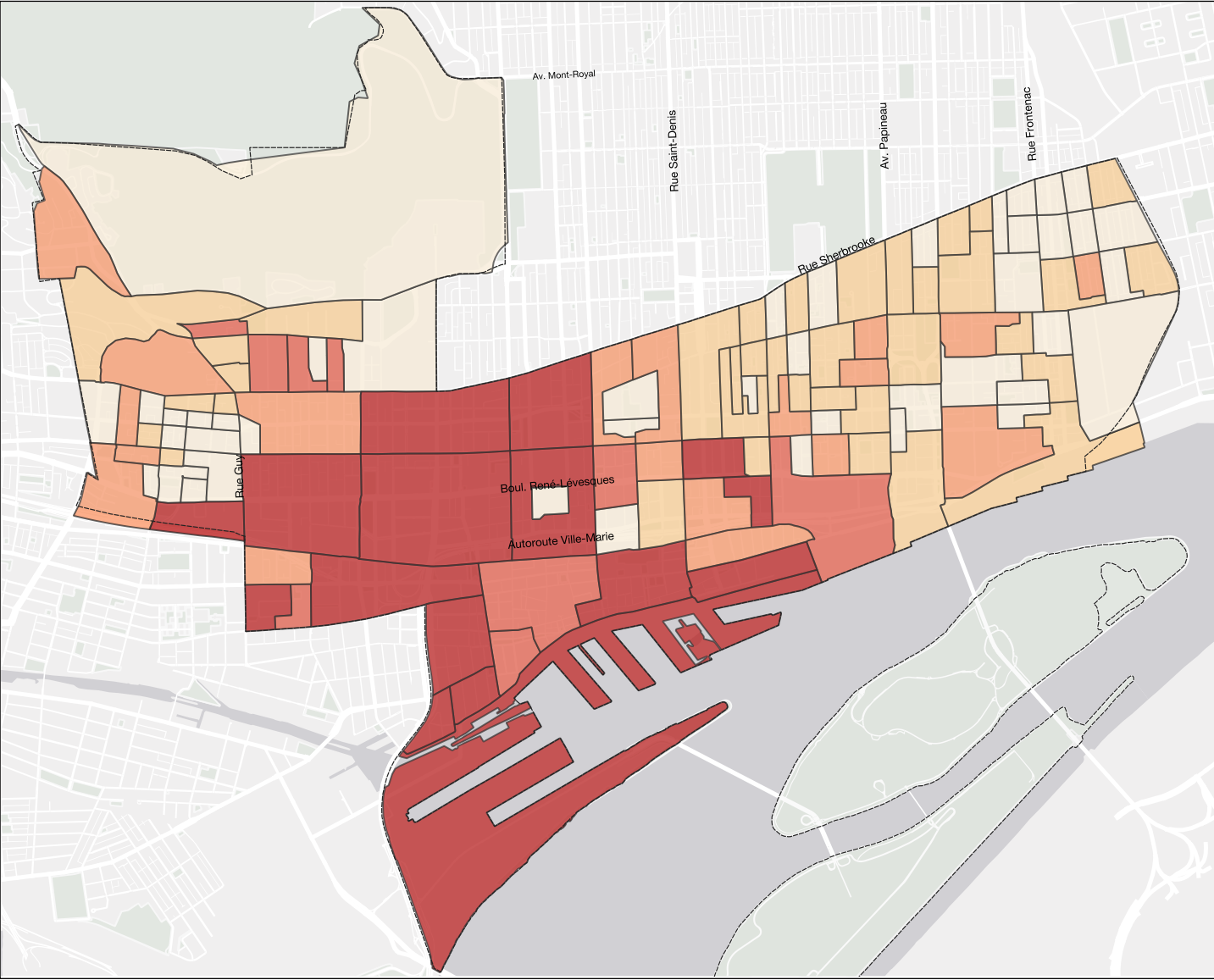
Ce mode de tenure exerce également une pression sur la hausse des loyers, tout en

changeant les rapports entre propriétaires et occupants.

Règlementation sur la conversion des immeubles locatifs

Depuis 2007, les municipalités ont le pouvoir de réglementer la conversion des immeubles locatifs en copropriétés divises. Cette capacité leur permet d'interdire ou d'autoriser ces transformations afin de préserver leur parc de logements locatifs. Ainsi, tout immeuble comprenant au moins un logement loué, ou ayant abrité un logement au cours des dix dernières années, ne peut être converti sans l'approbation de la Régie du logement (Gouvernement du Québec, 2025).

À Montréal, cette conversion est interdite, sauf si une exception est accordée par une résolution du conseil d'arrondissement concerné. Toutefois, les immeubles entièrement occupés par des propriétaires indivis ne sont pas assujettis à cette réglementation (Ibid.).



Mode de tenure

- 0 % à 20 % de condominiums
- 20 % à 40 % de condominiums
- 40 % à 60 % de condominiums
- 60 % à 80 % de condominiums
- 80 % à 100 % de condominiums
- Non applicable

- Limite de Ville-Marie
- Parc



Source : Statistique Canada (2021)

3.1.3. Valeur moyenne des logements

Les données fournies par Statistique Canada (2021) ont permis de dresser un portrait sur la valeur moyenne des logements dans l'arrondissement Ville-Marie. Toutefois, il est à noter que la méthodologie de Statistique Canada est basée sur l'auto-déclaration des propriétaires et peut donc varier en fonction de la perception individuelle des répondants.

Un écart marqué de la valeur moyenne des logements entre l'est et l'ouest

L'analyse de la carte met en évidence un écart marqué entre l'est et l'ouest de l'arrondissement en ce qui a trait à la valeur moyenne des logements. La portion sud du quartier Sainte-Marie, située dans l'est de Ville-Marie, présente les valeurs les plus faibles. Cette situation s'explique notamment par la proximité de ce secteur avec des zones industrielles, des terrains vacants, ainsi que d'importantes infrastructures comme le pont Jacques-Cartier.

À l'opposé, les secteurs où la valeur moyenne des logements est la plus élevée sont localisés dans le nord du quartier

Peter-McGill, dans le Vieux-Montréal, ainsi que dans la Cité du Havre.

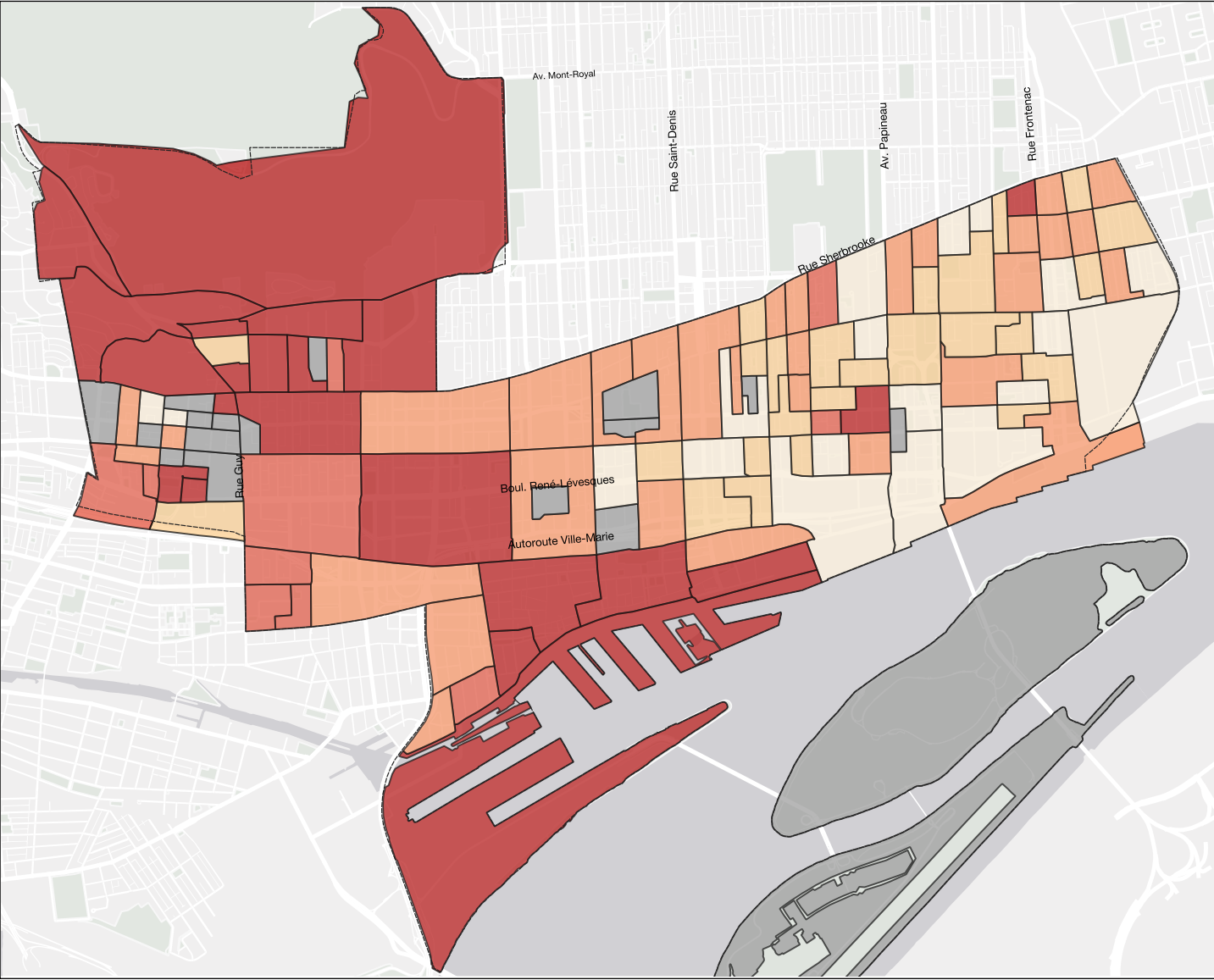
Toujours selon Statistique Canada (2021), en 2016, la valeur moyenne des logements s'élevait à 525 007 \$ dans Ville-Marie, contre 430 072 \$ dans l'ensemble de la Ville de Montréal. En 2021, cette valeur atteignait 681 000 \$ à Ville-Marie, contre 584 500 \$ à l'échelle de la ville. Cela représente une hausse de 29,7 % pour Ville-Marie, comparativement à 35,9 % pour Montréal. Autrement dit, bien que les logements à Ville-Marie restent en moyenne plus chers, leur augmentation a été légèrement moins rapide que celle observée à l'échelle de la ville.

Parallèlement, les revenus individuels moyens avant impôts ont aussi augmenté. À Ville-Marie, le revenu moyen est passé de 47 988 \$ en 2016 à 64 000 \$ en 2021, soit une hausse de 33,4, tandis qu'il est passé de 40 079 \$ à 50 120 \$, soit une hausse de 25 % pour l'ensemble de Montréal. Cela signifie que les revenus ont crû plus rapidement dans Ville-Marie que dans le reste de la ville.

Le lien entre ces données révèle une certaine dynamique : à Ville-Marie, les revenus ont progressé plus vite que les valeurs immobilières, ce qui peut indiquer

un léger rattrapage du pouvoir d'achat par rapport au coût du logement. À l'inverse, à l'échelle de Montréal, la valeur des logements a augmenté plus vite que les revenus, ce qui peut suggérer un risque accru d'inaccessibilité au logement.

Il est toutefois important de prendre en compte que les données du Recensement 2021 ont été significativement influencées par la pandémie de la COVID-19. En effet, les allocations gouvernementales ont marqué des changements importants sur le plan économique pour une partie considérable de la population. Par exemple, les mesures de soutien mises en place lors de la COVID-19 ont eu pour effet de réduire artificiellement les inégalités économiques entre différents groupes.



Valeur moyenne des logements

- 0 à 400 000 \$
- 400 000 à 500 000 \$
- 700 000 à 600 000 \$
- 600 000 à 700 000 \$
- 700 000 \$ et plus
- Aucune donnée

- Limite de Ville-Marie
- Parc



Source : Statistique Canada (2021)

3.1.4. La situation des résidences pour aînés

Les besoins des personnes aînées, qui représentent 13,7 % de la population totale, sont particulièrement importants dans l'arrondissement de Ville-Marie. La diminution des places disponibles pour les personnes aînées dans le parc de logements est un enjeu majeur soulevé par le rapport du Regroupement des organismes aînés des Faubourgs (ROAF) sur l'état de la situation de l'habitation pour les personnes aînées dans les Faubourgs.

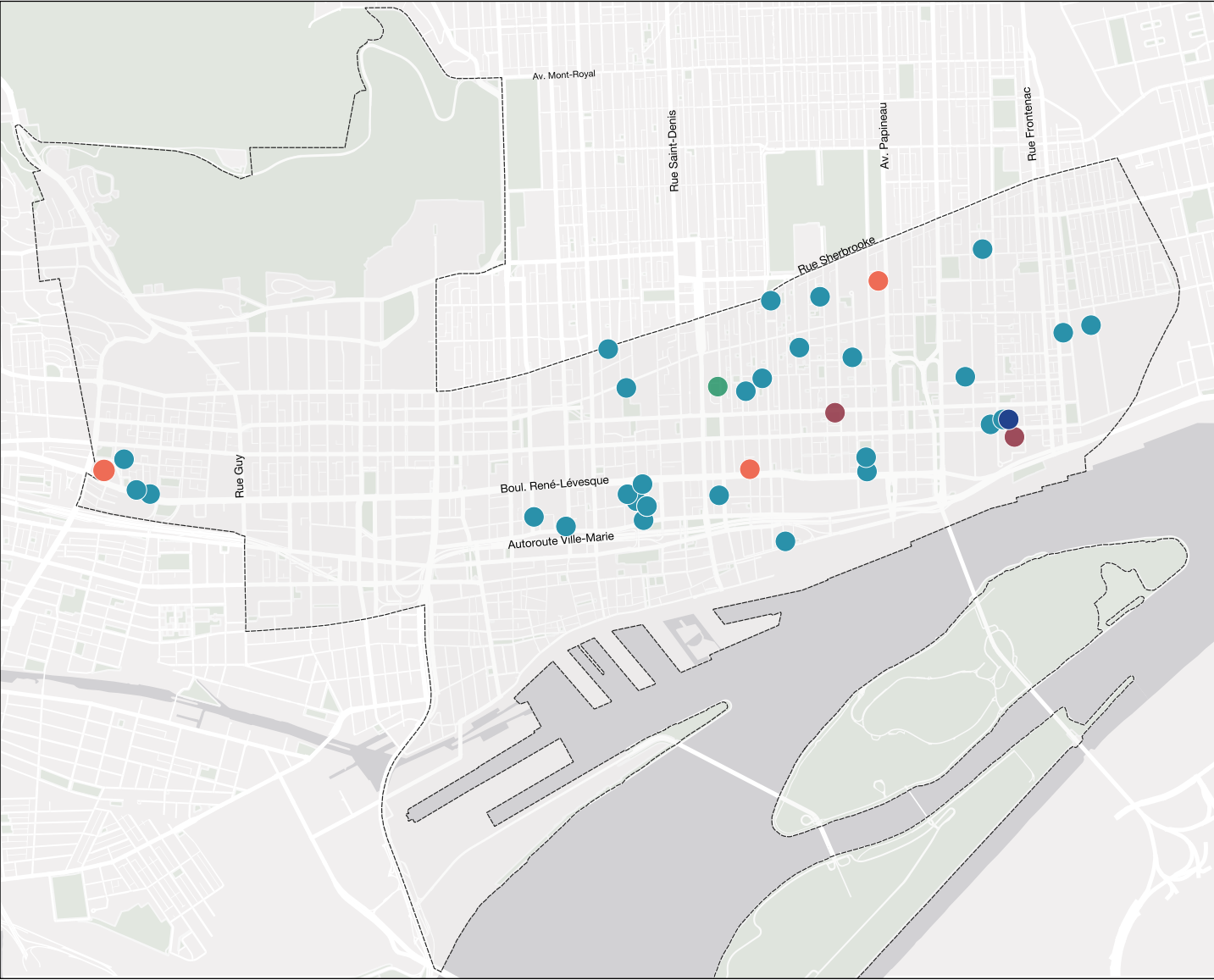
Des personnes aînées délogées

Au cours des dernières années, plusieurs pertes de logements collectifs dédiés aux personnes aînées ont été recensées dans le quartier, notamment le délogement de 270 personnes à la suite de la fermeture de la résidence Sainte-Catherine et la reconversion de la Maison Biéler, un ancien OSBL d'habitation, en immeubles locatifs privés. Par ailleurs, la vente de la résidence du Mont-Carmel à un spéculateur notoire a entraîné le départ de nombreux résidents et une modification partielle de sa vocation. Or, l'impact de tels délogements est considérable sur la santé physique

et psychologique des personnes touchées, particulièrement chez les populations vulnérables, telles que les personnes âgées en perte d'autonomie. Le rapport du ROAF souligne également la rareté de milieux de vie avec services adaptés pour les personnes semi-autonomes, exacerbant ainsi les défis liés au maintien à domicile et à la qualité de vie des aînés.

Type de logement	Nombre de logements
Logement social (inclus OBNL, OBNL certifié, SHDM, OMHM, Interloge)	2 865
Résidence privée pour aînés (RPA)	414
Congrégation religieuse	30
Ressource intermédiaire (RI)	62
TOTAL	3 371

** À noter que plusieurs aînés du quartier résident également en maisons de chambre et en coopératives.*



RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂÎÉES

- Logement social (inclus OBNL, OBNL certifié, SHDM, OMHM, Interloge)
- Résidence privé pour aînés (RPA)
- Congrégation religieuse
- Ressource intermédiaire (RI)
- Résidence fermée

--- Limite de Ville-Marie
■ Parc



Source : ROAF (2022)

3.1.5. Les logements pour la population étudiante

Des besoins en logement pour la population étudiante

Comme le révèlent les résultats de l'enquête PHARE de l'UTILE (2021), la population étudiante à Montréal est en situation de précarité en ce qui concerne l'accès au logement. Majoritairement locataires (86 %), 71 % des étudiants consacrent plus de 30 % de leur budget annuel au paiement de leur loyer. Par ailleurs, 14 500 locataires étudiants sont en situation de besoins impérieux en matière de logement (UTILE, 2022).

Les besoins en logement étudiant sont particulièrement élevés dans l'arrondissement de Ville-Marie, qui concentre un grand nombre d'établissements d'enseignement supérieur. On y retrouve une population étudiante estimée à plus de 150 000 personnes, en hausse de 15 % depuis 2019.

Malgré cette croissance, l'offre de résidences étudiantes demeure largement insuffisante, avec environ 4 500 logements disponibles. Cette capacité d'accueil est demeurée quasi stable depuis la stratégie de développement

universitaire de 2019, où l'on en comptait déjà 4 466, soit une augmentation de 0,8 %.

L'offre actuelle se répartit entre quatre grandes institutions universitaires : l'UQAM compte 927 logements répartis dans ses deux résidences du centre-ville; Concordia en offre 907, situés principalement sur le campus Loyola et dans l'ancien couvent des Sœurs grises; l'ÉTS propose 1 100 logements sur son campus; et McGill, avec 1 500 unités réparties dans plus d'une dizaine de bâtiments, est l'établissement offrant la plus grande capacité d'hébergement étudiant.

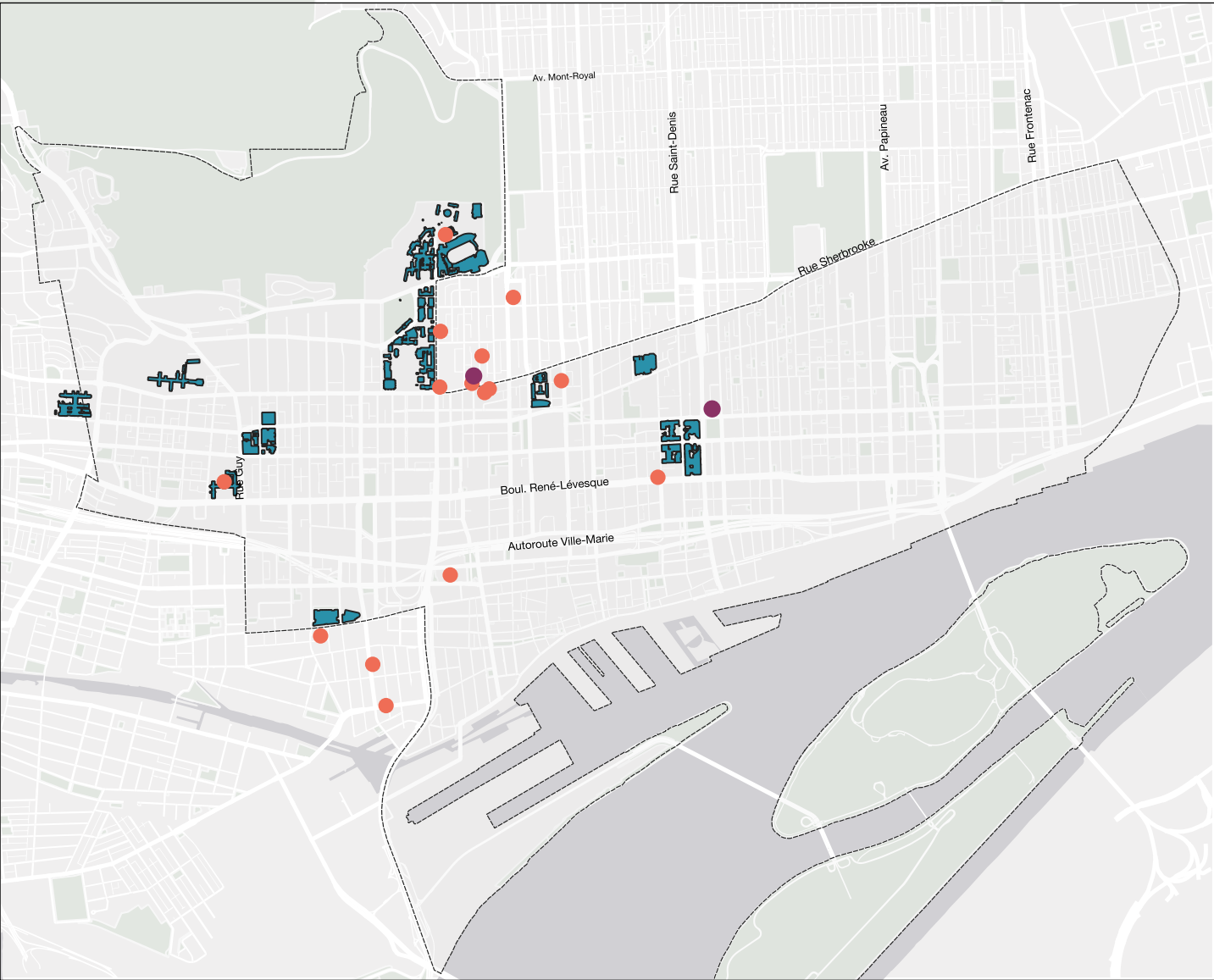
Depuis 2014, des immeubles privés destinés aux personnes étudiantes de divers établissements ont fait leur apparition sur le marché locatif, notamment grâce à la transformation de deux hôtels du centre-ville. Toutefois, en raison de leurs loyers relativement élevés, les résidences EVO répondent à un segment restreint de la clientèle étudiante. Un de ces deux immeubles est néanmoins en voie de reconversion, passant ainsi d'un statut de maison de chambres à un statut de logement locatif privé, malgré l'interdiction de remplacer une maison de chambres par un autre usage, sauf pour un bâtiment de

logements sociaux et communautaires.

L'offre limitée de logements abordables pour les personnes étudiantes entraîne divers phénomènes, notamment une forte occupation de grands logements (trois chambres et plus) en colocation dans le marché privé, réduisant ainsi le nombre d'unités accessibles aux familles. De plus, la grande mobilité de la population étudiante contribue à l'augmentation du loyer moyen dans certains secteurs.

Une nouvelle offre de logements en développement pour la population étudiante

Une nouvelle offre de logements étudiants est en développement grâce aux projets immobiliers de l'UTILE. En 2026, le projet du Méridien proposera 168 appartements destinés principalement aux personnes étudiantes de l'Université McGill. L'UTILE développe aussi le projet du 3402 rue Durocher, qui prévoit 189 appartements (UTILE, 2025). Parmi les 1 200 logements prévus à l'Îlot Voyageur, 510 seront réservés aux personnes étudiantes, dont 200 pour celles de l'UQAM.



LOGEMENTS POUR LA POPULATION ÉTUDIANTE

- Établissement scolaire supérieur
- Résidences étudiantes
- Résidences en développement de l'UTILE

Limite de Ville-Marie
Parc

0 500 1 000m

Source : UTILE (2025),
Ouelette-Vézina (2025)

3.1.6. Les logements pour familles

Une offre de logements familiaux insuffisante

L'arrondissement de Ville-Marie offre une diversité de logements, mais ceux adaptés aux besoins des familles peuvent s'y faire plus rares, ce qui représente un défi pour l'établissement à long terme de ces ménages. La proportion de logements contenant 3 chambres et plus représente moins de 10 % de toute l'offre dans plusieurs secteurs du centre-ville tel qu'il est possible d'observer à la carte suivante¹.

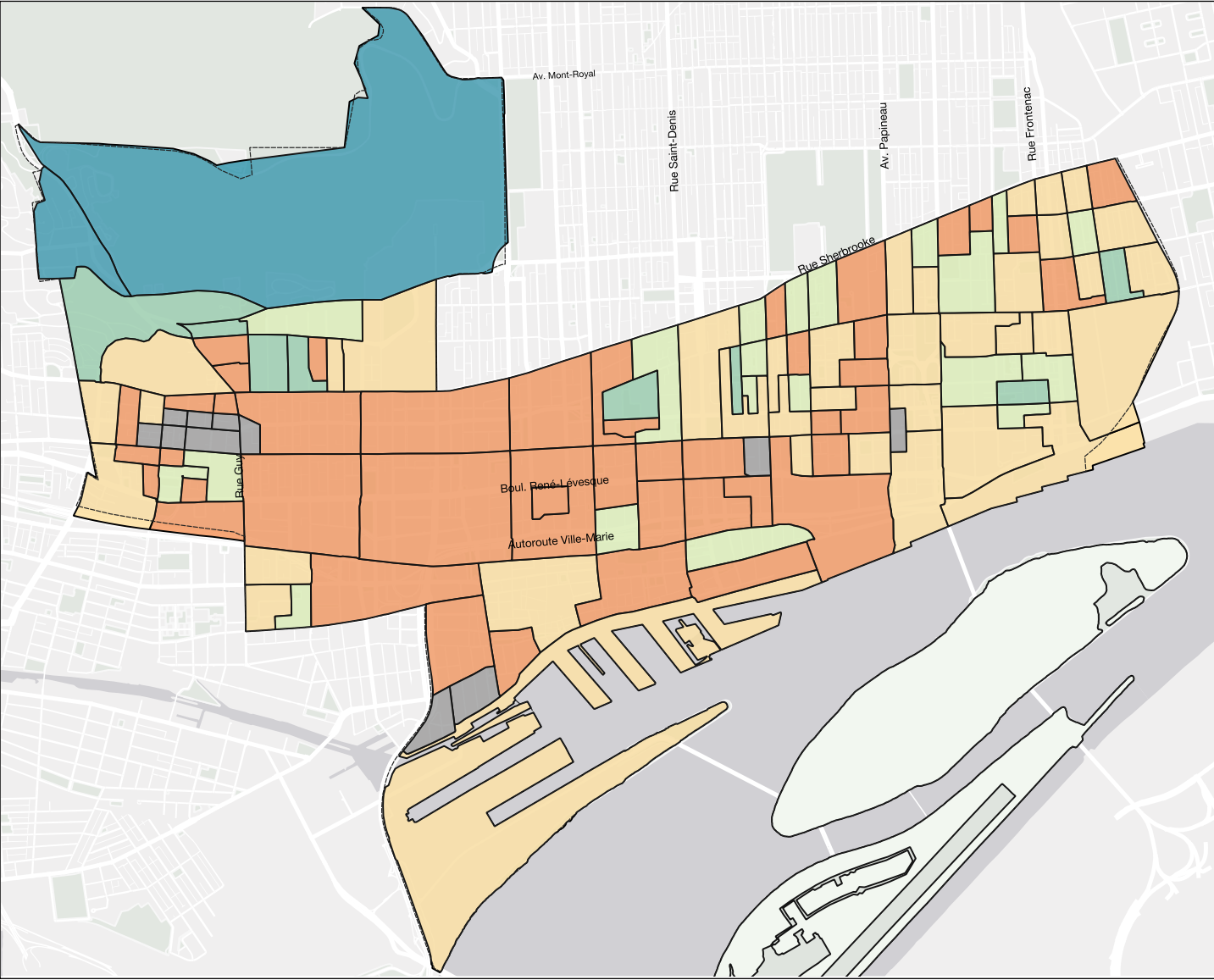
Le district de Sainte-Marie ainsi qu'une bonne partie du Village possèdent une meilleure proportion de logements prêts à accueillir des familles. Ces données correspondent avec la répartition des écoles primaires et secondaires présentes dans l'arrondissement.

La plus forte proportion de logements pour familles se trouve dans les rues adjacentes au mont Royal, secteur où l'on retrouve plus

de maisons individuelles ou de duplex.

Ce portrait permet notamment d'expliquer pourquoi la proportion de ménages avec enfants est plus basse dans Ville-Marie que dans le reste de la Ville. Selon les données du recensement de 2021, ce sont 62 % des ménages de Montréal qui comptent des enfants, contrairement à 40 % pour Ville-Marie (Montréal en statistiques, 2023). Ce chiffre est d'ailleurs à la baisse puisque les ménages avec enfants représentaient 42 % des ménages totaux en 2016.

¹ Le ratio de logements familiaux a été calculé en fonction du pourcentage de logements de 3 chambres et plus divisé sur le nombre total de logements.



Ratio de logements familiaux

- 0 % à 10 %
- 10 % à 20 %
- 20 % à 30 %
- 30 % à 40 %
- 40 % et plus
- Non applicable

- Limite de Ville-Marie
- Parc



Source : Statistique Canada (2021)

3.2. ÉTAT DE LA SITUATION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET DES MAISONS DE CHAMBRES

Définition du logement social

Les logements sociaux partagent un ensemble de caractéristiques communes : leur propriété est de nature collective (publique ou communautaire), l'organisation qui les gère est à but non lucratif (la fixation des loyers, échappant, au moins en partie, aux lois du marché) et leur vocation est de loger des gens à faible ou modeste revenu aux besoins desquels le marché ne parvient pas à répondre. De plus, tous les logements sociaux bénéficient d'une subvention gouvernementale lors de leur réalisation (aide à la pierre), leur permettant dès leur livraison d'offrir des logements dont le prix se situe en dessous du prix médian du marché.

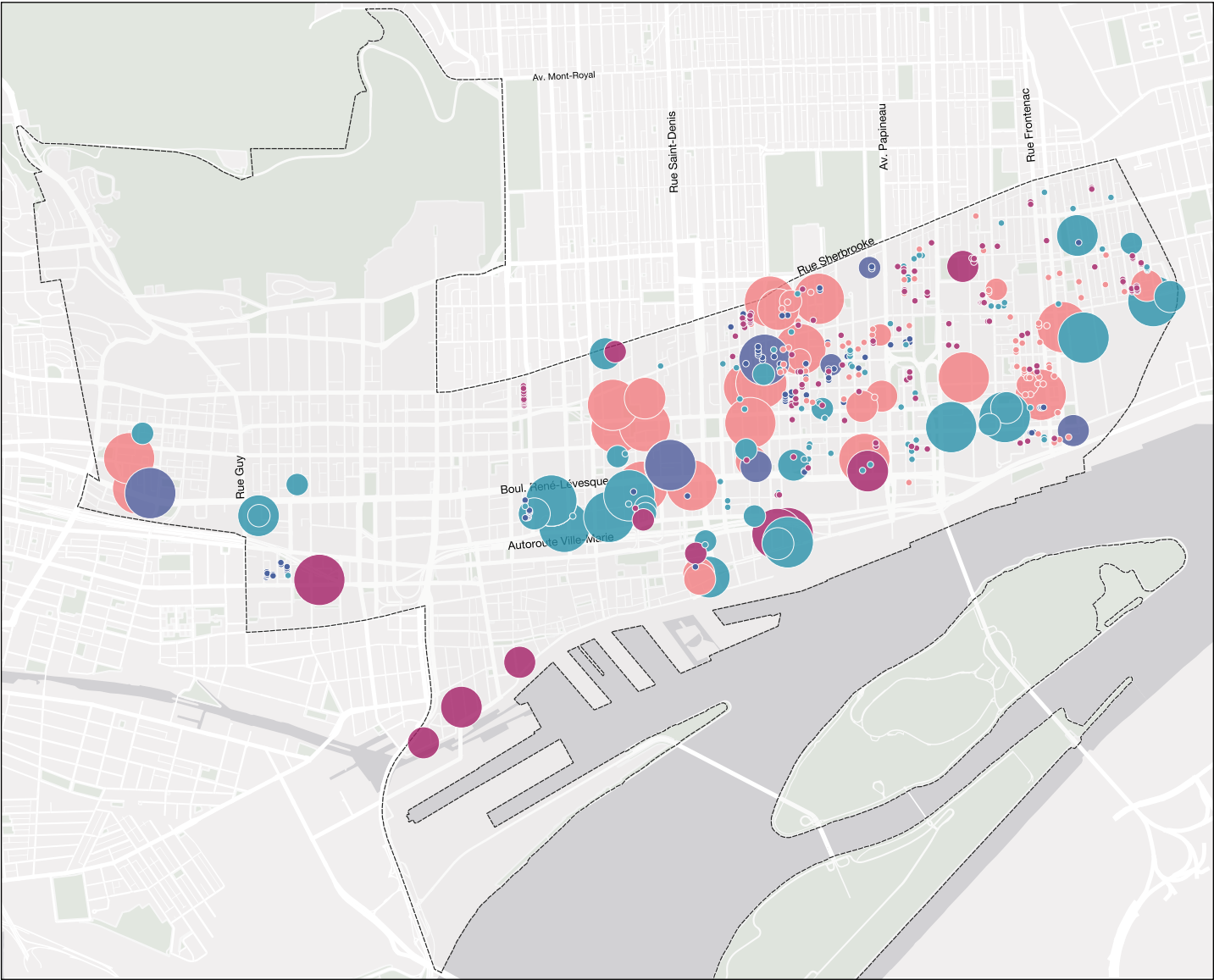
3.2.1. Recension des logements sociaux

Une répartition inégale des logements sociaux

L'arrondissement de Ville-Marie compte un total de 8177 unités d'habitation sociale, gérées par plus de 140 organismes. Bien qu'ils représentent 11,4 % des 71 957¹ logements privés de l'arrondissement, à l'exclusion des maisons de chambres, leur répartition demeure inégale. Le district de Peter-McGill, l'un des secteurs les plus denses de Montréal, ne compte que 657 unités, tandis que le district de Sainte-Marie en regroupe 3416 et celui de Saint-Jacques, 4 090². Par ailleurs, les coopératives d'habitation ne représentent que 1 327 logements, ce qui correspond à 16,2 % du parc de logements sociaux à l'échelle de l'arrondissement.

¹ Cette information est tirée du recensement de Statistique Canada 2021 et de l'inventaire des projets compilé par Rayside Labossière et le Comité logement Ville-Marie depuis 2021 (voir page 70).

² 14 logements ne sont associés à aucun district en raison de leur confidentialité ou autre.



LOGEMENTS SOCIAUX

- OSBL
- COOP
- HLM
- SHDM

- 20 logements et moins
- 20 à 30 logements
- 30 à 40 logements
- 40 à 50 logements
- 50 logements et plus

- Limite de Ville-Marie
- Parc



Source : Ville de Montréal (2024)

* À noter que cinq bâtiments ont été exclus de la carte afin de préserver la confidentialité de leur localisation.

3.2.2. Recension des maisons de chambres

Une maison de chambres se définit comme un immeuble comprenant au moins quatre chambres en location et disposant d'au plus deux des trois équipements suivants : une toilette, une baignoire (ou une douche) et une cuisinette.

Historiquement, les maisons de chambres se sont largement développées durant la révolution industrielle. Après la Seconde Guerre mondiale, avec l'amélioration générale des conditions économiques, leur clientèle a progressivement changé. Ces logements ont alors accueilli principalement des personnes en situation de vulnérabilité, notamment des personnes sans-emploi et des personnes ayant été hospitalisées en psychiatrie.

Les maisons de chambres menacées

Depuis les années 1970, le nombre de maisons de chambres privées n'a cessé de diminuer. Un recensement mené par la Ville de Montréal en 2016 dénombrait 33 maisons de chambres privées encore en activité dans l'arrondissement, révélant qu'en une décennie, près de 15 d'entre elles avaient

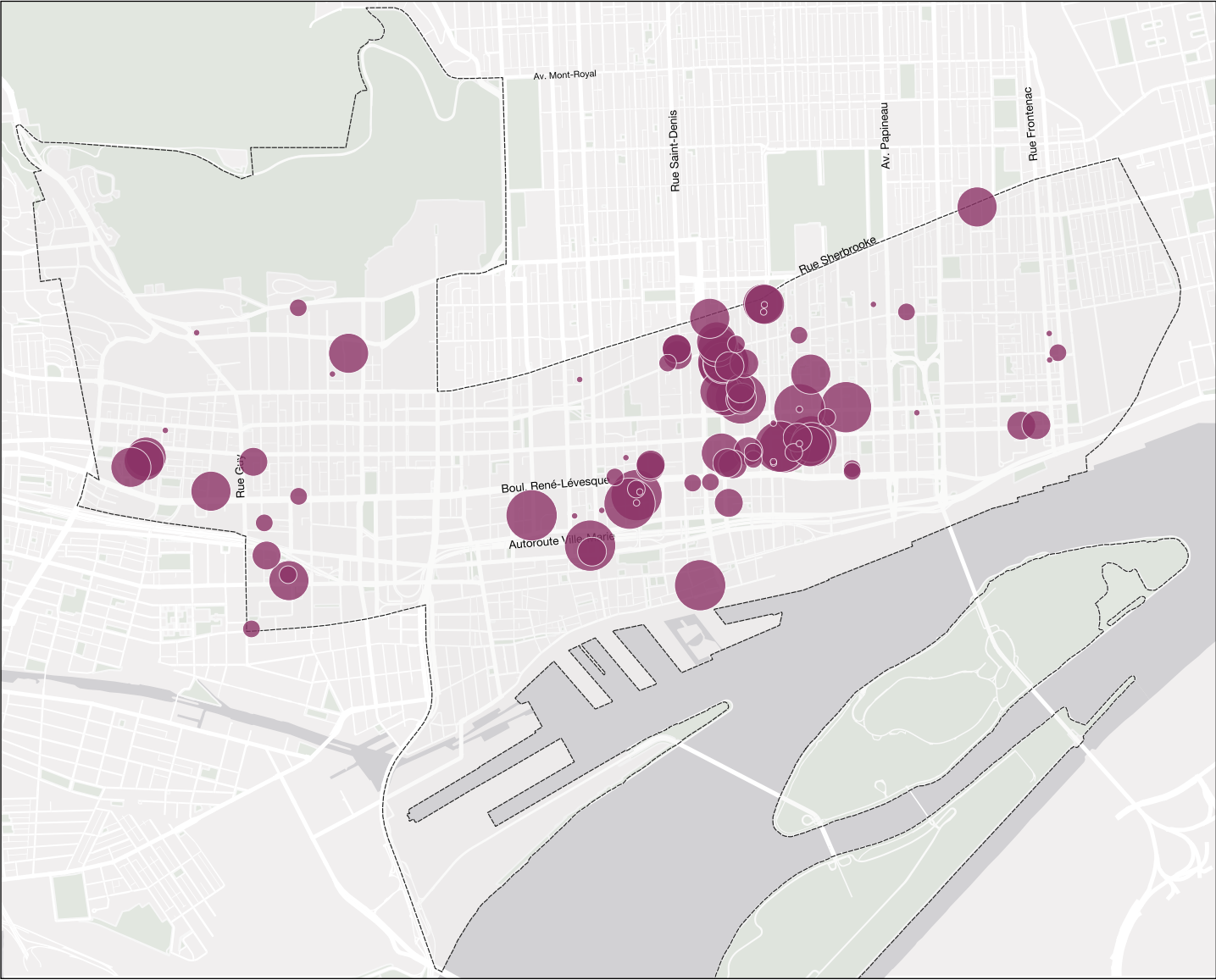
disparu du territoire.

À ce jour, 92 maisons de chambres sont répertoriées, regroupant un total de 2033 chambres. Parmi celles-ci, 14 comptent plus de 80 chambres. Le secteur de Saint-Jacques présente la plus forte concentration de maisons de chambres dans l'arrondissement de Ville-Marie.

Règlementation des maisons de chambres

Un écart important subsiste entre cette recension des maisons de chambres et celle présentée dans la dernière version de la Stratégie de développement d'Habiter Ville-Marie (2019). Cette différence s'explique par l'entrée en vigueur, en 2020, d'un règlement interdisant la conversion des maisons de chambres en d'autres types d'habitation. L'adoption de cette réglementation, accompagnée d'un travail de recensement des maisons de chambres en situation irrégulière, a eu pour effet d'augmenter le nombre de maisons de chambres disposant d'un certificat d'occupation. Avant l'instauration de cette protection, la Ville de Montréal ne disposait pas d'un portrait complet du nombre de maisons de chambres sur son territoire, celles-ci cherchant

souvent à demeurer discrètes par crainte de la spéculation immobilière, laquelle risquait de compromettre leur pérennité. Par ailleurs, la recension réalisée en 2016 reposait sur une méthode différente de celle employée aujourd'hui, se concentrant sur l'étude des maisons de chambres et autres types de bâtiments accueillant des personnes plus vulnérables.



MAISONS DE CHAMBRES

- 19 chambres et moins
- 20 à 39 chambres
- 40 à 59 chambres
- 60 à 79 chambres
- 80 chambres et plus

--- Limite de Ville-Marie
■ Parc



Source : Arrondissement Ville-Marie

3.3. DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

3.3.1. Le contexte du financement des logements sociaux

Une nécessité d'accroître l'offre de logements sociaux due à la hausse des prix des logements

Subissant de plein fouet l'inflation et la hausse des prix des loyers, les ménages montréalais vivent une pression énorme qui rend d'autant plus nécessaire la construction rapide de logements sociaux. La hausse des prix des loyers allant bien au-delà de l'inflation, les ménages perdent de plus en plus leur capacité de payer et font face à des situations critiques qu'il importe de souligner.

En plus de cette hausse des loyers, le pays connaît une hausse importante de ses coûts de construction. Afin de mieux comprendre l'impact de la hausse des coûts sur les projets de logements sociaux, Rayside Labossière, avec l'aide de ses partenaires, a produit une rapide estimation des coûts liés à un projet (montant soumis, coût de construction, coût de réalisation et coût d'acquisition) par rapport à l'inflation et aux subventions de la SHQ (voir graphique à la page suivante).

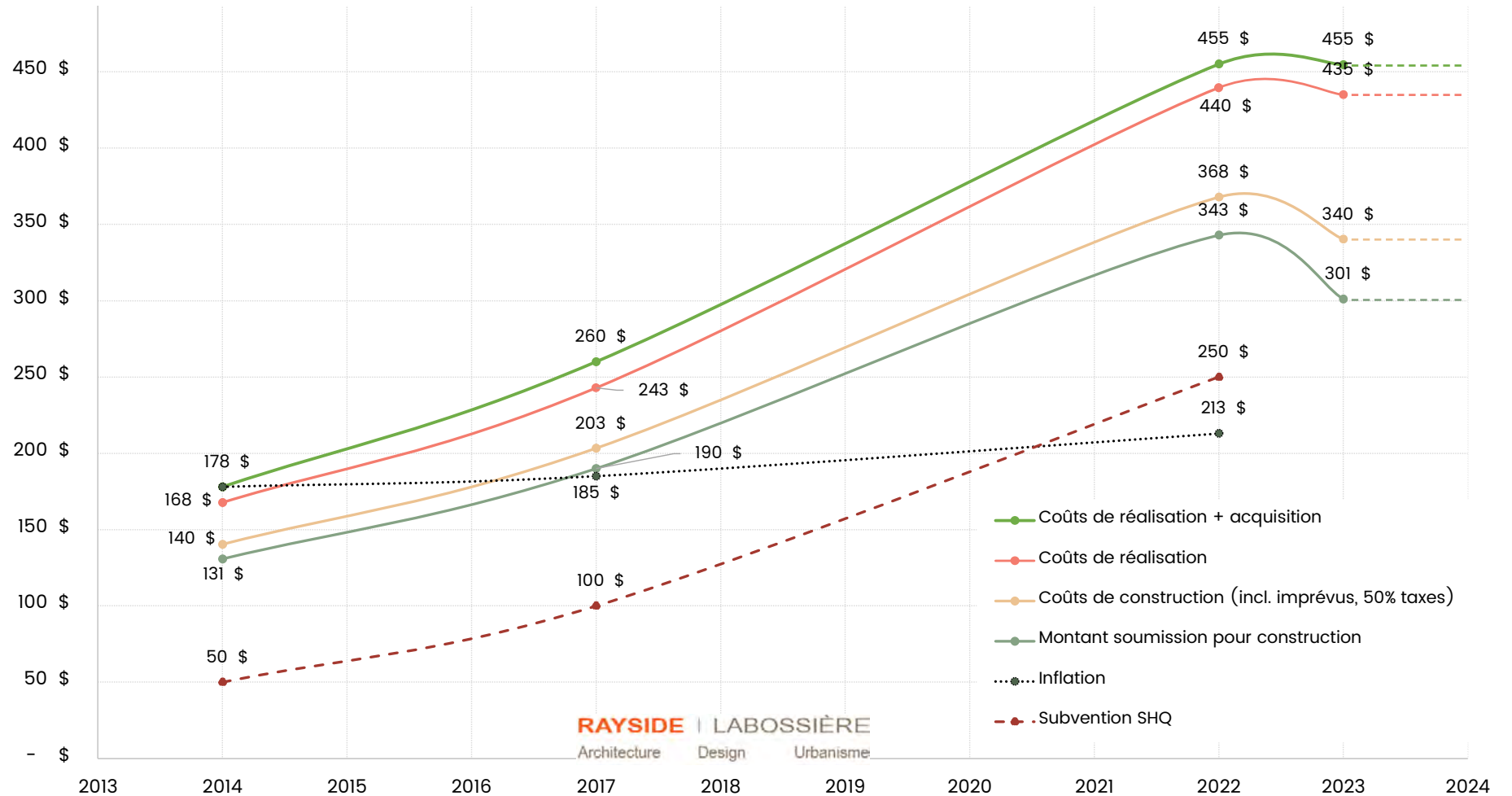
Cette étude sommaire démontre l'impact de la hausse des coûts liés à la concrétisation d'un projet, tant au plan des coûts de construction, des coûts de réalisation et des coûts d'acquisition. Basée initialement sur une comparaison entre les années 2014, 2017 et 2022, l'étude démontre que cette tendance s'est poursuivie en 2023. En effet, le montant de soumission pour construction a augmenté de 9 % tandis que les coûts de construction ont connu une croissance de 15 %.

Toutefois, les données collectées au fil de l'année 2024 tendent à démontrer une stabilisation des coûts dans la dernière année. Bien que la fin de l'augmentation effrénée des coûts soit la bienvenue, cette stabilisation s'effectue à un coût de réalisation qui demeure plus du double de ce qu'il était en 2017.

Il paraît également pertinent de souligner l'écart qui s'est creusé entre le coût de construction et d'acquisition et le montant des subventions de la SHQ. Alors que, en 2014, un projet devait assumer 128 \$/pi² suite aux subventions, ce montant s'élevait en 2022 à 205 \$/pi². Cette hausse de 60% représente un défi financier majeur pour les projets. En effet, leurs développeurs doivent

faire preuve d'une créativité sans précédent pour multiplier les sources de financement afin de combler cet écart grandissant et, bien souvent, prévoir un fardeau plus lourd en matière de loyers pour les futurs locataires.

ÉVOLUTION DES COÛTS AU PI²
(2014-2023; RMR DE MONTRÉAL)



Source : Rayside Labossière, 2025

3.3.2. Développement immobilier résidentiel dans l'arrondissement

L'arrondissement compte près de 50 grands projets immobiliers de 50 unités résidentielles et plus, répartis à différentes étapes de développement ou de réalisation. Si certains sont déjà en construction, d'autres en sont encore au stade du développement. Ces projets sont répartis sur l'ensemble du territoire et totalisent environ 23951 nouveaux logements à venir, et viendront s'ajouter aux 10 532 logements construits depuis 2021.

Parmi les plus importants actuellement en développement ou construction figurent :

- > **Site Molson** : 5 000 logements
- > **L'Esplanade Cartier** : 1 747 logements
- > **Quartier des Lumières** : 1 500 logements
- > **895 de la Gauchetière** : 1 280 logements
- > **Îlot Voyageur** : 1 216 logements

¹ Ce nombre est basé sur la taille moyenne des ménages privés de l'arrondissement de Ville-Marie qui était de 1,9 personne lors du recensement de 2021 de Statistique Canada

Stade de développement	Peter-McGill	Saint-Jacques	Sainte-Marie	TOTAL
En développement	5 217	8 763	660	14 640
En construction	3 141	3 866	2 304	9 311
Terminés depuis 2021	7 159	2 740	633	10 532
TOTAL	15 517	15 369	3 597	34 483

La construction de 531 logements sociaux depuis 2021

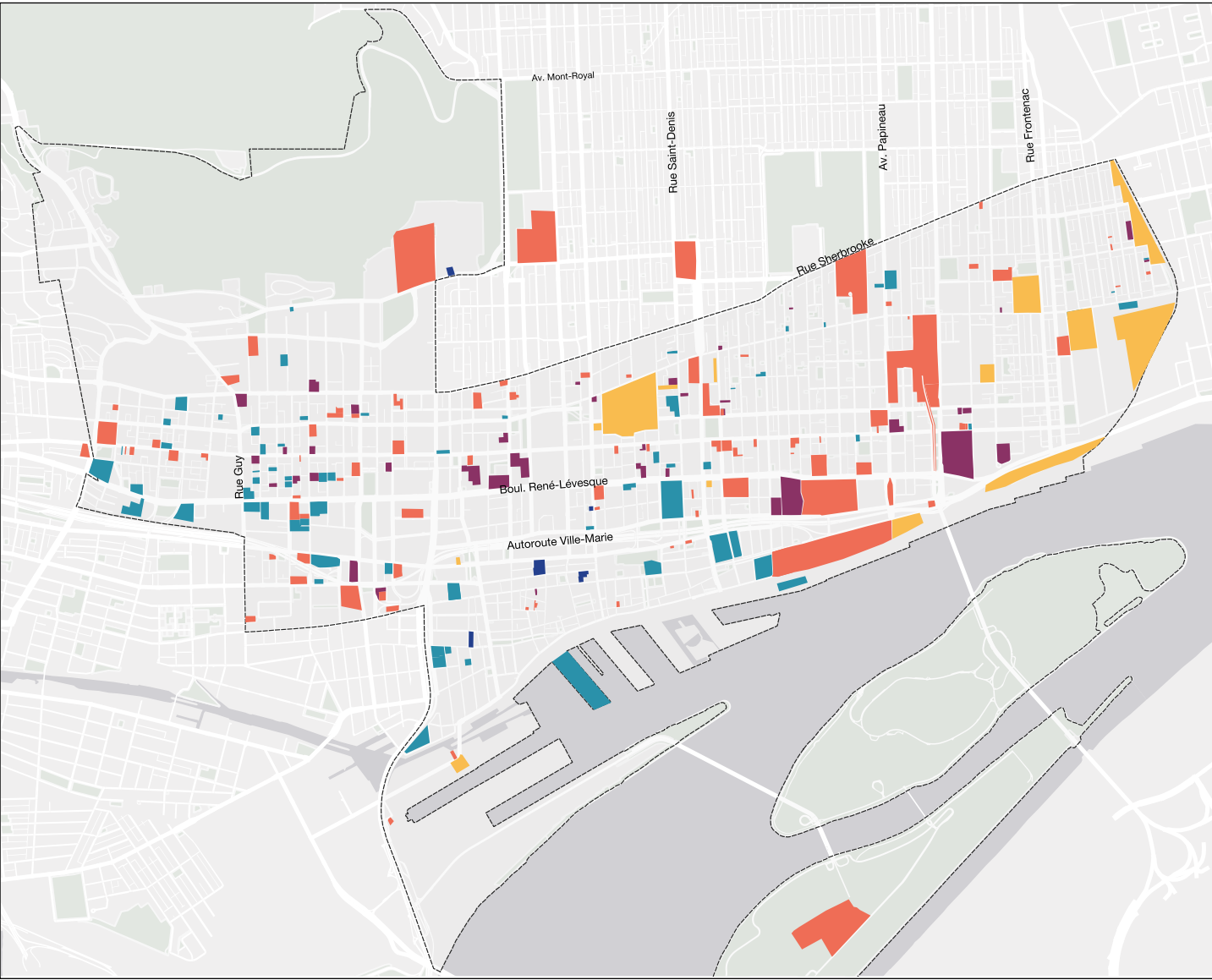
Depuis 2021, 10532 logements ont été construits, dont seulement 531 sont des logements sociaux, ce qui représente 5 % de l'ensemble des nouvelles unités résidentielles.

Pourtant, selon les données du recensement de 2021, 65518 personnes prévoient s'établir à Ville-Marie au cours des prochaines années¹, ce qui représenterait une augmentation de 62,4 % de la population actuelle.

Malgré cette croissance démographique anticipée, à peine 1 403 logements sociaux sont actuellement en développement ou

en construction, soit un maigre 5,9 % des 23951 logements en cours de réalisation.

Par ailleurs, cette estimation ne tient pas compte du développement futur de nombreux sites disposant d'un fort potentiel sur le territoire. Si, pendant plusieurs années, le développement résidentiel s'est principalement concentré sur des terrains de stationnement, comme celui du Centre Bell, il tend désormais à se déplacer vers la requalification de sites précédemment occupés par des bâtiments à faible densité. Cette nouvelle dynamique est particulièrement visible aux abords de la place Émilie-Gamelin.



GRANDS PROJETS IMMOBILIERS

- Hypothèse
- En développement
- Résidentiel en construction
- Institutionnel et commercial en construction
- Terminé

- Limite de Ville-Marie
- Parc



Source : Agora Montréal (2025), Rayside Labossière (2025)

3.3.3. Projections démographiques

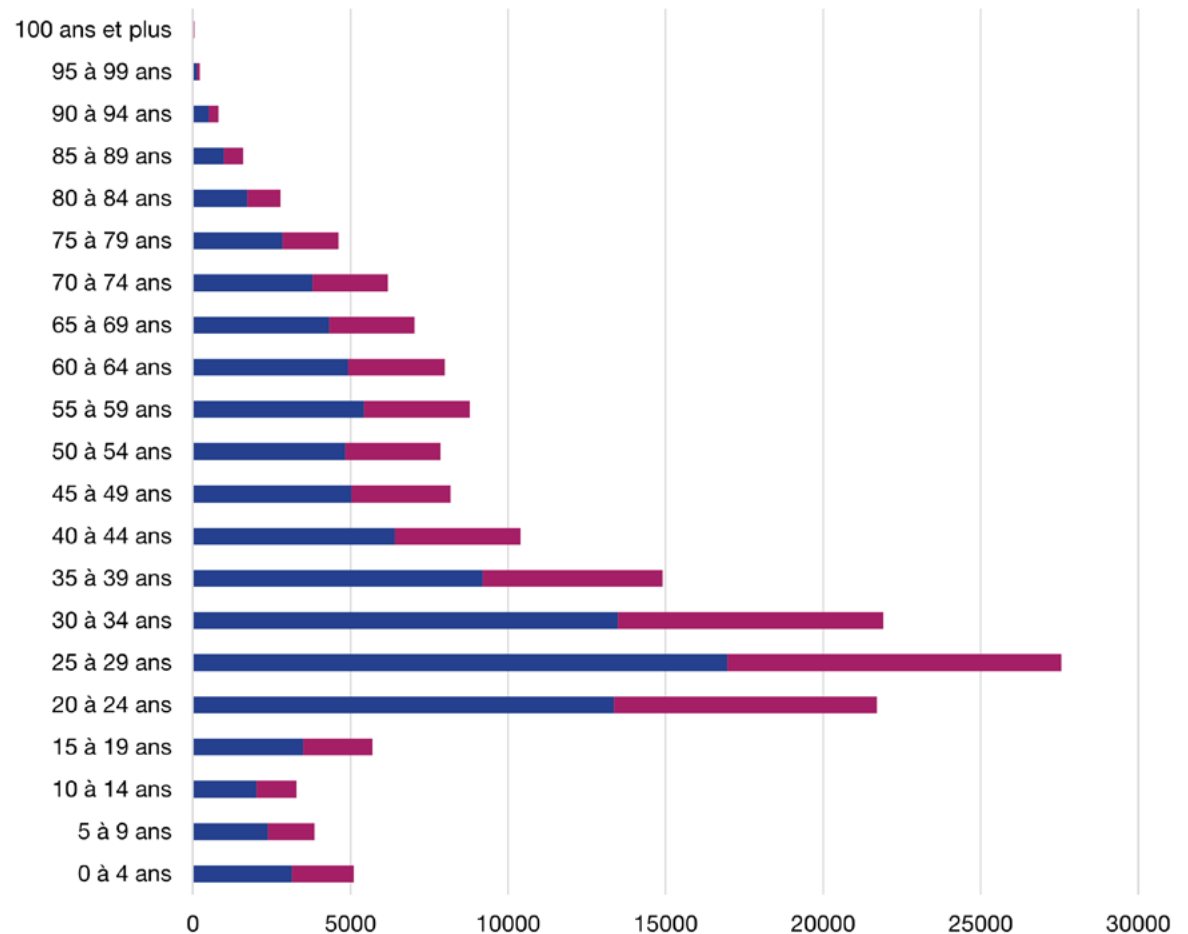
Une pression accrue sur les services et équipements collectifs

Comme mentionné précédemment, il est estimé que l'arrondissement de Ville-Marie pourrait accueillir 65 518 personnes supplémentaires d'ici 2035. Plus précisément, la population des enfants de 0 à 4 ans connaîtrait une augmentation de 1 963 personnes, tandis que celle des jeunes de 5 à 14 ans croîtrait de 2 744. Par ailleurs, le nombre de personnes âgées (65 ans et plus) augmenterait de 8 931.

Cette croissance démographique entraînera une pression accrue sur les équipements collectifs, notamment les écoles et les services de garde, ainsi que sur les services sociaux et de santé.

¹ Le calcul du nombre de nouveaux logements repose sur la recension des projets en développement, en construction et terminés depuis 2021. À partir du nombre de nouveaux logements recensés, nous l'avons multiplié par 1,9, soit la taille moyenne des ménages privés, selon le Recensement 2021 de Ville-Marie. Ce résultat a ensuite été appliqué à la pyramide des âges issue du même recensement.

Projection de la composition de la population en 2035 sur le territoire de Ville-Marie¹



3.3.4. Logements Airbnb

Les logements de type Airbnb occupent une part importante du marché locatif de Ville-Marie, représentant 4,2 % du parc locatif, soit 3 147 unités, dont 1 509 offertes en location de courte durée¹ et 1 638 en location de longue durée². Cette présence contribue à réduire l'offre de logements disponibles pour les résidents permanents et nuit à l'accessibilité au logement dans le secteur.

Une diminution marquée du nombre d'Airbnb a été observée entre 2022 et 2024, avec une baisse globale de 22,5 %. Cette réduction est encore plus prononcée pour les locations de courte durée, qui ont chuté de 51,4 % pour la même période. Cette tendance s'explique en partie par la mise en place, en septembre 2023, de la loi provinciale sur l'hébergement touristique, laquelle oblige toute personne désirant faire la location d'un logement pour 31 jours ou moins à obtenir un certificat d'enregistrement auprès de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ).

¹ La location à court terme désigne une location d'une durée de 29 jours consécutifs ou moins.

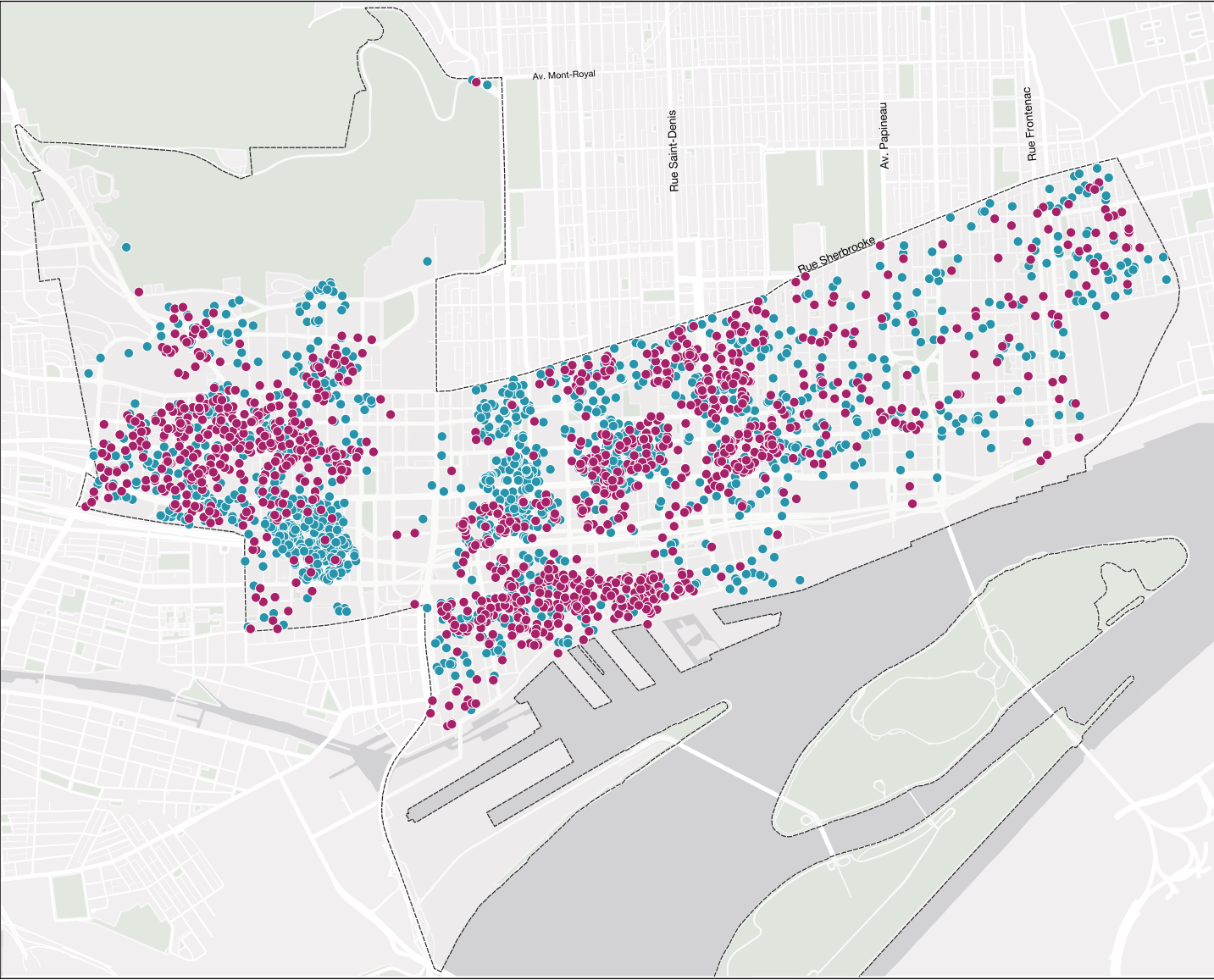
² La location à long terme désigne une location d'une durée de 30 jours consécutifs et plus.

Parallèlement, le marché connaît une augmentation de 41,7 % des locations Airbnb à long terme. Ce phénomène pourrait indiquer un changement dans l'utilisation de ces logements, possiblement en réponse aux restrictions imposées aux locations de courte durée.

Bien que la réduction du nombre de locations de logements de courte durée puisse contribuer à rendre plus de logements accessibles aux locataires réguliers, leur transformation en locations de longue durée via les plateformes numériques d'hébergement transactionnelles pose la question de leur intégration réelle dans le marché locatif pour la population résidente. Ce phénomène mérite une attention particulière afin de s'assurer que le droit au logement des personnes résidentes de Ville-Marie prime sur l'attractivité touristique de l'arrondissement.

Depuis mars 2025, la Ville de Montréal a resserré l'étau en adoptant un nouveau règlement interdisant la location à court terme des résidences principales sur les plateformes de type Airbnb sauf durant la saison estivale du 10 juin au 10 septembre (Fortier, 2025). Toute personne souhaitant exercer cette activité devra également se

procurer un permis au coût de 300 \$ et déposer en main propre les documents requis confirmant qu'il s'agit de sa résidence principale.



LOGEMENTS AIRBNB

- Airbnb de courte durée (location de 29 jours consécutif et moins)
- Airbnb de longue durée (location de 30 jours consécutif et plus)

--- Limite de Ville-Marie
■ Parc



Source : Inside Airbnb (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

3.3.5. Développement de logements sociaux

Héritage de la stratégie d'inclusion

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 soit constituée de logements abordables d'initiative privée.

Or, en vertu des pouvoirs dont disposait la Ville de Montréal, cette stratégie était 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 devenu 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 devaient 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 2020 inclusivement, 1 118 logements sociaux et communautaires ont ainsi été engagés définitivement dans l'arrondissement, alors qu'un total de 33 965 logements y étaient mis en chantier.

Les logements sociaux engagés n'ont donc représenté que 3,3% de l'ensemble des unités de logement mises en chantier dans l'arrondissement au cours de cette période.

Or, la proportion de logements sociaux engagés par rapport aux unités de logement mises en chantier à Montréal en excluant l'arrondissement de Ville-Marie a été de 13,3 %, un pourcentage qui atteint presque les objectifs fixés par la Stratégie d'inclusion en matière de production de logements sociaux à l'échelle de la ville. 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 moins du quart de ces objectifs.

Règlement pour une métropole mixte : suivis et impacts

La Stratégie d'inclusion a fait place en 2021 à l'adoption par la Ville de Montréal de son Règlement pour une métropole mixte, qui prévoit pour les projets résidentiels de plus de 450m² des contributions en termes de logement social, sous forme de réalisation de projet clé en main, de cession de terrain ou de compensation financière.

Le bilan des deux premières années de son application dressé par la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation a révélé que, quelle que soit l'envergure du projet, la majorité des promoteurs ont choisi de verser une contribution financière plutôt que de réaliser un projet clé en main ou de céder un terrain sur site. Or, le RMM était initialement perçu par plusieurs comme un outil de maîtrise foncière et de promotion de la mixité sociale. Ce recours généralisé à la contribution financière, prévisible dès l'adoption du règlement, a fait en sorte de limiter grandement l'atteinte de ces objectifs.

Le mémoire produit par le Comité logement à l'occasion de ce bilan a montré que

cette dynamique était particulièrement prononcée dans Ville-Marie. En effet, les ententes conclues dans l'arrondissement représentaient 9% des ententes conclues en date du 31 août 2023 pour toute la Ville de Montréal, générant cependant 2 945 224\$, soit 17% des contributions financières destinées au volet social. Pourtant, entre 2018 et 2022, seuls 2 % des 18 379 mises en chantier dans Ville-Marie étaient des logements sociaux, contre 7% à l'échelle de la Ville de Montréal. Ainsi, les contributions financières prélevées dans l'arrondissement ne semblent pas y favoriser le développement de plus de logements sociaux.

Le bilan des quatre années suivant l'entrée en vigueur du RMM, soit de 2021 à 2024 inclusivement, fait état de 398 logements sociaux définitivement engagés dans l'arrondissement, sur un total de 13 253 logements mis en chantier, soit seulement 3%. En comparaison, à l'échelle de Montréal (en excluant l'arrondissement de Ville-Marie), 15,9% des mises en chantier étaient des logements sociaux.

Ainsi, les effets de l'entrée en vigueur du RMM, si on s'en tient aux résultats des quatre premières années de son application,

ne semblent pas avoir davantage profité à la population de l'arrondissement. Ce taux de mises en chantier demeure nettement insuffisant pour répondre aux besoins pressants des ménages locataires à faible ou modeste revenu.

Une iniquité territoriale criante dans la création de logements sociaux

Le bilan que l'on peut tirer de l'application de la stratégie d'inclusion et du RMM dans l'arrondissement de Ville-Marie est donc particulièrement désolant.

Entre 2005 et 2024, alors que 30,3% des logements mis en chantier à Montréal l'étaient dans l'arrondissement, on y comptait seulement 9,2% des logements sociaux engagés à Montréal. Sur cette même période, seulement 1 516 logements sociaux y ont été engagés, soit 3,2 % des logements mis en chantier dans Ville-Marie. En comparaison, la proportion de logements sociaux engagés sur l'ensemble des mises en chantier réalisées à Montréal (en excluant l'arrondissement de Ville-Marie) atteignait 13,8%.

De façon générale, la disparité importante constatée dans la proportion de logements sociaux développés sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie par rapport à celui du reste de la ville de Montréal met en lumière une iniquité territoriale criante dont la population locataire à faible ou modeste revenu de l'arrondissement est la première victime.

Livraison de nouveaux logements depuis 2005 dans l'arrondissement Ville-Marie et l'ensemble de la Ville de Montréal

Ville-Marie																				
Nouvelle production	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mises en chantier	1 659	1 355	678	466	756	554	1 287	1 745	1 613	3 265	2 658	2 379	3 641	3 067	2 415	3 626	6 390	2 881	2 750	1 232
Recyclés	86	86	252	8	116	500	174	364	102	151	455	159	348							
Total	1 745	1 441	930	474	872	1 054	1 461	2 109	1 715	3 416	3 113	2 538	3 989	3 067	2 415	3 626	6 390	2 881	2 750	1 232
Logements sociaux et communautaires (engagement définitifs)																				
Neufs	17	67	0	22	49	47	138	78	0	40	0	14	0	0	40	136	54	72	114	12
Recyclés	30	0	16	0	0	0	11	0	94	8	0	22	0	0	0	0	67	48	19	0
Sous-total	47	67	16	22	79	47	149	78	94	48	0	36	0	0	40	136	121	120	133	12
Achat-rénovation	55	0	0	30	32	23	8	0	0	101	26	14	0	0	0	0	12	0	0	0
Total	102	67	16	52	81	70	157	78	94	149	26	50	0	0	40	136	133	120	133	12

Ville de Montréal (incluant Ville-Marie)																				
Nouvelle production	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024
Mises en chantier	8 535	6 467	6 394	5 575	4 769	6 099	8 224	6 797	5 333	7 956	5 682	5 888	8 884	8 248	8 258	10 009	13 204	9 427	7 003	4 619
Recyclés	707	668	440	657	295	1 131	623	1 286	948	293	512	230	603							
Total	9 242	7 135	6 834	6 232	5 064	7 230	8 847	8 083	6 281	8 249	6 194	6 118	9 487	8 248	8 258	10 009	13 204	9 427	7 003	4 619
Logements sociaux et communautaires (engagement définitifs)																				
Neufs	1 278	747	666	509	547	310	669	209	703	615	395	472	408	267	835	437	636	439	358	623
Recyclés	30	81	76	210	239	28	65	27	94	20	16	22	0	0	79	1	91	74	19	330
Sous-total	1 308	828	742	719	786	338	734	236	797	635	413	494	408	267	914	438	727	513	377	953
Achat-rénovation	55	208	199	396	286	148	245	115	246	299	154	86	39	49	75	63	61	92	213	821
Total	1 363	1 036	941	1 115	1 072	486	979	351	1 043	934	567	580	447	316	989	501	788	605	590	1 774

Ratio																				
	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024
Part de logements sociaux sur l'ensemble des logements construits dans l'arrondissement Ville-Marie entre 2005 et 2024	6%	5%	2%	11%	11%	13%	12%	4%	6%	5%	1%	2%	0%	0%	2%	4%	2%	4%	5%	1%
Part de logements sociaux sur l'ensemble des logements construits pour la Ville de Montréal entre 2005 et 2024	16%	16%	15%	20%	22%	8%	12%	5%	20%	12%	10%	10%	5%	4%	12%	5%	6%	6%	8%	38%

Logements sociaux livrés depuis 2019

Pour compléter notre analyse de l'application de la Stratégie d'inclusion et du RMM 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 2019-2024.

Des logements sociaux pour les clientèles particulières

Un total de 16 projets ont permis la livraison de 591 logements sociaux dans l'arrondissement entre 2019 et 2024. Parmi ceux-ci, 13 étaient spécifiquement destinés à des populations ayant des besoins particuliers. Un projet de 136 unités s'adresse aux familles, un projet s'adresse à un public diversifié, tandis qu'un autre projet ne vise pas de groupe en particulier.

Répartition des clientèles pour les logements construits depuis 2019

	Nombre de logements	%	Nombre de projets	%
Population ayant des besoins particuliers	398	67,3 %	13	81,3 %
Familles	136	23,0 %	1	6,3 %
Mixte	40	6,8 %	1	6,3 %
Clientèle inconnue	17	2,9 %	1	6,3 %
Total	591	100,0 %	16	100,0 %

2020

1. Studios Amaryllis (15 log)
2. Association Logement Amitié (42 log)
3. Vilavi (25 log)

2022

4. Coop Montagne verte (136 log)
5. Vilavi (9 log)

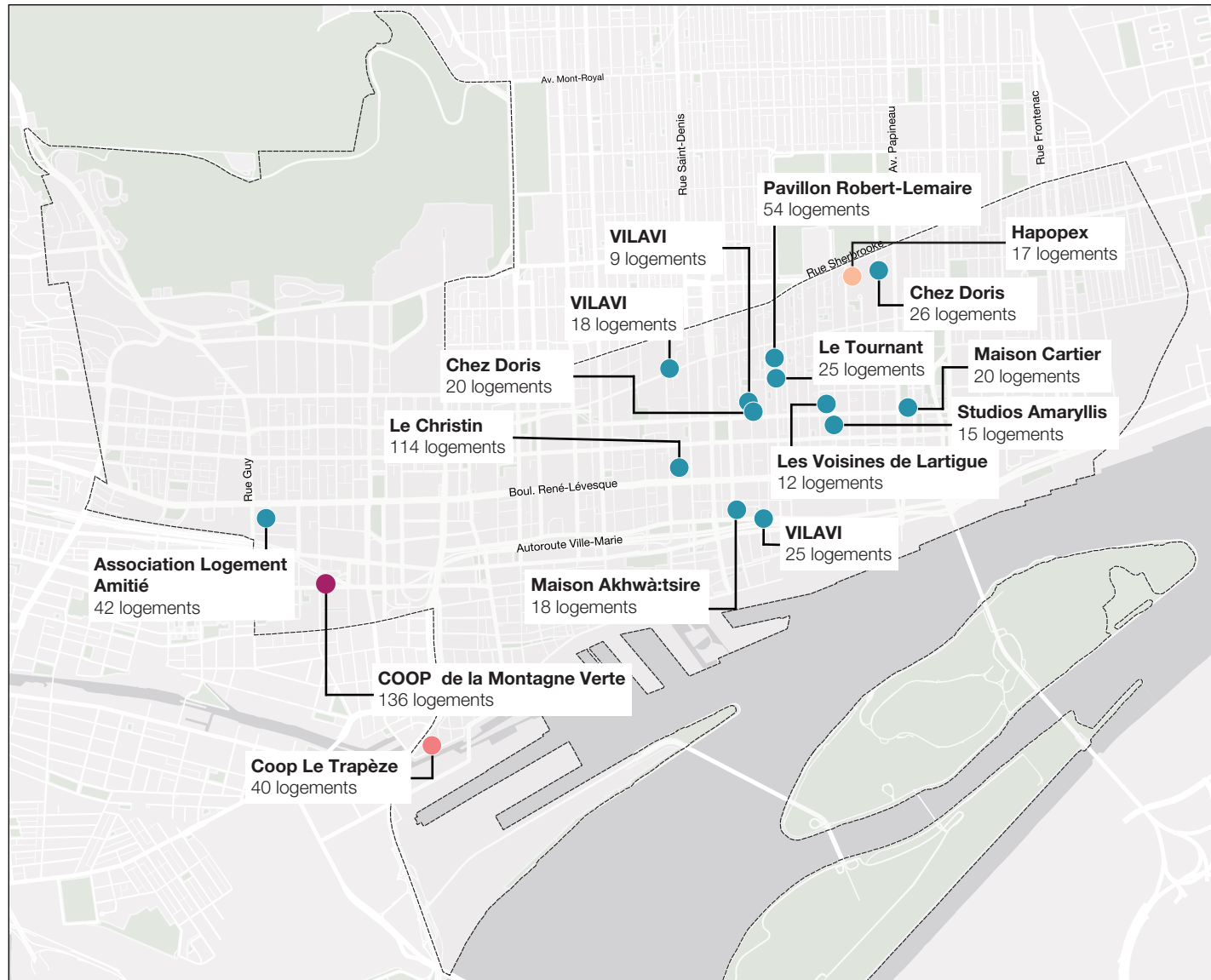
2023

6. Chez Doris (20 log)
7. Le Christin (114 log)
8. Maison Akhwà:tsire (18 log)

9. Pavillon Robert-Lemaire (54 log)
10. Hapopex (17 log)
11. Maison Cartier (20 log)
12. Les Voisines de Lartigue (12 log)

2024

13. Le Tournant (25 log)
14. Vilavi (18 log)
15. Chez Doris (26 log)
16. Coop Le Trapèze (40 log)



LOGEMENTS SOCIAUX
LIVRÉS DEPUIS 2019

- Population ayant des besoins particuliers
- Familles
- Mixte
- Aucun groupe spécifique

Limite de Ville-Marie
 Parc



Source : ROAF (2022)

Projets de logements sociaux en développement

Le tableau présenté à la page suivante indique qu'en 2024, 24 projets de logements sociaux étaient en développement dans l'arrondissement de Ville-Marie, totalisant environ 1 308 unités résidentielles, en excluant les projets à déterminer. Ces projets se trouvent à différentes étapes de réalisation, allant de la confirmation du financement jusqu'au stade du pré-développement. La majorité de ces logements sont destinés à répondre aux besoins des familles ainsi qu'aux personnes ayant des besoins particuliers, notamment les personnes vivant en situation de vulnérabilité.

Site	Promoteur	GRT	Population	NB d'unités	Typologie	Stade	
1	VILLE - MONASTÈRE BON PASTEUR	MAISON AUR.-CAD.	AHM	AÎNÉS	38	MIXTE	PRÉ-DÉVELOPPEMENT
2	ÉGLISE SAINT-BRIGIDE	PAS DE LA RUE	CDH	BESOIN PART	72	STUDIOS	PRÉ-DÉVELOPPEMENT
3	PRIVÉ - ROUEN	MISSION OLD BREWERY	CDH	BESOINS PART	12	STUDIOS	CONFIRMATION FINANCEMENT + CONTRAT DE CONSTRUCTION
4	PRIVÉ - DORION	MAISON PLEIN COEUR	CDH	BESOINS PART	23	MIXTE	CONFIRMATION FINANCEMENT
5	MOLSON PHASE 2	ACCUEIL BONNEAU	CDH	BESOINS PART	À dét.	STUDIOS	PRÉ-DÉVELOPPEMENT
6	PRIVÉ - RUE GUY - FULFORD	CHEZ DORIS	AHM	BESOINS PART	21	CHAMBRES	PRÉ-DÉVELOPPEMENT
7	MONASTÈRE DE LA MISÉRICORDE	MAISON DU PÈRE	AHM	BESOINS PART	55	STUDIOS	PRÉ-DÉVELOPPEMENT
8	PRIVÉ - SAINT-HUBERT	CHEZ DORIS	AHM	BESOINS PART	19	CHAMBRES	CONFIRMATION FINANCEMENT
9	PRIVÉ - MONTCALM	VILAVI	AHM	BESOINS PART	12	CHAMBRES	CONFIRMATION FINANCEMENT
10	PRIVÉ - SAINTE-CATHERINE E.	SAC À DOS	AHM	BESOINS PART	32	MIXTE	CONTRAT DE CONSTRUCTION
11	PRIVÉ - ONTARIO	SPECTRE DE RUE	AHM	BESOINS PART	22	CHAMBRES	CONTRAT DE CONSTRUCTION
12	PRIVÉ - L'ESPÉRANCE	VILAVI		BESOINS PART	18		CONTRAT DE CONSTRUCTION
13	ESPLANADE CARTIER	Y DES FEMMES	CDH	BESOINS PART ET FAMILLES	96	MIXTE	
14	JACQUES VIGER	COOP TESTAN	CDH	FAMILLES	170	MIXTE	PRÉ-DÉVELOPPEMENT
15	QUARTIER DES LUMIÈRES	COOP FAUBOURG À M'LASSE	CDH	FAMILLES	À dét.	MIXTE	PRÉ-DÉVELOPPEMENT
16	MOLSON PHASE 1	HABITATIONS VIVACES	CDH	FAMILLES	112	MIXTE	PRÉ-DÉVELOPPEMENT
17	MOLSON PHASE 1	COOP HOBBITATION	CDH	FAMILLES	88	MIXTE	PRÉ-DÉVELOPPEMENT
18	RADIO-CANADA PHASE 1	INTERLOGE		FAMILLES	170	MIXTE	
19	VILLE - DE L'INSPECTEUR	COOP	AHM	FAMILLES	80	MIXTE	PRÉ-DÉVELOPPEMENT
20	VILLE - MONASTÈRE BON PASTEUR	COOP SALV	AHM	FAMILLES	27	MIXTE	PRÉ-DÉVELOPPEMENT
21	PRIVÉ - SAINTE-CATHERINE O.	EVANGEL	AHM	FAMILLES	100	MIXTE	PRÉ-DÉVELOPPEMENT
22	ILOT VOYAGEUR SUD	MAISON DES GENS DE LETTRES	AHM	FAMILLES	100	MIXTE	PRÉ-DÉVELOPPEMENT
24	PRIVÉ - L'ESPÉRANCE	INTERVAL	CDH	FEMMES VICTIMES DE VIOLENCE CONJUGALE	9	MIXTE	CONFIRMATION FINANCEMENT
24	PRIVÉ - SAINT-ANDRÉ	MA CHAMBRE	CDH	PERSONNEES SEULES	32	MIXTE	CONTRAT DE CONSTRUCTION

Clientèles visées par les projets de logements sociaux

Le programme AccèsLogis, qui a longtemps servi au développement de logements sociaux, se composait de trois 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.

Bien que ce programme n'existe plus, il est possible d'analyser les clientèles visées par les projets de logements sociaux en regroupant certaines catégories. Les tableaux ci-contre présentent un sommaire des clientèles de l'ensemble des logements sociaux dans Ville-Marie, de même que celles des projets en développement. Il est à noter que, sur le nombre total de logements sociaux, plus du tiers ne permettent pas de préciser la clientèle visée par le projet¹.

¹ Bien que les catégories ne soient pas exclusives en raison du regroupement des données, elles ont été maintenues pour garantir la fiabilité.

Répartition des clientèles pour l'ensemble des logements sociaux

	Nombre de logements	%	Nombre de projets	%
Familles, couples, personnes seules et personnes âgées	383	4,7 %	7	1,6 %
Familles, couples et personnes seules	1 658	20,3 %	120	28,1 %
Familles et personnes seules	18	0,2 %	3	0,7 %
Familles	136	1,7 %	1	0,2 %
Familles monoparentales	6	0,1 %	2	0,5 %
Personnes seules	224	2,7 %	9	2,1 %
Personnes âgées	1 610	19,7 %	17	4,0 %
Femmes	48	0,6 %	3	0,7 %
Femmes monoparentales	30	0,4 %	3	0,7 %
Jeunes	14	0,2 %	1	0,2 %
Mixte	40	0,5 %	1	0,2 %
Population ayant des besoins particuliers*	627	7,7 %	24	5,6 %
Clientèle inconnue	3 383	41,4 %	236	55,3 %
Total	8 177	100,0 %	427	100,0 %

* Cette catégorie comprend les besoins ou les groupes suivants : clientèles particulières, jeunes sans-abris, sans-abris, personnes ayant des enjeux de santé mentale, artistes.

Répartition des clientèles pour les logements sociaux en développement

	Nombre de logements	%	Nombre de projets	%
Personnes âgées	38	2,9 %	1	4,2 %
Population ayant des besoins particuliers	295	22,6 %	12	50,0 %
Population ayant des besoins particuliers et familles	96	7,3 %	1	4,2 %
Familles	847	64,8 %	9	37,5 %
Personnes seules	32	2,4 %	1	4,2 %
Total	1 308	100,0 %	24	100,0 %

L'offre de logements pour les différents groupes varie dans le temps

Il est possible de constater que plus d'un logement social existant sur cinq est destiné aux familles, couples et personnes seules. Une proportion semblable est observable pour les logements destinés aux personnes âgées. Les logements visant des clientèles particulières constituent 7,7 % du parc de logements sociaux total de l'arrondissement.

Ce profil est bien différent parmi les logements sociaux livrés depuis 2019. En effet, la grande majorité des projets livrés entre 2019 et 2024 étaient destinés aux personnes ayant des besoins particuliers. Pendant la même période, un logement social sur cinq construits était destiné aux familles et aucun projet n'a été construit pour les personnes âgées. Notons toutefois que les logements familiaux livrés entre 2019 et 2024 proviennent essentiellement d'un seul projet, la Coopérative de la Montagne Verte.

La situation varie également en observant les projets en développement, puisque la grande majorité des logements en développement sont destinés aux familles. Une part importante est aussi prévue

pour les personnes ayant des besoins particuliers, alors que les personnes âgées et les personnes seules bénéficieront d'un nombre limité d'unités.

Une consolidation de l'offre pour les personnes ayant des besoins particuliers

En observant uniquement les logements construits, en construction ou en planification, il est possible de constater une consolidation de l'offre en logements pour les personnes ayant des besoins particuliers. Ces logements, qui peuvent, par exemple, être destinés à des personnes toxicomanes ou à risque d'itinérance, représentent une part inférieure à 10 % sur l'ensemble des logements sociaux construits. Ils représentent toutefois 67,3 % des logements engagés entre 2019 et 2024 et ils constituent près du quart (22,6 %) des logements sociaux en développement.

La forte présence de populations en situation de vulnérabilité explique l'importance des projets dédiés aux populations à besoins particuliers dans l'arrondissement. Pourtant, bien que les besoins de ces populations soient indéniables, il demeure important

de souligner que les familles sont particulièrement vulnérables à la crise du logement actuelle et que leur rétention dans l'arrondissement devra nécessairement passer par une action forte en faveur de la création de logements familiaux.

3.3.6. Potentiel de développement

Un fort 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.

Certains sites sont identifiés comme ayant un potentiel de développement important.

Ces sites sont :

- > Uhaul
- > SQ Édifice Wilfrid-Jérôme
- > Parc Bellerives et friches
- > Cour de triage
- > JTI-MacDonald
- > Bordure de la voie de chemin de fer
- > Place Frontenac
- > Silo no 5 — Pointe-du-Moulin
- > Terrain « Place de la Cité Internationale phase 2 »
- > Densification des Habitations Jeanne-Mance
- > Ancien bar Saint-Sulpice
- > Gare d'autocar
- > Station Saint-Laurent
- > Ancienne École du meuble



Source : Le monde en images, 2021

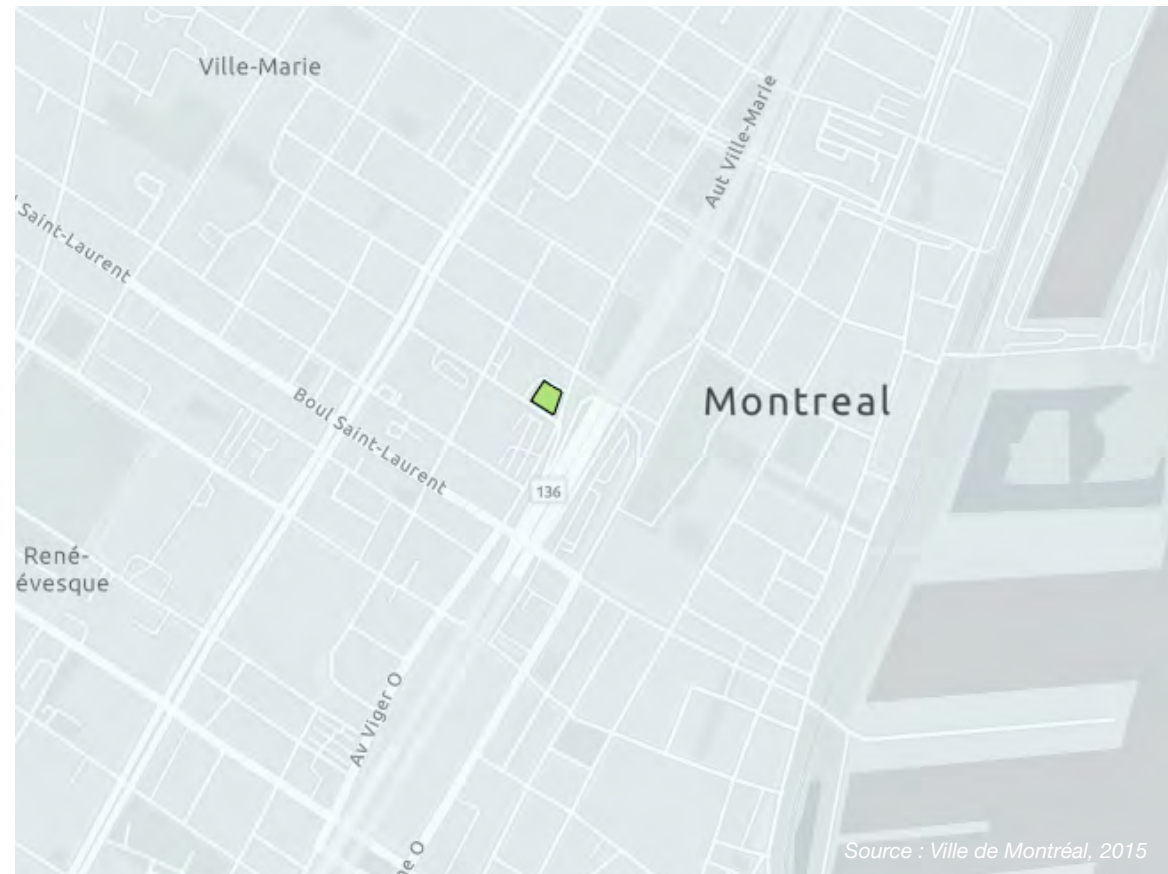
Acquisition d'un terrain ou immeuble appartenant à la Ville de Montréal

La Ville de Montréal a récemment adopté une Politique visant la cession d'immeubles municipaux à des fins de logements hors marché. Cette initiative permet aux coopératives d'habitation et aux OBNL d'habitation d'acquérir des terrains ou immeubles rendus disponibles par la Ville à des conditions avantageuses. En effet, la vente de ces biens se fait à leur valeur comptable, c'est-à-dire sans générer ni profit ni perte.

De plus, dans certains cas où la valeur marchande de l'immeuble compromet la viabilité financière du projet, la Ville peut offrir une aide supplémentaire pour en faciliter l'acquisition.

Une carte interactive est mise à la disposition des organismes afin de leur permettre d'identifier les immeubles municipaux disponibles pour des projets de logements hors marché. Un immeuble est assujéti à un droit de préemption pendant 10 ans, suite à quoi ce droit peut être renouvelé

Extrait de la carte des immeubles municipaux disponibles à des fins de logements hors marché, montrant l'unique site actuellement retrouvé dans Ville-Marie



Terrains visés par le droit de préemption

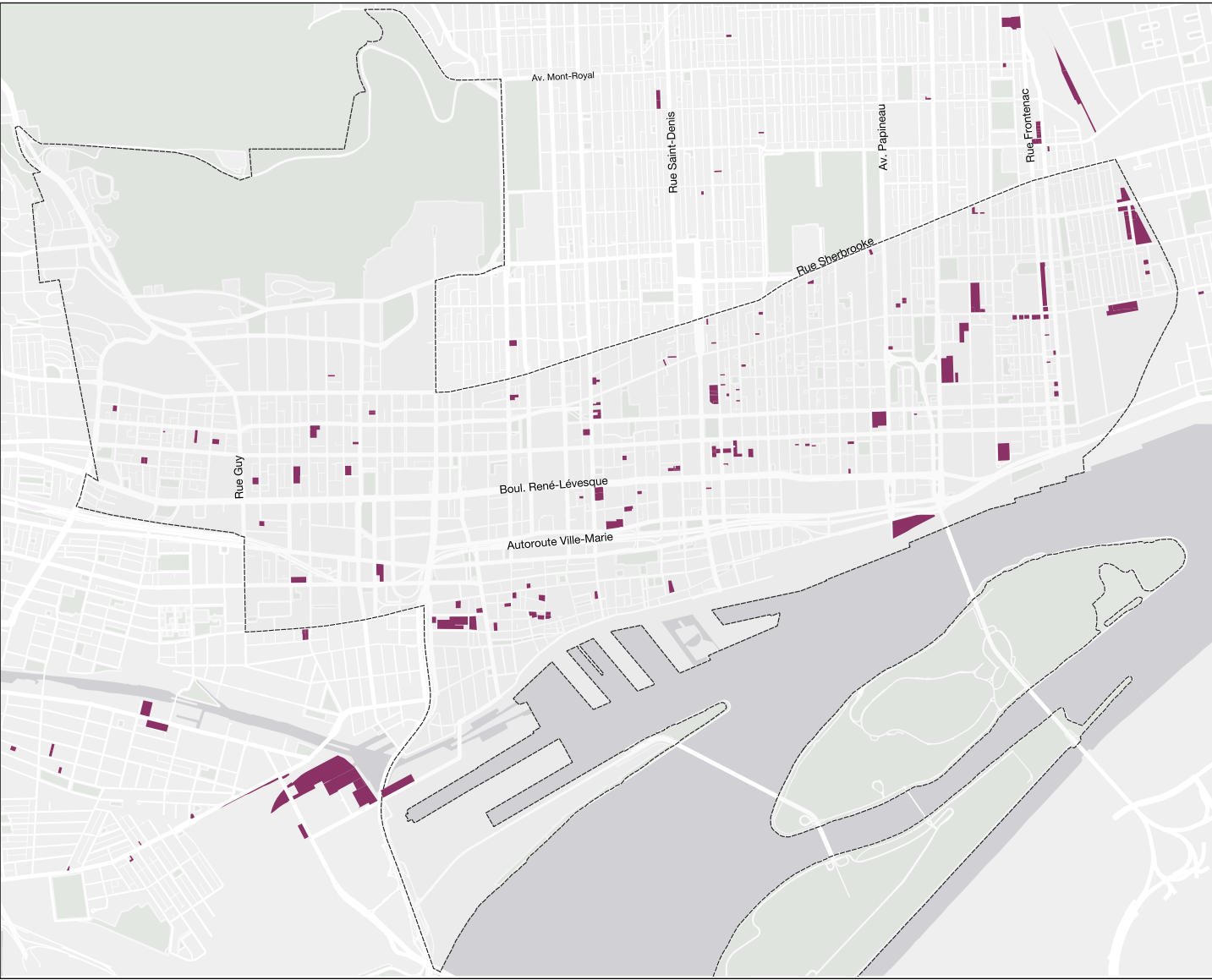
Le Règlement sur le droit de préemption permet à la Ville de Montréal de désigner une liste d'immeubles sur lesquels la Ville bénéficie d'une priorité d'achat lors de leur mise en vente. Un immeuble est soumis à un droit de préemption pour une période de dix ans, au terme de laquelle ce droit peut être renouvelé. Durant cette période, la Ville peut seulement exercer son droit de préemption si, et seulement si, un propriétaire accepte une offre d'achat pour son immeuble. Le propriétaire doit alors aviser la Ville qu'il a reçu une offre d'achat et indiquer le montant de l'offre. La Ville dispose alors d'un délai de 60 jours pour décider d'égaliser l'offre d'achat et d'acquérir l'immeuble ou non. L'immeuble comprend le terrain et le bâtiment présent dans les limites du lot au cadastre.

Le droit de préemption représente donc un potentiel intéressant pour accroître les opportunités d'obtention de terrains en vue de la concrétisation de projets de logements sociaux. Toutefois, pour que ce pouvoir ait un impact, la Ville de Montréal doit s'en prévaloir au moment de la mise en vente des terrains.

Un levier sous-utilisé pour l'acquisition de terrain

En 2022, une étude financée par la Table de quartier Peter-McGill et le Comité logement Ville-Marie a été effectuée pour évaluer le potentiel de développement des lots assujettis au droit de préemption dans Ville-Marie. Cette étude faisait suite à une première étude de potentiel effectuée en 2021. Entre 2021 et 2022, 9 des 56 sites assujettis au droit de préemption en 2021 faisaient déjà l'objet d'un projet privé à l'étude en 2022, sans que la Ville se soit prévaluée de son droit de préemption. Soulignons que la situation était alors particulièrement critique dans le district de Peter-McGill où, parmi les 11 terrains assujettis au droit de préemption en 2021, 5 faisaient déjà l'objet d'un projet immobilier privé ou d'une intention de projet en 2022.

Au tournant de l'année 2025, 129 terrains sont actuellement assujettis au droit de préemption dans Ville-Marie. Il s'agit d'autant de potentiels intéressants pour le développement de nouveaux projets de logements sociaux dans l'arrondissement, moyennant une prise d'action de la part de la Ville.



Droit de préemption

Terrains visés par le droit de préemption

Limite de Ville-Marie
Parc



Source : Données Québec (2024)

3.3.7. Programmes et leviers de développement

Des fonds publics liés à l'accessibilité et à la performance environnementale

Plusieurs programmes de financement sont offerts par les différents paliers gouvernementaux pour soutenir les projets sociaux et communautaires. L'accès aux fonds varie considérablement selon l'exemplarité du projet en matière d'accessibilité et de performance environnementale.

Les pages suivantes présentent ces programmes en fonction des instances gouvernementales concernées.



Programmes et leviers de développement du Gouvernement du Canada

Programme et leviers	Description
FINANCEMENT INITIAL	<p>Le programme de Financement Initial de la SCHL prévoit une aide financière pour permettre aux développeurs de mener à bien les premières étapes liées à la construction d'un nouvel ensemble de logements abordables ou à la rénovation d'un ensemble de logements abordables existant.</p> <p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> > La disponibilité du programme est intermittente.
<p>VERS UN CHEZ SOI</p> <p><i>*anciennement stratégie de partenariat de lutte à l'itinérance</i></p>	<p>Ce programme financé par les fonds du gouvernement fédéral (Services Canada) est géré par le Service régional en itinérance faisant partie du CIUSSS Centre-Sud de l'île de Montréal. Il finance la réalisation de projets pour les personnes en situation d'itinérance et permet la restauration et le développement de nouveaux logements, de même que l'acquisition d'équipement (mobilier) et le financement de services. Ce programme a souvent servi en complément au programme Accès-Logis.</p> <p>Dans le cadre de la stratégie fédérale <i>Vers un chez-soi</i>, un investissement de 5 milliards de dollars est prévu sur la période 2019-2028, à l'échelle du Canada. Pour la période 2019-2026, la Ville de Montréal a bénéficié d'un financement de 25 millions de dollars, destiné au soutien et au développement de 51 projets d'hébergement d'urgence et transitoire destinés aux personnes en situation d'itinérance.</p>
FONDS D'INNOVATION POUR LE LOGEMENT ABORDABLE	<p>Les fonds, octroyés par la SCHL dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, visent à soutenir la création de logements abordables réalisés grâce à des approches commerciales et à des techniques de construction innovatrices. Ce programme met de l'avant des idées capables de transformer en profondeur le secteur du logement abordable et de faire émerger une nouvelle génération de projets partout au pays. Un financement total de 550,8 millions de dollars est prévu pour la période 2022-2028.</p>

Programmes et leviers de développement du Gouvernement du Canada (suites)

Programme et leviers	Description
FONDS POUR LE LOGEMENT ABORDABLE	<p>Le Fonds pour le logement abordable fournit des prêts à faible coût et des contributions financières aux organismes partenaires. Il vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> > L'ajout de nouvelles unités de logement abordable (volet construction - sous-volet pour le logement communautaire) ; > La construction rapide de logements (volet construction - sous-volet pour la construction rapide de logements) ; > La rénovation d'unités existantes (volet réparation et renouvellement).
	<p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> > La disponibilité du programme est intermittente ; > L'application requiert une preuve d'engagement financier par un partenaire (ex. SHQ, fondation privée, etc.) ; > L'application requiert une estimation de coûts « Classe B » ; > Le Fonds suscite des difficultés d'arrimage avec capital patient (termes de 10 ans vs amortissement CP sur 15 ans) ; > Des délais administratifs de traitement ont lieu.
FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS	<p>Le Programme de prêts pour la construction d'appartements offre un financement à faible coût aux emprunteurs admissibles. Ce financement est fourni à l'étape la plus risquée de l'aménagement : de la construction jusqu'à la stabilisation des opérations.</p> <p>Le programme met l'accent sur les ensembles de logements locatifs standards, de logements pour personnes âgées et de logements pour étudiants au Canada, dans des endroits où l'on a besoin d'accroître l'offre de logements locatifs.</p>

Programmes et leviers de développement du Gouvernement du Québec

Programme et leviers	Description
PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE QUÉBEC (PHAQ)	<p>La contribution du programme vise des projets de logements locatifs abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.</p> <p>Trois volets sont disponibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Volet 1 - Clientèle générale et étudiants (appel à projets) ; > Volet 2 - Clientèles ayant des besoins critiques (dépôt en continu) ; > Volet 3 - Logements hautement préfabriqués (appel à projets). <p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> > Les suppléments aux loyers peuvent être demandés en même temps que le dépôt de la demande de financement, mais ne sont pas octroyés automatiquement si le projet est sélectionné. > La viabilité des projets de petite taille est difficile sans la participation d'un autre partenaire comme la SCHL.
PROGRAMME DE FINANCEMENT EN HABITATION (PFH)	<p>Le Programme de financement en habitation (PFH) soutient la réalisation de projets sélectionnés dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) en proposant une garantie de prêt sur un financement octroyé par la Banque Nationale.</p> <p>Trois volets sont disponibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Financement de développement (couvrant les coûts accessoires jusqu'à 500 k\$ et l'acquisition immobilière jusqu'à 80% du plus bas entre le prix d'achat et la valeur marchande) ; > Financement intérimaire (couvrant coûts de travaux et accessoires jusqu'à 100% des coûts de réalisation du projet); > Prêt à long terme (couvrant une partie des coûts de réalisation, amortissement 35 ans maximum).

Programmes et leviers de développement du Gouvernement du Québec (suites)

Programme et leviers	Description
FONDS IMMOSOCIAL QUÉBEC	<p>Le Fonds Immosocial Québec permet aux coopératives et aux organismes à but non lucratif de financer la mise de fonds nécessaire à l'acquisition, à la construction et à la rénovation de propriétés immobilières pour les convertir en logements communautaires ou en espaces commerciaux dédiés aux entreprises d'économie sociale.</p> <p>Le Fonds Immosocial Québec offre un financement sous forme de capital patient. Il dispose d'une enveloppe globale de 20 M\$, grâce au soutien de ses partenaires financiers.</p>
PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC	<p>La Ville de Montréal gère un programme provincial de la Société d'habitation du Québec (SHQ), auquel elle contribue pour moitié, afin d'appuyer les municipalités dans l'amélioration des logements de secteurs résidentiels dégradés.</p> <p>En l'absence de nouveau financement, le programme est temporairement suspendu.</p>
FONDS DE SOLIDARITÉ (FTQ)	<p>Un financement de 300 M\$ accordé par le Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), réparti entre les Fonds de solidarité du FTQ et le Mouvement Desjardins, vise à rendre disponibles 1 000 logements abordables chacun d'ici 2026, tout en garantissant leur accessibilité financière pour une période de 35 ans. Par ailleurs, en 2022, le Gouvernement du Québec a confié 175 M\$ au Fonds de solidarité FTQ, auxquels celui-ci a ajouté 5 M\$, pour la création d'un véhicule permettant de financer 1 000 projets d'habitation sociaux ou abordables. Cette enveloppe est liée au Fonds Capital pour Toit.</p>
FONDS CAPITAL POUR TOIT	<p>Ce nouveau fonds privilégie les projets développés en partenariat ou avec la participation de coopératives, d'organismes à but non lucratif, d'offices municipaux ou de sociétés municipales d'habitation, d'organismes municipaux ou d'autres entités à but non lucratif.</p> <p>Le financement du MAMH, applicable aux projets de logements abordables, est calculé selon les coûts de réalisation, incluant les coûts d'acquisition de terrain, de démolition et de décontamination</p>

Programmes et leviers de développement du Gouvernement du Québec (suites)

Programme et leviers	Description
FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU QUÉBEC	Dans le cadre du Programme visant à stimuler le développement et la concertation d'initiatives publiques et privées en matière d'habitation, le Gouvernement du Québec a confié 175 M\$ à Desjardins pour la réalisation de projets de logements sociaux et abordables. De son côté, Desjardins a mis 150 M\$ en financement et en capital patient à la disposition de ces projets. Le prêt hypothécaire de premier rang doit être avec Desjardins.
PROGRAMME D'AIDE AUX MAISONS D'HÉBERGEMENT (PAMH)	<p>Le volet Rénovation du Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH) s'adresse aux organismes responsables de maisons d'hébergement temporaire destinées aux femmes et à leurs enfants victimes de violence familiale ou aux jeunes de 30 ans ou moins confrontés à la même situation.</p> <p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> > Budget insuffisant compte tenu des besoins montréalais > Financement accessible une seule fois dans la vie d'un organisme <p>RECOMMANDATIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> > Augmentation du budget demandée au Gouvernement du Québec
ACCÈS-LOGIS	Ce programme provincial (SHQ) était géré par la Ville de Montréal et finançait le développement de logements sociaux et communautaires. Le programme n'est plus en vigueur bien qu'il ait joué un rôle marquant dans le développement du logement social au Québec.

Programmes et leviers de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal

Programme et leviers	Description
FONDS MÉTROPOLITAIN DU LOGEMENT SOCIAL	La CMM a constitué le Fonds en 2002 afin de soutenir, en collaboration avec les municipalités locales de son territoire, la réalisation de projets de développement du logement social. Ainsi, toutes les municipalités membres de la Communauté participent, selon leur potentiel fiscal respectif, au financement de la contribution municipale versée dans le cadre des programmes de HLM, de supplément au loyer (PSL) ainsi que des programmes soutenant la construction de logement social ou communautaire.

Fonds privés

Programme et leviers	Description
FONDS D'INVESTISSEMENT DE MONTRÉAL (FIM IV)	Le Fonds d'investissement de Montréal (FIM) vise à financer l'acquisition et la rénovation d'immeubles résidentiels à logements multiples par des organismes sans but lucratif ou des coopératives d'habitation. Il permet aux ménages à faible et moyen revenus, notamment aux familles, d'accéder à des logements abordables et sains tout en contribuant à la revitalisation de plusieurs quartiers dans la région métropolitaine de Montréal et en favorisant la concertation avec les milieux.

Programmes et leviers de développement de la Ville de Montréal

Programme et leviers	Description
RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE 20/20/20	<p>Ce règlement vise à ce que les projets des promoteurs privés comportent :</p> <ul style="list-style-type: none"> > 20 % de logements sociaux; > 20 % de logements abordables; > 20 % de logements destinés aux familles.
	<p>La contribution des promoteurs peut prendre différentes formes, soit la production d'unités in situ, la cession d'un terrain ou la contribution financière à un fonds pour le développement de logements abordables.</p>
RÈGLEMENT DÉTERMINANT LE TERRITOIRE SUR LEQUEL LE DROIT DE PRÉEMPTION PEUT ÊTRE EXERCÉ ET SUR LEQUEL DES IMMEUBLES PEUVENT ÊTRE AINSI ACQUIS AUX FINS DE LOGEMENT SOCIAL	<p>Le droit de préemption permet à la Ville de Montréal d'acheter en priorité sur tout autre acheteur certains immeubles ou terrains afin d'y réaliser des projets au bénéfice de la communauté.</p>

04 / Constats et enjeux



Source : Frédérique Ménard-Aubin

Préambule : Ville-Marie face à une crise du logement sans précédent

Depuis la dernière stratégie de développement d’Habiter Ville-Marie en 2018, de nombreux constats demeurent inchangés. Le parc de logements sociaux est toujours vieillissant, peu de logements sont adaptés aux besoins des familles, les investissements dans le logement social restent insuffisants à l’échelle nationale, et la part des logements sociaux à l’échelle locale, proportionnellement à l’ensemble des mises en chantier, demeure extrêmement faible.

Cependant, Montréal, et plus particulièrement l’arrondissement de Ville-Marie, sont confrontés à une crise du logement sans précédent au Québec. Entre octobre 2018 et octobre 2024, le loyer moyen des appartements privés dans le centre-ville a grimpé de 36 %, pour la zone 1. Tandis que dans la zone 8, incluant le Centre-Sud, il a augmenté de 60 %. Le taux d’inoccupation de ces mêmes logements sur l’Île de Montréal est passé, sur la même période de 3,2 à 2 %, tendance plus marquée

dans le centre-ville où celui-ci diminue de 10,2 à 4,3 %¹. Au-delà des chiffres, Ville-Marie est sans doute l’arrondissement où l’augmentation de l’itinérance se fait la plus visible.

Cette crise aiguë, combinée aux effets sociaux déstructurants de la période du Covid, à l’explosion des coûts de construction et à l’affaiblissement du filet social, a un fort impact sur l’arrondissement Ville-Marie et sur les constats et les enjeux qui ressortent en 2025.

Face à ces défis, un relatif consensus s’est construit autour de l’idée d’atteindre les 20% du parc de logements locatifs constitué de logements “hors marché” à Montréal. Montréal a opté pour une stratégie de densification importante du bâti, et le logement social est devenu une condition majeure d’acceptabilité sociale, notamment pour lutter contre la gentrification... sans cependant que les budgets des gouvernements supérieurs ne suivent le mouvement. Pour atteindre cet objectif en apparence ambitieux de 20 %, la Ville a opéré une dilution du logement social dans

le logement “hors marché”, qui comprend notamment du logement étudiant à but non lucratif. Par ailleurs, la notion de logement abordable, qui comprend du logement abordable privé sans garantie de pérennité, contribue encore à brouiller les cartes.

C’est dans un tel contexte que conflue le développement de plusieurs grands sites dans l’arrondissement, que la question du logement se politise et que s’amorce une période de déficit gouvernemental accompagnée de coupes budgétaires. Malgré les effets d’annonce, le développement de logements sociaux reste un défi éreintant.

¹ Selon les rapports sur les marchés locatifs de 2020 et de 2024 du SCHL.

Des quartiers et des milieux diversifiés à compléter

- > Enclavement de certains secteurs (Sud-est de Ville-Marie, Ouest du Vieux-Port)
- > Infrastructures routières 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.
- > Dégradation de la cohabitation entre différentes populations
- > Des environnements urbains peu favorables à la santé (beaucoup d'îlots de chaleur) ainsi qu'à la préservation du cadre bâti (zones de cuvettes)
- > Manque d'espaces verts à proximité des milieux de vie

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
- > Des projets d'écoles au Centre-Ville au point mort
- > Fermeture de l'École primaire et secondaire F.A.C.E, la seule école publique du Centre-Ville
- > Obstacles institutionnels persistants au développement d'écoles en milieu dense
- > Peu de logements adaptés aux besoins des familles
- > Proportions importantes de familles vivant dans des conditions de surpeuplement

Un parc de logement pour aîné-es menacé et peu adapté en contexte de vieillissement de la population

- > Disparition progressive de résidences pour aîné-es (RPA), en raison notamment d'exigences réglementaires supplémentaires et de manque de soutien financier public.
- > Manque de logements adaptés favorisant le maintien des aîné-es dans l'arrondissement.
- > Sous-financement des services de maintien à domicile
- > Vulnérabilité particulière des aîné-es face aux évictions, malgré des protections législatives introduites au cours des dernières années pour les personnes de 65 ans et plus.
- > Pénurie de place en ressources intermédiaires et CHSLD
- > Risque d'itinérance accru

Une forte présence d'établissements d'enseignement supérieur dont la clientèle exerce une pression sur le parc de logements du quartier

- > Une forte population étudiante, mais une offre de logements inadéquate
- > Peu de résidences étudiantes et absence de résidences étudiantes abordables pour les personnes issues de familles à revenu faible ou modeste
- > Manque d'investissements des établissements d'enseignement supérieur pour la création de résidences étudiantes
- > 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

- > Parc locatif vieillissant et mauvais entretien des bâtiments dans certains secteurs
- > Parc de maisons de chambres privées qui demeure fragile
- > Forte concentration de locations à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique
- > Présence d'investisseurs-spéculateurs dans la copropriété
- > Déséquilibre entre la construction de condominiums et celle de logements locatifs qui contribue à l'augmentation des valeurs foncières
- > Présence importante de copropriétés en location, dont le prix de location est beaucoup plus élevé que le logement locatif traditionnel
- > Augmentation des coûts liés à l'entretien, à la rénovation et à la mise aux normes, notamment en contexte patrimonial
- > Pression sur les loyers exercée par le nombre important de nouvelles constructions au loyer ou prix de vente élevé
- > Explosion des loyers et gentrification accélérée

Des logements sociaux à préserver

- > Parc de logements sociaux vieillissant
- > Fonds de réserve des logements sociaux souvent précaires et/ou objets d'une gestion déficiente
- > Augmentation des valeurs et des taxes foncières qui entraînent une augmentation des coûts d'exploitation des projets de logements sociaux
- > Taxation foncière inadéquate pour le secteur du logement social
- > Fin des conventions associées aux projets de logements sociaux financés par le gouvernement fédéral avant 1994, mettant en péril la pérennité du parc de logement social financé dans ce cadre, et notamment du parc de logement social public (HLM)
- > Enjeux de gouvernance ou de saine gestion de certaines coopératives ou OSBL d'habitation pouvant mettre en péril leur pérennité
- > Présence de nombreux terrains de stationnement de surface appartenant à des propriétaires publics (notamment de logements sociaux) qui offrent un potentiel de développement intéressant, mais avec des obstacles institutionnels

Un secteur en développement, mais des obstacles à l'essor des logements sociaux

Déficit d'investissement et affaiblissement des programmes publics et des leviers municipaux dédiés au développement du logement social

- > Sous-investissement structurel dans le logement social, notamment des paliers de gouvernement provincial et fédéral
 - > Fiscalité municipale insuffisamment diversifiée et trop dépendante des revenus fonciers
 - > Manque de volonté politique, en particulier au niveau provincial
 - > Planification immobilière déficiente des actifs collectifs
 - > Lacunes du Règlement pour une métropole mixte
 - > Bouleversement de l'écosystème régissant le logement social au Québec, notamment avec l'abolition du programme AccèsLogis et l'arrivée du PHAQ et des fonds fiscalisés
 - > Irrégularité et imprévisibilité des programmes de financement
- > Absence de programme autoportant dédié exclusivement au développement du logement social (et notamment de fonds de démarrage) et modification de la politique montréalaise de cession de terrain qui font porter une part accrue du risque de développement aux organismes développeurs (GRT et porteurs de projets)
 - > Diminution de la prise en compte des besoins du milieu et de l'avis des communautés locales dans le développement des projets, accentuée par la perte d'influence et de leviers financiers au niveau municipal montréalais
 - > Cadre normatif du PHAQ limitant la possibilité de financer des grands logements (logements pour familles) ainsi que des projets de logement pour aîné.es à Montréal
 - > Impossibilité pour les propriétaires de logements sociaux conventionnés d'utiliser leur équité à des fins de développement
 - > Création par la ville de Montréal d'une catégorie de logement hors marché qui amalgame le logement social et le logement à but non lucratif étudiant
- > Socialisation d'immeubles locatifs existants de plus en plus difficile en achat-rénovation puisque l'inclusion de logements sociaux dans les grands projets privés est favorisée
 - > Processus de socialisation des maisons de chambres qui entraîne souvent des changements de clientèles et des transformations de milieux de vie

***Des contraintes foncières, urbaines
et patrimoniales***

- > Prix élevé des terrains
- > Hauteurs et densités élevées au centre-ville
- > Contamination des sols
- > Forte opposition citoyenne à certains projets de logements sociaux
- > Présence importante d'immeubles patrimoniaux et absence de programmes adaptés à leur reconversion

05 / Plan d'action



5.1 VISION D'HABITER VILLE-MARIE

Vision

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 destiné aux ménages à faibles ou modestes revenus, notamment les familles et les aîné.e.s
2. Promouvoir le développement de quartiers complets et durables, notamment pour les familles et pour les aîné.e.s
3. Contribuer à la préservation du parc de logements locatifs abordables, et en particulier à celle du parc de logements sociaux et communautaires
4. Assurer le fonctionnement, la reconnaissance et le développement d'Habiter Ville-Marie comme acteur central en matière d'habitation et d'aménagement

5.2 OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

OBJECTIF 1

Soutenir le développement et faire la promotion du logement social et communautaire destiné aux ménages à faibles ou modestes revenus, notamment les familles et les aîné.e.s

Inciter l'Arrondissement à adopter des objectifs quant à la réalisation d'unités de logement social et communautaire en adéquation avec les besoins de la population du territoire et à mettre en place des mesures afin de les atteindre

Porteurs Tous les membres d'HVM

- Actions**
- > Soutenir dans nos mémoires et représentations l'adoption de tels objectifs
 - > Mener une réflexion sur les mesures pouvant être mises en place à l'échelle de l'arrondissement
-

Faire valoir les besoins des familles et des aînés auprès des décideurs en concertation avec les organismes et tables de concertation sectorielles dédiées à ces populations et mobiliser autour de projets qui répondent à ces besoins

Porteurs CLVM, tables de quartier

- Actions**
- > Travailler avec les tables de concertation familles et aînés sur les besoins en logement de ces populations
 - > Faire des représentants auprès des élus, des fonctionnaires publics municipaux et des porteurs de grands projets pour faire valoir ces besoins
-

S'assurer de la mise sur pied et de la poursuite 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, CLVM et CAGPCS

- Actions**
- > Participer à des comités de suivi sur les grands projets de planification dans l'arrondissement (Comité de suivi du PPU des Faubourgs, Table de concertation pour la mise en valeur du secteur de planification Bridge-Bonaventure)
 - > Participer à des comités de travail sur des projets spécifiques (Molson, Quartier des Lumières, Quadrilatère de la Miséricorde, Maison des gens de lettres, etc)
 - > Faire le suivi auprès des instances politiques et administratives de l'Arrondissement et de la Ville pour mettre en lumière les travaux des différents comités
 - > Entamer, en collaboration avec le Comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud, des discussions avec le Service de l'urbanisme et de la mobilité pour la concrétisation des comités de travail sur les projets spécifiques dans le Centre-Sud

Viser à ce que tous les terrains publics excédentaires soient dévolus au développement de logements sociaux et communautaires, peu importe le palier gouvernemental

Porteurs CLVM, Tables de quartier, GRT et FOHM

- Actions**
- > Assurer une veille sur les terrains publics excédentaires et déclencher des mobilisations locales pour réfléchir à l'avenir de ces sites en accord avec les besoins de la communauté
 - > Faire des représentations auprès des élu.e.s pour bonifier la politique de cession d'immeubles municipaux afin de favoriser le transfert des immeubles auprès de groupes porteurs de logements sociaux et communautaires issus de la communauté et/ou qui respectent les besoins identifiés par celle-ci
-

Inciter la Ville de Montréal à bonifier les outils à sa disposition pour qu'ils soient ajustés aux réalités du développement au centre-ville de Montréal ainsi qu'à la construction de logements de trois chambres et plus

Porteurs Tous les membres d'HVM

- Actions**
- > Dans les 3 années à venir, mener une séance de remue-méninges structurée avec les membres d'HVM sur les paramètres d'inclusion à renforcer dans le Règlement pour une métropole mixte au regard des premières années de son fonctionnement
 - > Rédiger un plaidoyer sur les modifications à y apporter et rencontrer les élu.e.s responsables du dossier au comité exécutif de la Ville
-

OBJECTIF 2

Promouvoir le développement de quartiers complets et durables, notamment pour les familles et pour les aîné.e.s

Promouvoir l'implantation de services et espaces adéquats afin de répondre aux besoins des résidents actuels et futurs de l'arrondissement, et favoriser son arrimage aux revendications inscrites dans les plans de quartier des Tables

Porteurs CLVM, Tables de quartier, Rayside Labossière

- Actions**
- > Participer à des lieux de discussion sur les différents projets de l'arrondissement pour faire valoir ces préoccupations
 - > Soutenir dans nos mémoires et représentations les interventions appropriées à cet effet, notamment des centres communautaires et des écoles publiques au centre-ville
 - > Siéger sur les comités de suivis des PPU déjà adoptés (PPU des Faubourgs, etc.) et y faire valoir ce point de vue
 - > Réfléchir à la mise en valeur des stationnements de surface pour les organismes porteurs de logements sociaux et communautaires
-

Promouvoir la mise en place d'aménagements favorisant des milieux de vie plus sains, accessibles, et en adéquation avec les défis climatiques et environnementaux auxquels est confronté Ville-Marie

Porteurs Tables de quartier

- Actions**
- > Participer à des lieux de discussion sur la mobilité et le transport collectif dans Ville-Marie pour favoriser des modes de déplacement et de transports durables et accessibles à toute la population
 - > Soutenir dans nos mémoires et représentations la mise en place d'espaces verts (parcs, jardins communautaires, etc.) pour réduire les impacts négatifs des îlots de chaleur
-

OBJECTIF 3

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
-

Soutenir les efforts des regroupements ou des locataires visant la sauvegarde d'ensembles de logements sociaux et communautaires existants

Porteurs FOHM, FHCQ, CLVM

- Actions**
- > Collectiviser les enjeux relatifs aux logements sociaux et communautaires existants sur le territoire et les faire remonter vers les regroupements appropriés
 - > Appuyer la socialisation de RPA
 - > Effectuer une veille des risques de vente d'immeubles de logements sociaux et communautaires au secteur privé
-

OBJECTIF 4

Assurer le fonctionnement, la reconnaissance et le développement d’Habiter Ville-Marie comme acteur central en matière d’habitation et d’aménagement

Produire et assurer la diffusion de la Stratégie de développement d’Habiter Ville-Marie

Porteurs Tous les membres d’Habiter Ville-Marie

- Actions**
- > Produire la Stratégie de développement
 - > Assurer sa diffusion auprès de l’Arrondissement, de la Ville, des élu.e.s locaux, des responsables politiques concernés et autres acteurs de la communauté
 - > Organiser un événement de présentation aux membres des trois tables de quartier et aux citoyen.ne.s de Ville-Marie
 - > Produire un bilan annuel des réalisations d’Habiter Ville-Marie concernant cette stratégie
-

Obtenir un financement et un accompagnement adéquat pour la coordination d’Habiter Ville-Marie

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
-

5.3 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 et la responsabilité de l'État à investir dans le logement social

Acteurs Municipal, provincial, fédéral

Objectifs 1, 2, 3

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

Orientation 4

Revendiquer l'aménagement de milieux de vie plus sains, complets, accessibles, et en adéquation avec les défis sociaux, climatiques et environnementaux auxquels est confronté Ville-Marie

Acteurs Municipal

Objectifs 1, 2

Cadre réglementaire et légal

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 que la mesure actuelle visant à interdire à la plupart des non-Canadiens et aux sociétés étrangères d'acheter des propriétés résidentielles au Canada soit renforcée et prolongée indéfiniment

Acteurs Fédéral

Objectifs 2, 3

Orientation 7

Réclamer que la période de revente considérée pour taxer les flips immobiliers comme un revenu d'entreprise soit prolongée

Acteurs Municipal, provincial

Objectifs 2, 3

Orientation 8

Réclamer que la Ville de Montréal adopte un registre des immeubles vacants, et bonifie son Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments relativement aux immeubles vacants, particulièrement pour les édifices non patrimoniaux

Acteurs Municipal

Objectifs 1, 2

Orientation 9

Demander à l'Arrondissement de Ville-Marie et au gouvernement du Québec de meilleures protections des locataires contre les évictions en cas de subdivision, agrandissement ou changement d'affectation

Acteurs Municipal, provincial

Objectifs 2, 3

Orientation 10

Renforcer l'application des lois et règlements concernant les établissements d'hébergement touristique et y allouer les ressources

Acteurs Municipal, provincial

Objectifs 2, 3

Orientation 11

Demander une modification de la Loi sur la fiscalité municipale afin d'y introduire une nouvelle catégorie s'adressant aux propriétaires de logements sociaux de façon à permettre aux municipalités de leur attribuer un statut fiscal différencié.

Acteurs Municipal, provincial

Objectifs 1, 2, 3

Financement

Orientation 12

Revendiquer des investissements suffisants et la mise en place de programme(s) autoportant(s) et récurrent(s) de logements sociaux adaptés à la diversité des besoins des ménages

Acteurs Municipal, provincial, fédéral

Objectifs 1, 2

Orientation 13

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 Provincial

Objectifs 1, 2

Orientation 14

Réclamer une réglementation obligatoire d'inclusion de logements sociaux sur site dans les projets privés d'envergure avec des taux d'inclusion suffisants pour répondre aux besoins de la population du territoire dans lequel s'inscrivent les projets

Acteurs Municipal

Objectifs 1, 2

Orientation 15

Réclamer un financement adéquat afin d'assurer la coordination des tables sectorielles visant le développement du logement social, dont Habiter Ville-Marie

Acteurs Municipal, provincial, fédéral

Objectifs 1, 2, 3, 4

Orientation 16

Revendiquer la création d'un programme pour la rénovation patrimoniale complémentaire aux programmes de logements sociaux, notamment afin de faciliter la revitalisation des sites publics

Acteurs Provincial, municipal

Objectifs 1, 2, 3

Orientation 17

Revendiquer un meilleur financement pour la décontamination des sols à des fins de construction de logements sociaux de la part du gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal

Acteurs Provincial, municipal

Objectifs 1

Immeubles publics

Orientation 18

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

Acteurs Municipal, provincial, fédéral

Objectifs 1

Orientation 19

Réclamer que la Politique de cession de terrains municipaux priorise les projets issus des communautés locales

Acteurs Municipal

Objectifs 1

GLOSSAIRE

État matrimonial

L'« état matrimonial » indique si, oui ou non, une personne vit en union libre, ainsi que l'état matrimonial légal de celles qui ne vivent pas en union libre. Toutes les personnes de moins de 15 ans sont considérées comme n'ayant jamais été mariées et ne vivant pas en union libre.

Familles

On définit la famille de recensement comme suit : un couple marié et les enfants, le cas échéant, du couple et/ou de l'un ou l'autre des conjoints; un couple en union libre et les enfants, le cas échéant, du couple et/ou de l'un ou l'autre des conjoints; ou un parent dans une famille monoparentale, peu importe son état matrimonial, habitant avec au moins un enfant dans le même logement et ce ou ces enfants. Tous les membres d'une famille de recensement particulière habitent le même logement. Les enfants peuvent être des enfants biologiques ou adoptés, peu importe leur âge ou leur état matrimonial, du moment qu'ils habitent dans le logement sans leurs propre conjoint marié, conjoint de fait ou enfant.

Les petits-enfants habitant avec leurs grands-parents, alors qu'aucun des parents n'est présent, constituent également une famille de recensement.

De plus, par définition, toutes les personnes qui sont membres d'une famille de recensement sont également membres d'une famille économique.

Famille économique

La « famille économique » désigne un groupe de deux personnes ou plus habitant dans le même logement et apparentées par le sang, le mariage, l'union libre, l'adoption ou une relation de famille d'accueil. Un couple peut être de sexe opposé ou de même sexe. Voici des exemples du vaste concept de famille économique : deux familles de recensement apparentées et vivant ensemble sont considérées comme une famille économique; les frères et sœurs habitant ensemble qui ne sont pas membres d'une famille de recensement sont considérés comme une famille économique; et les nièces ou les neveux habitant avec leur tante ou leur oncle sont considérés comme une famille économique.

Frais de logement

Les « frais de logement » réfèrent au montant total moyen de tous les frais de logements payés chaque mois par les ménages qui sont propriétaires ou locataires de leur logement.

Pour les ménages propriétaires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, les paiements hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriété (communément appelés frais de condominium), ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux. Pour les ménages locataires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.

Fréquentation scolaire

« Fréquentation scolaire » indique si oui ou non une personne a fréquenté, à plein temps ou à temps partiel, un établissement ou un programme d'enseignement reconnu pendant l'ensemble ou une partie d'une période de référence donnée. La personne peut avoir fréquenté plus d'un établissement d'enseignement ou avoir été inscrite à plus d'un programme.

La fréquentation est comptée seulement pour les cours permettant d'accumuler des crédits en vue de l'obtention d'un certificat, d'un diplôme ou d'un grade décerné par un établissement ou un programme d'enseignement tel qu'une école primaire ou secondaire, programmes d'apprenti inscrit, école de métiers, collège, cégep ou université. Les établissements d'enseignement comprennent également les séminaires, les écoles de sciences infirmières, les écoles commerciales privées, les écoles de métiers privées ou publiques, les instituts de technologie, les écoles de formation professionnelle et les écoles pour les personnes aveugles ou sourdes. La fréquentation comprend la participation à des cours ou à des programmes offerts sur Internet, par correspondance ou selon d'autres méthodes non traditionnelles.

Immigrants

«Immigrant» désigne une personne qui est, ou qui a déjà été, un immigrant reçu ou résident permanent. Il s'agit d'une personne à qui les autorités de l'immigration ont accordé le droit de résider au Canada en permanence. Les immigrants qui ont obtenu la citoyenneté canadienne par naturalisation sont compris dans ce groupe. Les nouveaux

immigrants sont ceux qui sont arrivés au Canada depuis 2016.

Logement

Un «logement» s'entend d'un ensemble séparé de pièces d'habitation possédant une entrée privée soit à partir de l'extérieur de l'immeuble, soit à partir d'un hall, d'un foyer, d'un vestibule ou d'un escalier commun situé à l'intérieur de l'immeuble. Il faut qu'on puisse emprunter l'entrée menant au logement sans passer par les pièces d'habitation d'une autre personne ou d'un autre groupe de personnes.

Logement subventionné

Un «logement subventionné» indique si un ménage locataire habite dans un logement subventionné. 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.

Ménage

Le «ménage» s'applique à une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement et qui n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger.

Mesure de faible revenu après impôt

La «mesure de faible revenu après impôt (MFR-Apl)» désigne un pourcentage fixe (50 %) de la médiane du revenu après impôt rajusté du ménage privé. Le revenu après impôt du ménage est rajusté par une échelle d'équivalence pour tenir compte des économies d'échelle. Le rajustement pour les différentes tailles de ménage correspond au fait que les besoins au niveau du ménage augmentent, mais à un rythme moins rapide que l'augmentation du nombre de membres du ménage.

Mesure du panier de consommation

La «mesure du panier de consommation (MPC)» désigne la mesure officielle de la pauvreté au Canada. Elle est fondée sur le coût de paniers de biens et de services précis correspondant à un niveau de

vie modeste et de base. Les seuils de la MPC représentent, selon des qualités et des quantités déterminées, le coût de la nourriture, des vêtements, des chaussures, du logement, du transport et des autres nécessités pour une famille de référence composée de deux adultes et deux enfants. En ce qui concerne les familles d'autres tailles, l'échelle d'équivalence utilisée pour ajuster les seuils de la MPC est la racine carrée de la taille de la famille économique. Cet ajustement en fonction des différentes tailles de famille tient compte du fait que les besoins de la famille économique augmentent, mais à un rythme décroissant, à mesure que le nombre de membres de la famille augmente.

Mobilité

La mobilité désigne le statut d'une personne tel que déterminé par le lien entre le domicile de résidence le jour de référence et son domicile à la même date, un an ou cinq ans plus tôt. Il s'agit d'une personne n'ayant pas déménagé si son domicile n'a pas changé dans l'intervalle; autrement, il s'agit d'une personne ayant déménagé.

Mode d'occupation

Mode d'occupation indique si le ménage possède ou loue son logement privé. Le logement privé peut être situé sur un terrain loué ou faire partie d'une copropriété (communément appelé condominium). On considère qu'un ménage possède son logement si l'un des membres du ménage détient le logement, même si la totalité du prix n'a pas été versée, par exemple si le logement est grevé d'hypothèque ou d'une autre créance. On considère qu'un ménage loue son logement si aucun membre du ménage ne possède le logement. On considère qu'un ménage loue un logement même si le logement ne fait l'objet d'aucun loyer en espèces ou est loué à un loyer réduit, ou si le logement fait partie d'une coopérative.

Résident non permanent

Personnes d'un autre pays qui, au moment du recensement, étaient titulaires d'un permis de travail ou d'un permis d'études, ou qui revendiquaient le statut de réfugié, ainsi que les membres de leur famille vivant avec elles au Canada.

Seuil de faible revenu après impôt

Les «Seuils de faible revenu après impôt (SFR-Apl)» désignent les seuils de revenu, définis en utilisant les données sur les dépenses pour 1992, sous lesquels les familles économiques ou les personnes hors famille économique consacraient une portion plus grande que la moyenne générale de leur revenu après impôt à la nourriture, au logement et à l'habillement. Plus précisément, les seuils représentent des niveaux de revenu dans lesquels les familles ou les personnes doivent consacrer 20 points de pourcentage de plus que la moyenne de leur revenu après impôt à la nourriture, au logement et à l'habillement. Ces seuils ont été indexés selon l'Indice des prix à la consommation (IPC) d'ensemble.

Taux d'activité

Pourcentage de la population active pendant la semaine (du dimanche au samedi) ayant précédé le jour du recensement par rapport aux personnes âgées de 15 ans et plus.

Taux de Chômage

Pourcentage de la population en chômage par rapport à la population active pendant la semaine (du dimanche au samedi) ayant précédé le jour du recensement.

BIBLIOGRAPHIE

- Arrondissement de Ville-Marie. (2018). Profil sociodémographique — Recensement 2016). https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%20MO_VILLE-MARIE%202016.PDF
- Autorité régionale de transport métropolitain. (2020). Enquête Origine-Destination 2018. https://www.artm.quebec/wp-content/uploads/2020/06/document-mobilite_EOD_2018.pdf
- CDC Centre-Sud. (2023). Portrait de quartier. <https://cdccentresud.org/plan-de-quartier/>
- Centre Canadien d'Architecture. (i. d.). Centre Canadien d'Architecture [image en ligne]. <https://www.cca.qc.ca/fr/>
- Corporation d'habitation Jeanne-Mance. (2023). Un milieu de vie au cœur du centre-ville, depuis 1958 [image en ligne]. <https://www.chjm.ca/>
- Données ouvertes. (2020). Localisation des établissements d'enseignement du réseau scolaires au Québec. <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/localisation-des-etablissements-d-enseignement-du-reseau-scolaire-au-quebec>
- Données ouvertes. (2024). Immeubles et terrains assujettis au droit de préemption. <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/vmtl-immeubles-terrains-assujettis-droit-preemption>
- Fortier, M. (2025, 30 janvier). Fini les logements sur Airbnb à Montréal, sauf l'été. Le Devoir. <https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/837547/fini-logements-airbnb-montreal-sauf-ete>
- Institut de la statistique du Québec. (2023). La migration interrégionale au Québec en 2021-2022 : Montréal voit ses pertes diminuer après avoir accusé un déficit record l'année précédente». *Bulletin sociodémographique*. Volume 27, numéro 1. <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/migration-interregionale-quebec-2021-2022.pdf>
- Le Monde en Images. (2001). Place Frontenac [image en ligne]. <https://monde.ccdmd.qc.ca/ressource/?id=37497&demande=desc>
- McGill University. (2024). Sans nom [image en ligne]. <https://www.mcgill.ca/gradapplicants/gradlife/campus>
- Miller, B. (2022). McCall MacBain Arts Building [image en ligne]. https://en.wikipedia.org/wiki/Arts_Building_%28McGill_University%29
- Monnier, M. (2015). La rentrée universitaire au centre-ville de Montréal [image en ligne]. <https://www.ledevoir.com/societe/education/447963/la-rentree-universitaire-au-centre-ville-de-montreal>
- Montréal en statistiques. (2023). Recensement de 2021 [Jeu de données]. Ville de Montréal. Récupéré le 11 juillet 2024 de https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68087682&_dad=portal&_schema=PORTAL.
- Ouelette-Vézina, H. (2025). Une entente enfin signée pour construire 1000 logements. La Presse. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2025-01-27/ilot-voyageur/une-entente-enfin-signee-pour-construire-1000-logements.php>
- SCHL, 2024. Enquête sur le marché locatif. Société canadienne d'hypothèque et de logement. Gouvernement du Canada. <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada>
- Société de développement Angus. (2013). Carrefour Saint-Laurent et Sainte-Catherine [image en ligne]. <https://sda-angus.com/revitaliser/carrefour-saint-catherine-et-saint-laurentle-2-22>

Sonder. (i.d.). *Logement de location en entier* [image en ligne]. https://fr.airbnb.ca/rooms/53309500?source_impression_id=p3_1739818361_P3sSglk9v1ziaBc1

Statistique Canada. (2021). Aire de diffusion (AD). <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/definition-fra.cfm?ID=geo021>

Statistique Canada. (2021). Recensement de la population de 2021. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

Table de concertation du Faubourg. (2024). Carte du territoire de la Table. <https://faubourgstlaurent.ca/carte/>

UTILE. (2025). Nos projets. <https://www.utile.org/fr/projets>

Ville de Montréal. (i. d.). Tracés des lignes de bus et de métro. <https://donnees.montreal.ca/dataset/stm-traces-des-lignes-de-bus-et-de-metro>

Ville de Montréal. (2012). Logements sociaux et communautaires dans l'agglomération de Montréal. <https://donnees.montreal.ca/dataset/logements-sociaux>

Ville de Montréal. (2019). Canopée. <https://donnees.montreal.ca/dataset/canopee>

Ville de Montréal. (2019). Quartiers de référence en habitation. <https://donnees.montreal.ca/dataset/quartiers#methodology>

Ville de Montréal. (2019). Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P104/4-1-4_inclusion_bilanstrategie2005-2018_sept2019.pdf

Ville de Montréal. (2021). Cuvettes de rétention d'eau de ruissellement. <https://donnees.montreal.ca/dataset/cuvettes-retention-eau-ruissellement>

Ville de Montréal. (2023). Îlots de chaleur 2023. <https://donnees.montreal.ca/dataset/ilots-de-chaleur>

Ville de Montréal. (2024). Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 20250. <https://montreal.ca/articles/projet-de-plan-durbanisme-et-de-mobilite-2050-72130>

Ville de Montréal. (2024). Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal. <https://montreal.ca/articles/schema-damenagement-et-de-developpement-de-lagglomeration-de-montreal-18112>

Ville de Montréal. (2024). Utilisation du sol. https://donnees.montreal.ca/fr/organization/ville-de-montreal?res_format=CSV&res_format=GeoJSON&tags_limit=0&groups_limit=0&groups=gouvernement-finances&tags=Utilisation+du+sol

Wikipedia. (i.d.) Vieux-Port de Montréal [image en ligne]. https://fr.wikipedia.org/wiki/Vieux-Port_de_Montr%C3%A9al

