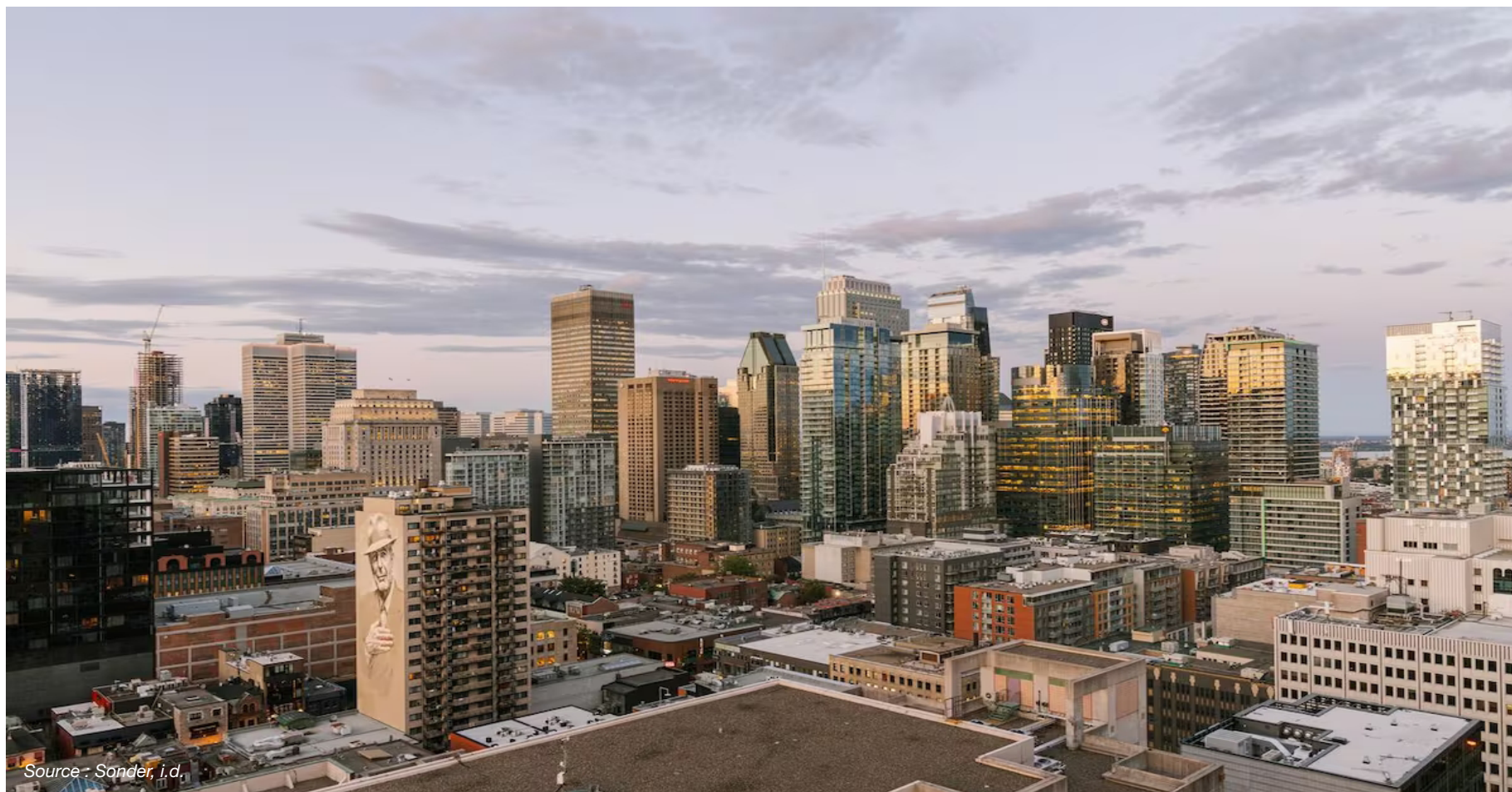


Stratégie de développement - Sommaire

Septembre 2026



Source : Sander, i.d.

Présenté à

Habiter Ville-Marie

Réalisé par

Rayside Labossière pour le compte d'Habiter Ville-Marie

En collaboration avec

Alain Arsenault, CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal

Adeline Branthonne, Comité logement Ville-Marie

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

Alix Valadier-Bouchard

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 stratégie de développement.

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	p. 3
1.1. Habiter Ville-Marie	p. 3
1.2. Vision	p. 4
2. DIAGNOSTIC TERRITORIAL	p. 5
2.1. Portrait de l'arrondissement	p. 5
2.2. Portraits des quartiers	p. 7
2.3. Développement immobilier	p. 11
2.4. Développement du logement social	p. 13
3. CONSTATS ET ENJEUX	p. 16
3.1. Des quartiers et des milieux diversifiés à compléter	p. 16
3.2. Plus de services pour plus de familles... ou plus de familles pour plus de services?	p. 17
3.3. Un parc de logements pour aîné-es menacé et peu adapté dans un contexte de vieillissement de la population	p. 18
3.4. Une forte présence d'établissements d'enseignement supérieur dont la clientèle exerce une pression sur le parc de logements du quartier	p. 19
3.5. Un parc de logements locatifs sous pression	p. 20
3.6. Des logements sociaux à préserver	p. 21
3.7. Un secteur en développement, mais des obstacles à l'essor des logements sociaux	p. 22
4. Orientations politiques	p. 24
Glossaire	p. 27

01 / Introduction

1.1. HABITER VILLE-MARIE

Mission

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

Membres actifs

- > Atelier Habitation Montréal
- > Comité logement Ville-Marie
- > 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

1.2 VISION ET OBJECTIFS DE LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

Vision

L'Arrondissement de Ville-Marie constitue le cœur de la métropole où cohabite 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 faible ou modeste revenu, notamment les familles et les aîné.e.s.
2. Promouvoir le développement de quartiers complets et durables, notamment pour les familles et 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.

La stratégie de développement 2025

La Stratégie de développement de 2025 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 dresse un portrait de la situation du logement dans l'arrondissement de Ville-Marie, qui traverse une crise sans précédent.

Elle propose ensuite des orientations destinées à faciliter le développement du logement social dans l'arrondissement.

Le présent document est un sommaire de cette stratégie, que vous pouvez consulter dans son intégralité [sur notre site internet](#).

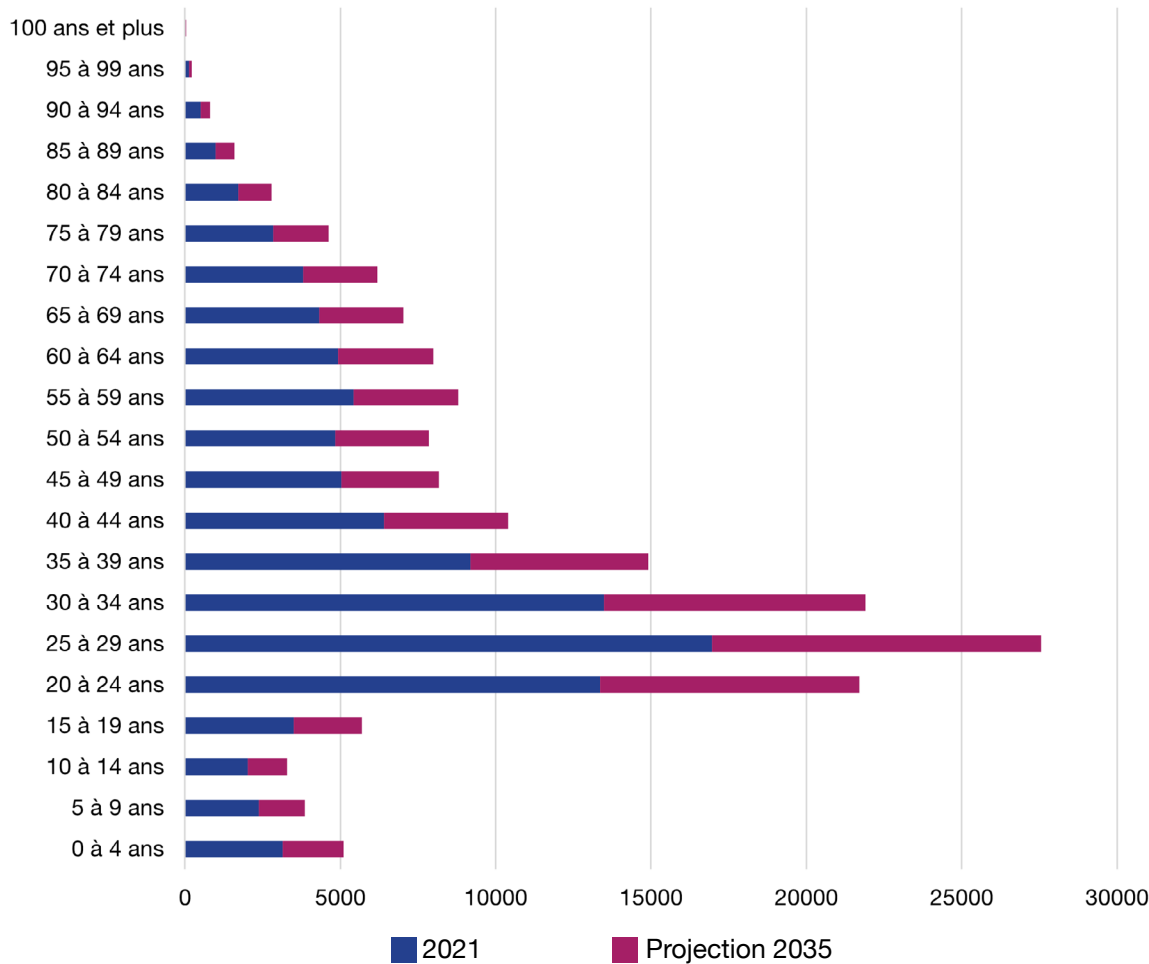
02 / Diagnostic territorial

2.1 PORTRAIT DE L'ARRONDISSEMENT

Une population diversifiée

- > **Une population jeune et active** : Une forte proportion de jeunes adultes de 25 à 34 ans (29 %) et une population active (15-64 ans) représentant 79 % du total.
- > **Peu d'enfants** : Les 0-14 ans ne représentent que 7 % de la population, soit la moitié de la moyenne montréalaise (15,3 %).
- > **Une population mobile et immigrante** : 65 % des résidents ont déménagé dans les cinq dernières années, et 23,4 % proviennent d'un autre pays.
- > **Des ménages d'une seule personne** : 55 % des ménages sont composés d'une seule personne (contre 41,8 % à Montréal).

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



Plus d'informations sur ces projections à la p.72 de la stratégie de développement

Des quartiers en pleine transformation

Un boom immobilier accompagné d'une croissance démographique importante exerce une pression sans précédent sur le territoire.

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 %).

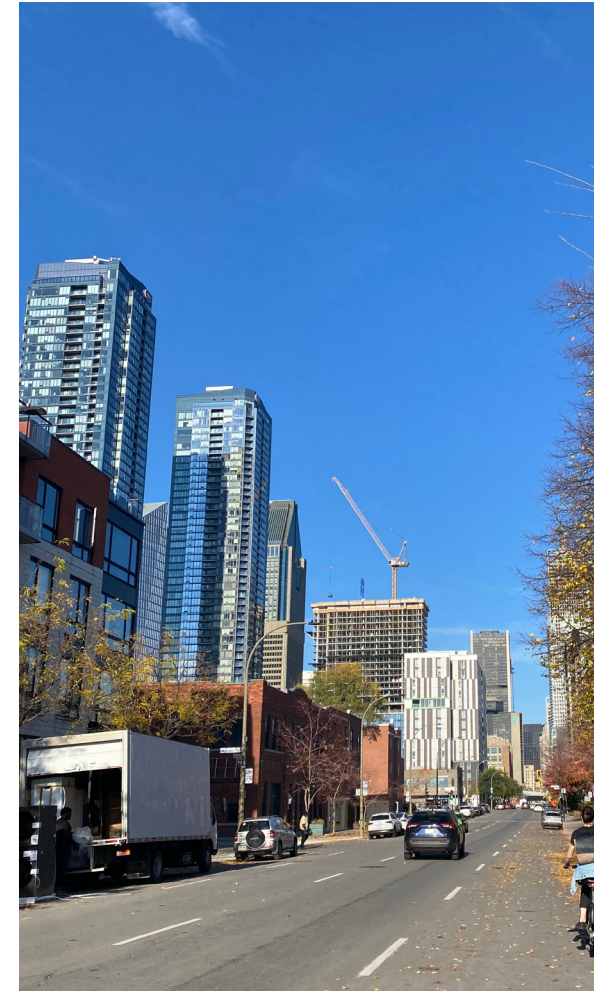
De 2021 à 2024 inclusivement, la construction de 398 logements sociaux a été engagée dans l'arrondissement, sur un total de 13 253 logements mis en chantier, soit seulement 3%.

Cette déconnexion profonde entre un boom immobilier axé sur les condominiums et la production quasi stagnante de logements sociaux exacerbe la précarité pour une part importante de sa population.

Des besoins en logements non comblés

La situation du logement dans l'arrondissement se caractérise notamment par :

- > Une très forte proportion de ménages locataires qui consacrent une part importante de leurs revenus à se loger;
- > Des besoins criants non répondus pour les familles, les aîné-es et les étudiant-es;
- > Une offre de logements inadaptée;
- > Une iniquité territoriale flagrante dans le développement de nouveaux logements sociaux par rapport au reste de Montréal;
- > Des outils réglementaires inadaptés.



2.2 PORTRAITS DES QUARTIERS

2.2.1. Centre-Sud

- > Quartier ancien, populaire et ouvrier, en gentrification.
- > Comprend des friches industrielles en reconversion.
- > Grandes sections de quartiers anciens de plex (échelle humaine).
- > Bassin de logements locatifs appartenant à de nombreux petits propriétaires, ce qui explique en partie pourquoi les loyers sont moins chers.
- > Hausse constante du nombre de logements privés.
- > Forte concentration des personnes en situation d'itinérance dans le quartier.

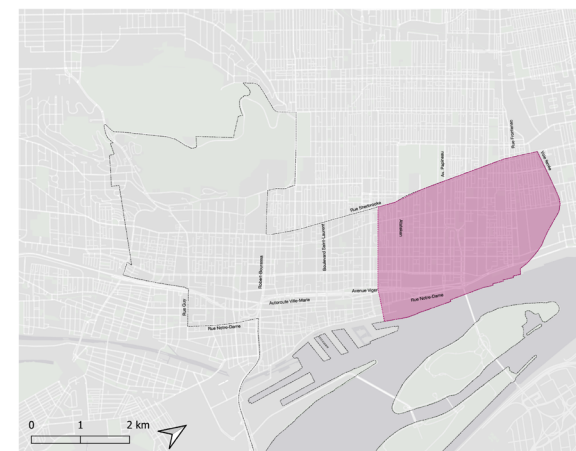
Caractéristiques de la population

- > La population totale est de 40 465 en 2021, soit une augmentation de 6% depuis le recensement de 2016.
- > Forte proportion de jeunes adultes, qui se maintient dans le temps.

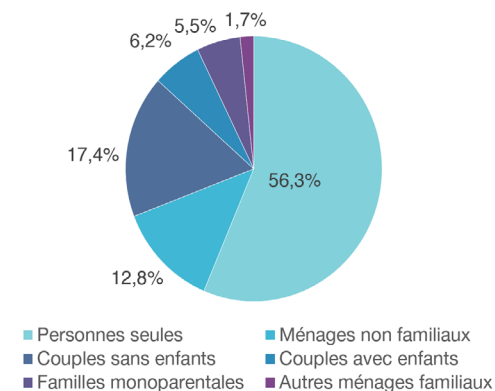
Caractéristiques du logement

- > **Près de 76% des ménages sont locataires, pour 63,6% des ménages montréalais.**
- > Le revenu médian des ménages locataires est de 46 400\$.
- > **31% des ménages locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu aux dépenses de logement.**
- > **13,5 %** des ménages locataires ont des besoins impérieux en matière de logement.

Carte de localisation du Centre-Sud



Composition des ménages locataires



2.2.2. Peter McGill

- > Des quartiers résidentiels de forte densité, le centre des affaires et le principal pôle institutionnel de la métropole.
- > Une tension entre les activités et fonctions d'un centre-ville dynamique et la fonction résidentielle.
- > Une rareté d'espaces verts qui rend le secteur plus vulnérable aux aléas climatiques.
- > De forts contrastes sociaux entre vacance résidentielle, itinérance visible et ménages vulnérables face aux coûts du logement.

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 %).

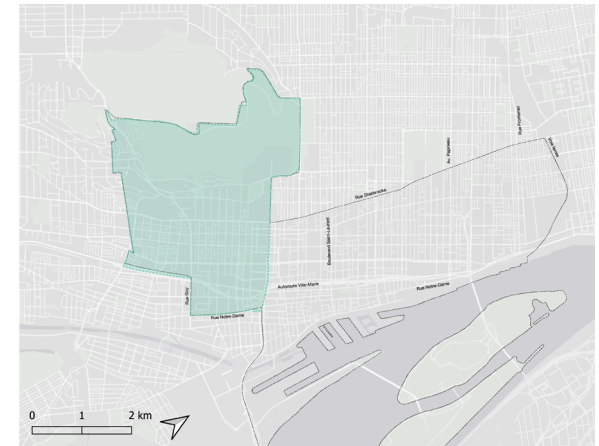
Caractéristiques de la population

- > La population totale est de 45 237 en 2021, soit une augmentation de 26,4% depuis le recensement de 2016.

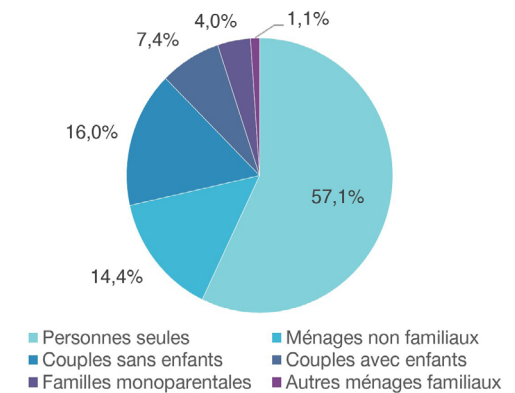
Caractéristiques du logement

- > **70,7% des ménages sont locataires, pour 63,6% des ménages montréalais.**
- > Le revenu médian des ménages locataires est de 44 000\$.
- > **52,7% des ménages locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu aux dépenses de logement.**
- > 9,9% des ménages locataires ont des besoins impérieux en matière de logement.
- > Alors que Peter-McGill est le district avec le plus d'habitants, c'est celui avec le moins de logements sociaux, avec 657 contre 8 177 dans Ville-Marie, **soit seulement 8% des unités de l'arrondissement.**

Carte de localisation de Peter-McGill



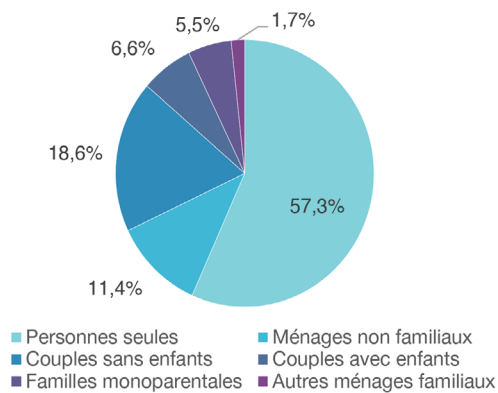
Composition des ménages locataires



2.2.3. Faubourg Saint-Laurent

- > Quartier central animé, marqué par une importante population étudiante et une vie culturelle et nocturne dynamique.
- > Un secteur où les enjeux de cohabitation, l'itinérance et les besoins en logements sociaux et communautaires sont particulièrement marqués.

Composition des ménages locataires



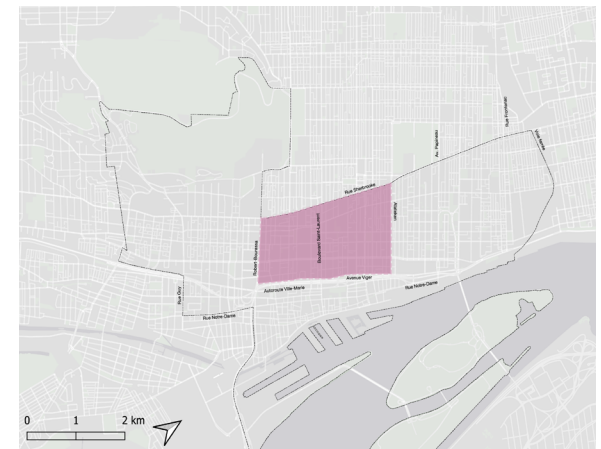
Caractéristiques de la population

- > La population totale est de 20 330 en 2021, soit une augmentation de 26,8% depuis le recensement de 2016.

Caractéristiques du logement

- > **74,6% des ménages sont locataires, pour 63,6% des ménages montréalais.**
- > Le revenu médian des ménages locataires est de 31 469\$.
- > **33,6% des ménages locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu aux dépenses de logement.**
- > La valeur médiane des logements est de 448 000\$ et la moyenne de 549 000\$.
- > Il existe 2476 logements sociaux.
- > 14% des locataires des faubourgs vivent dans un logement subventionné, notamment grâce à la présence des Habitations Jeanne-Mance.

Carte de localisation du Faubourg Saint-Laurent



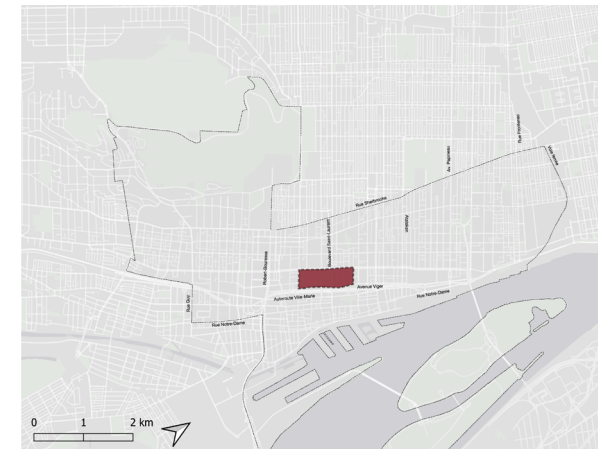
2.2.4. Quartier Chinois

- > Quartier historique et culturel emblématique, seul quartier chinois d'une ville francophone en Amérique du Nord.
- > Un patrimoine vivant soumis à d'importantes pressions de développement et de transformation urbaine liées à la proximité du Centre-Ville.
- > Fait partie du Faubourg Saint-Laurent.

Caractéristiques du quartier

- > La population totale en 2021 est de 2 498, soit une augmentation de 14% depuis le recensement de 2016.
- > **80% des ménages sont locataires.**
- > **44% consacrent plus de 30 % de leurs revenus aux dépenses de logement.**

Quartier Chinois



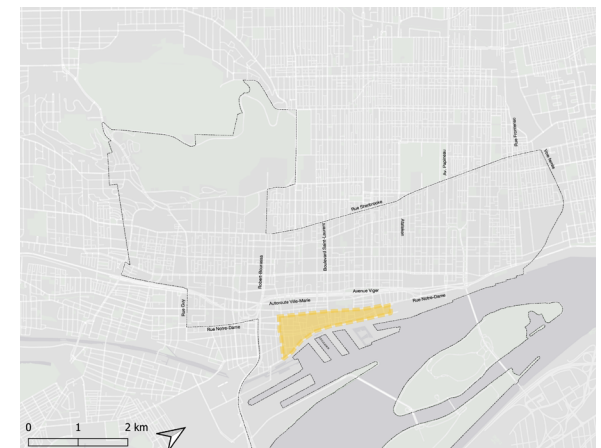
2.2.5. Vieux-Montréal

- > Quartier historique où les fonctions résidentielles, touristiques et commerciales se côtoient.
- > Comprend aussi le quartier plus résidentiel du faubourg Québec, à l'est du territoire, et à l'ouest, le Faubourg des Récollets et la Cité du multimédia.

Caractéristiques du quartier

- > La population totale en 2021 est de 6 115, une augmentation de 9,6% depuis le recensement de 2016.
- > **53,8% des ménages sont locataires.**
- > **27,8% consacrent plus de 30 % de leurs revenus aux dépenses de logement.**

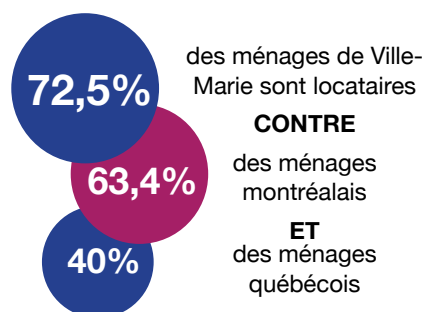
Vieux-Montréal



2.3 DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

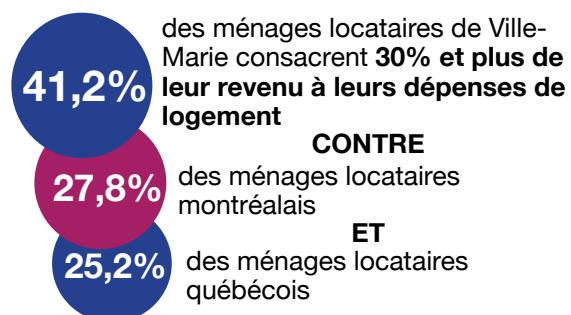
2.3.1. Caractéristiques générales du logement

- > **Valeur des logements** : La valeur moyenne des logements (681 000 \$ en 2021) est plus élevée que la moyenne montréalaise (584 500 \$), avec un écart marqué entre l'ouest (plus cher) et l'est de l'arrondissement.
- > **Parc de condominiums dominant dans certains secteurs**: Les copropriétés sont concentrées dans les districts de Peter-McGill et du Vieux-Montréal. Une part importante de ces unités est louée, exposant les locataires à un risque accru de reprise de logement.
- > **Des ménages en grande majorité locataires** :

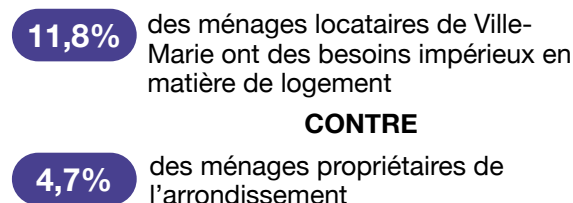


Des ménages locataires sous pression

Ces ménages locataires ont un revenu médian (46 400 \$) presque deux fois inférieur à celui des propriétaires (90 000 \$). Ils consacrent une partie importante de leur revenu aux dépenses de logement :



Ces ménages sont également plus susceptibles d'avoir des besoins impérieux en logement :

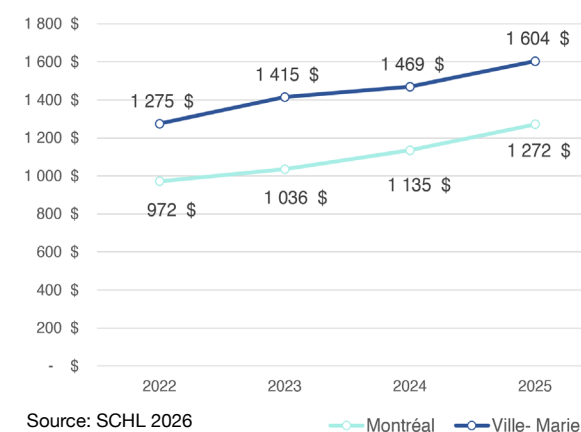


Évolution du loyer mensuel moyen

Cette précarité est accentuée par la conversion de logements en copropriétés locatives, souvent plus chères, et surtout par la hausse rapide des loyers.

Le loyer moyen des appartements d'initiative privée a **augmenté de 25,8%** dans l'arrondissement. En 2025, le loyer moyen était de 1 604\$ pour les appartements d'initiative privée dans Ville-Marie, **un montant 26% plus élevé que la moyenne montréalaise.**

Loyers mensuels moyens



2.3.2. Logements transformés en unités d'hébergement touristique

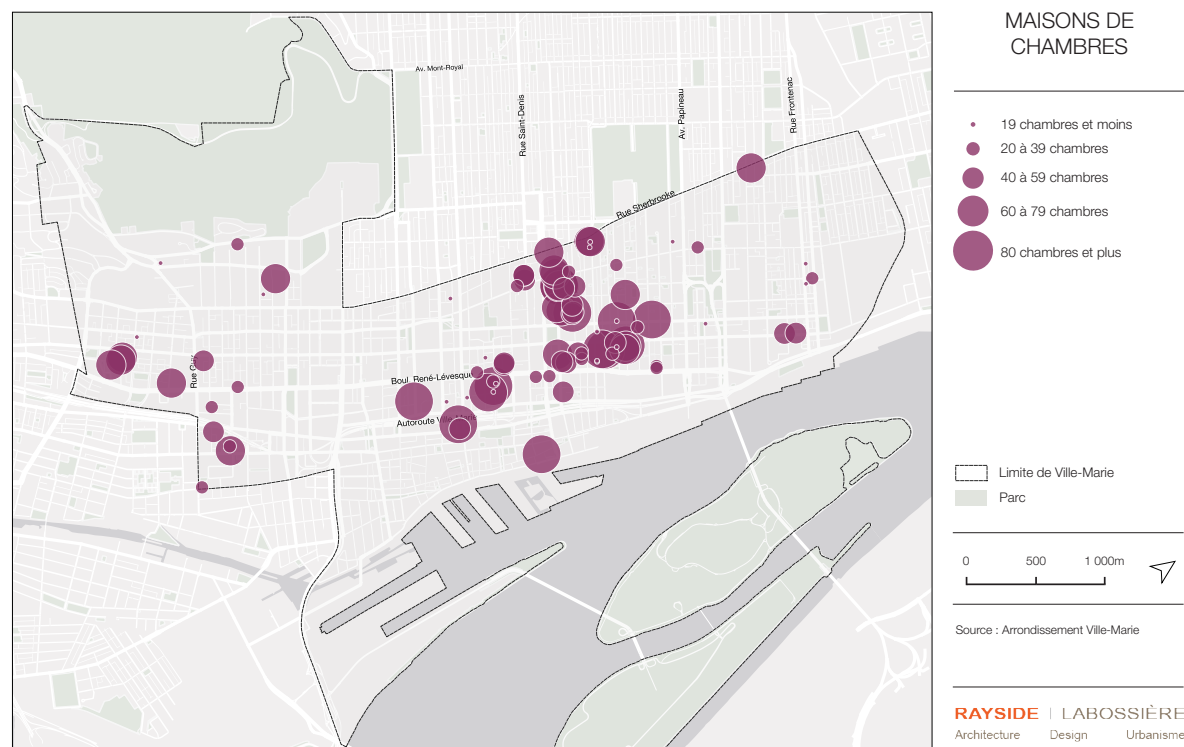
En 2024, Ville-Marie comptait 3 147 unités de logement offertes en location à des fins d'hébergement touristique (4,2 % du parc locatif), réduisant d'autant l'offre de logements pour la population montréalaise. Bien que les locations de courte durée aient chuté de 51,4 % depuis 2022 suite à une nouvelle loi provinciale, les locations de longue durée sur ces plateformes ont augmenté de 41,7 %, soulevant des questions sur l'accessibilité réelle de ces logements pour la population locale.

Si la réduction du nombre de locations de logements de courte peut 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.

2.3.4. Maisons de chambres

92 maisons de chambres totalisant 2 033 chambres sont répertoriées dans l'arrondissement. Un règlement entré en vigueur en 2020 interdit la conversion des maisons de chambres répertoriées en d'autres types d'habitation, ce qui permet de protéger une partie de ces logements qui

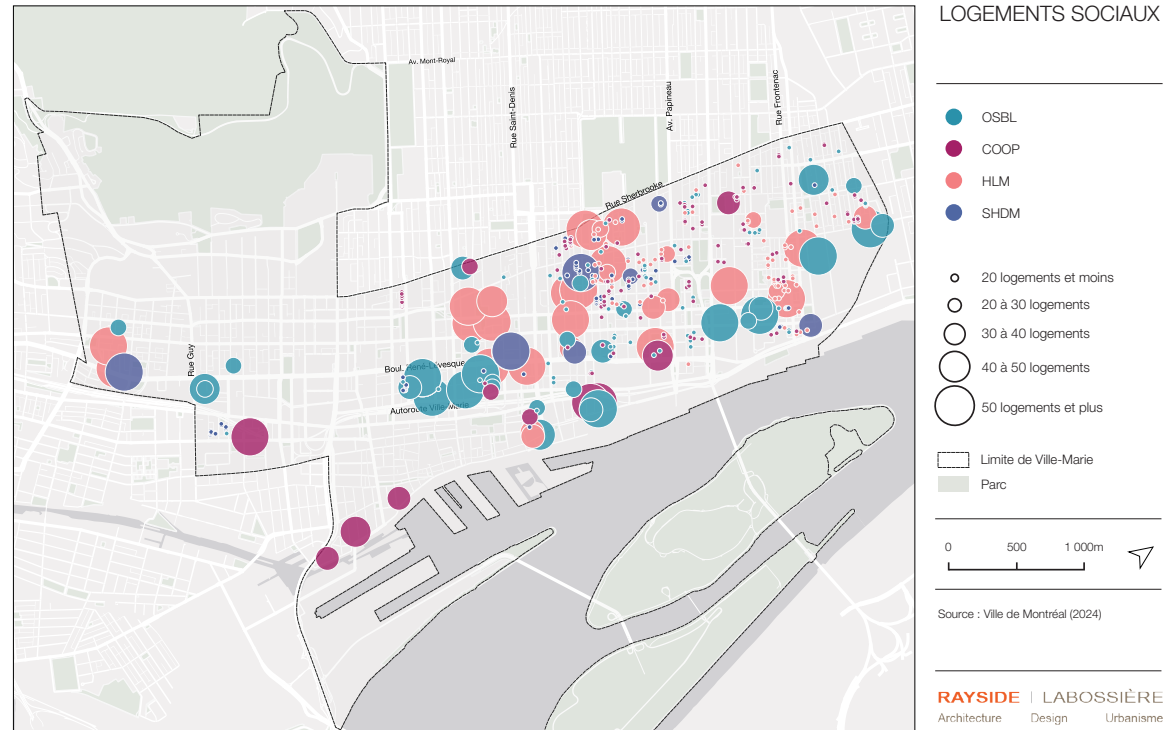
servent souvent à des personnes seules, à faible revenu, ou en situation de vulnérabilité, de dernière étape avant de se retrouver à la rue et de première étape pour s'en sortir. Ce parc demeure fragile et les résident-es de maisons de chambres non répertoriées restent exposé-es à des risques d'éviction en cas de reconversion des bâtiments.



2.4 DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

2.4.1. Définition du logement social

- > 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).
- > Leur vocation est de loger des gens à faible ou modeste revenu aux besoins desquels le marché ne parvient pas à répondre.
- > 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.



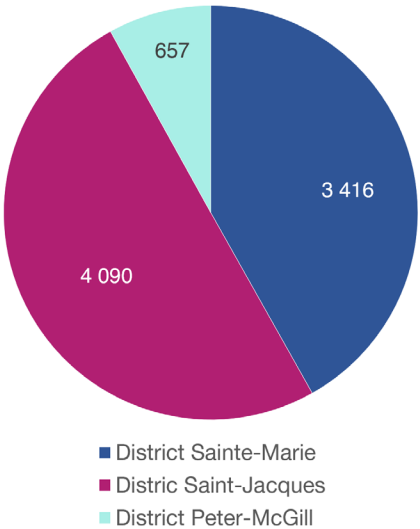
2.4.2. Répartition inégale des logements sociaux

Des besoins inégalement pris en compte

16 projets totalisant 591 logements sociaux ont été livrés dans l'arrondissement depuis 2019. 81,3 % de ces projets étaient destinés à des populations ayant des besoins particuliers (liés par exemple à l'itinérance, la santé mentale ou encore la toxicomanie). Un seul de ces 16 projets s'adresse à des familles et aucun ne vise spécifiquement les aînés.

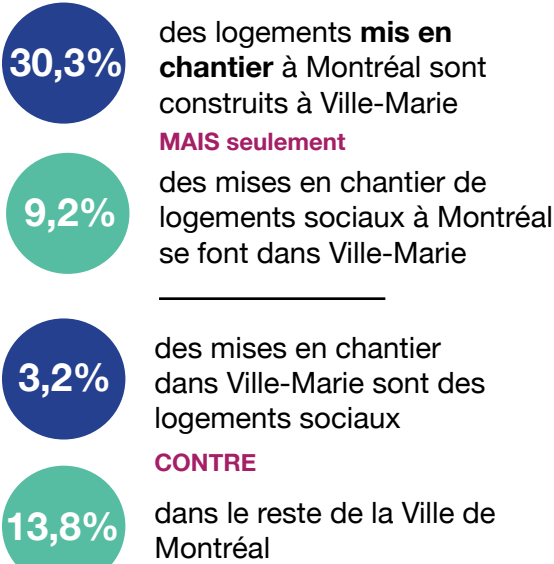
Répartition des logements sociaux de l'arrondissement par district

L'arrondissement compte 8 177 unités de logement social, mais celles-ci sont concentrées dans les districts de Sainte-Marie (3 416) et Saint-Jacques (4 090), avec une quasi-absence dans le district de Peter-McGill (657).¹



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

Iniquité territoriale en termes de logements sociaux par rapport au reste de Montréal de 2005 à 2024



Ces écarts témoignent d'un déséquilibre persistant dans la production de logements sociaux à l'échelle montréalaise, au détriment des ménages locataires de Ville-Marie. Les mesures d'inclusion mises en place par la Ville n'ont pas permis de corriger cette iniquité.

2.4.3. Bilan des mesures d'inclusion

La Stratégie d'inclusion de logement abordable dans les nouveaux projets résidentiels, adoptée par la Ville de Montréal en 2005, visait une cible de **15 % de logements sociaux et communautaires**, mais reposait sur des mesures incitatives et invitait notamment les arrondissements à se fixer leurs propres objectifs. **Ville-Marie ne s'en est toutefois jamais doté**, malgré les besoins importants sur son territoire, et a longtemps négligé son application avant d'introduire la possibilité pour les promoteurs de contribuer à un fonds municipal.

Remplacée en 2021 par le **Règlement pour une métropole mixte (RMM)**, la Stratégie a fait place à des contributions obligatoires pour les projets résidentiels de plus de 450 m², pouvant prendre la forme de projets clé en main, de cessions de terrains, mais aussi de contributions financières. Or, **la majorité des promoteurs ont privilégié la contribution financière**, limitant ainsi la capacité du règlement à favoriser la réalisation de logements sociaux et une réelle maîtrise foncière.

Sur les **257 ententes RMM signées à Montréal, seules cinq ont donné lieu à une cession de terrain**, sur site ou hors site. À Ville-Marie, un seul projet de **96 logements abordables**, sur l'Esplanade Cartier, a été réalisé par ce biais. L'arrondissement a pourtant généré plus de 10 millions de dollars, soit **17 % des contributions financières du RMM**, réalisées sur 12 % des projets visés.

Ces outils municipaux peu contraignants ont eu un effet limité sur la production de logements sociaux dans l'arrondissement.

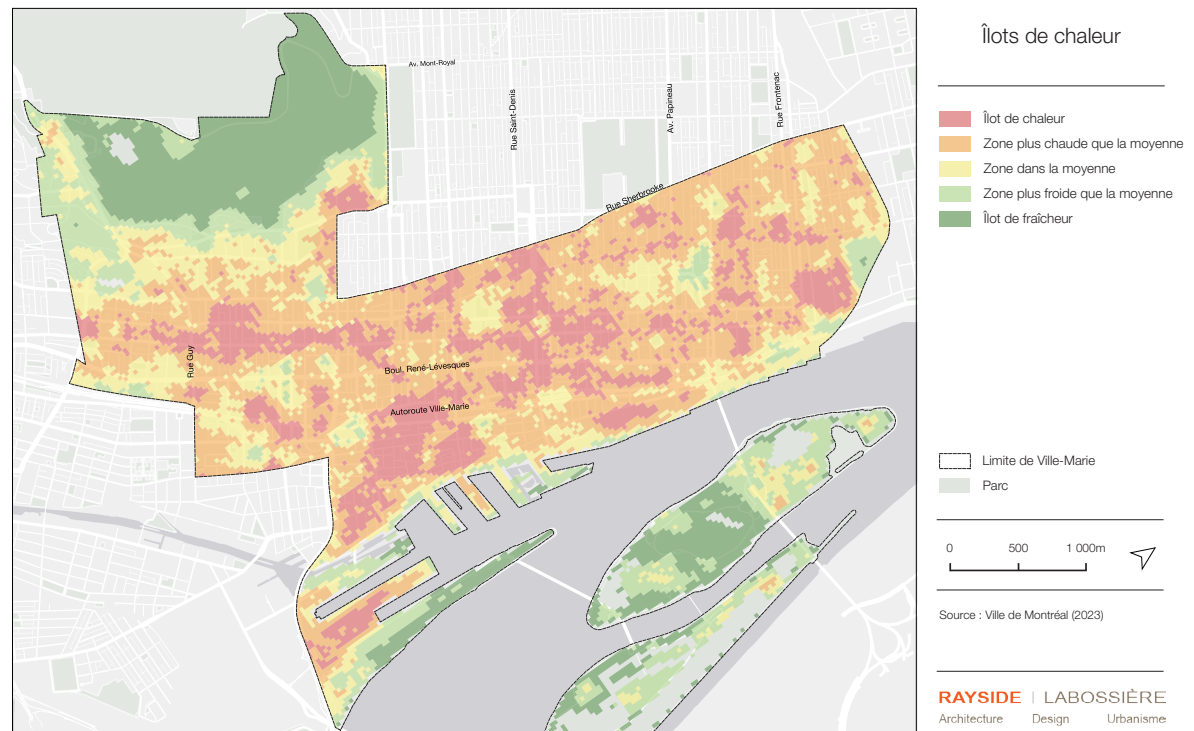
La proportion de logements sociaux sur l'ensemble des mises en chantier dans Ville-Marie est demeurée autour de **3 %** au cours des vingt dernières années, un taux nettement insuffisant pour répondre aux besoins des locataires à faible ou modeste revenu.

03 / Constats et enjeux

3.1 DES QUARTIERS ET DES MILIEUX DIVERSIFIÉS À COMPLÉTER

L'arrondissement est caractérisé par l'enclavement important de certains secteurs, mais également par une présence importante d'infrastructures routières nuisant à la santé et au bien-être des résidents

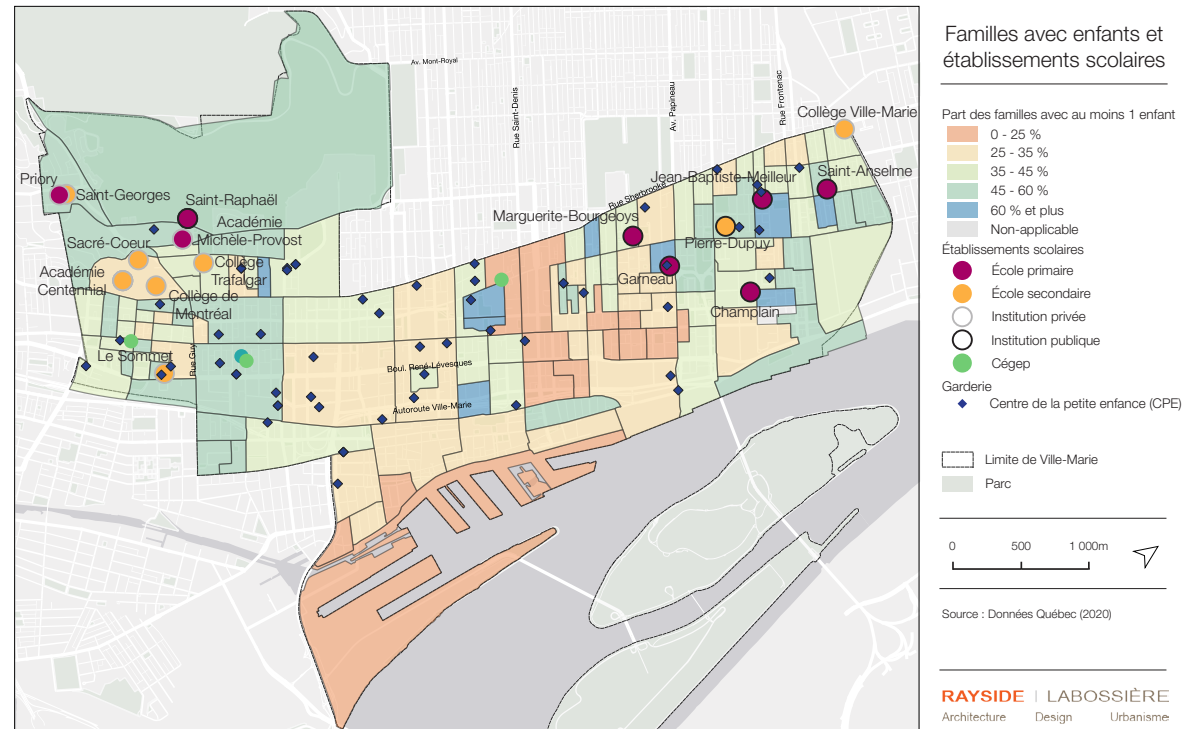
- > Difficulté d'assurer le maintien de la même proportion de population à faible revenu dans l'arrondissement et de préserver la mixité sociale.
- > Dégradation de la cohabitation entre différentes populations
- > Des environnements urbains peu favorables à la santé (beaucoup d'îlots de chaleur) ainsi qu'à la préservation du cadre bâti (zones de cuvettes)
- > Manque d'espaces verts à proximité des milieux de vie



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

Absence d'école primaire et secondaire publique à vocation locale dans le centre et l'ouest de l'arrondissement et les projets d'écoles au centre-ville sont au point mort.

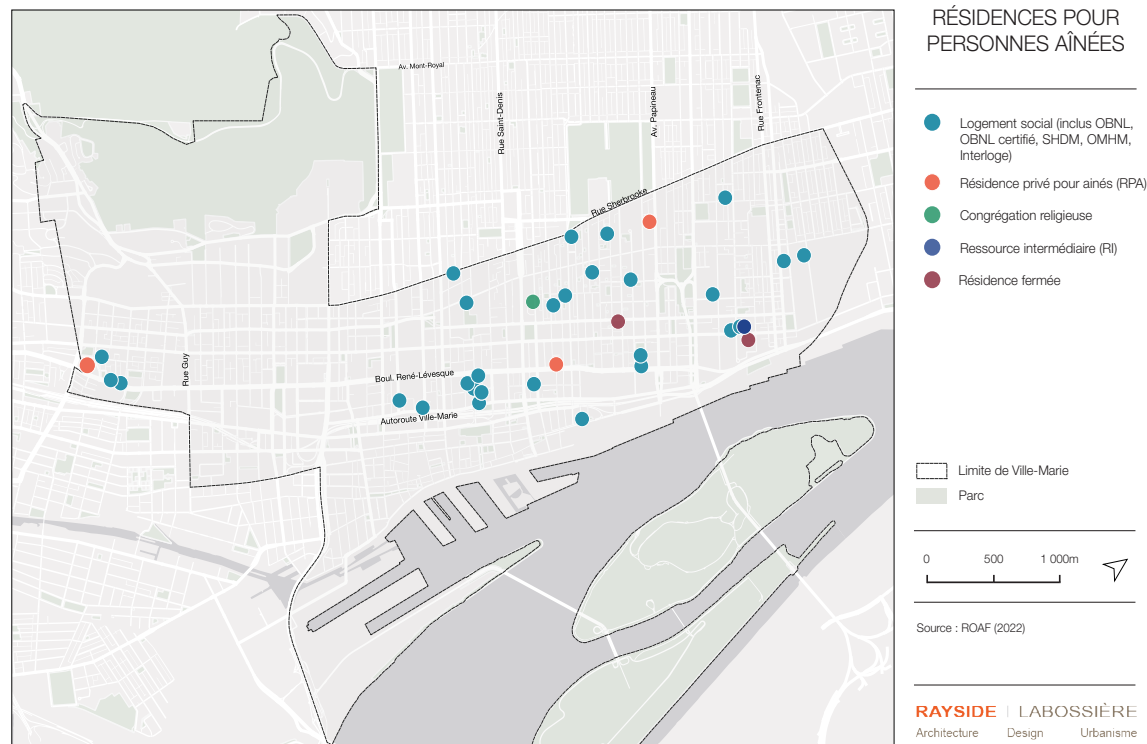
- > Fermeture de l'école primaire et secondaire F.A.C.E, la seule école publique du Centre-Ville.
- > Obstacles institutionnels persistants au développement d'écoles en milieu dense.
- > Peu de logements adaptés aux besoins des familles.
- > Proportion importante de familles vivant dans des conditions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



3.3 UN PARC DE LOGEMENT POUR ÂÎNÉ·ES MENACÉ ET PEU ADAPTÉ EN CONTEXTE DE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

85% des 3 371 logements pour aînés à Montréal recensés dans l'arrondissement sont des logements sociaux. Alors que les aînés représentent 13,7 % de la population totale de l'arrondissement, le parc de logements leur étant dédié est en fort déclin du fait de la fermeture de la résidence Sainte-Catherine, la reconversion de la Maison Béliier en immeubles locatifs privés et la modification partielle de la vocation de la résidence du Mont-Carmel.

- > Disparition progressive de résidences pour aîné-es (RPA), en raison notamment d'exigences réglementaires supplémentaires et de manque de soutien financier public.
- > Rareté de milieux de vie avec services adaptés pour les personnes semi-autonomes
- > Plusieurs pertes de logements collectifs dédiés aux personnes aînées ont été recensées dans le Centre-Sud.
- > Sous-financement des services de maintien à domicile.

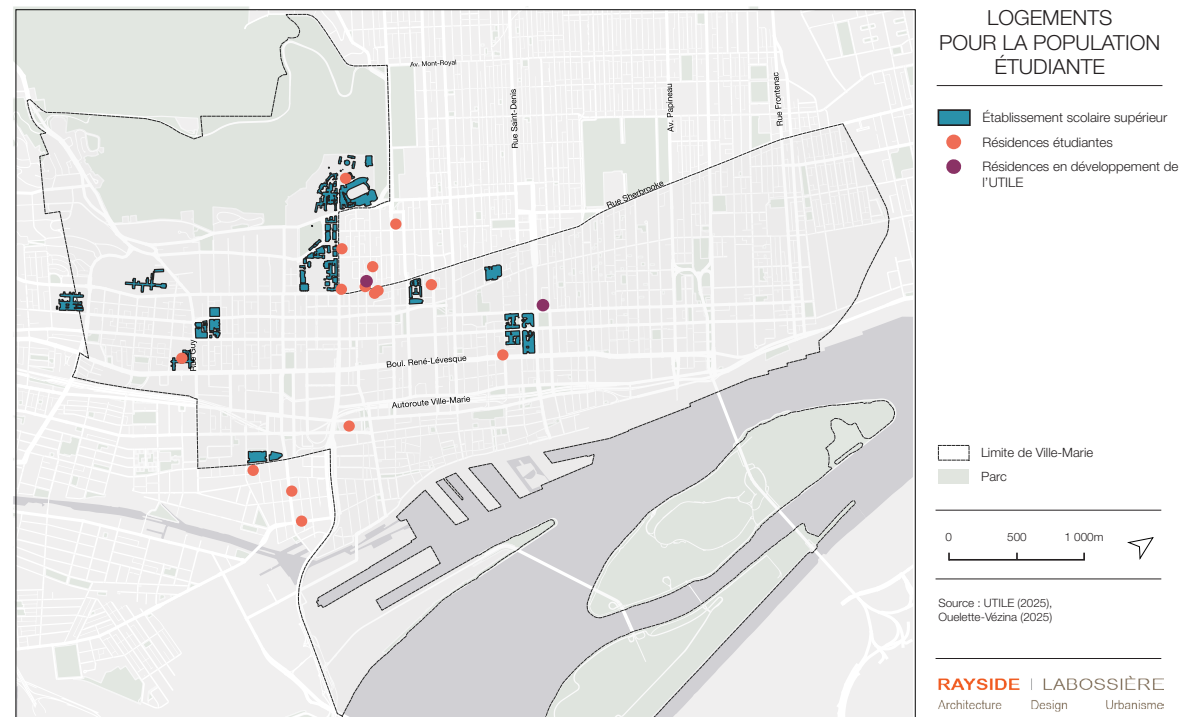


- > Vulnérabilité particulière des aîné-es face aux évictions, malgré des protections législatives introduites au cours des dernières années pour les personnes de 65 ans et plus.
- > Pénurie de places en ressources intermédiaires (seulement 62 dans tout l'arrondissement) et CHSLD.
- > Risque d'itinérance accru.

3.4 UNE FORTE PRÉSENCE D'ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR DONT LA CLIENTÈLE EXERCE UNE PRESSION SUR LE PARC DE LOGEMENTS DU QUARTIER

L'offre de résidences étudiantes (4 434 unités) est insuffisante pour une population de plus de 150 000 étudiants. 71 % des étudiants consacrent plus de 30 % de leur budget au loyer.

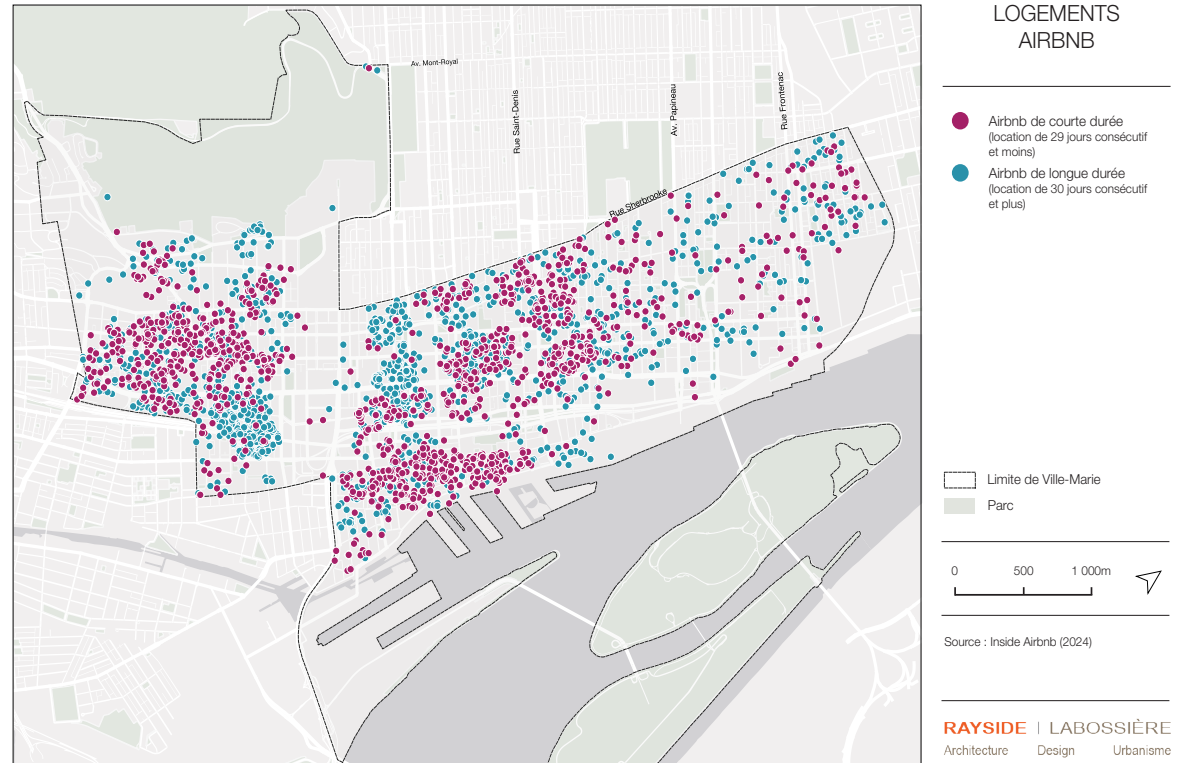
- > Pression exercée par la population étudiante sur le parc de logements locatifs, et notamment le parc de logements locatifs adaptés aux besoins des familles.
- > Une forte population étudiante, mais une offre de logements inadéquate.
- > Peu de résidences étudiantes et absence de résidences étudiantes 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.



3.5 UN PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOUS PRESSION

Le parc locatif de l'arrondissement est vieillissant et il y a un mauvais entretien des bâtiments dans certains secteurs.

- > Forte concentration de logements loués à court terme à des fins d'hébergement touristique (airbnb).
- > Présence importante de copropriétés offertes en location, dont le prix de location est beaucoup plus élevé que le logement locatif traditionnel et dont les protections pour les locataires en matière de droit au maintien dans les lieux sont moindres.
- > 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.
- > Pression sur les loyers exercée par le nombre important de nouvelles constructions au loyer ou prix de vente élevé.

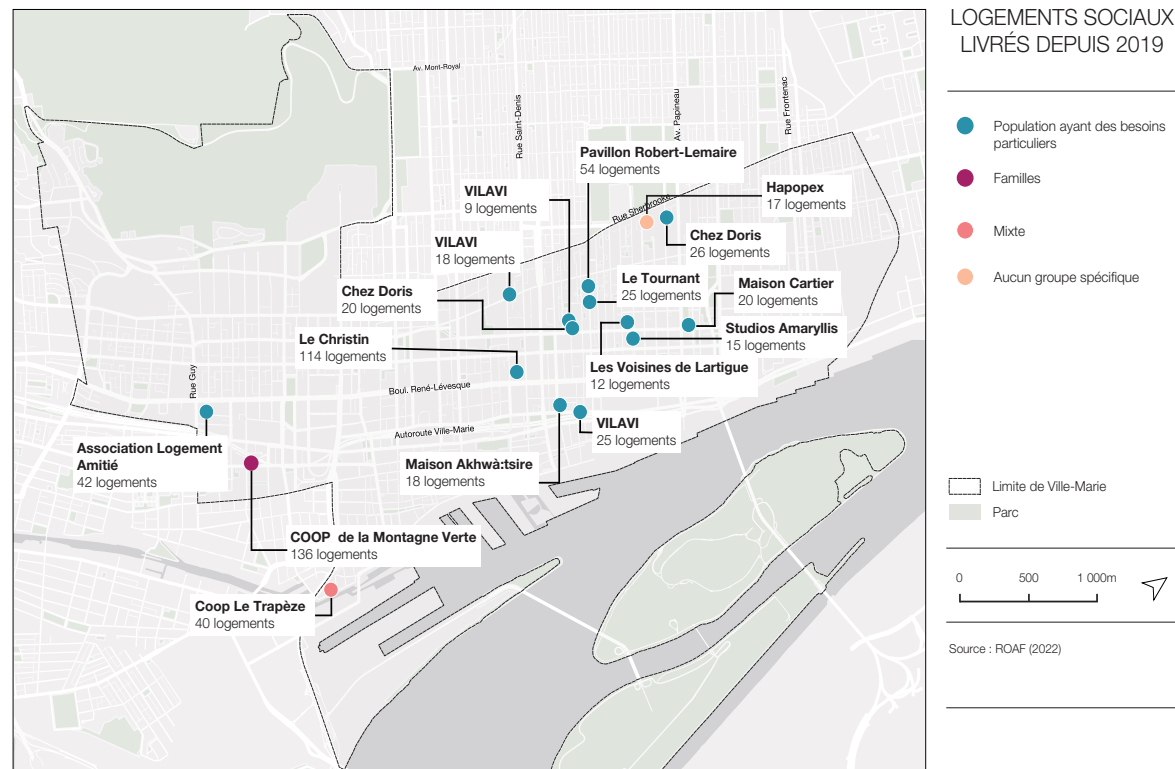


- > Explosion des loyers et gentrification accélérée.
- > Augmentation des coûts liés à l'entretien, à la rénovation et à la mise aux normes, notamment en contexte patrimonial

3.6 DES LOGEMENTS SOCIAUX À PRÉSERVER

Le parc de logements sociaux est vieillissant avec des 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 ou le maintien de leur mission.



- > 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.

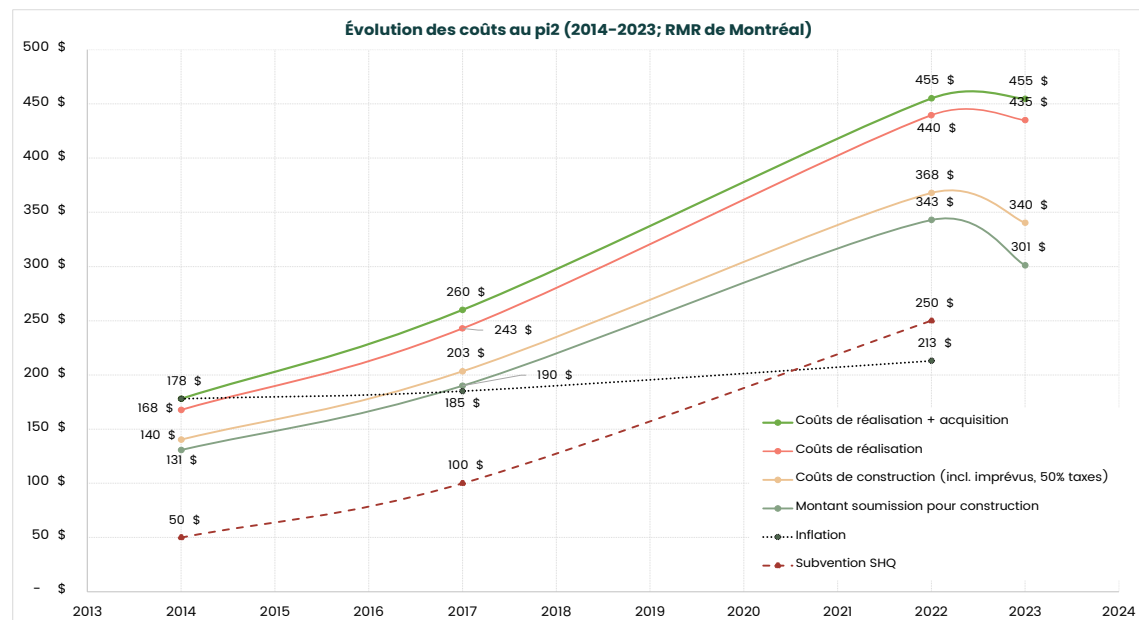
3.7 UN SECTEUR EN DÉVELOPPEMENT, MAIS DES OBSTACLES À L'ESSOR DES LOGEMENTS SOCIAUX

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 de grands logements (logements pour familles) ainsi que des projets de logement pour aînés 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



04 / Orientations politiques

Principes et vision

Orientation 1

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

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

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

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

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

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

Orientation 7

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

Acteurs Municipal, provincial

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

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

Orientation 10

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

Acteurs Municipal, provincial

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

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

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

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

Immeubles publics

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

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

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

Orientation 18

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

Acteurs Municipal, provincial, fédéral

Orientation 19

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

Acteurs Municipal

Pour plus d'information et pour avoir accès aux sources, vous pouvez consulter la stratégie de développement dans son intégralité [sur notre site web](#).

GLOSSAIRE

Besoins impérieux en matière de logement

Un ménage a des besoins impérieux en matière de logement lorsque son logement ne respecte pas au moins une des trois normes d'acceptabilité et qu'il devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour se loger dans un autre logement acceptable au loyer médian de sa collectivité. Ces normes d'acceptabilité sont les suivantes :

- La qualité : le logement ne nécessite pas de réparations majeures.
- La taille : le logement compte suffisamment de chambres pour répondre aux besoins du ménage, selon sa taille et sa composition.
- L'abordabilité : le ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt aux frais de logement.

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.

Maisons de chambres

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.



Soutenir des milieux de vie inclusifs et durables, c'est investir au-delà de l'argent.

La Caisse Desjardins
du Centre-Ville-de-Montréal
est fière d'appuyer
la Stratégie de
développement du
logement social et la mise
en valeur de l'héritage
communautaire du quartier.

Guidés par nos valeurs coopératives,
nous sommes présents dans les
moments qui comptent.



Desjardins

Caisse du Centre-Ville-de-Montréal

