

# Stratégie de développement Habiter Ville-Marie

1er octobre 2026



Habiter  
Ville-Marie

Photo: Ville de Montréal



# Sommaire

1. Mot de bienvenue et allocutions
2. Qui sommes-nous?
3. Notre mission
4. Ville-Marie et ses quartiers: une table ronde éclair
5. Constats et enjeux du logement dans Ville-Marie
6. Développement du logement social
7. Vision et objectifs de développement
8. Orientations
9. Conclusion
10. Période de question





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

# **Allocution d'Anne-Marie Collins**

---

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

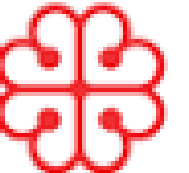
**Directrice  
développement de  
marchés la Caisse  
Desjardins du  
Centre-Ville-de-  
Montréal**





# **Allocution de Leslie Roberts**

**Conseiller de la Ville,  
District de Peter-McGill  
Arrondissement de Ville-Marie**

Ville-Marie  
**Montréal** 

# Qui sommes nous?

## **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)
- › Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)
- › Table de concertation du Faubourg St-Laurent (TCFSL)
- › Table de quartier Peter McGill
- › Rayside Labossière
- › Ma chambre inc.
- › Groupe CDH
- › InterLoge

## **Membres de soutien et observateurs:**

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



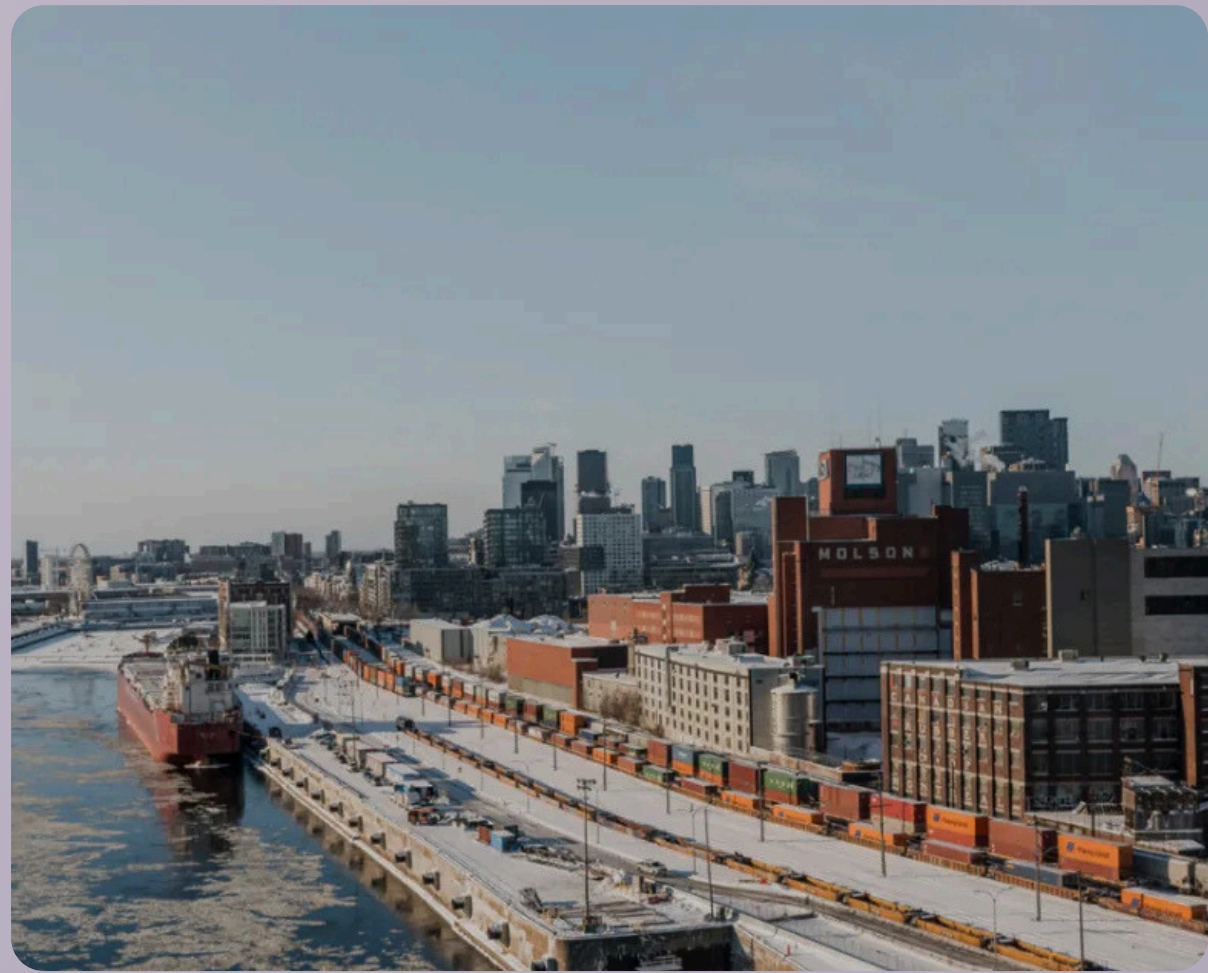


# Notre mission

Susciter, appuyer et promouvoir le **développement du logement social et communautaire** dans l'arrondissement, en priorisant la réponse aux **besoins des populations locales** et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable.





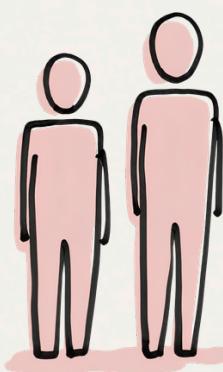






# L'arrondissement de Ville-Marie

## Portrait de la population



**29%**  
**79%**

### Une population jeune, active et mobile :

de jeunes adultes (25–34 ans)

La population active (15–64 ans) représente **79 %** de la population totale



**55%**  
**7%**

### Mais des familles sous-représentées:

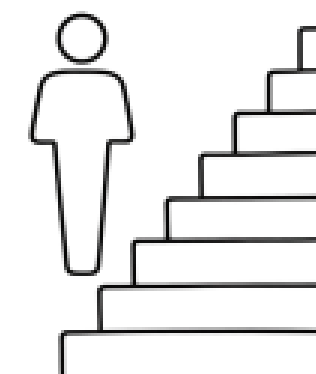
de ménages d'une seule personne, contre 41,8 % à Montréal

**d'enfants** (0–14 ans) seulement, contre 15,3% à Montréal

**+17,7%**  
**+65 500**

### Une forte croissance démographique:

Croissance démographique de **17,7 %** entre 2016 et 2021  
personnes supplémentaires d'ici 2035







# L'arrondissement de Ville-Marie aux 1ères loges de la crise du logement

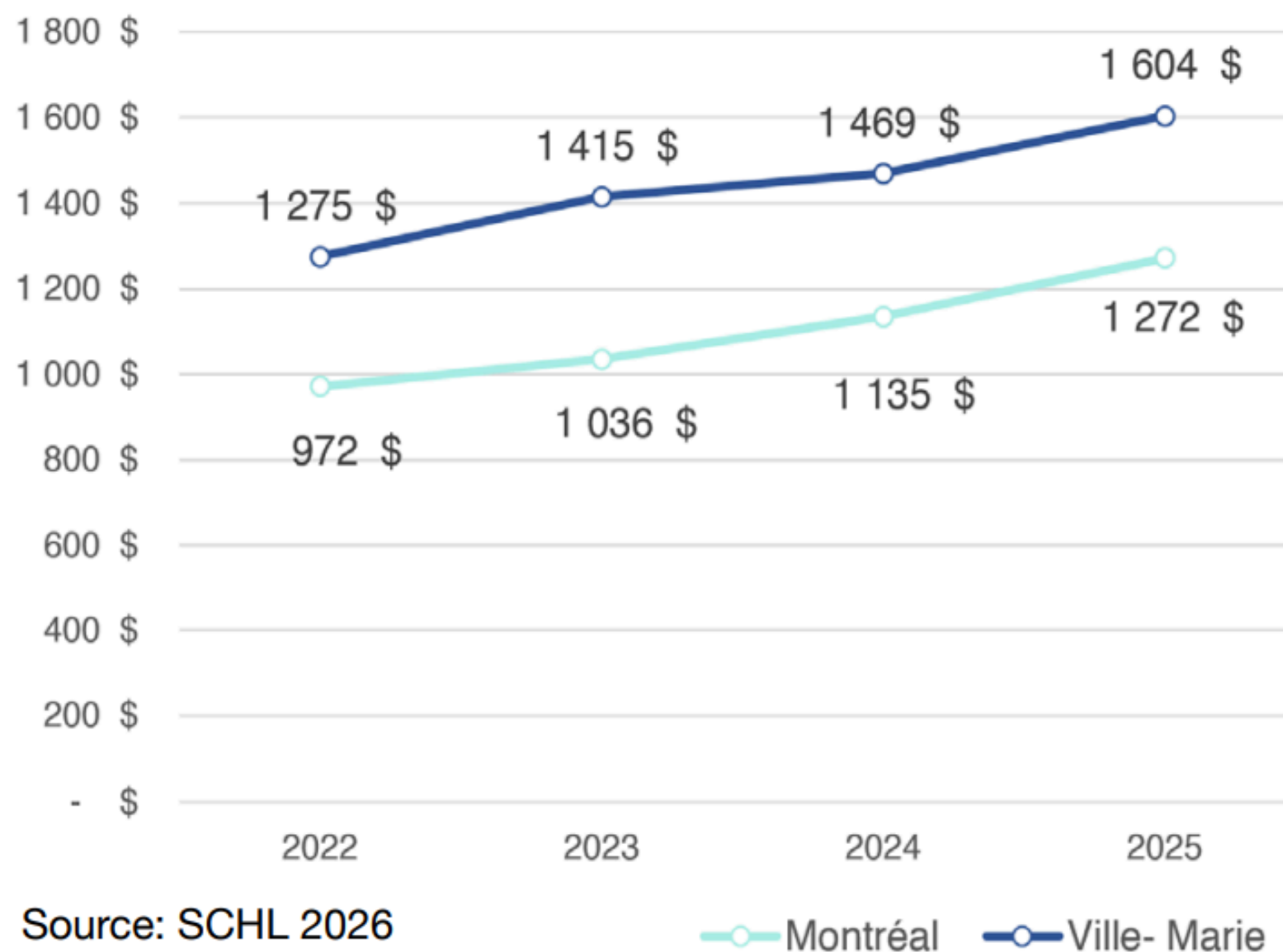
**72,5%**

des ménages de Ville-Marie sont locataires, contre **63% à Montréal**

**41%**

des ménages locataires de Ville-Marie consacrent plus de 30% de leur revenu au logement, contre **28% à Montréal**

## Loyers mensuels moyens



## Une explosion des loyers

Le loyer moyen des appartements d'initiative privée a **augmenté de 26% dans l'arrondissement depuis 2022.**

En 2025, le loyer moyen était **26% plus élevé que la moyenne montréalaise.**





45 237

habitant·es (2021)

Centre des affaires  
Principal pôle  
institutionnel  
de la métropole

Quartier résidentiel  
densément peuplé  
qui manque  
d'espaces verts

De forts contrastes  
sociaux entre  
logements vacants,  
itinérance visible et  
ménages  
vulnérables face aux  
coûts du logement

# Quartier Peter-McGill

70%

des ménages du  
quartier sont **locataires**  
contre **63%** des ménages  
montréalais

53%

des **ménages locataires** du quartier  
consacrent **30 % ou plus** de leur  
revenu aux frais de logement

20%

des **ménages locataires** du quartier  
consacrent **80 % ou plus** de leur  
revenu aux frais de logement

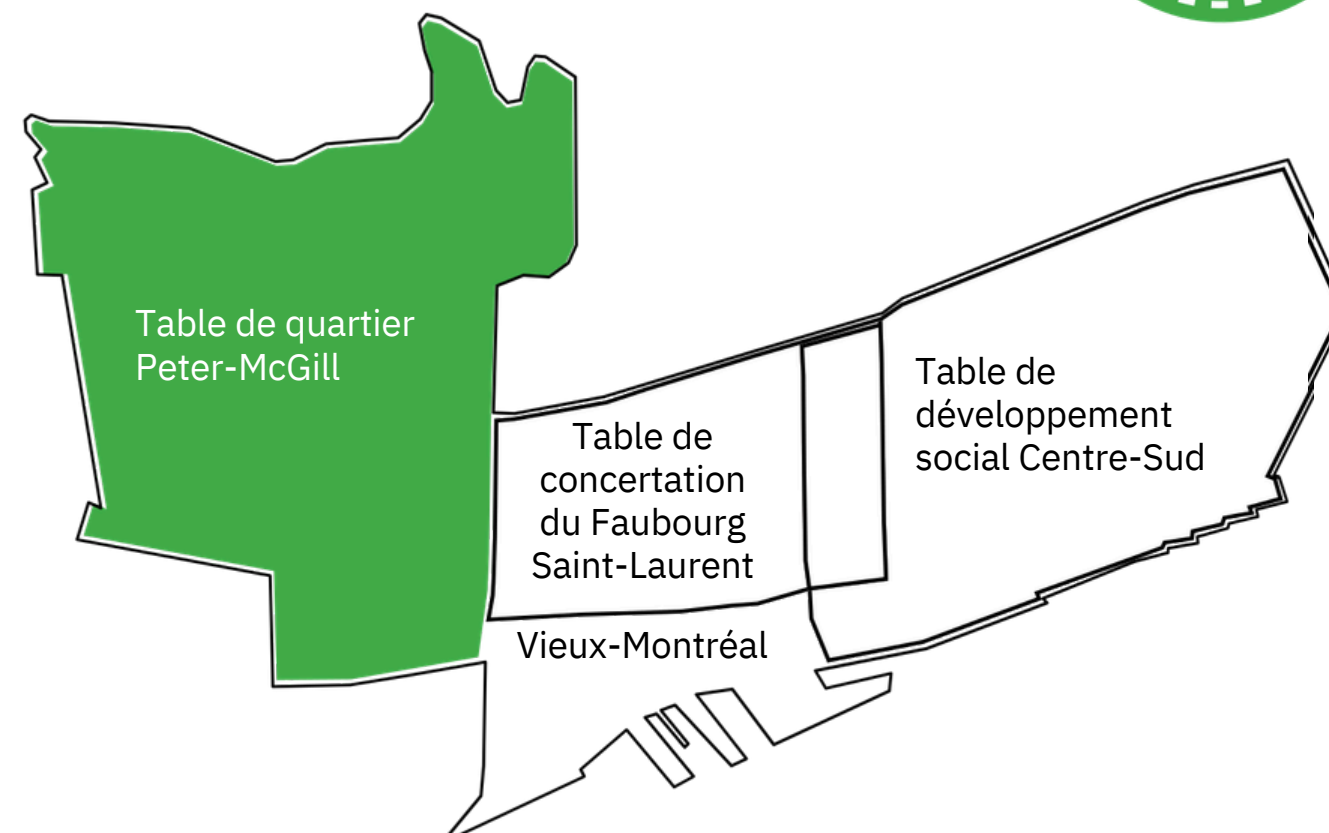


TABLE DE QUARTIER

**PETER  
MCGILL**  
COMMUNITY TABLE



 **20 330**  
habitant·es (2021)

Quartier central animé  
Importante population  
étudiante

Vie culturelle et  
nocturne dynamique

Des **enjeux de  
cohabitation et  
d'itinérance** prononcés

Des **besoins  
importants en  
logements sociaux et  
communautaires**

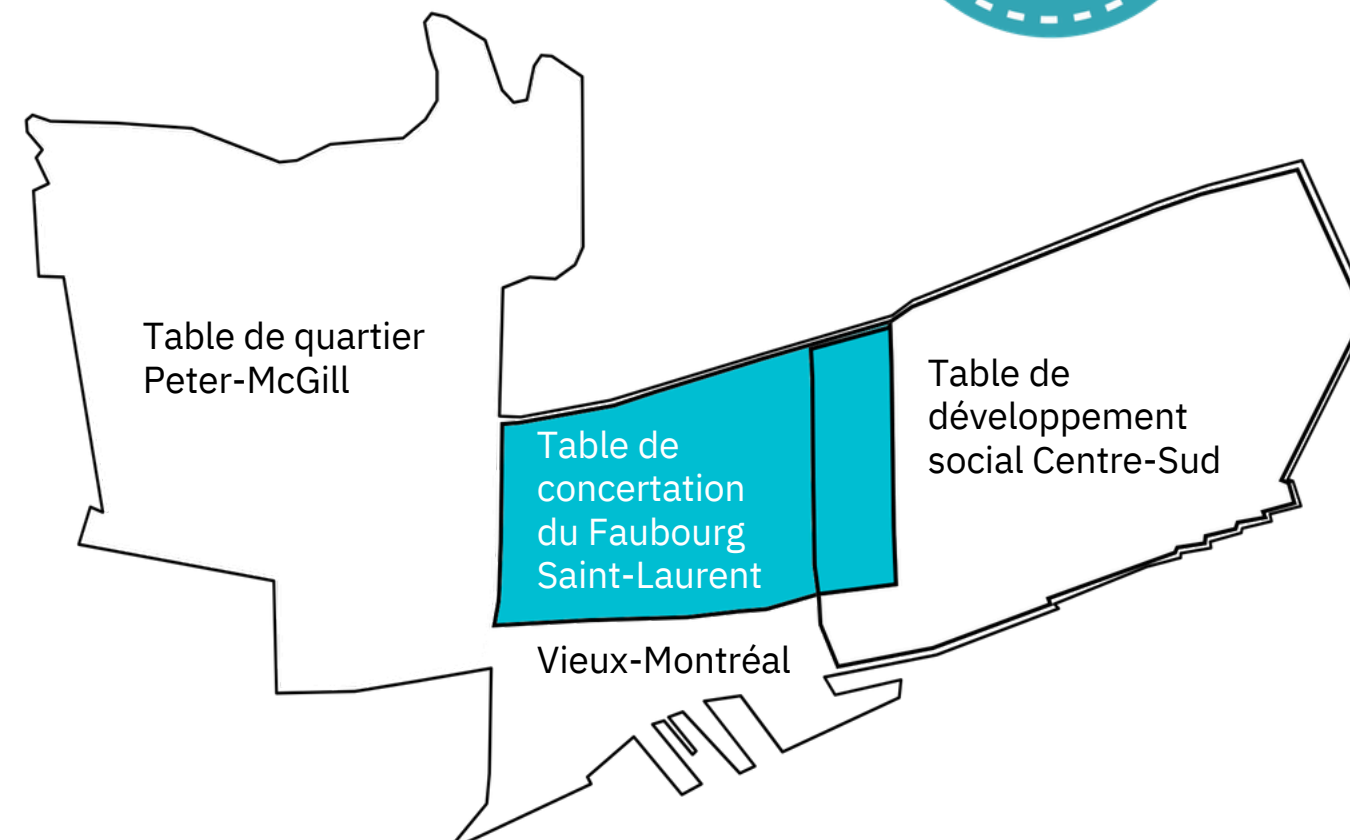
# Quartier Faubourg Saint-Laurent



**des ménages** du quartier sont **locataires**,  
contre 63% des ménages montréalais



**des ménages locataires** du quartier  
consacrent **30% ou plus** de leur revenu  
aux frais de logement



**TABLE DE CONCERTATION  
DU FAUBOURG SAINT-LAURENT**





2 498

habitant·es (2021)

Quartier historique et  
culturel emblématique

Seul quartier chinois  
d'une ville francophone  
en Amérique du Nord

Importantes **pressions  
de développement**  
liées à la proximité du  
Centre-Ville.

# Quartier chinois

80%

**des ménages** du quartier sont **locataires**,  
contre **63%** des ménages montréalais

44%

**des ménages locataires** du quartier  
consacrent **30% ou plus** de leur revenu  
aux frais de logement

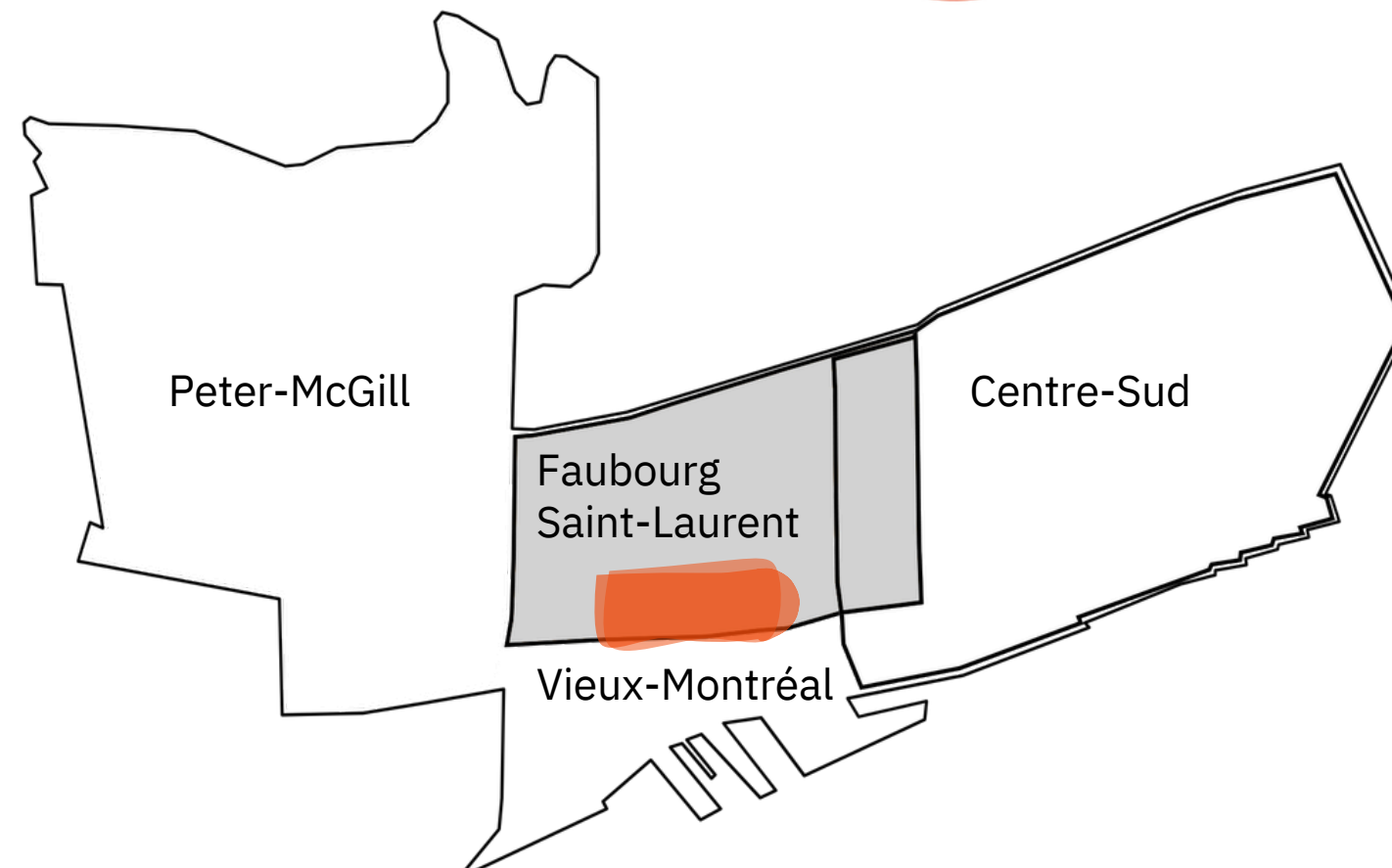


Table ronde  
du Quartier chinois  
de Montréal

Montreal  
Chinatown  
Round Table

滿地可  
唐人街  
圓桌會







**40 465**  
habitant·es (2021)

Ancien

**quartier ouvrier en transformation**

Marqué par la **gentrification** et la reconversion d'anciens sites industriels

Important parc de logements locatifs composé en grande partie de plex et de petits immeubles à échelle humaine

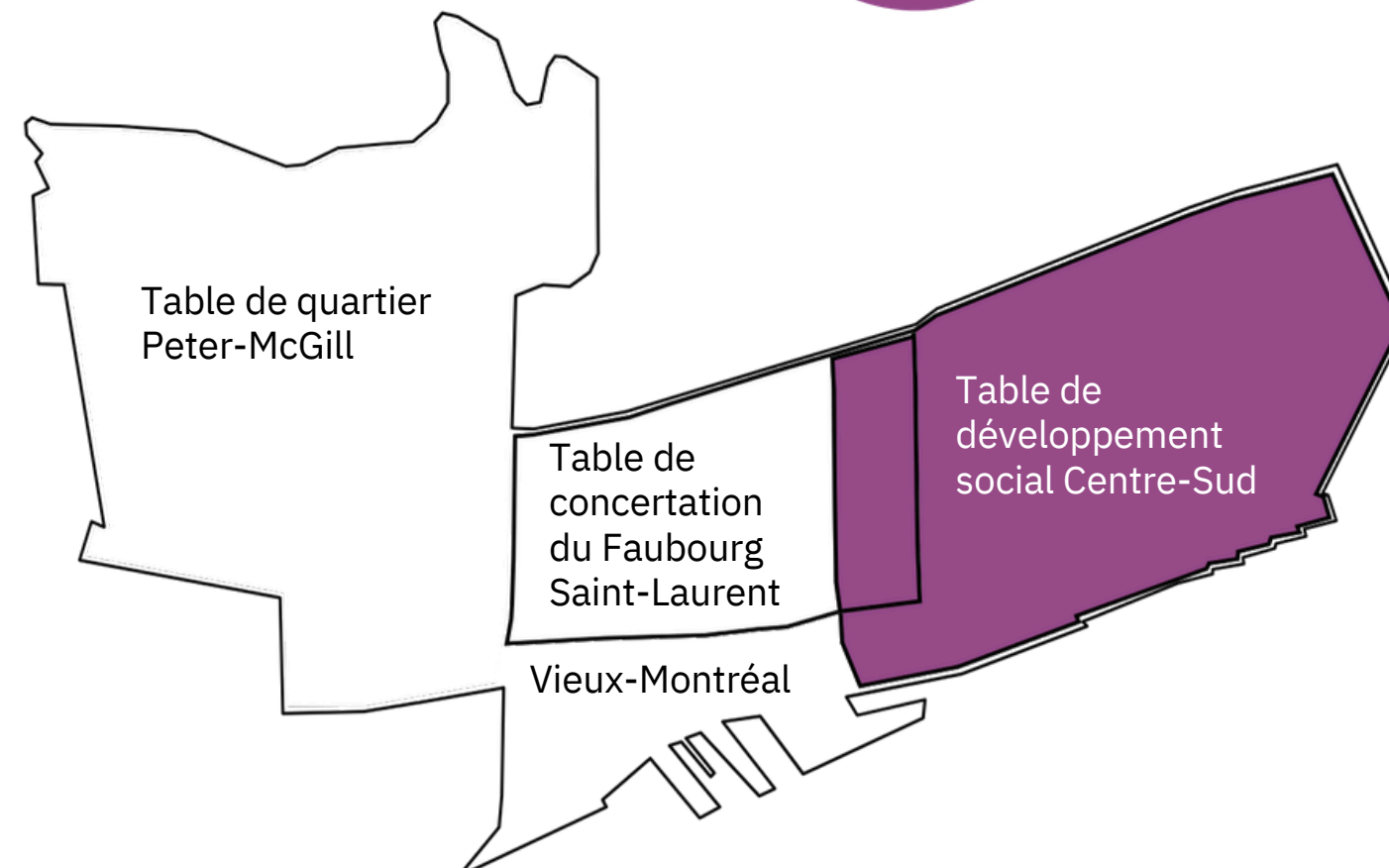
# Quartier Centre-Sud

**76%**

**des ménages** du quartier sont **locataires**, contre **63%** des ménages montréalais

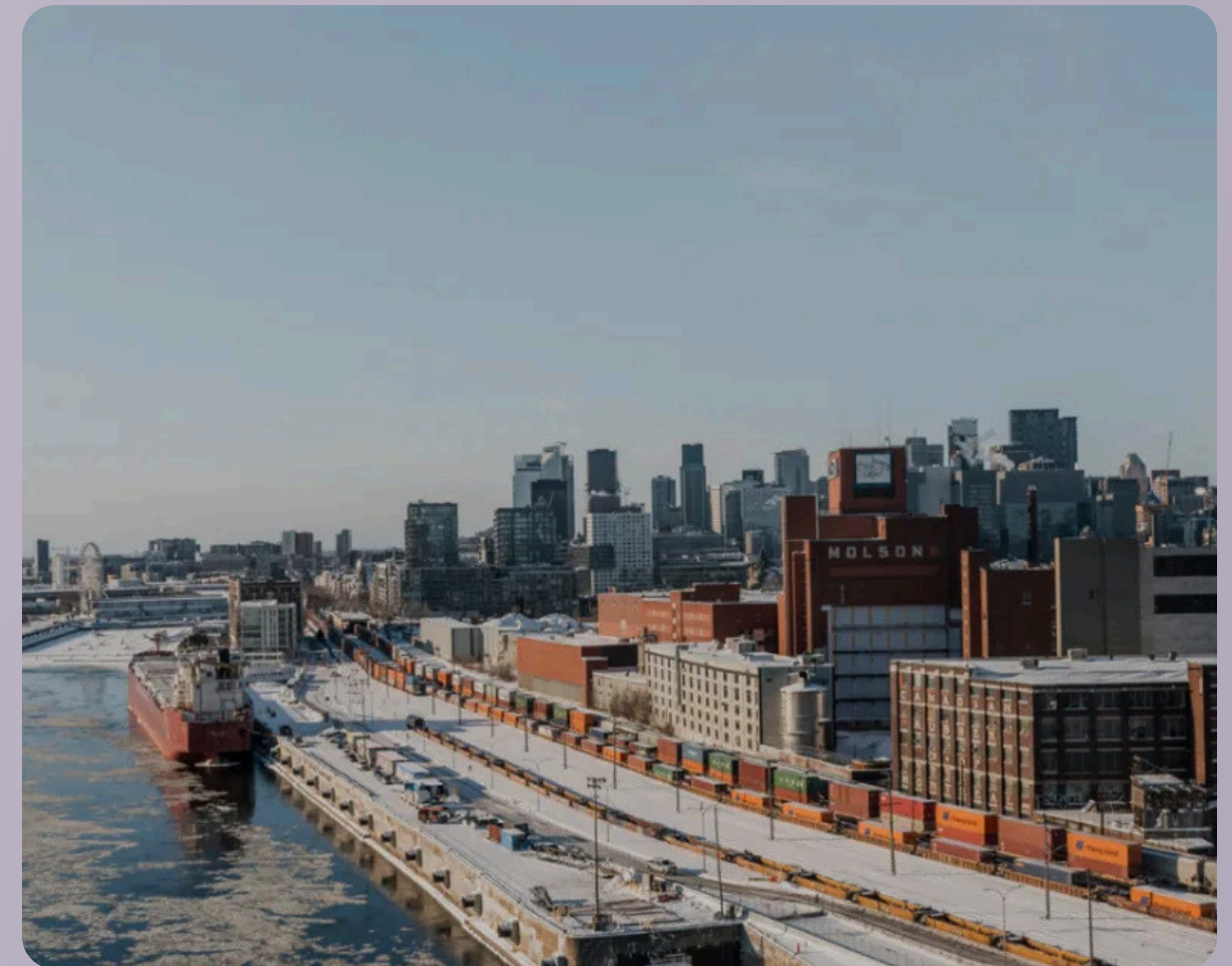
**31%**

**des ménages locataires** du quartier consacrent **30% ou plus** de leur revenu aux frais de logement



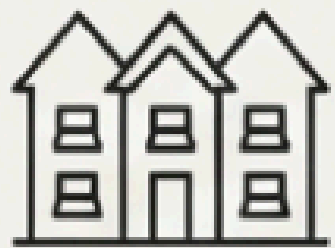
**TDS**  
CENTRE-SUD





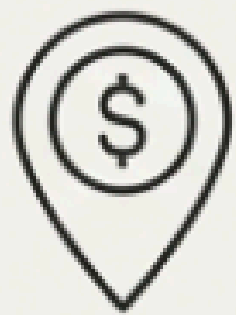


# Un parc de logements locatifs sous pression



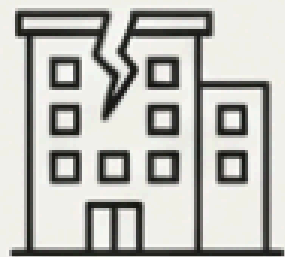
## Maisons de chambre :

**92** maisons de chambres  
Plus de **2 000 chambres**

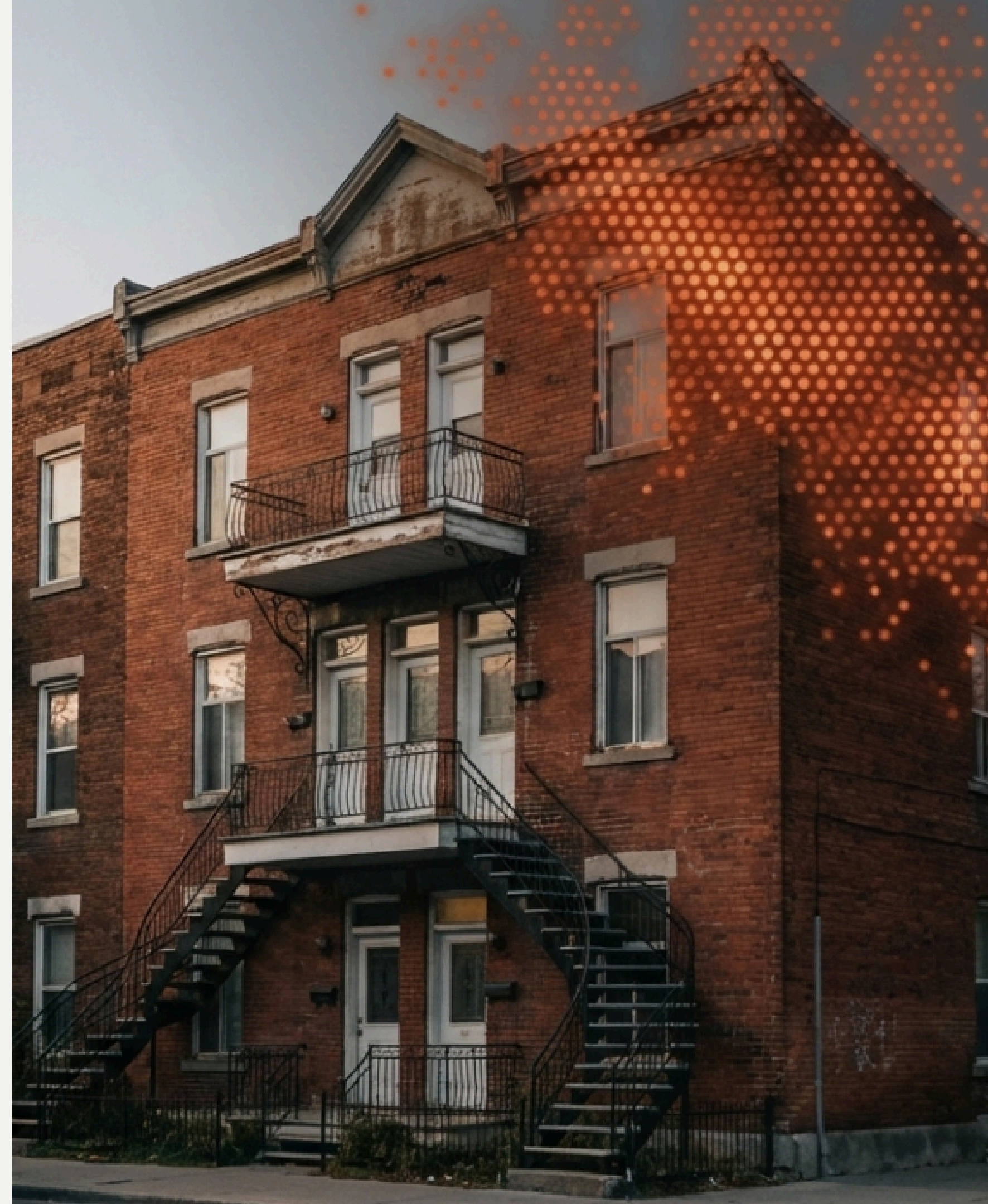


## Location à court terme:

**+ de 3 000** unités de type Airbnb  
**soit 4%** du parc locatif résidentiel



**Un parc vieillissant et mal entretenu** du fait de la hausse des coûts et de la spéculation





# Des publics aux besoins criants

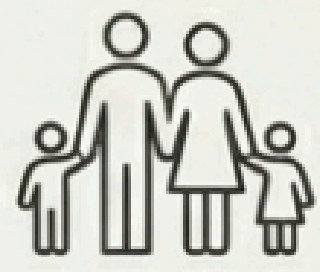


## Les étudiant-es

**Le défi :** Une offre de résidences insuffisante pour la population étudiante

**4 434 unités** de résidences étudiantes **pour 150 000 étudiants** post-secondaires

**Le risque:** Une concurrence accrue pour les logements locatifs, notamment ceux pour les familles



## Les familles

**Défi 1:** Une offre limitée pour les familles

**Moins de 12%** des logements comptent 3 chambres ou plus

**Défi 2: Un désert scolaire**

**Absence d'écoles publiques** dans le centre et l'ouest de l'arrondissement

**Le risque:** Un exode des familles vers d'autres quartiers



## Les aîné-es

**Défi 1:** Des fermetures de résidences pour aînés (RPA) due à la **spéculation**, à de nouvelles exigences réglementaires et au **manque de soutien financier** public

**Défi 2: Une vulnérabilité accrue** face à la crise du logement

**Le risque:** Un exode des aînés vers d'autres quartiers



# PROJET OUVRIER DES PORTES



**Mieux loger  
les aîné·es,  
c'est bon pour  
tout le quartier!**

Des modèles et mécanismes à découvrir,  
discuter et développer pour répondre aux  
besoins en logement du Centre-Sud

(VERSION COURTE)



Comité  
logement  
**Ville-Marie**



Regroupement des organismes  
pour aînés des Faubourgs

PROJET  
IMPACT  
COLLECTIF

RÉALISÉ PAR  Centraide  
du Grand Montréal



**TDS**  
CENTRE-SUD



PLAN DE QUARTIER CENTRE SUD  
CHANTIER LOGEMENT 23-28



# Des besoins en logements sociaux

**23% de la population**

de l'arrondissement vit sous le seuil de faible  
revenu après impôt, **contre 11% à Montréal**

**1 435 ménages**

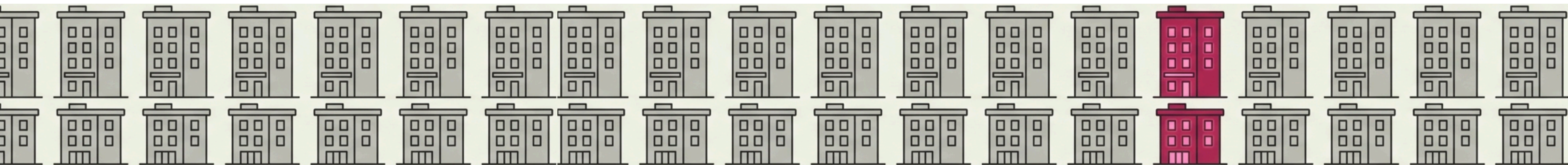
en recherche de logement social dans Ville-  
Marie





# Qu'est-ce que le logement social?

- **Propriété de nature collective:** publique ou communautaire
- **Gestion à but non lucratif:** la fixation des loyers échappe au moins en partie aux lois du marché
- **Vocation sociale:** loger des gens à faible ou modeste revenu aux besoins desquels le marché ne parvient pas à répondre
- **Financement public à la réalisation:** subvention gouvernementale permettant, dès la livraison, d'offrir des logements à un prix inférieur au prix médian du marché
- **Gouvernance démocratique** et **participation des locataires** à la gestion de leur milieu de vie





# Une répartition inégale des logements sociaux

## À l'échelle de Montréal

30%

des logements **mis en chantier** de Montréal sont construits à Ville-Marie

**MAIS SEULEMENT**

9%

des mises en chantier de logements sociaux montréalais se font à Ville-Marie

.....

3%

des mises en chantier à Ville-Marie sont des logements sociaux

**CONTRE**

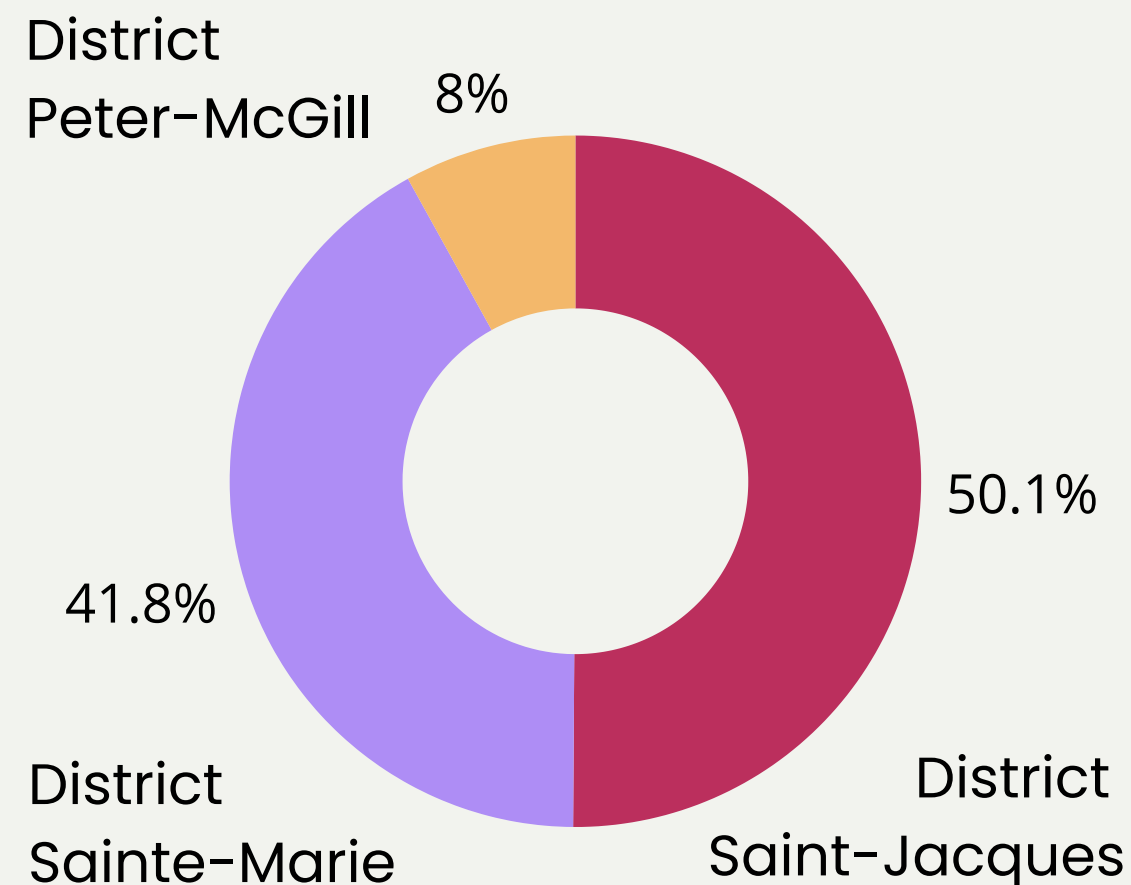
14%

dans le reste de la Ville de Montréal

## À l'échelle de Ville-Marie

**8 177 unités** de logement social dans Ville-Marie

### Répartition des logements sociaux par districts



## Dans les besoins pris en compte

**16 projets** totalisant **591 logements sociaux** livrés dans Ville-Marie depuis 2019

**81,3 %** destinés à des populations ayant des **besoins particuliers**

**Un seul** de ces projets s'adresse à des familles

**Aucun** ne vise spécifiquement les aînés

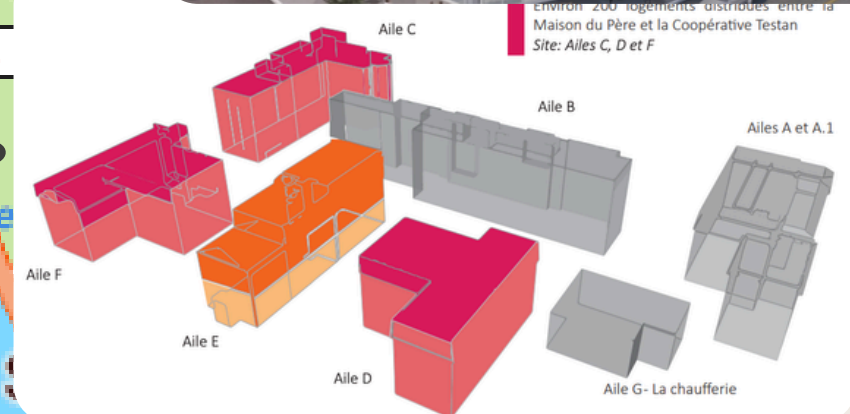


# Des projets issus de la communauté



**Vision de  
développement**

**Victoria Précision**



Carte interactive des  
projets de logements  
sociaux dans Ville-Marie



Carte  
interactive  
des projets  
de logements  
sociaux dans  
Ville-Marie



# Des obstacles au développement

- **Des contraintes foncières, urbaines et patrimoniales**
- **Un sous-financement structurel du logement social**
- **De nouvelles catégories de logement à but non lucratif:** “Abordable”, “hors-marché”, “abordable intermédiaire”, “abordable différé”...
- ... qui relèguent le logement social à l’arrière plan des priorités



# Abordable pour qui?

**Objectif:** Faire plus de logements avec moins de fonds publics

**Conséquence:** Augmentation des loyers au détriment des ménages à faible ou modeste revenu

Un calcul des **seuils d’abordabilité** qui ne reflète pas les réalités des locataires:

| Loyers maximaux déterminés par le PHAQ (2026) |                   |                                  |
|-----------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| Typologie                                     | Loyers abordables | Loyers abordables intermédiaires |
| Studio                                        | 884 \$            | <b>1326 \$</b>                   |
| 1CC                                           | 1 021 \$          | 1531,5 \$                        |
| 2CC                                           | 1148 \$           | 1722 \$                          |
| 3CC                                           | 1351\$            | 2026,5 \$                        |

**Ménages locataires**

**1 159\$**   **46 400\$ / an**

← **Plus de la moitié des locataires de Ville-Marie ne peuvent se payer un studio au loyer “abordable intermédiaire”** sans compromettre leurs autres besoins essentiels



# Le bilan du règlement pour une métropole mixte

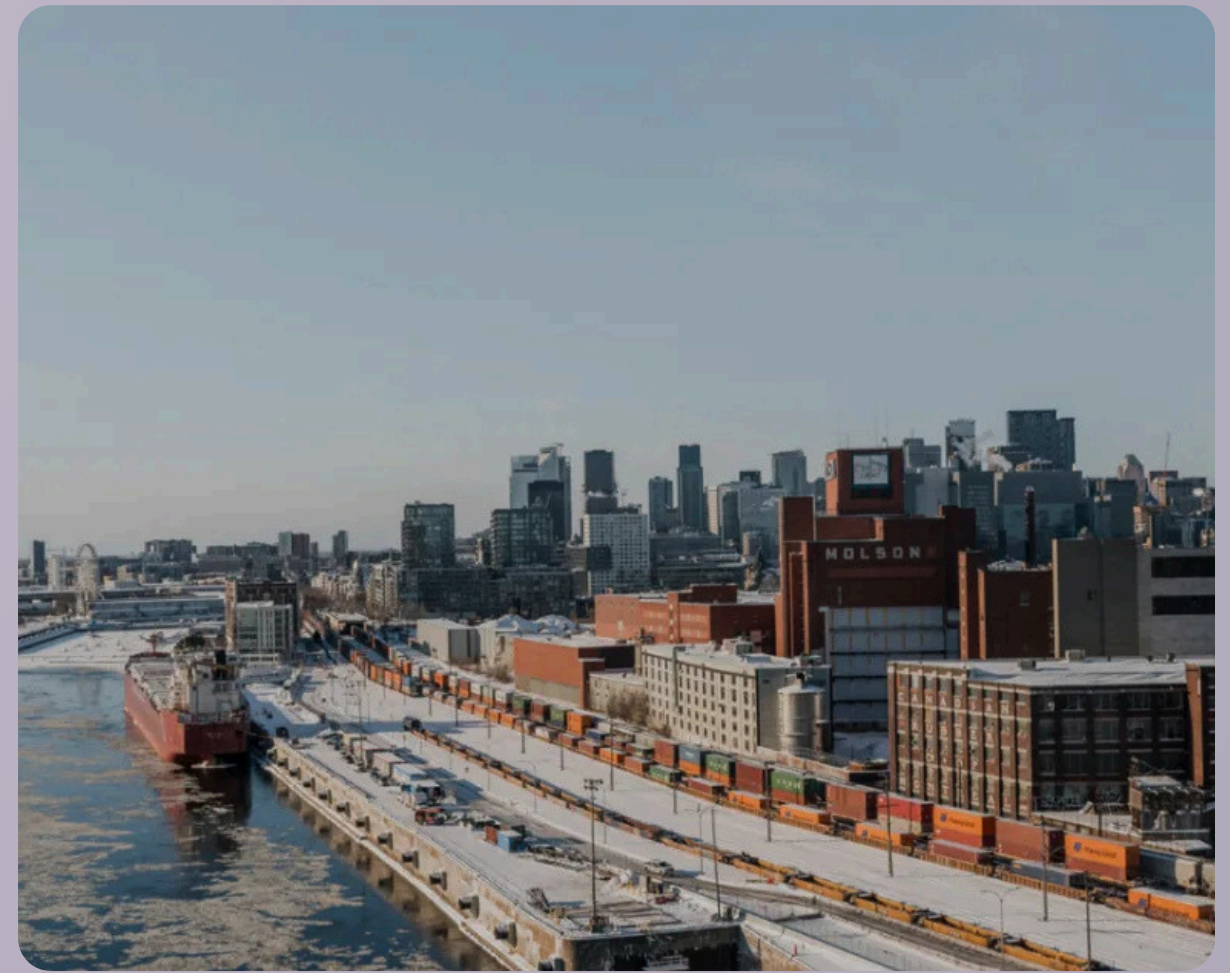
**3%** des logements mis en chantier dans l'arrondissement sont des logements sociaux. Un chiffre qui n'a pas bougé en 20 ans.

Le **RMM** prévoyait des contributions obligatoires pour les grands projets résidentiels sous forme de projets clé en main, cessions de terrains, ou contributions financières

**Plus de 10 millions de dollars** en contributions financières générés dans Ville-Marie, soit 17% des contributions financières totales











Des quartiers durables, sécuritaires et inclusifs.



Des services, avantages et activités à échelle humaine.



Des logements adaptés aux besoins et aux moyens des résidents.



Des logements sociaux en nombre suffisant pour répondre à la demande.

# Notre 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**.



# Nos objectifs de développement

1

- 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·es**.

2

- Promouvoir le développement de **quartiers complets et durables**, notamment **pour les familles et pour les aîné·es**.

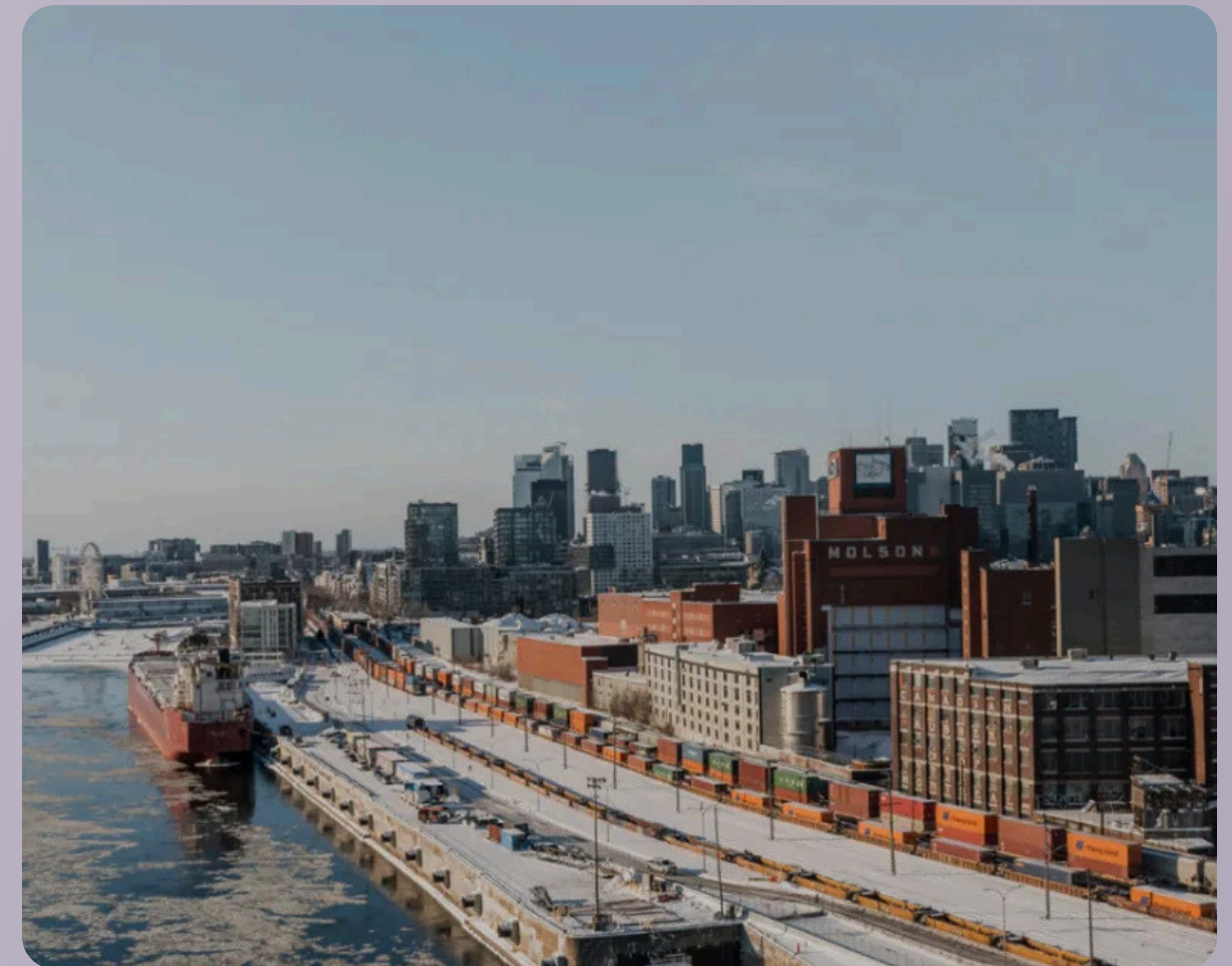
3

- 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.

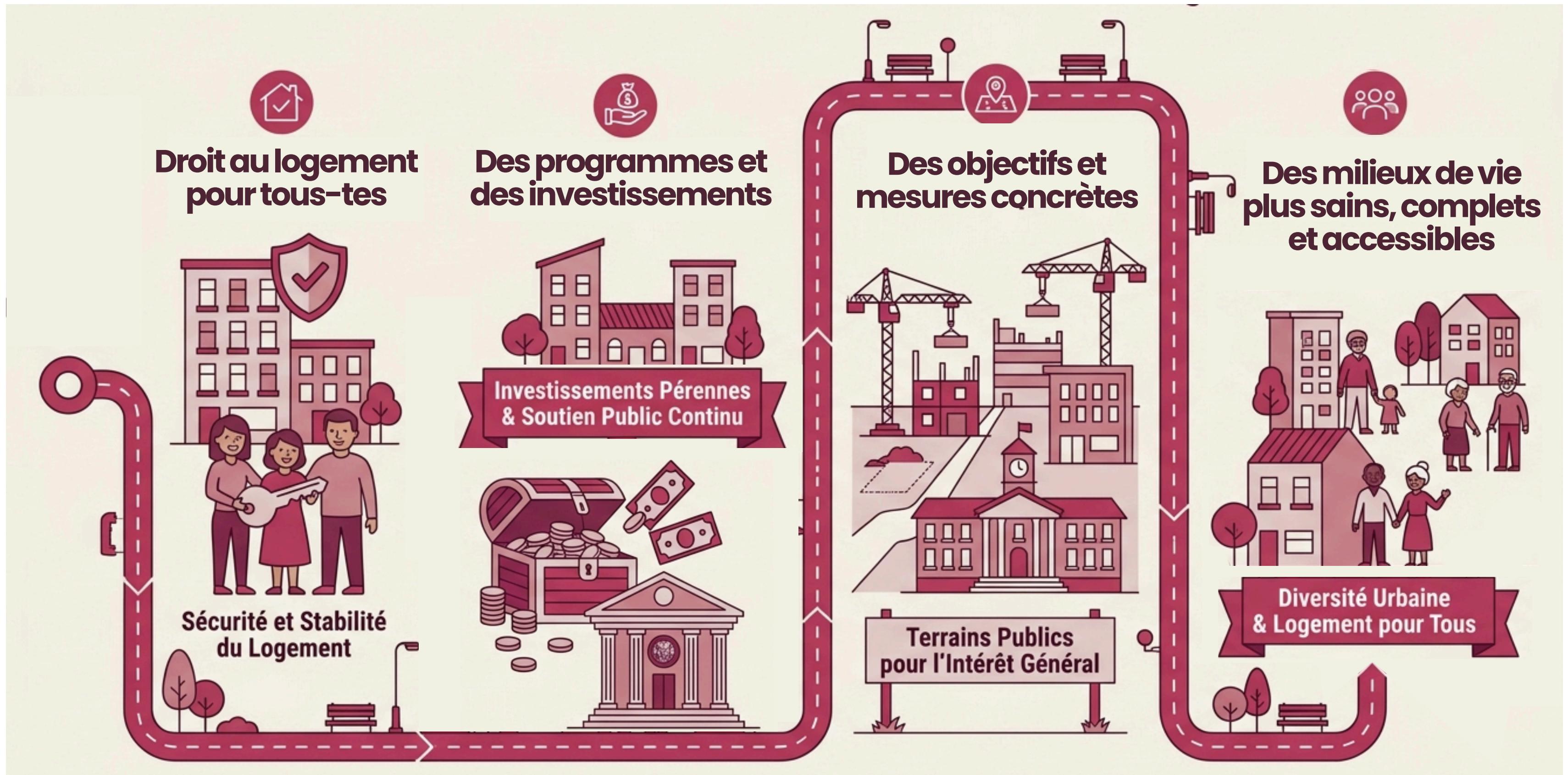






# Principes généraux

# Principes généraux





# Pistes d'action et revendications stratégiques

**Financement:** Des investissements suffisants pour:



- **des programmes de logements sociaux** adaptés à la diversité des besoins
- la **décontamination des sols** pour la construction de logements sociaux
- **du soutien communautaire**
- pour la **rénovation patrimoniale**

**Cadre réglementaire et légal:**



- De meilleures **protections des locataires contre les évictions**
- Des leviers pour le **registre des immeubles vacants**
- Un renforcement des lois et règlements concernant **les établissements touristiques**

**Mobilisation foncière et inclusion obligatoire:**



- Une utilisation exclusive des **terrains et bâtiments publics excédentaires** pour les logements sociaux
- Une **consultation publique** sur le remplacement **du Règlement pour une métropole mixte**



# À quoi servent les concertations locales?

**Besoin:** documenter et défendre les besoins des populations locales

**Mais:** Diminution de la prise en compte des besoins du milieu et de l'avis des communautés locales dans le développement des projets.

**Demandes:**

- que la Politique de cession de terrains municipaux priorise les projets issus des communautés locales
- un financement adéquat pour la coordination des tables sectorielles visant le développement du logement social, dont Habiter Ville-Marie

# Conclusion





# PÉRIODE DE QUESTIONS



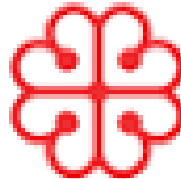
Habiter  
Ville-Marie





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

# Remerciements

Ville-Marie  
**Montréal** 

---

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