

# Consultation locale sur le re-développement du site Lavo

Montréal, septembre 2001



LE COLLECTIF EN AMÉNAGEMENT URBAIN  
HOHELAGA-MAISONNEUVE

3987, rue Sainte-Catherine Est,  
Montréal, Québec  
H1W 2G7



# **Sommaire**

<b>Introduction.</b>	<b>3</b>
<b>Le but de cette consultation locale</b>	<b>4</b>
<b>Le Collectif en aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve</b>	<b>5</b>
Bref historique.....	5
Le Projet de revitalisation urbaine et sociale du quartier Hochelaga-Maisonneuve.....	5
Des résultats encourageants.....	6
<b>Le site Lavo</b>	<b>7</b>
Quelques scénarios d'implantation	8
<b>Ça bouge dans Hochelaga-Maisonneuve</b>	<b>13</b>
<b>Le processus de consultation locale</b>	<b>16</b>
Séance d'information	16
Période de consultation.....	16
Où s'insère la consultation locale dans les plans de la Ville	16
L'Opération Habiter Montréal.....	17
<b>Un portrait de la population du quartier Hochelaga-Maisonneuve</b>	<b>18</b>
<b>Un portrait du logement social et communautaire</b>	<b>19</b>
<b>Un portrait du marché de l'habitation dans le quartier</b>	<b>20</b>
<b>Conclusion</b>	<b>20</b>

Ce document est produit par le  
Collectif en aménagement urbain  
Hochelaga-Maisonneuve

3987, rue Sainte-Catherine Est  
Montréal, Québec  
H1W 2G7

Tél. : (514) 523-4443  
Télec. : (514) 523-2479  
Courriel : [info@cauhm.org](mailto:info@cauhm.org)

Le contenu de ce document se trouve  
également sur le site Internet :  
[www.cam.org~cauhm](http://www.cam.org~cauhm)

Cette démarche est rendue possible  
grâce au soutien financier de :



Ville de Montréal



# Introduction

---

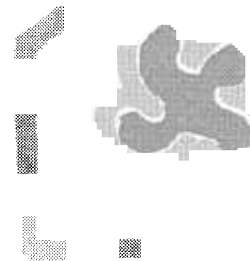
Le Service de l'habitation de la Ville de Montréal fait place à l'innovation en s'associant à un partenaire du milieu pour solliciter l'avis de la population du quartier Hochelaga-Maisonneuve quant au réaménagement des terrains qui seront laissés vacants par le départ de l'usine Lavo.

Le Collectif en aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve ayant déjà consulté les citoyens et les organismes du quartier dans le cadre du réaménagement de la rue Notre-Dame et du plan d'urbanisme a bien voulu relever le défi et mettre en branle cette consultation locale.

La relocalisation de l'usine Lavo dans le parc industriel de Rivière-des-Prairies est rendue possible grâce à la collaboration financière du gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal. Ces deux paliers de gouvernement œuvrent depuis cinq ans à la revitalisation des quartiers centraux de Montréal. Cette fois-ci, l'opération de revitalisation du site Lavo permettra au quartier Hochelaga-Maisonneuve d'accueillir entre 110 et 210 ménages.

Voilà un projet d'envergure qui aura certainement des retombées positives pour le quartier tout entier. Mais pour s'assurer de maximiser ces retombées, c'est maintenant qu'il faut ensemble déterminer quel type de projet résidentiel serait le plus approprié pour le quartier. La question est lancée !

Le Collectif espère que le présent document vous permettra de mieux saisir les enjeux liés au réaménagement du site Lavo et de vous faire une opinion sur le sujet.



## Le but de cette consultation locale

---

Le Collectif en aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve mènera une consultation publique sur le re-développement du site Lavo à l'automne 2001. Cette démarche vise à susciter des échanges d'idées parmi les résidents et les acteurs du quartier Hochelaga-Maisonneuve concernant le réaménagement des terrains qui seront laissés vacants par le départ de l'usine Lavo. Cette entreprise doit, en effet, relocaliser ses installations dans le parc industriel de Rivière-des-Prairies à la fin de l'automne 2001.

Par cette intervention, le Collectif veut offrir aux gens du milieu l'occasion de faire valoir leur point de vue sur le type de développement qui serait le plus approprié pour ces terrains, avec en toile de fond, les objectifs que poursuit le projet de revitalisation urbaine et sociale du quartier depuis 1995.

De plus, cette consultation permettra de faire le point sur les différents projets d'aménagement en cours ou en développement dans le quartier afin d'en avoir une vue d'ensemble. Ce sera aussi l'occasion

toute désignée pour partager le bilan des réalisations des dernières années en matière de revitalisation du quartier (amélioration du cadre bâti, accès à la propriété individuelle ou collective, amélioration de l'image du quartier).

Le site Lavo a ceci de particulier : il appartient à la Ville de Montréal, qui en a fait l'acquisition avec l'aide du gouvernement du Québec. La Ville le mettra en valeur grâce à son programme Habiter Montréal et en fera un projet de développement résidentiel. Habituellement, le Service de l'habitation de la Ville procède tout simplement à un appel public de propositions auprès des promoteurs immobiliers.

Cette fois-ci, pour la première fois, la Ville a demandé à un organisme du milieu de consulter la population sur le réaménagement du site Lavo. La participation des citoyens pourra ainsi alimenter la réflexion qui aura lieu au sein du Service de l'habitation quant à la conception et à l'élaboration d'un programme de développement résidentiel pour ce site.

Voici quelques questions pour alimenter la réflexion : Dans la perspective d'un développement résidentiel et considérant les différents impacts pour le quartier, **selon vous**

- **Quels types de propriété le projet devrait-il proposer ?**  
Par ex. : maisons individuelles, condominiums, logements locatifs
- **Quelles clientèles devrait-il viser ?**  
Par ex. : premier acheteur, retour à la ville, résident du quartier
- **Quels types de ménage devrait-il cibler ?**  
Par ex. : ménage avec enfants, personne seule, personne âgée
- **Devrait-on en faire un projet social en habitation ?**  
Par ex. : coopérative d'habitation locative, habitation à loyer modique (HLM) privée ou publique

# Le Collectif en aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve

Le Collectif n'en est pas à ses premières armes en matière de consultation publique. Il a acquis son expérience notamment dans le dossier du réaménagement de la rue Notre-Dame et le plan d'urbanisme du quartier. Cette fois, dans le cadre d'un mandat confié par le Service de l'habitation de la Ville de Montréal, le Collectif tentera de dégager un consensus au sein de la communauté quant au re-développement du site Lavo.

## Bref historique

En 1983, des organismes du quartier Hochelaga-Maisonneuve se regroupent afin de redonner vie aux terrains laissés vacants pour le passage éventuel de l'autoroute Ville-Marie. C'est l'occasion de réfléchir collectivement à l'avenir du quartier Hochelaga-Maisonneuve et aux enjeux en matière d'aménagement.

Quelques semaines plus tard, le ministre des Transports annonce un projet d'envergure sur l'emprise de la rue Notre-Dame. Aussitôt, le Collectif manifeste son intérêt à intervenir. Une campagne d'information est orchestrée afin que les résidents et les groupes du quartier puissent prendre position sur le projet. Mise sur pied par le Collectif en juin 1983, la Commission de consultation populaire tente de rendre compte des consensus dégagés sur le projet d'autoroute au ministre des Transports. À la fin de cette consultation, on confie au Collectif un mandat de vigile sur tous les enjeux d'aménagement susceptibles d'affecter le quartier. Une tradition de consultation et de vigilance est demeurée à la base des activités du Collectif au fil des ans.



## Le Projet de revitalisation urbaine et sociale du quartier Hochelaga-Maisonneuve

Alarmés par la détérioration du cadre bâti et par la dégradation du milieu, le Collectif et ses partenaires élaboraient dès 1995 le Projet de revitalisation urbaine et sociale du quartier Hochelaga-Maisonneuve.

### **En voici les objectifs :**

- **travailler à l'amélioration des immeubles pour offrir des logements de bonne qualité à prix abordable**  
**favoriser l'accession à la propriété privée ou collective afin d'augmenter le sentiment d'appartenance de la population**
- **maintenir en place la population résidente**  
**contribuer à rétablir la mixité sociale du quartier**
  - en freinant l'exode des ménages à revenu moyen
  - en attirant de nouveaux ménages

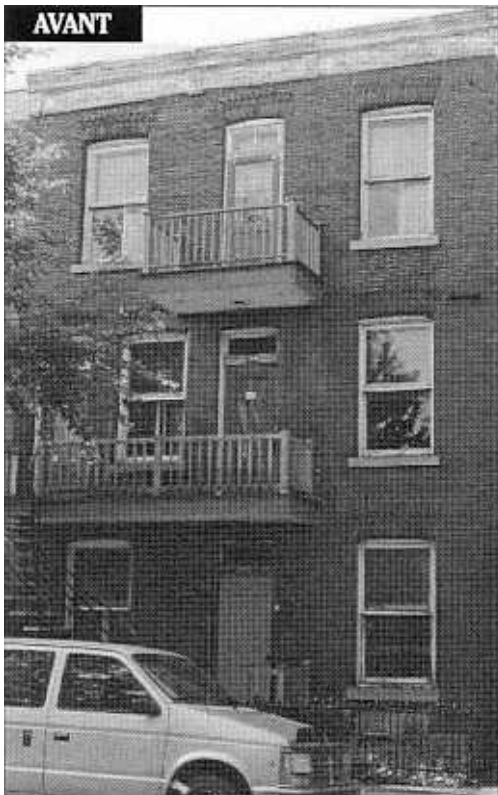
## Des résultats encourageants

La rénovation d'un bâtiment provoque généralement un effet d'entraînement ; plus les gens rénovent, plus leurs voisins ont le goût d'en faire autant. En 1995, le Collectif identifiait 170 bâtiments barricadés ou vacants ; en 2001, il n'en comptait plus que 60. Même phénomène pour les reprises de finance, leur nombre a chuté de 128 à 12 bâtiments.

Depuis l'instauration en 1996 du Programme de revitalisation des quartiers centraux de la Ville de Montréal, quelque 874 logements ont été rénovés ou construits dans le quartier. Les deux tiers de ces logements sont occupés par des locataires. Au total, cela représente des inves-

tissements privés et publics de plus de 32 millions de dollars. Quelque 16 millions de dollars ont été investis en rénovation et 13 autres millions pour la construction de bâtiments neufs, alors que 3 millions de dollars étaient attribués aux autres volets du programme.

Des 253 immeubles barricadés ou vacants répertoriés par le Collectif entre 1995 et 2001, 65 ont fait l'objet de rénovations complètes dans le cadre de ce programme, pour un total de 305 logements. Cela signifie également que plusieurs propriétaires ont décidé de rénover sans aide financière et que d'autres ont simplement procédé à un maquillage, c'est-à-dire qu'ils n'ont pas fait de rénovation en profondeur avant de louer leurs logements.



# Le site Lavo

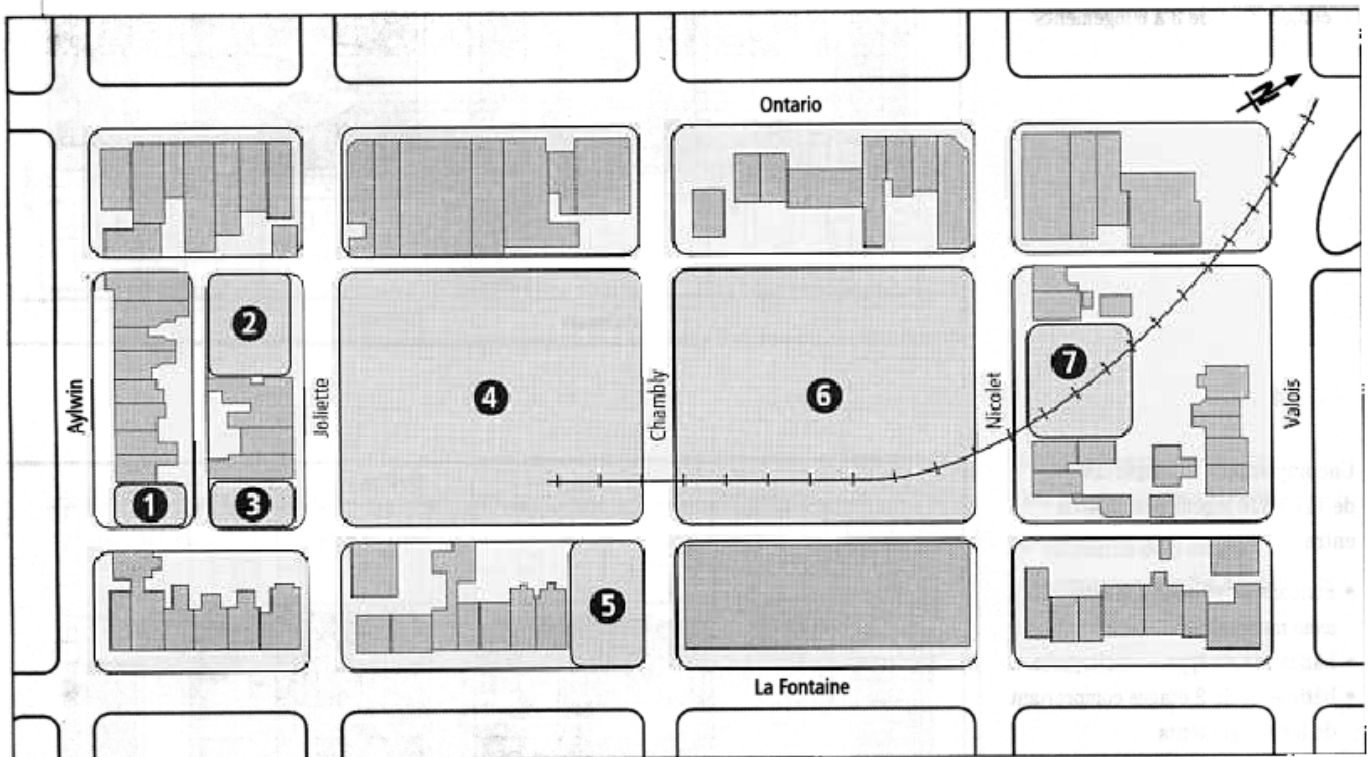
L'entreprise Lavo est installée depuis 1951 dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve entre les rues Aylwin et Valois, au sud de la rue Ontario. Elle emploie 125 personnes et fabrique des produits de nettoyage et de lessive à base de chlore liquide, notamment l'eau de javel La Parisienne et la poudre à récurer Old Dutch.

Mais voilà, les terrains de l'usine Lavo étaient utilisés à leur pleine capacité alors

que des agrandissements s'avéraient nécessaires au développement de la compagnie. Compte tenu du plan d'urbanisme, l'expansion sur ce site de cette usine n'était plus possible.

L'existence d'une industrie de produits chimiques au cœur d'un secteur résidentiel était devenue de moins en moins acceptable. Il fallait agir.

Carte des terrains achetés par la Ville de Montréal en partenariat avec le ministère des Affaires municipales et de la Métropole. Superficie totale du site Lavo : 15255 m<sup>2</sup> ou 164200 pi<sup>2</sup>



Source : Collectif en aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve

## LÉGENDE :

1. Terrain de 325 m<sup>2</sup> environ situé sur la rue Aylwin
2. Terrain de 750 m<sup>2</sup> environ situé sur la rue Joliette
3. Terrain de 350 m<sup>2</sup> environ situé sur la rue Joliette
4. Terrain de 6200 m<sup>2</sup> environ situé entre les rues Joliette et Chambly
5. Terrain de 660 m<sup>2</sup> environ situé sur la rue La Fontaine
6. Terrain de 6300 m<sup>2</sup> environ situé entre les rues Chambly et Nicolet
7. Terrain de 1080 m<sup>2</sup> environ situé sur la rue Nicolet



À ses débuts, l'entreprise Lavo a installé son usine de production sur le terrain situé entre les rues Joliette et Chambly, à mi-chemin entre les rues Ontario et La Fontaine. Au fil des ans, elle a fait l'acquisition de plusieurs petites propriétés environnantes pour combler ses besoins d'entreposage et de stationnement.



La rue Chambly en direction nord

Façade de l'entrepôt des chaussures Pitt, rue Chambly



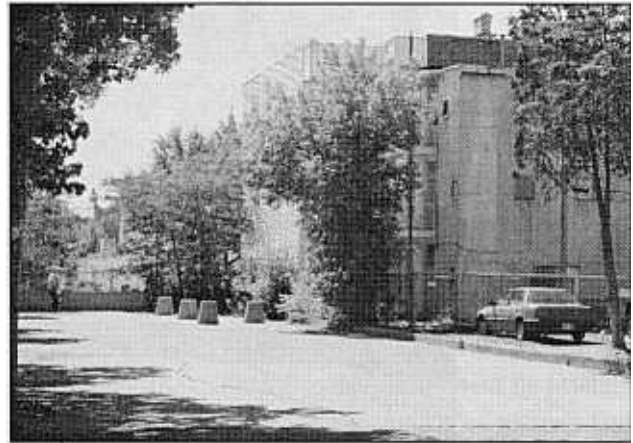
Rue Chambly en direction nord



## Une occasion unique

La relocalisation de l'usine Lavo a été possible grâce à l'intervention du ministère des Affaires municipales et de la Métropole ainsi que de la Ville de Montréal. Cette dernière a acheté les terrains et les bâtiments de Lavo pour 1 984 600 dollars. Elle compte les revendre à des fins résidentielles pour 1 200 000 \$ dans le cadre de son programme Habiter Montréal. Quant au gouvernement du Québec, il s'est engagé à combler le manque à gagner entre ces deux opérations et à défrayer les coûts de la démolition et de la décontamination du site, estimés à 365 000 \$ et 830 000 \$ respectivement.

De son côté, le Groupe Lavo investira 14 millions de dollars pour déménager ses activités dans le parc industriel de Rivière-des-Prairies.



Stationnement  
sur la rue Joliette

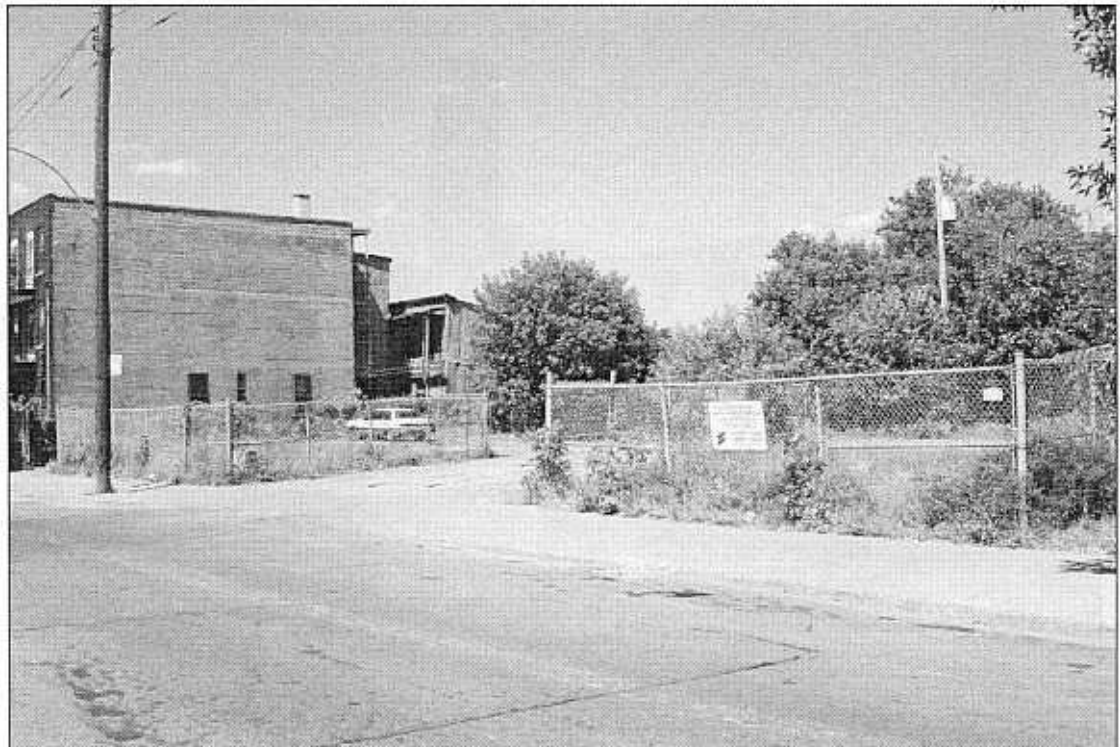
Ancienne emprise  
de la voie ferrée, rue Nicolet



Rue Joliette en direction nord.



Terrain vacant sur la rue Nicolet



# Ça bouge dans Hochelaga-Maisonneuve



Pour bien situer le re-développement du site Lavo dans la dynamique actuelle du quartier Hochelaga-Maisonneuve, il faut faire le tour d'une série de projets en préparation ou en cours de réalisation. La liste des projets est à ce point longue que le risque est grand d'en oublier.

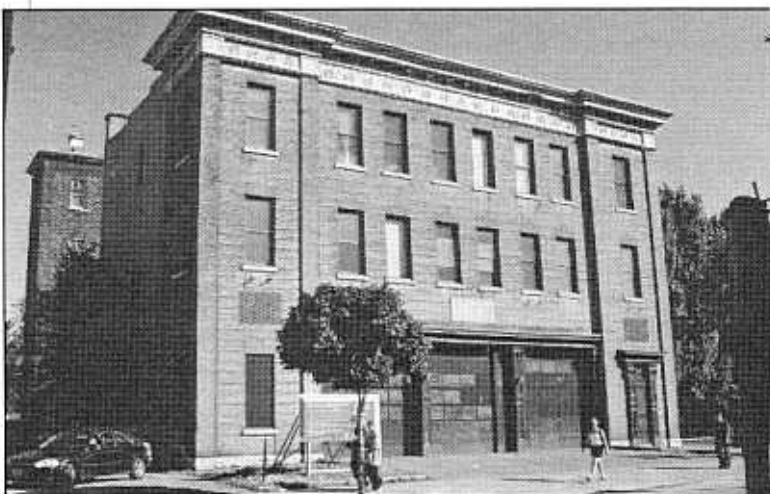
## CLSC Hochelaga-Maisonneuve

La construction d'un nouvel immeuble à l'angle des rues Ontario et Desjardins pour loger le CLSC Hochelaga-Maisonneuve devrait être complétée au printemps 2002. Le bâtiment accueillera l'ensemble des services du CLSC en plus d'une pharmacie d'officine, une clinique de pédo-psychiatrie de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont et la clinique communautaire de psychiatrie de Louis-H. Lafontaine.

## La place Valois

Un autre projet immobilier est en élaboration tout près du site Lavo: il s'agit de la place Valois. Au cœur de ce projet, on retrouve l'aménagement d'une place publique et possiblement la construction

L'ancienne caserne no. 45, rue Ontario



d'un immeuble pour loger la Maison de la culture Maisonneuve. Sis à l'intersection des rues Valois et Ontario, ce projet prévoit également le développement de projets privés à vocation mixte, soit commerciale et résidentielle.

## L'ancienne usine American Can

Les terrains ainsi que les bâtiments de l'ancienne usine American Can font l'objet de deux projets de recyclage. L'un porte sur la réutilisation de l'immeuble principal en bureaux et en ateliers pour des entreprises du secteur culturel. L'autre vise la construction d'un complexe pouvant permettre le développement de productions artistiques de multiples natures (salle d'entraînement, de répétition, etc.) sur le terrain du côté ouest de la rue Jeanne-d'Arc.

## L'ancienne caserne 45

L'organisme communautaire Faites de la musique et la salle de spectacle Le Zest aménageront dans l'ancienne caserne de pompiers no. 45, au coin des rues Ontario et Desjardins. On y retrouvera une salle de spectacle, une salle de répétition et les bureaux de Faites de la musique.

---

## **L'ancienne caserne Letourneux**

Cette ancienne caserne de pompiers sera recyclée en studio de production et en ateliers. Elle accueillera les bureaux du Théâtre Sans Fil dont la réputation est bien établie à travers le monde.

## **Le recyclage des bâtiments actuellement occupés par le CLSC**

L'ancien presbytère Saint-Nom-de-Jésus, actuellement occupé par le CLSC, serait recyclé en résidence pour personnes âgées en perte d'autonomie et hébergerait des groupes communautaires voués aux aînés. Quant à la bâtisse du 1611 avenue d'Orléans, elle serait rénovée et accueillera le Carrefour familial Hochelaga.

## **La place du Marché**

La place du Marché Maisonneuve a déjà connu plusieurs nouveaux aménagements tels que le parc Ovila-Pelletier et le nouveau parc de Rouen-Bennett qui compte la première piscine extérieure du quartier. Les aménagements du terrain de stationnement autour de l'ancien marché seront entrepris à l'automne 2001. Quant au boulevard Morgan, il sera entièrement réaménagé à partir de l'automne 2001 et en 2002.

## **Le Carrefour du Marché**

Parmi les constructions neuves de type résidentiel, on compte un projet de 80 unités condominium en face du parc Ovila-Pelletier sur la rue Bennett. La deuxième phase a débuté sur la rue Aird.

## **Le Carrefour de Coubertin**

Un autre projet de condominiums a été complété sur la rue Hochelaga entre Saint-Clément et Théodore. Il comprend 30 unités de logement.

## **Le recyclage de certains édifices des Caisses Desjardins du quartier**

La fusion de plusieurs caisses Desjardins du quartier a provoqué le recyclage de leurs bâtiments à d'autres fins. Ainsi, l'immeuble sis au coin des rues Joliette et Adam est maintenant détenu et occupé par la Cuisine collective Hochelaga-Maisonneuve.

L'ancien édifice de la Caisse Desjardins Maisonneuve à l'angle des rues Adam et Desjardins abrite maintenant les bureaux du Chantier de l'économie sociale, du Comité sectoriel de main-d'œuvre de l'économie sociale et de l'action communautaire, le Regroupement québécois des groupes écologistes, le Réseau des ressourceries du Québec, Action-Rebus et le Front commun québécois pour une gestion écologique des déchets.

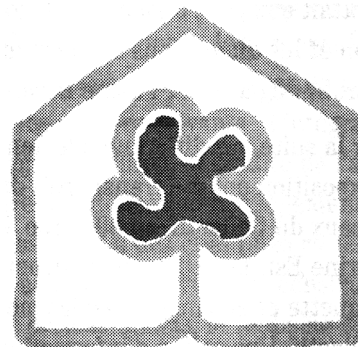
L'immeuble de la Caisse Desjardins Hochelaga sur la rue Sainte-Catherine accueille déjà un centre administratif régional de la Fédération des caisses Desjardins. Quant à l'immeuble de la Caisse Desjardins Nativité-d'Hochelaga, à l'angle des rues Ontario et Saint-Germain, il sera vraisemblablement vendu. Un nouveau point de service de la Caisse Desjardins Préfontaine-Hochelaga sera construit au coin des rues Ontario et Darling.

### Le recyclage de certaines églises du quartier

La fusion de paroisses dans le quartier a aussi provoqué plusieurs changements. Certaines églises seront mises en vente. Le Chic Resto Pop travaille à l'acquisition de l'église Saint-Mathias et du presbytère

dans la perspective de relocaliser ses installations. Le Cap Saint-Barnabé tente pour sa part d'acquérir l'église et le presbytère Saint-Barnabé.

Il existe plusieurs autres projets en chantier notamment le recyclage de l'usine au coin des rues Aird et de Rouen en lofts ainsi que celui de l'usine sur de La Salle entre la rue Ontario et de Rouen également en lofts.



Église Saint-Mathias  
rue Adam

# Le processus de consultation locale

---

## Séance d'information

La consultation locale pilotée par le Collectif a débuté par une période d'information générale sur le projet de réaménagement du site Lavo et sur le processus de consultation lui-même. Des membres de l'équipe du Collectif étaient présents lors de la vente trottoir de la Promenade Ontario du 29 août au 1<sup>er</sup> septembre 2001 pour échanger avec les personnes intéressées par le projet. Une maquette permettait aux gens d'identifier la localisation et les dimensions des terrains qui seront dégagés par l'usine Lavo.

Par la suite, les différents éléments de l'exposition ont été transportés dans les locaux du Collectif, au 3987 rue Sainte-Catherine Est. Les citoyens pourront y voir la maquette et échanger avec les membres du Collectif. Une soirée d'information publique est également prévue le 26 septembre, au 1611 avenue d'Orléans, à 19 heures.

Quant aux organismes du quartier intéressés à discuter du projet, ils pourront recevoir la visite des membres du Collectif. Ainsi, ces derniers pourront répondre à des interrogations, susciter des échanges concernant le redéveloppement du site Lavo et recueillir le point de vue des organismes rencontrés. Ce sera aussi l'occasion de rappeler les objectifs du Projet de revitalisation urbaine et sociale qui a vu le jour dans le quartier en 1995 et de faire le point sur le chemin parcouru. Finalement, la séance d'information ouvrira la discussion sur les objectifs à atteindre par le projet de re-développement du site Lavo.

## Période de consultation

Pendant les mois de septembre et octobre, les gens sont appelés à donner leur avis et à faire des suggestions par le biais d'une présentation verbale ou écrite ou par la voie d'un questionnaire qui sera disponible au Collectif. Quant aux différents groupes, ils peuvent déposer leur mémoire au local du Collectif ou leurs commentaires et positions peuvent simplement être recueillis par les membres du Collectif lors des rencontres. Les citoyens peuvent également acheminer leurs commentaires par la voie du courriel : [info@cauhm.org](mailto:info@cauhm.org)

Finalement le Collectif fera la synthèse des commentaires, des positions et des propositions du milieu à la lumière des objectifs du Projet de revitalisation et tentera de dégager les orientations qui font consensus dans le quartier à propos du re-développement du site Lavo.

## Où s'insère la consultation locale dans les plans de la Ville

Cette consultation locale constitue en quelque sorte une première. La Ville de Montréal, préoccupée par l'intégration harmonieuse d'un éventuel projet domiciliaire, veut s'assurer de l'aval des résidents et des différents acteurs du quartier.

Ainsi, la synthèse des avis et recommandations émanant de la consultation servira à alimenter la réflexion au sein du Service de l'habitation de la Ville de Montréal quant à l'élaboration et la conception d'un programme de développement résidentiel pour le site Lavo.

---

## L'Opération Habiter Montréal

Depuis février 2000, les terrains et les bâtisses de Lavo font partie de la réserve foncière de la Ville de Montréal. Après avoir été dégagés et décontaminés, ces terrains seront mis en valeur en tout ou en partie dans le cadre du programme de développement résidentiel de l'Opération Habiter Montréal.

Ce programme en partenariat avec le secteur privé vise à stimuler la construction de logements dans le respect des exigences du marché. Les terrains de la réserve foncière municipale sont mis en vente par appel de propositions ou de soumissions et s'adressent aux promoteurs résidentiels et aux particuliers. En retour, la Ville les oblige à bâtir des habitations à l'intérieur d'un délai préétabli et dans le respect de certaines balises.

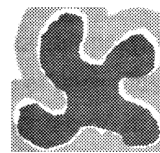
Pour chaque terrain à vendre ou emplacement disponible, les constructeurs ou les particuliers sont invités à présenter leur projet. Dans le premier cas, les constructeurs doivent soumettre, avec plans et perspectives à l'appui, un projet qui répond aux critères d'aménagement établis par la Ville. Dans le deuxième cas, les constructeurs ou les particuliers doivent soumettre une description de leur projet et respecter les critères d'aménagement de la Ville.

Le cahier d'invitation préparé par la Ville à cet effet comprend l'essentiel des renseignements utiles à la préparation des propositions et des soumissions : le prix, les conditions de vente, les normes d'aménagement, le nombre de logements à réaliser, la typologie des bâtiments

à construire, etc. Grosso modo, la consultation pilotée par le Collectif a pour objectif d'aller chercher le point de vue des citoyens sur ces questions.

Les grands emplacements sont généralement réservés aux constructeurs d'habitations, tandis que les plus petits sont plutôt destinés aux particuliers. Ces derniers sont attribués aux plus offrants qui se conforment au cahier de soumissions et qui respectent le prix plancher fixé par la Ville. Pour les plus grands emplacements, les propositions sont analysées et évaluées par un comité selon les critères suivants : l'intégration du projet au milieu, la qualité de l'architecture, l'organisation des logements, l'accessibilité à des clientèles variées, la capacité et l'expertise du constructeur et des professionnels, le réalisme économique du projet, l'impact fiscal du projet pour la Ville, etc. Finalement, les autorités municipales statuent sur le choix du projet.

Le Service de l'habitation prévoit lancer un appel de propositions pour le site Lavo à la fin de l'année 2001. Ainsi, les premières unités d'habitation pourraient voir le jour au printemps 2002.





# Un portrait de la population du quartier Hochelaga-Maisonneuve

La population du quartier Hochelaga-Maisonneuve a connu une baisse de 10,5% entre 1986 et 1996. Par contre, Montréal connaissait une très légère augmentation de sa population de 0,1% pendant la même période. En 1996, la population dans le quartier était de 42 510 personnes.

## Le nombre de ménages

Le nombre de ménages subissait également une baisse de 2 % dans le quartier, contrairement à la Ville de Montréal où le nombre de ménages croissait de 5,8%.

## Propriétaire ou locataire

Hochelaga-Maisonneuve compte 14 % de logements occupés par des propriétaires et 86 % de logements occupés par des locataires. Dans le seul secteur d'Hochelaga, près de 90 % des logements sont loués.

À Montréal, ce ratio est de 73 % de logements loués et de 27 % de logements possédés par leurs occupants.

## Pourcentage des revenus pour se loger

Le secteur Hochelaga compte un ménage locataire sur trois qui consacre plus de la moitié de son revenu pour se loger, contre un ménage sur quatre à Montréal.

En 1996, le revenu moyen d'un ménage locataire dans Hochelaga était de 19 907 \$ ; celui d'un ménage propriétaire : 42 714 \$.

À Montréal, il est de 26 333 \$ pour un ménage locataire et de 54 366 \$ pour un ménage propriétaire.

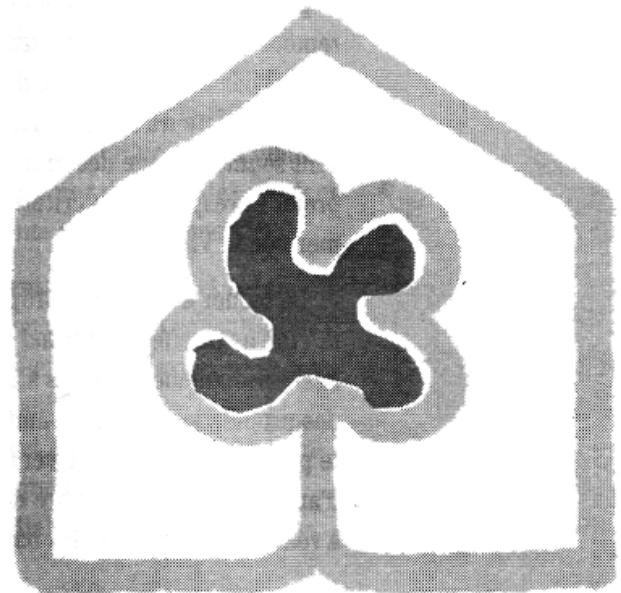
## Les enfants

Presque la moitié des ménages dans le secteur Hochelaga comptent des enfants. Et la moitié des ménages avec enfants sont monoparentaux. 92 % des familles monoparentales sont locataires contre 79 % à Montréal.

## Les personnes vivant seules

Les personnes vivant seules représentent 46 % des ménages du quartier, soit 9565 personnes.

Source : Statistique Canada



# Un portrait du logement social et communautaire

Il n'est pas facile de dresser le portrait du logement social dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, puisque chacun des différents intervenants dans le domaine véhicule sa propre définition. Sur un nombre total de 20 985 logements dans le quartier, le Collectif répertorie 2 913 logements sociaux ou communautaires, soit 13,8 % des logements du quartier. Ces logements sont gérés par un organisme sans but lucratif, privé ou public, ou par une coopérative. Leur mode de propriété garantit à des gens à faible revenu un logement de qualité à prix abordable.

% DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS DIFFÉRENTS QUARTIERS	
Villeray/Saint-Michel/Parc Extension :	5 %
Rosemont/Petite-Patrie :	6,8 %
Plateau Mont-Royal/Centre-Sud :	10,3 %
Côte-des-Neiges :	6,5 %
Sud-Ouest :	24 %
Hochelaga-Maisonneuve :	13,6 %

Source : Ville de Montréal

## Habitation à loyer modique (HLM)

L'Office municipal d'habitation de Montréal est un organisme sans but lucratif responsable de la gestion des habitations à loyer modique situées à Montréal. Il offre aux personnes à faible revenu 16 913 logements qu'il a fait construire ou rénover.

Dans le quartier, l'Office municipal répertorie 641 logements de type familial comprenant de une à cinq chambres à coucher. Pour les personnes de 55 ans et plus, elle offre 606 logements avec ascenseur, de une ou deux chambres à coucher.

## Coopérative d'habitation

Il existe dans le quartier 42 projets de coopérative d'habitation pour un total de 783 unités de logement, selon l'organisme Bâtir son quartier.

## OSBL-Logement

Quant aux organismes sans but lucratif dans le domaine de l'habitation, il existe 11 organisations de ce genre dans le quartier qui détiennent au total 152 unités de logement.

La Société d'habitation populaire de l'est de Montréal (Shapem) gère 80 de ces unités.

À titre d'exemples, on retrouve dans cette catégorie : Les Habitations L'Escalier et L'Avenue qui offrent de l'hébergement à des jeunes de 18 à 30 ans en difficulté et RSI Propulsion qui héberge des personnes qui ont des handicaps physiques sévères.

## Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)

La SHDM assure la gestion d'un parc de 5 300 logements et de 400 chambres qu'elle loue à des ménages à revenu modeste et à des personnes qui ont des difficultés d'intégration ou des besoins spéciaux. Elle vise également la prise en charge de certains immeubles par des organismes sans but lucratif représentatifs du milieu ou par les locataires regroupés en coopératives d'habitation. Elle possède 341 logements dans le quartier. De ce nombre, 180 sont gérés par la Shapem.

## Société d'habitation populaire de l'est de Montréal (SHAPEM)

La Société d'habitation populaire de l'est de Montréal possède et gère plus de 650 logements dans le quartier, de la simple chambre au logement de 8 pièces. Elle participe au développement de projets immobiliers communautaires et cela sans avoir pour but premier le profit.

# Un portrait du marché de l'habitation dans le quartier

Pour l'année 1999-2000, le volume des transactions immobilières du quartier Hochelaga-Maisonneuve s'est accru de 63 %, comparativement à 33 % pour la Ville de Montréal.

L'acquisition d'un duplex ou d'un triplex est devenue de plus en plus populaire pour le propriétaire qui désire y demeurer. Le programme d'accession à la propriété Domi-cible aura sans doute un impact positif à cet égard en 2001 et 2002. En quatre mois à peine, le quartier Hochelaga-Maisonneuve cumulait déjà 40 % des demandes de subventions reçues auprès de la Ville dans le cadre de ce programme.

Le taux d'inoccupation des logements dans le quartier est descendu sous la barre des 3 % en l'an 2000. Depuis 1998, ce taux d'inoccupation suit la baisse enregistrée pour l'ensemble de la Ville de Montréal avec un écart de plus ou moins 1 %.

Depuis le désengagement du gouvernement fédéral dans la construction de nouveaux logements sociaux, il s'est construit en moyenne une cinquantaine de nouvelles unités d'habitation annuellement entre 1993 et 1999. Durant cette période, trois logements sur quatre étaient destinés à des propriétaires, soit des condominiums et exceptionnellement des maisons unifamiliales.

Au plan des mises en chantier, 1998 a été une année record pour Hochelaga-Maisonneuve. Il s'est construit 106 unités de logement. 2001 s'annonce également bien pour le quartier avec 74 mises en chantier au premier trimestre.

Source : Ville de Montréal, SCHL

## Conclusion

Dans le cadre de son Opération Habiter Montréal, c'est la première fois que la Ville confie à un groupe du milieu le mandat de consulter la population à propos de l'implantation d'un nouveau développement résidentiel.

Si l'on veut que cette expérience de consultation se répète, il est très important que les citoyens, organismes et organisations du milieu prennent un moment de

réflexion à propos de l'avenir du site Lavo et de la revitalisation du quartier. Ce processus de consultation locale est un modèle à développer et à peaufiner pour encourager la participation des citoyens dans la gestion des enjeux d'aménagement de leur quartier.

Le Collectif attend vos commentaires au 3987, rue Sainte-Catherine Est ou au [cauhm@odyssee.net](mailto:cauhm@odyssee.net)

