

SAINT-LÉONARD EN TRANSFORMATION : UN DÉVELOPPEMENT INCLUSIF ET RÉSILIENT AUTOUR DU SECTEUR PIE-IX–VERTIÈRES

Mémoire déposé à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) dans le cadre de la consultation publique sur la planification du secteur Pie-IX–Vertières

Déposé le 6 novembre 2026

CONCERTATION Saint-Léonard

À propos de Concertation Saint-Léonard

Mission

Concertation Saint-Léonard est la Table de quartier de Saint-Léonard, un espace local de concertation intersectorielle et multiréseaux rassemblant les différents acteur.trices du milieu (citoyen.nes, organismes communautaires, institutions, etc.) afin de contribuer au mieux-être de la collectivité léonardoise.

Vision

Concertation Saint-Léonard est un lieu de référence, un centre névralgique, qui rassemble les citoyen.nes, les organismes, les institutions et l'ensemble des partenaires du milieu. La Table de concertation travaille dans un esprit de collaboration autour de problématiques précises, qui interpellent la communauté. Elle construit sa vision globale avec ses membres et s'assure de mettre les conditions en place pour favoriser un climat d'harmonie, de confiance, de transparence et de respect.

Concertation Saint-Léonard est une instance incontournable pour travailler à l'amélioration de la qualité de vie des résidentes et des résidents de Saint-Léonard. En ce sens, la Table de concertation veut être un catalyseur de changement, qui incarne la capacité collective d'agir de sa communauté.

Valeurs

De plus, pour qu'un quartier agisse en synergie, facteur propice à l'avancement des grands dossiers, Concertation Saint-Léonard travaille à ce que les organismes et instances œuvrant dans Saint-Léonard agissent en cohérence avec les valeurs suivantes :

- *L'engagement, envers la population de Saint-Léonard;*
- *Le respect, de la réalité des différentes parties prenantes;*
- *La confiance, à développer et à maintenir entre les acteurs du milieu, pour être en mesure de travailler ensemble dans un climat d'harmonie;*
- *La solidarité, autour d'une vision commune du quartier et d'une volonté de travailler ensemble à son amélioration;*
- *La démocratie, pour faire en sorte que chacune des parties prenantes ait sa place pour contribuer à la définition des orientations ainsi qu'à l'effort collectif.*



Préambule

C'est dans cet esprit que Concertation Saint-Léonard participe à l'exercice de consultation mené par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) portant sur la vision d'aménagement et de développement préliminaire du secteur Pie-IX–Vertières. Par le dépôt de ce mémoire, Concertation Saint-Léonard souhaite contribuer à la réflexion collective et faire valoir les besoins, les réalités et les priorités de la population de Saint-Léonard, en accordant une attention particulière à l'accès au logement.

Le secteur Pie-IX–Vertières est situé à la jonction de plusieurs arrondissements, à l'intersection du boulevard Pie-IX et de la rue Jean-Talon Est. Il s'étend sur les territoires de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (VSMPE) et de Saint-Léonard, tout en étant adjacent à l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie. Le territoire visé comprend notamment le terrain du centre commercial Le Boulevard ainsi que les rues Buies.

Au fil des dernières années, Concertation Saint-Léonard a mené et contribué à plusieurs démarches de concertation, de consultation et d'enquête auprès de la population et des acteurs du milieu. Ces démarches lui ont permis de développer une connaissance approfondie des réalités, des enjeux et des besoins de la communauté léonardoise. Forte de cette expertise de terrain et de sa proximité avec les organismes, les partenaires et les citoyens du quartier, Concertation Saint-Léonard souhaite mettre à profit cette connaissance du milieu afin de formuler des recommandations ancrées dans les réalités locales et répondant concrètement aux besoins actuels et futurs de la population.

Pour Concertation Saint-Léonard, cette consultation représente une occasion importante de faire valoir la nécessité de placer les besoins de la population au cœur de la transformation du secteur. À cet égard, l'accès au logement constitue une priorité. Le développement d'une offre résidentielle adéquate, abordable, salubre et adaptée à la diversité des ménages doit ainsi être au cœur de la planification et de la requalification de ce territoire.

PORTRAIT DE QUARTIER DE SAINT-LÉONARD

Le “Portrait de quartier de Saint-Léonard 2023", réalisé par Concertation Saint-Léonard, permet de préciser plusieurs besoins à considérer dans la transformation du secteur Pie-IX–Vertières. Les données du portrait présentées dans ce mémoire concernent toutefois l’ensemble de l’arrondissement. Elles peuvent néanmoins contribuer à affiner la vision d’aménagement projetée afin qu’elle réponde à certains besoins prioritaires de Saint-Léonard.

L’habitat, notamment le logement social, constitue un enjeu prioritaire. La proportion de la population léonardoise qui vit sous le seuil de pauvreté est de 15%. Parmi les 31 265 ménages que compte l’arrondissement, 10,4% éprouvent des besoins impérieux en matière de logement. Les ménages locataires représentent 65% des ménages de l’arrondissement. Parmi eux, 20,5% consacrent au moins 30% de leur revenu au logement. Pourtant, Saint-Léonard compte environ 1% des logements sociaux de la ville de Montréal. Dans un tel contexte, il serait pertinent que le projet d’aménagement du secteur Pie-IX–Vertières s’accompagne d’engagements mesurables en matière de logement social et hors marché ainsi que de mesures de maintien en logement, afin de préserver l’accès des ménages aux nouvelles ressources du quartier.

La composition démographique appelle à des aménagements répondant aux besoins de plusieurs générations et à la prise en compte de la capacité de payer des ménages dans les choix résidentiels. En 2021, les enfants de 0 à 14 ans représentaient 19,3% de la population, tandis que les personnes de 65 ans et plus en constituaient 20,8%. Les ménages d’une personne représentaient 31,6% des ménages, et les familles monoparentales, 32,9% des familles avec enfants. Le futur milieu de vie devrait donc proposer des logements de différentes dimensions, notamment des logements familiaux, ainsi que des espaces de jeux et des lieux de rencontres intergénérationnels. Les parcours entre les quartiers voisins, les équipements et le transport collectif devront être accessibles, ponctués de possibilités de repos et praticables avec une poussette ou une aide à la mobilité.

La diversité culturelle doit également trouver sa place dans la conception et la gestion des lieux. Les personnes immigrantes représentaient 47% de la population en 2021, dans un arrondissement marqué par une diversité linguistique, religieuse et culturelle importante. La programmation des équipements, les services et les activités commerciales devraient être discutés avec les différents publics concernés. Des démarches de proximité, des moyens d’information adaptés et des horaires variés faciliteraient leur participation aux décisions d’aménagement.

Les besoins ne sont toutefois pas répartis uniformément sur le territoire. Selon les données de l'Indice d'équité des milieux de vie présentées dans le portrait de quartier, 21 081 personnes résidaient dans des zones vulnérables et prioritaires. Les cartes montrent actuellement que le secteur Pie-IX–Vertières présente un indice pouvant atteindre 5 sur 6, traduisant un cumul de vulnérabilités dans les dimensions sociale, économique et environnementale, de sécurité urbaine ainsi qu'en matière d'accès à la culture, aux sports et aux loisirs.

Le portrait décrit une répartition inégale des parcs, une faible couverture végétale dans plusieurs secteurs commerciaux et aux abords des grands axes routiers, ainsi que des vulnérabilités à la chaleur et aux fortes pluies. Les nouveaux espaces verts devraient contribuer à améliorer les conditions de vie au-delà de leurs limites, grâce à des connexions avec les rues existantes et à des parcours ombragés vers les commerces, les équipements et le métro. La déminéralisation et la gestion des eaux pluviales devront être pensées en tenant compte des usages quotidiens de ces lieux.

La mobilité exige des conditions de sécurité adaptées. En 2021, l'automobile, le camion ou la fourgonnette représentaient 72,7% des trajets domicile-travail, contre 4,9% pour la marche et le vélo réunis. Le portrait rapporte 58 collisions impliquant des piétons dans l'arrondissement cette année-là. La connexion entre métro, autobus, commerces et équipements devra donc reposer sur des traversées sécurisées, des cheminements lisibles, un éclairage adapté et un entretien fiable en toute saison.

Enfin, la transformation doit préserver l'accès aux ressources de proximité pendant les travaux. Les accès piétons, les livraisons, les coûts des nouveaux locaux et les conditions de relocalisation devront être examinés avec les entreprises concernées. Les ressources communautaires, notamment en matière de sécurité alimentaire, devront également demeurer accessibles pendant cette transition et être reliées aux futurs équipements et au transport collectif.

PLAN DE QUARTIER DE SAINT-LÉONARD

Le Plan de quartier de Saint-Léonard 2025-2030 témoigne d'une mobilisation collective des organismes et des partenaires du milieu autour de priorités communes visant l'amélioration des conditions de vie de la population. Parmi celles-ci, l'accès au logement social et communautaire ainsi que la participation citoyenne occupent une place importante.

Concertation Saint-Léonard. (2024). Portrait de quartier de Saint-Léonard 2023 : Un quartier en mouvement. Montréal. ISBN 978-2-9820849-7-1

Face aux difficultés croissantes d'accès à un logement abordable, adéquat et adapté aux besoins des ménages, le milieu communautaire s'est mobilisé autour d'un objectif commun : permettre aux ménages locataires d'accéder à un logement de qualité dans leur quartier et de s'y maintenir. Cet objectif implique de répondre aux besoins en matière de coût, d'accessibilité, de salubrité et de taille des logements.

Le Plan de quartier fixe notamment une cible ambitieuse de création de 2 100 nouveaux logements sociaux d'ici 2030. Pour y parvenir, plusieurs stratégies sont mises de l'avant, dont l'identification de nouvelles occasions de développement de logements sociaux et communautaires, la mobilisation des acteurs concernés, la sensibilisation des locataires à leurs droits et le renforcement de l'accompagnement offert par les ressources du milieu.



Par ailleurs, le Plan de quartier reconnaît l'importance de favoriser la participation des citoyens à la vie collective et aux décisions qui concernent leur milieu de vie. La mobilisation citoyenne, la valorisation de l'expertise des personnes qui habitent le quartier et le renforcement des espaces de dialogue avec les acteurs locaux constituent des leviers essentiels pour assurer un développement qui répond aux besoins de la communauté.

Ces priorités collectives doivent trouver un écho dans la planification du secteur Pie-IX–Vertières. Sa requalification représente une occasion importante de contribuer à l'atteinte des objectifs du quartier, notamment par le développement de logements sociaux et communautaires répondant aux besoins documentés de la population. Elle doit également favoriser la participation continue des citoyens et des organismes aux différentes étapes de planification et de réalisation, afin que la transformation du territoire se fasse en cohérence avec les réalités et les aspirations de la communauté.

LES LOCAUX COMMUNAUTAIRES

Les organismes communautaires jouent un rôle essentiel dans le soutien et le développement social de Saint-Léonard. Toutefois, leur capacité à répondre aux besoins croissants de la population est fragilisée par le manque de locaux adaptés, accessibles et abordables. Selon les données recueillies auprès des 33 membres de Concertation Saint-Léonard, dans le cadre de l'enquête "Parlons locaux 2023", 90% des organismes de Saint-Léonard étaient des locataires et 60% devaient utiliser des espaces locatifs supplémentaires pour réaliser leurs activités. Le recours à plusieurs locations entraîne des dépenses additionnelles et complique l'organisation des services, ce qui limite la capacité des organismes à répondre aux besoins grandissant de la population du quartier.

Par ailleurs, 48,2% des répondant.es ont mentionné que la superficie de leurs locaux était insuffisante pour mener à bien leur mandat et leur principal défi. Le manque d'espace limite leur capacité d'accueillir davantage des personnes pouvant avoir besoin de leur services, à développer leurs activités et à adapter leurs services en fonction de l'évolution du quartier. Ces constats soulignent la nécessité de développer une offre de locaux communautaires mieux adaptée aux réalités du milieu.

Dans cette perspective, l'aménagement de plusieurs locaux communautaires dans des secteurs stratégiques représente une vision à privilégier. Le regroupement de plusieurs organismes au sein d'un même bâtiment pourrait favoriser le partage des coûts, faciliter la collaboration, encourager la mutualisation de matériaux et améliorer l'accessibilité des services pour une population qui sera gravement affectée par la transformation urbaine du territoire.

Armstrong-Dugas, S. (2024). Rapport d'enquête Parlons locaux 2023. Concertation Saint-Léonard. Montréal ISBN 978-2-9820849-4-0

Le prolongement de la ligne bleue constitue une occasion de développement à saisir pour intégrer des espaces communautaires abordables aux projets immobiliers qui leurs sont associés. Cette approche permettrait de répondre aux besoins documentés des organismes tout en renforçant l'offre de services de proximité à Saint-Léonard.

LE LOGEMENT SOCIAL À SAINT-LÉONARD

L'arrondissement de Saint-Léonard se classe au 17e rang sur les 19 arrondissements montréalais pour le nombre total de logements sociaux. On y compte 584 unités de logement social, ce qui représente 0,9% de l'ensemble des logements hors marché à Montréal et seulement 1,9% du parc locatif léonardois. Saint-Léonard est un quartier composé majoritairement de locataires, où plusieurs populations vulnérables peinent à trouver un logement de taille suffisante à un coût qu'elles peuvent assumer. 65% des ménages léonardois sont locataires, soit 20 165 ménages sur les 31 265 que compte le quartier, comparativement à une moyenne de 59% pour l'ensemble des arrondissements montréalais. Parmi ces ménages locataires, 29% consacrent plus de 30% de leur revenu au logement, ce qui représente 4 165 ménages ayant un taux d'effort élevé. Plusieurs populations vulnérables y sont surreprésentées : 49% sont des ménages monoparentaux, 29% sont des personnes aînées vivant seules ou en couple et 43% sont des ménages issus des communautés culturelles.

Le Comité promoteur de logement social de Saint-Léonard, une instance de concertation portée par la Table de quartier, tient une liste de 354 ménages requérants, c'est-à-dire de ménages ayant fait une demande de logement social à Saint-Léonard. Cette liste permet de suivre l'évolution des besoins en matière de logement social dans le quartier. De ces 354 ménages, 321 sont des familles comptant d'un à quatre enfants, pour un total de 588 enfants, dont 190 issus de familles monoparentales. La quasi-totalité des ménages requérants (98%) habitent un logement qui ne convient pas à leur taille et ont besoin d'une ou deux chambres supplémentaires. Quatre ménages sur dix vivent dans des conditions d'insalubrité (vermine, moisissures, mauvaise isolation, etc.). Un peu plus de 45 % des requérant.es demandent un logement de type 4 ½.

Le parc de logements sociaux ne répond pas aux besoins actuels des populations les plus vulnérables du quartier, tant sur le plan de la taille des logements que du coût des loyers. Le développement du secteur offre l'occasion de faire du logement social un véritable outil de revitalisation. Qu'il soit géré par une coopérative ou un OBNL, ce type d'habitation favorise la responsabilisation individuelle et collective, ce qui ralentit la dégradation du parc immobilier social et renforce le sentiment d'appartenance de la communauté.

CONCLUSION

La transformation du secteur Pie-IX–Vertières est une occasion de repenser l'aménagement du territoire et d'améliorer les conditions de vie de la population de Saint-Léonard. Pour réussir, elle doit s'appuyer sur les besoins réels de la communauté et tenir compte des enjeux sociaux, économiques et environnementaux déjà présents sur le territoire.

Le logement doit occuper une place centrale dans cette vision. Dans un arrondissement où la majorité des ménages sont locataires et où l'offre de logements sociaux est nettement insuffisante, le projet doit permettre d'accroître de façon significative l'offre de logements sociaux, communautaires et abordables. Cette ambition doit se traduire par des engagements mesurables en matière de logement hors marché, de diversité des typologies résidentielles et de maintien des ménages dans leur milieu de vie.

La planification du secteur doit aussi prévoir des locaux communautaires accessibles et abordables, des équipements collectifs adaptés aux besoins de la population, des espaces verts de qualité et des aménagements sécuritaires favorisant les déplacements actifs et collectifs. Les organismes communautaires, les commerces de proximité et les ressources locales doivent pouvoir poursuivre leurs activités pendant la transformation et contribuer à la vitalité du nouveau milieu de vie.

La population et les acteur.trices du milieu doivent être impliqué.es à toutes les étapes du développement du secteur. L'expertise des organismes communautaires, leur connaissance du territoire et leur proximité avec les citoyen.nes sont des atouts essentiels pour assurer un développement inclusif, résilient et durable.

Le développement d'un nouveau milieu de vie ne doit pas se faire au détriment de la population qui habite déjà le quartier, mais plutôt avec elle et pour elle.. Toutes et tous, peu importe leur situation socioéconomique, leur âge ou leur origine, doivent pouvoir habiter, s'épanouir et avoir accès à des services de proximité à Saint-Léonard.

RECOMMANDATIONS



Recommandation 1. Intégrer une stratégie de développement du logement social et hors marché

Intégrer à la planification détaillée du secteur Pie-IX–Vertières une stratégie de développement du logement social et hors marché, en cohérence avec les constats du Portrait de quartier et les priorités du Plan de quartier de Saint-Léonard 2025-2030.

Cette stratégie devrait prévoir des cibles de réalisation à chacune des phases de développement, identifier les terrains pouvant accueillir de tels projets et préciser les leviers permettant d'en favoriser la réalisation, notamment par des organismes à but non lucratif et des coopératives d'habitation. Elle devrait également tenir compte de la diversité des besoins de la population, particulièrement ceux des familles, des familles monoparentales, des personnes aînées et des ménages à faible revenu, en prévoyant des logements de différentes dimensions et à coût accessible.

Des mécanismes devraient assurer le maintien de l'abordabilité de ces logements à long terme, afin que le développement du secteur contribue concrètement à répondre aux besoins résidentiels de la population actuelle et future de Saint-Léonard.



Recommandation 2. Prévenir les déplacements involontaires et soutenir les personnes en situation de vulnérabilité

Prévoir des mesures pour protéger la stabilité résidentielle, prévenir les déplacements involontaires et répondre aux besoins des personnes vulnérables pendant la transformation du secteur Pie-IX–Vertières. Mettre en place une veille de la stabilité résidentielle dans un rayon d'environ un kilomètre autour du secteur, afin de suivre l'évolution des loyers, de documenter les rénovictions et d'anticiper les risques de déplacement des ménages. Cette veille devrait s'accompagner d'information et d'accompagnement des locataires sur leurs droits, les recours auprès du Tribunal administratif du logement (TAL) et les ressources communautaires disponibles. Les familles et les ménages en attente d'un logement social doivent pouvoir accéder à un logement de taille suffisante et abordable dans leur quartier.

La planification du secteur doit tenir compte des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir. Il faut prévoir des interventions de proximité et soutenir les organismes communautaires qui accompagnent ces personnes, notamment par un financement à la mission ou récurrent, afin qu'ils puissent maintenir et développer leurs services près du secteur.

Privilégier la concertation et des approches d'intervention fondées sur la prévention, l'accompagnement et la médiation pour favoriser la cohabitation entre les différent.es usager.ères du territoire, sans marginaliser ni déplacer les personnes en situation de vulnérabilité.



Recommandation 3. Intégrer des locaux communautaires abordables, adaptés et accessibles

Prévoir l'intégration de locaux communautaires dans les nouveaux pôles de développement autour des futures stations de métro. Ces espaces devraient être adaptés aux réalités et aux besoins des organismes communautaires du territoire, tout en étant offerts à des coûts de location abordables et compatibles avec leur capacité financière.

La planification devrait notamment tenir compte des besoins des organismes en matière de superficie, de localisation, d'accessibilité universelle et d'aménagement, afin de leur permettre de maintenir et de développer leurs activités et leurs services auprès de la population. Il importe également de réserver ces espaces dès la conception des projets immobiliers et de prévoir des conditions de location abordables et durables, afin d'éviter que les coûts immobiliers constituent un frein à leur présence dans le secteur.

Le développement de ces locaux devrait favoriser la création d'espaces partagés ou collectifs permettant à plusieurs organismes de mutualiser certaines installations et de renforcer les collaborations entre les acteur.trices du milieu. La présence de ces espaces est essentielle pour assurer le maintien d'une offre de services de proximité, soutenir la vie communautaire et faire en sorte que les organismes puissent prendre pleinement part au développement du nouveau milieu de vie.



Recommandation 4. Développer un réseau d'espaces verts accessibles et résilients

Planifier un réseau d'espaces verts qui contribue à corriger la répartition inégale des parcs et la faible couverture végétale observées dans plusieurs secteurs de l'arrondissement, particulièrement dans les secteurs commerciaux et aux abords des grands axes routiers.

Dans un contexte marqué par les aléas climatiques et la multiplication des épisodes de chaleur intense et de pluies abondantes, les nouveaux espaces verts devraient intégrer des mesures de déminéralisation, de plantation d'arbres, de création de zones ombragées et de gestion durable des eaux pluviales. Leur aménagement devrait également favoriser les connexions avec les rues existantes, les commerces, les équipements collectifs et les futures stations de métro, notamment par des parcours piétonniers sécuritaires, accessibles et ombragés.

Il est important de s'assurer que les aménagements visant la gestion des eaux pluviales et le renforcement de la résilience climatique tiennent compte des usages récréatifs et des besoins quotidiens de la population, de manière à ce que ces espaces contribuent à la fois à la qualité de l'environnement et au bien-être des résident.es.

Recommandation 5. Assurer la continuité des activités commerciales et soutenir les commerces de proximité

Mettre en place un mécanisme de concertation avec les commerçant.es, les propriétaires et les acteur.trices économiques du secteur, ainsi qu'un plan d'action visant à limiter les répercussions des travaux et des fermetures de rues sur les commerces de la rue Jean-Talon Est.

Les difficultés rencontrées par les commerçant.es lors des travaux de la ligne bleue soulignent l'importance de mettre en place des mesures visant à préserver la vitalité commerciale du secteur. Une attention particulière doit être accordée au maintien de l'achalandage, à l'accessibilité et à la visibilité des commerces, ainsi qu'à la continuité des services de proximité. Des mesures d'atténuation et de soutien doivent être prévues, notamment en matière de signalisation, d'accès piétonnier et surtout de transport collectif, afin de réduire les répercussions financières des travaux sur les commerçant.es et de soutenir la pérennité de leurs activités.

CONCERTATION
Saint-Léonard

Pavillon Wilfrid-Bastien
8180, rue Collerette, bureau 1258
Montréal, H1P 2V5
https://concertationstleonard.com/