

LA REVITALISATION DU QUARTIER STE-MARIE NE DOIT PAS SE FAIRE AU DÉTRIMENT DES PLUS PAUVRES

Le Comité logement Ville-Marie craint que ne se répètent les effets pervers sur les locataires engendrés par la réalisation du Quartier des spectacles

MONTRÉAL, le 2 juin 2011 /CNW Telbec/ - Le quartier Ste-Marie, soit la partie Est du quartier Centre-Sud de Montréal, fait actuellement l'objet d'un projet de revitalisation urbaine initié par l'Arrondissement de Ville-Marie, l'arrondissement central de Montréal. Afin de mieux encadrer le redéveloppement du quartier, l'Arrondissement a élaboré un programme particulier d'urbanisme (PPU) qui est actuellement soumis à une consultation devant l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

Il s'agit du second Programme particulier d'urbanisme (PPU) soumis à consultation cette année sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, le premier ayant ciblé le secteur ouest du centre-ville, rebaptisé pour l'occasion « le Quartier des grands jardins ». L'Arrondissement avait également élaboré, il y a 3 ou 4 ans, un PPU pour le Quartier des spectacles, qui avait notamment impliqué des investissements importants, de l'ordre de 120 millions \$, dans le Faubourg St-Laurent.

Le PPU du Quartier Ste-Marie, à l'instar de celui du Quartier des grands jardins, se veut plus modeste. L'Arrondissement y prévoit des investissements de l'ordre de 11 millions \$ visant à améliorer les parcs du quartier et à réaménager la rue Ontario, de même que les abords des stations de métro Papineau et Frontenac. Le PPU prévoit également augmenter les hauteurs et les densités permises aux abords des stations de métro, respectant ainsi les principes du « Transit orientated development » (TOD), de même qu'aux abords de la rue Notre-Dame, ainsi que sur certains grands sites vacants ou sous-utilisés du quartier.

Or, il est important de rappeler que le quartier Ste-Marie est un des quartiers les plus défavorisés de Montréal. On y retrouve 84% de locataires, dont 40% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger. Le revenu annuel moyen des ménages se situe à 35 711 \$, comparativement 51 811 \$ pour la ville de Montréal.

À cet égard, Éric Michaud, du Comité logement Ville-Marie, précise : « Quoique nous accueillions favorablement l'initiative de l'Arrondissement visant à densifier le quartier et à y améliorer les espaces publics, il est important que l'Arrondissement et la Ville prennent tous les moyens à leur disposition afin de s'assurer que les améliorations dans le quartier contribueront à améliorer la qualité de vie des résidents actuels, et notamment des résidents les plus défavorisés du quartier, plutôt qu' à les en expulser. »

« L'opération urbanistique proposée dans le cadre du PPU engendrera une création de valeur significative au bénéfice des propriétaires de terrains ainsi que des promoteurs immobiliers. La Ville de Montréal en tirera également des bénéfices en termes de taxes supplémentaires. En contrepartie, la mise en oeuvre du PPU exercera une pression importante sur les valeurs foncières, de même que sur celles des loyers, et donc sur la population locataire à plus faible revenu. C'est pourquoi nous estimons qu'une part importante de la création de valeur générée par le PPU devrait être canalisée vers la production de logements sociaux et communautaires pour la population locataire du quartier. »

En effet, comme le soulignait récemment le projet de Plan métropolitain d'aménagement et développement (PMAD), déposé en avril dernier par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM):

« Une étude du Dukakis center for Urban and Regional Policy montre que les investissements en transport afin de développer des quartiers de type Transit Orientated Development (TOD) engendrent fréquemment une gentrification du quartier et, paradoxalement, le remplacement de la population résidente par des ménages mieux nantis et moins grands utilisateurs du transport en commun.

L'émergence et la consolidation de nouveaux milieux de vie denses et de qualité aux abords d'un réseau de transport collectif structurant, composé principalement du réseau de métro et de trains de banlieue, doit donc en même temps miser sur la mixité sociale de la population pour garantir le succès de ces projets au regard des principes d'un développement durable. »

« Il est donc fondamental que l'Arrondissement se dote d'objectifs clairs, à l'intérieur de son PPU, en matière de développement de logements sociaux et communautaires, notamment pour les familles, et que des mesures soient également prises afin de mieux protéger le parc locatif du quartier. Les services communautaires de soutien aux ménages locataires du quartier Ste-Marie devraient aussi être améliorés. » ajoute M. Michaud.

Montréal est en effet la ville du Québec où l'on retrouve la plus forte proportion de locataires. Néanmoins, le coût de la vie, et notamment le coût des logements, y a explosé au cours des dernières années. La Banque Royale vient d'ailleurs tout récemment de lui retirer son titre de « ville abordable ».

Renseignements:

Éric Michaud ou Gaétan Roberge (514) 521-9780
(514) 710-5992 (cell.)

COMITE LOGEMENT VILLE-MARIE - Renseignements sur cet organisme

Communiqués de presse

(1)



Archives de photos CNW

Un enfant montréalais sur quatre atteint d'une maladie respiratoire : Humidité excessive et moisissures au domicile des enfants en tête de liste des facteurs de risque à améliorer

MONTRÉAL, le 2 juin 2011 /CNW Telbec/ - La présence d'humidité excessive ou de moisissures dans les domiciles montréalais constitue une menace importante à la santé respiratoire des enfants, selon les conclusions d'une étude rendue publique aujourd'hui par la Direction de santé publique de l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal (DSP). « Pour la première fois, l'importance du rôle joué par la présence d'humidité excessive ou de moisissures dans les habitations montréalaises sur les maladies respiratoires des enfants a pu être clairement défini » explique le Dr Richard Lessard, directeur de santé publique de Montréal.

En effet, selon les résultats de l'*Étude sur la santé respiratoire des enfants montréalais*, l'humidité excessive ou les moisissures seraient présentes dans plus du tiers des domiciles montréalais où vivent des enfants âgés de 6 mois à 12 ans. Les chercheurs ont attribué à ce facteur de risque 26 % des cas d'infections respiratoires, 17 % des cas d'asthme et 14 % des cas de rhinite allergique hivernale chez les enfants du groupe d'âge visé. « Cela représente environ 10 000 enfants dont la santé respiratoire pourrait être améliorée si l'humidité excessive ou les moisissures étaient éliminées de leur domicile » précise le Dr Louis Jacques, auteur principal de l'étude et médecin à la DSP.

Exposition à la fumée de tabac et absence d'allaitement

L'étude a également permis d'identifier, parmi une soixantaine d'autres facteurs de risque, les deux autres facteurs les plus importants sur lesquels il est possible d'agir pour améliorer la santé respiratoire des enfants montréalais :

- l'exposition de l'enfant à la fumée de tabac à laquelle les chercheurs attribuent 10 % des cas d'asthme, 7 % des cas d'infections respiratoires et 6 % des cas de rhinite allergique hivernale
- l'absence d'allaitement maternel qui expliquerait 11 % des cas d'asthme.

Un enfant montréalais sur quatre, âgé de 6 mois à 12 ans, atteint d'une maladie respiratoire

Les données de l'étude ont été recueillies en 2006 auprès de 8 000 parents résidant sur l'île de Montréal. Les résultats ont permis d'estimer que 63 000 des 235 000 enfants montréalais âgés de 6 mois à 12 ans auraient souffert durant les douze mois précédant l'étude, d'asthme, d'infections respiratoires ou de rhinite allergique hivernale. Cela représente plus d'un enfant montréalais sur quatre du groupe d'âge visé.

Plus précisément, sur l'île de Montréal, au cours des douze mois précédant l'étude :

- 12,8 % des enfants âgés de 6 mois à 12 ans auraient souffert d'asthme, soit plus de 30 000 enfants
- 13,3 % auraient souffert de rhinite allergique hivernale, soit plus de 30 000 enfants avec de la toux, de la congestion, des écoulements ou des sécrétions nasales durant les mois froids de l'année
- 6,3 % des enfants auraient souffert d'au moins deux infections respiratoires, ce qui représente environ 15 000 enfants qui auraient contracté une sinusite ou une otite **et** une bronchite, une bronchiolite ou une pneumonie.

Les enfants peuvent avoir souffert de plus d'un type de maladie respiratoire, ainsi 20 % des enfants qui ont souffert de rhinite allergique hivernale avaient également de l'asthme.

Les maladies respiratoires représentent le problème de santé le plus courant chez les enfants. Elles entraînent de nombreuses consultations médicales, visites à l'urgence et hospitalisations, en plus d'affecter la qualité de vie des enfants et de leurs parents.

Les recommandations du directeur de santé publique

Selon le directeur de santé publique, les solutions résident dans l'amélioration des conditions de logements, surtout l'élimination des problèmes d'humidité excessive et de moisissures par un meilleur entretien des bâtiments par les propriétaires et par la poursuite de l'application rigoureuse de la réglementation sur l'entretien et la salubrité des logements par les municipalités de l'île de Montréal. Améliorer les programmes et services offerts par le réseau de la santé pour favoriser l'allaitement et l'abandon du tabagisme représente également une des pistes de solution pour diminuer la prévalence et la sévérité des maladies respiratoires chez les enfants montréalais.

Les réalisations de la DSP

La DSP est active depuis de nombreuses années avec ses partenaires dans le dossier de l'insalubrité des logements. Elle soutient le réseau de la santé, les arrondissements et les municipalités de l'île de Montréal en leur offrant expertise, formation et suivi pour les signalements de menace à la santé associée à l'insalubrité des logements. Au cours des deux dernières années, elle a effectué des enquêtes sur 200 bâtiments qui présentaient des risques à la santé pour leurs occupants.

La DSP est également engagée dans la lutte au tabagisme, entre autres, par le biais du soutien aux Centres d'abandon du tabagisme (CAT), à des projets spéciaux menés par des partenaires locaux, ainsi que par les campagnes *Défi J'arrête, j'y gagne!* et *Famille sans fumée* qui visent le grand public. L'*Ordonnance collective* de la DSP, quant à elle, permet de faciliter l'accès aux aides pharmacologiques pour la cessation tabagique.

La DSP soutient la création d'environnements favorables à l'allaitement maternel, notamment par l'implantation de *l'Initiative des amis des bébés* auprès des établissements du réseau de la santé. Elle favorise aussi le développement de bonnes pratiques auprès des médecins, infirmières et autres intervenants. Elle fait la promotion de l'allaitement par des campagnes de sensibilisation et par la diffusion d'outils d'information destinés aux femmes enceintes et aux mères de nouveau-nés.

Pour consulter les rapports et les résumés de l'*Étude sur la santé respiratoire des enfants montréalais* : www.dsp.santemontreal.qc.ca.

Renseignements:

Source : Direction de santé publique,
Agence de la santé et des services sociaux de Montréal

Information : Marie Pinard
Tél. : 514-528-2400, poste 3471, cellulaire : 514-977-7141

AGENCE DE LA SANTE ET DES SERVICES SOCIAUX DE MONTREAL - Renseignements sur cet organisme



Communiqués de presse (33)



Archives de photos CNW

Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements État de la situation par arrondissement au 30 avril 2011

	Ahuntsic-Cartierville	Anjou	CDN - NDG	Lachine	LaSalle	Mercier - Hoch.-Mais.	Montréal-Nord	Rosemont - P.-Patrie	St-Laurent	St-Léonard	Verdun	Ville-Marie	Villeray - St-Michel - PE	Total /Global
Bâtiments*	56	46	98	62	12	1	127	17	70	27	32	1	8	557
Logements*	1 427	571	2 019	853	383	20	2 089	322	1 275	457	470	156	191	10 233
Non-conformités**	6 095	2 611	13 269	4 310	3 595	211	8 727	1 529	8 086	6 094	2 788		4 283	61 598
% non-conf. corrigées**	57	66	86	75	77	3	47	96	81	92	90		100	75
Répartition f logements	13,95%	5,58%	19,73%	8,34%	3,74%	0,20%	20,41%	3,15%	12,46%	4,47%	4,59%	1,52%	1,87%	100,00%

* Ces données n'incluent pas le projet pilote sur les maisons de chambres

** Ces données n'incluent pas les places de l'Acadie et Henri-Bourassa ni le projet pilote sur les maisons de chambres



ALERTE CENTRE-SUD



PLAN D'ACTION POUR LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE DANS LE QUARTIER SAINTE-MARIE

NOVEMBRE 2005

Rédaction

Éric Michaud, coordonnateur, Comité logement Centre-Sud

Comité de lecture et de supervision

Membres d'Alerte Centre-Sud

Margaret Bain, directrice générale, Inter-Loge Centre-Sud

Florence Creamer, intervenante communautaire, Fédération des OSBL d'habitation de Montréal

Louise Lanctôt, directrice générale, Groupe CDH

Robert Manningham, directeur général, Atelier habitation Montréal

André Noël, directeur général, Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain

Partenaires

Alain Arsenault, agent de développement, CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, coordonnateur de la Table pour l'aménagement du Centre-Sud

Marie-Hélène Gauthier, Directrice du service à la clientèle et des relations publiques, Gestion des 3 pignons, membre du comité de coordination, Sainte-Marie en action

Claude Comtois, conseiller en aménagement, Direction de l'aménagement urbain et du service aux entreprises, Arrondissement de Ville-Marie

Serge Thibault, agent de recherche, Direction de l'Arrondissement de Ville-Marie, Coordonnateur du programme de Revitalisation urbaine intégrée

Mise en page

Robert Manningham, Atelier habitation Montréal

Photographies

Bernard Tremblay (Comité logement Centre-Sud), Groupe CDH et Atelier habitation Montréal

La production de ce document a été rendue possible grâce à une contribution financière de l'arrondissement de Ville-Marie dans le cadre du programme de revitalisation urbaine intégrée "Sainte-Marie, mon quartier!". Les opinions exprimées dans ce document sont celles des auteurs et ne reflètent pas nécessairement les points de vue officiels de l'arrondissement de Ville-Marie et de la Ville de Montréal.



TABLE DES MATIÈRES



Introduction	Page 4
Portrait du quartier	Page 7
Perspectives d'avenir.....	Page 20
Recommandations	Page 24
Conclusion	Page 31





Introduction

Le présent « plan d'action pour le développement du logement social et communautaire dans le quartier Sainte-Marie » s'inscrit dans un des principaux objectifs du plan d'action 2004-2005 de la table de concertation des organismes communautaires du Centre-Sud, *Alerte Centre-Sud*, à savoir « de défendre et de promouvoir le développement du logement social et communautaire pour les citoyens du quartier. »

L'élaboration de ce plan a été initiée afin de permettre aux résidents du quartier et aux organismes communautaires d'identifier les besoins en logement social et communautaire¹ dans le quartier, en parallèle au programme de « revitalisation urbaine intégrée (R.U.I.) » lancé depuis deux ans par l'*Arrondissement de Ville-Marie*, et dans lequel *Alerte Centre-Sud* agit à titre de partenaire.

En effet, les interventions municipales en matière de réaménagement et de revitalisation, quoique fort bienvenues dans un quartier comme Sainte-Marie, engendrent souvent un embourgeoisement du quartier, c'est-à-dire l'installation d'une population à revenus moyens et élevés, qui exerce une pression à la hausse sur la valeur des propriétés et le niveau des loyers. Il est donc important de prévoir, à l'étape de l'élaboration de tels projets, des moyens et des mécanismes afin de limiter les effets pervers et les impacts spéculatifs qu'ils peuvent avoir. Un plan d'action en logement social et communautaire constitue dans ce contexte un élément indispensable.

Le boom immobilier qui sévit actuellement dans la métropole rend encore davantage urgent l'adoption d'un tel plan. En effet, comme le faisait remarquer la *Chambre de commerce du Montréal métropolitain*, dans son Bulletin de santé de Montréal, en 2004 : «...la hausse rapide des prix de l'immobilier dans la métropole, ces dernières

¹ Le logement social et communautaire vise à combler les besoins en logement d'une partie de la population auxquels le marché privé ne répond pas. Il s'agit d'une forme de logement à propriété collective financée partiellement par l'État et par la collectivité. Il comprend différents modes de tenure : logements à propriété publique (propriétés de l'Office municipal d'habitation de Montréal ou de la Société d'habitation de Montréal), coopératives d'habitation ou OSBL d'habitation; et vise une mixité de clientèles : habitations à loyer modique (HLM) ou appartements subventionnés pour la population à très faible revenu, logements légèrement en bas du prix du marché pour la population à faible ou modeste revenus, logements avec support communautaire ou avec services pour clientèles particulières. Depuis le retrait du gouvernement fédéral, en 1994, il est important de souligner que plus aucun HLM pour les personnes à très faible revenu n'a vu le jour et que les programmes gouvernementaux qui permettent actuellement la réalisation de logements sociaux sont Accès Logis et Logement abordable Québec - volet social et communautaire.



années, a entraîné une détérioration de l'indice d'accessibilité au logement; ce qui signifie que le niveau de vie relativement supportable qui prévaut actuellement pourrait ne pas subsister dans un proche avenir. »

Ce plan vise par ailleurs des objectifs convergents à ceux du projet de R.U.I., qui sont de « lutter contre la pauvreté et d'améliorer la qualité de vie dans ce district fortement défavorisé. »² Plus particulièrement, il s'inscrit dans une des principales orientations stratégiques identifiées par le programme R.U.I., à savoir « le développement de la fonction résidentielle et l'aménagement du domaine public ». Dans cette perspective, il contribuera notamment à :

- *Densifier le milieu résidentiel et assurer une mixité sociale et de tenure*
- *Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti*
- *Mettre aux normes le cadre bâti existant*
- *Mettre en valeur les terrains vagues et bâtiments désaffectés*
- *Maintenir la population locale en place dans des logements décents*

Par ailleurs, dans la mesure où le logement est reconnu comme un déterminant en matière de santé, le présent plan s'inscrit aussi indirectement dans une autre des orientations stratégiques du R.U.I., à savoir « l'amélioration des conditions de santé de la population », en permettant notamment de :

- *Augmenter le revenu disponible pour l'alimentation*
- *Améliorer les conditions de salubrité*
- *Soutenir les familles et améliorer leurs conditions de vie.*

On sait en effet que le paiement du loyer constitue pour la grande majorité des ménages, et notamment des ménages défavorisés, le principal poste de dépense dans le budget familial. Le logement social et communautaire, parce qu'il permet aux ménages à faible ou modeste revenu de réduire l'importance de ce poste dans leur budget global, leur permet de dégager des sommes d'argent afin de faire face à d'autres besoins et leur assure ainsi une meilleure qualité de vie.

Le logement social et communautaire procure de surcroît aux ménages locataires une plus grande sécurité en matière de maintien dans les lieux et favorise l'enracinement dans leur milieu, et ce tout particulièrement pendant une période d'effervescence du marché immobilier telle que nous en connaissons une aujourd'hui.

Le plan s'inscrit finalement dans d'autres objectifs importants du R.U.I., à savoir :

- *Développer une meilleure cohabitation sociale et augmenter le sentiment de sécurité*

² Sainte-Marie, mon quartier! Plan de revitalisation urbaine intégrée du quartier Sainte-Marie, Arrondissement Ville-Marie, août 2004.



- *Créer les conditions pour assurer une mobilisation représentative et une participation citoyenne significative*
- *Accroître le sentiment d'appartenance en misant sur les forces et potentiels du quartier*

Ce plan est de plus une suite logique à un ensemble d'initiatives lancées par les organismes communautaires du quartier depuis une vingtaine d'années. En effet, dès 1987, les organismes communautaires du Centre-Sud ont entrepris une « Opération populaire d'aménagement (OPA) »³, un exercice de planification participative visant à déterminer avec les résidants de Sainte-Marie les priorités d'aménagement du quartier, exercice dans lequel le comité sur le logement social d'*Alerte Centre-Sud* avait joué un rôle central. Cette opération constituait un premier jalon dans la réflexion des organismes oeuvrant au niveau de l'aménagement et du développement du logement social dans le Centre-Sud sur les perspectives d'avenir du quartier et la nécessité, dans un contexte de revitalisation, de mettre en place des « mécanismes qui limitent l'impact spéculatif de projets d'aménagement »⁴.

En 1996, suite à une proposition d'*Alerte Centre-Sud* qui désirait poursuivre le travail de l'OPA, les membres de la *CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal* décident de mettre sur pied une table multisectorielle pour l'aménagement du Centre-Sud : la *Table d'aménagement du Centre-Sud (TACS)*. Depuis lors, la *CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal* coordonne cette table et, depuis 1998, *Alerte Centre-Sud* la seconde dans cette tâche.

Il faut aussi souligner l'initiative de la *CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal* de créer, il y a maintenant 5 ans, en partenariat avec de nombreux organismes, dont *Alerte Centre-Sud*, une démarche de concertation, *Sainte-Marie en action*, qui a précédé la démarche de R.U.I. et lui a en quelque sorte ouvert la voie. Nous remercions la *TACS* et *Sainte-Marie en action*, de même que l'*Arrondissement de Ville-Marie*, d'avoir bien voulu assister *Alerte Centre-Sud* dans l'élaboration de ce plan.

Le plan sera constitué de quatre parties. La première esquissera un portrait du quartier à partir de certaines caractéristiques socio-économiques de la population ainsi que de son parc de logement. Elle présentera en outre un tableau synthétique du parc de logement social et communautaire existant dans le quartier et des besoins en la matière tels qu'établis à partir des listes de requérants du quartier. À la lumière de ce portrait de quartier et des besoins identifiés, la seconde partie proposera des objectifs de développement en matière de logement social et communautaire pour le quartier à partir de certains axes de développement privilégiés. La troisième partie présentera les principales recommandations d'*Alerte Centre-Sud* en ce qui a trait aux moyens d'action préconisés afin de favoriser le développement du logement social et communautaire dans le quartier. Enfin, une conclusion résumera les faits saillants du document et proposera certaines pistes de travail pour les organismes du quartier.

³ L'Opération populaire d'aménagement, Quartier Centre-Sud de Montréal, 1, 2 et 3 mai 1987.

⁴ Ibid.





1. Portrait du quartier Sainte-Marie

1.1 Un quartier encore fortement défavorisé⁵

Le quartier Ste-Marie est situé dans la partie est de l'arrondissement Ville-Marie. Il est délimité au nord par la rue Sherbrooke, au sud par le port de Montréal, à l'est par la voie ferrée près de la rue Bercy et à l'ouest par la rue Champlain. Sainte-Marie occupe donc une place centrale sur le territoire montréalais, quoique les rues Papineau et de Lorimier (portes d'entrée et de sortie du pont Jacques-Cartier, édifié à la fin des années 20) le séparent du centre-ville de Montréal et en font une enclave coincée d'une part entre le pont et la voie ferrée plus à l'est et, d'autre part, entre la rue Sherbrooke et le fleuve.

Le quartier, en plus d'être la porte d'entrée et de sortie du pont Jacques-Cartier, est sillonné par plusieurs grandes artères (rues Iberville et Frontenac, Papineau et de Lorimier, rue Notre-Dame, boul. de Maisonneuve, rues Ontario et Sherbrooke) qui génèrent de multiples nuisances : circulation de transit importante, bruit, pollution, criminalité, etc.

Malgré tout, le quartier dispose de plusieurs atouts : sa position stratégique à proximité du centre-ville et du fleuve, la valeur historique et patrimoniale de son parc de logement et de ses bâtiments industriels, le nombre important de grands terrains de stationnement de surface, de même que la présence de grandes entreprises sont autant de facteurs qui en font un quartier à fort potentiel de développement, mais aussi très exposé, par le fait même, à la spéculation immobilière.

Ancien quartier industriel et bastion ouvrier de Montréal, le quartier Sainte-Marie, tout comme l'ensemble du Centre-Sud, a connu à partir de la fin de la Seconde Guerre mondiale un important déclin économique et démographique. Sainte-Marie, qui, dès le début du siècle et ce jusqu'au début des années '50, comptait plus de 50 000 habitants, en compte aujourd'hui à peine plus de 20 000. De nombreuses usines, concentrées dans les secteurs manufacturiers, ont fermé leurs portes dans la

⁵ Les chiffres présentés dans le texte sont tirés pour la plupart des plus récentes statistiques du recensement 2001 de *Statistique Canada*, tels que présentés à l'intérieur des portraits de quartier du *CLSC des Faubourgs* et de *l'Arrondissement de Ville-Marie*. Les données statistiques permettant de retracer l'évolution des caractéristiques socio-économiques de la population entre les recensements de 1996 et 2001 n'étaient cependant pas disponibles, dans la plupart des cas, compte tenu de la redéfinition des limites du territoire de Sainte-Marie opérée par le *CLSC des Faubourgs* entre ces deux dates.



foulée de la désindustrialisation et des modifications à la structure industrielle des quartiers centraux de Montréal. Sainte-Marie est ainsi devenu un des quartiers les plus défavorisés de la ville.

Aujourd'hui, 50% des ménages du quartier se situent sous le seuil de faible revenu, selon *Statistique Canada*, comparativement à 29% des ménages pour l'ensemble du territoire montréalais, et ce malgré le fait que la population active⁶ du quartier soit légèrement plus importante qu'à Montréal. Cette situation s'explique notamment par la proportion importante de travailleurs à temps partiel dans le quartier, de même que par les bas niveaux de rémunération des emplois occupés par les résidents du quartier.

On constate ainsi que le revenu médian des ménages y est nettement plus bas que pour l'ensemble du territoire montréalais.

Revenu médian par ménage et pourcentage de population active en fonction du territoire - 2001

	Sainte-Marie	Montréal	Québec
Revenu médian par ménage	\$ 24 267	\$ 36 288	\$ 40 716
Pourcentage de la population active	65 %	63 %	64 %

Sources : *Statistique Canada*, recensement de 2001; Document relatif à la situation de l'emploi dans Sainte-Marie, préparé par Jean Fortier, du CSSS *Jeanne-Mance*, pour *Sainte-Marie en action*.

Le revenu moyen des ménages y est lui aussi beaucoup plus bas qu'à Montréal.

Revenu moyen par ménage en fonction du territoire - 2001

	Sainte-Marie	Ville-Marie	Montréal
Revenu moyen par ménage	\$ 29 635	\$ 46 239	\$ 49 452

Source : *Statistique Canada*, Recensement de 2001

On observe enfin que la proportion de personnes bénéficiant de transferts gouvernementaux y est particulièrement élevée.

⁶ Population active : résidents de 15 ans et plus en emploi ou en recherche d'emploi et bénéficiant de l'assurance-emploi.



Part des transferts gouvernementaux dans le revenu des ménages - 2001

	Sainte-Marie	Ville-Marie	Montréal
Part des transferts gouvernementaux	21,4 %	11,6 %	13,9 %

Source : *Statistique Canada*, Recensement de 2001

Le quartier dispose par ailleurs de quatre écoles primaires, parmi lesquelles l'école Champlain, qui affiche le quatrième rang au niveau de la *Commission scolaire de Montréal (CSDM)* en ce qui a trait à son indice de défavorisation. L'école Pierre-Dupuy, la seule école secondaire du quartier, affiche pour sa part le deuxième rang au niveau de l'indice de défavorisation pour toute l'île de Montréal⁷.

Notons que 32 % de la population de 15 ans et plus du quartier ne possède pas de diplôme d'études secondaires.⁸

C'est aussi dans le quartier Sainte-Marie, que l'on retrouve l'espérance de vie à la naissance la moins élevée de tout le territoire relevant de la *Direction de la santé publique de Montréal (DSPM)*. Ainsi, l'espérance de vie à la naissance, tous sexes confondus, est de 71,6 ans sur le territoire du *CLSC des Faubourgs*, comparativement à 78,5 ans pour Montréal dans son ensemble. Il s'agit d'une différence significative de près de 7 ans.

Enfin, on observe dans le quartier Sainte-Marie un taux d'infractions au code criminel deux fois plus élevé que sur l'ensemble du territoire du *Service de police de la Ville de Montréal (SPVM)*, soit 170 infractions/an pour 1 000 habitants versus 80 infractions/an pour 1 000 habitants à Montréal.⁹

1.2 Un quartier relativement peuplé malgré tout

On observe, entre 1996 et 2001, une légère augmentation de la population du quartier, qui peut laisser présager de la fin du déclin démographique qu'a subi le quartier au cours des dernières décennies. Alors que la population du quartier avait continué à chuter de 3,9% entre 1991 et 1996, on assiste entre 1996 et 2001 à une augmentation de 4,4% de la population du quartier, qui atteint 20 595 personnes.

Le territoire se distingue de Montréal par une proportion d'hommes supérieure à celle des femmes, caractéristique qui s'explique notamment par la proximité du Village Gai, à l'ouest du quartier.

⁷ *Service de la gestion du Comité de gestion de la taxe scolaire de l'île de Montréal*, Classification des écoles primaires et classification des écoles secondaires, mars 2005.

⁸ Portrait de quartier : Le faubourg Sainte-Marie, *Arrondissement de Ville-Marie*, décembre 2003.

⁹ Ibid.



Proportion d'hommes et de femmes en fonction du territoire - 2001

	Sainte-Marie	Ville-Marie	Montréal
Hommes	54 % (11 115)	54 % (39 810)	48 % (867 435)
Femmes	46 % (9 480)	46 % (34 490)	52 % (945 240)

Source : *Statistique Canada*, Recensement de 2001

C'est donc dans ce contexte qu'il convient de situer la question du logement, considéré comme un enjeu majeur tant pour le développement du secteur, l'amélioration de la qualité de vie des résidants que pour la préservation de la mixité sociale du quartier.

1.3 Un quartier de ménages locataires

On dénombrait, en 2001, dans le quartier Sainte-Marie, 11 135 logements, dont 9 798 étaient occupés par des ménages locataires. On compte ainsi 88 % de locataires pour 12 % de propriétaires, ce qui en fait un quartier très majoritairement composé de locataires. Le pourcentage de locataires a diminué de 1 % de 1996 à 2001.

Proportion de ménages locataires et propriétaires - 2001

	Sainte-Marie	Ville-Marie	Montréal
Ménages locataires	88 % (9 798)	83 % (34 507)	64 % (517 520)
Ménages propriétaires	12 % (1 337)	17 % (7 068)	36 % (288 275)

Source : *Statistique Canada*, Recensement de 2001.

Le quartier, comme d'ailleurs l'ensemble de l'arrondissement de Ville-Marie, compte une proportion importante de ménages composés de personnes seules.

Composition des ménages en fonction du territoire - 2001

	Sainte-Marie	Ville-Marie	Montréal
Ménage de 1 personne	50 % (5 565)	55 % (22 820)	38 % (306 185)
Ménages de 2 pers. et plus	50 % (5 570)	45 % (18 760)	62 % (499 565)

Source : *Statistique Canada*, Recensement de 2001

Par ailleurs, sur les 4 080 familles du quartier, on compte 2 380 familles avec enfants, dont plus de la moitié sont des familles monoparentales, un des taux de monoparentalité les plus élevés de l'île de Montréal.



Pourcentage de familles monoparentales sur l'ensemble des familles avec enfants - 2001

	Sainte-Marie	Ville-Marie	Montréal
Couples avec enfants	47 % (1 130)	57 % (3 635)	67 % (197 755)
Familles monoparentales	53 % (1 250)	43 % (2 700)	33 % (97 180)

Source : Statistique Canada, Recensement de 2001

1.4 Un parc de logements âgé

Le quartier Sainte-Marie est un des premiers faubourgs de Montréal. Son statut de quartier défavorisé et sa proximité du Centre-ville l'ont cependant exposé aux pics des démolisseurs. La construction du pont Jacques-Cartier, l'élargissement du boulevard Dorchester, la construction de l'autoroute Ville-Marie et du boulevard Notre-Dame, l'édification de la Maison de *Radio-Canada* et de l'édifice Parthenais (*Ministère de la justice*), celle de l'édifice Fullum (*Ministère de l'éducation*), l'installation de *Radio-Québec* sur l'ancien site de la « *Dominium Oil Cloth* », l'installation de *Télé-Métropole* et, plus récemment, l'aménagement du parc des Faubourgs ont occasionné plusieurs pertes de logement importantes.

D'un autre côté, le quartier a fait au fil des ans l'objet de plusieurs interventions communautaires ou gouvernementales, en matière de logement en particulier. Le programme détaillé de rénovation urbaine Sainte-Marie, initié en 1972, a conduit à la construction de plusieurs centaines d'unités de logement HLM. À la même époque, la *Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL)* a soutenu la construction de près de 800 logements à l'intérieur du complexe des Tours Frontenac. Cette construction massive de logements a contribué à rajeunir le stock de logements du quartier.

Le parc d'habitation du quartier est donc relativement âgé, mais comporte aussi beaucoup de bâtiments construits au cours des 40 dernières années. On constate ainsi que 41,4 % des 11 570 unités de logement du quartier datent d'avant 1946.

Répartition des bâtiments en fonction de leur âge - 2001

	Sainte-Marie	Montréal
Bâtiments datant d'avant 1946	41,4 %	20 %
Bâtiments datant d'après 1946	58,6 %	80 %

Source : Analyse, constats et potentiel de développement en matière d'habitation, Claude Comtois, *Arrondissement de Ville-Marie*, décembre 2003.

Les immeubles de 12 logements et plus, plus récents, représentent quant à eux plus de la moitié du parc de logements du quartier.



Répartition des bâtiments en fonction de leur nombre de logement - 2001

	Sainte-Marie
Bâtiments de 6 logements et -	36,5 % (4 221)
Bâtiments entre 7 et 11 logements	7,9 % (912)
Bâtiments de 12 logements et +	55,6 % (5 997)

Source : Analyse, constats et potentiel de développement en matière d'habitation, Claude Comtois, *Arrondissement de Ville-Marie*, décembre 2003.

1.5 Des loyers bas et un taux d'effort élevé

Le loyer brut moyen, en 2001, dans le quartier Sainte-Marie, se situait à \$ 503 par mois. Or, malgré un loyer brut moyen relativement bas, 41,6 % des locataires du quartier, soit 4 076 ménages, allouaient 30% et plus de leur revenu brut au loyer.

Loyer brut moyen et taux d'effort des locataires - 2001¹⁰

	Sainte-Marie	Ville-Marie	Montréal
Loyer brut moyen	\$ 503 / mois	\$ 613 / mois	\$ 571 / mois
Locataires accordant 30 % ou plus de leur revenu au loyer	41,6 %	41,9 %	37,2 %

Source : *Statistique Canada*, Recensement de 2001.

1.6 Une faible disponibilité de logements locatifs

Aux difficultés économiques des ménages à payer leur loyer, s'ajoute un faible taux de vacance. Selon les dernières informations disponibles à ce sujet de la part de la SCHL, le taux de vacance des logements sur l'île de Montréal se situerait actuellement à 1,7 %. Ce taux de vacance est cependant de 0,7 % au Centre-ville et de 1,3 % dans le secteur Hochelaga-Maisonneuve, dans lequel le quartier Sainte-Marie est inclus par la SCHL¹¹.

Par ailleurs, lorsqu'on examine le taux de vacance des logements se situant sous la barre des \$ 600, on s'aperçoit qu'il se situe plutôt à 1,2 %, à Montréal. L'information concernant le taux de vacance des logements de moins de \$ 600 dans les secteurs Centre-ville ou Hochelaga-Maisonneuve n'est pas disponible, mais on peut penser,

¹⁰ Il est important de noter que ces données proviennent du recensement fédéral de 2001 et ont été récoltées à la fin de l'année 2000, soit quelques mois avant que la pénurie de logements locatifs actuelle n'apparaisse au grand jour. Comme on le sait, cette pénurie a exercé une pression importante à la hausse, au cours des quatre dernières années, sur le prix des loyers, sans que les revenus ne suivent par ailleurs la même évolution, et on peut donc en déduire que les pourcentages de locataires allouant plus de 30% de leur revenu brut à se loger ont augmenté sensiblement depuis cette date.

¹¹ Rapport sur le logement locatif, SCHL, Octobre 2004.



sans grande crainte de se tromper, que celui-ci se situe nettement en dessous du 1 %. C'est dire que les logements accessibles financièrement aux ménages à faible ou modeste revenus sont rares. Cette rareté a bien sûr une incidence sur la capacité des ménages peu fortunés du quartier à se re-loger dans leur milieu lorsqu'ils doivent, pour une raison ou une autre, quitter le logement qu'ils occupent.

1.7 Le logement social et communautaire : insuffisant malgré les apparences

Une des principales solutions pour que les ménages à faible et modeste revenus puissent se loger décemment et demeurer dans leur quartier réside dans l'accès à du logement social et communautaire. Or, quel en est le portrait dans le quartier Sainte-Marie?

Comme on l'a déjà mentionné précédemment, le quartier Sainte-Marie a déjà fait l'objet par le passé d'interventions gouvernementales et communautaires, en termes de logements sociaux et communautaires.

Ainsi, le programme détaillé de rénovation urbaine Sainte-Marie, initié en 1972, a permis la construction de près de 400 unités de logement HLM, établis pour la plupart dans des bâtiments d'assez grande dimension et gérés par l'*Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)*. À la même époque, soit en 1972 et 1973, la *SCHL* a financé la construction des Tours Frontenac, un complexe d'habitation géré par l'OSBL d'habitation « *Gestion des 3 pignons* », qui abrite à lui seul 782 unités de logement, dont 55% des unités de logement sont dédiées aux personnes âgées.

Au cours des années '80, la *Société d'habitation de Montréal (SHDM)* a fait l'acquisition de plusieurs immeubles, abritant plus d'une centaine de logements, afin de préserver des unités de logements abordables pour les familles à faible et modeste revenus du quartier. Parallèlement, *Inter-Loge Centre-Sud*, un OSBL d'habitation très impliqué dans la revitalisation du quartier, a procédé, dans la même perspective, à l'acquisition et à la rénovation de plusieurs bâtiments existants, grâce au soutien notamment des communautés religieuses. *Inter-Loge* a ainsi rénové plus de 140 logements dans le quartier Sainte-Marie, en plus de céder un nombre important de bâtiments aux résidents afin de leur permettre de fonder des coopératives d'habitation. À la fin des années '80 et au début des années '90, l'*OMHM* réalisera quant à elle plusieurs nouveaux projets de HLM, dont deux projets pour personnes âgées qui regroupent à eux seuls 202 unités de logement.

Enfin, principalement à partir des années '90, *Alerte Centre-Sud*, en partenariat avec les Groupes de ressources techniques *CDH* et *Atelier habitation Montréal*, de même qu'avec *Inter-Loge* et le *Comité logement Centre-Sud*, contribuera elle-aussi à la fondation et à la mise sur pied de nombreuses coopératives d'habitation dans le quartier, à partir de bâtiments existants.



On estime ainsi à 2 462 le nombre de logements sociaux et communautaires dans le quartier, soit un peu plus de 22 % du parc total de logements du quartier, comparativement à 9,3 % pour Montréal. La composition du parc se répartit comme suit en fonction des différents modes de tenure :

Nombre total d'unités de logement en fonction du mode de tenure - 2001

	Sainte-Marie
OMHM (HLM)	7 % (774)
SHDM	1 % (123)
OSBL	10 % (1 072)
Coopératives	4,4 % (493)
Total	22,1 % (2 462)

Sources : Répertoire des logements sociaux publics montréalais, *OMHM*, décembre 1998; Carte des réalisations et partenariats, *Inter-Loge Centre-Sud*, avril 2002; Suzanne LaFerrière, *Direction de projet - Développement du logement social et abordable, Ville de Montréal*, juin 2005.

De ce nombre, 736 unités sont des logements dédiés aux aînés (60 ans et plus), soit près de 30 % de l'ensemble du parc de logement social et communautaire du quartier.

Nombre de logements pour aînés en fonction du mode de tenure - 2001

	Ste-Marie
OMHM (HLM)	202
SHDM	31
OSBL	503
Total	736

Sources : Répertoire des logements sociaux publics montréalais, *OMHM*, décembre 1998; Carte des réalisations et partenariats, *Inter-Loge Centre-Sud*, avril 2002; Suzanne LaFerrière, *Direction de projet - Développement du logement social et abordable, Ville de Montréal*, juin 2005.

Il est de plus important de noter que les locataires des logements sociaux et communautaires ne disposent pas tous des mêmes conditions, en termes notamment de niveaux de loyer.

Les logements dits « subventionnés »¹² par des programmes visant à ce que les ménages les plus démunis ne dépensent pas plus de 25 % de leur revenu brut à se

¹² Tous les logements sociaux et communautaires font l'objet de subventions lors de leur réalisation. Cependant, certaines unités reçoivent, de surcroît, une subvention mensuelle visant à réduire le loyer, en vertu de diverses ententes. La dénomination « logement subventionné » utilisée dans le texte plus haut ne vise que cette seconde catégorie de logements.



loger (programme de supplément au loyer, aide de dernier recours, etc.), ou l'équivalent, représentent approximativement 1 135 des unités totales, soit 46 % de l'ensemble du parc de logement social et communautaire. On en retrouve 774 dans les HLM de l'OMHM; les coopératives d'habitation du quartier en abritent approximativement 165 et les OSBL d'habitation, notamment *Inter-Loge Centre-Sud* et *Gestion des 3 pignons*, près de 200.

Nombre d'unités subventionnées et non-subventionnées dans Sainte-Marie, en fonction du mode de tenure - 2001

	Subventionnées	Non-subv.
OMHM (HLM)	774	0
OSBL	196	876
Coopératives	166	327
Total	1 136	1 326

Source : Suzanne LaFerrière, *Direction de projet - Développement du logement social et abordable, Ville de Montréal*, juin 2005.

C'est dire que seulement 10 % de l'ensemble des logements du quartier sont dédiés à des personnes très démunies, dans un quartier où plus de 50 % de la population dispose d'un revenu en deçà du seuil de faible revenu.

Les autres unités du parc de logement social et communautaire sont, dans leur très grande majorité, des logements dont le niveau de loyer est légèrement inférieur ou égal au prix du marché. Ces unités de logement s'adressent principalement aux ménages à faible ou modeste revenus du quartier et constituent à la fois un gage de maintien dans les lieux pour la population en place et un frein à la spéculation immobilière dans le quartier.

1.8 Les besoins non-comblés en logement social et communautaire

À la lumière du portrait de quartier établi plus haut, on peut sans l'ombre d'un doute affirmer que les besoins de nouveaux logements sociaux et communautaires dans le quartier demeurent importants, et ce autant afin de diminuer le taux d'effort des ménages à faible et modeste revenus (et alléger ainsi leur situation de précarité économique) qu'afin d'assurer le maintien de la population locale en place.

Les listes de requérants de logements sociaux et communautaires tenues par les organismes du quartier peuvent nous permettre de dresser un portrait plus précis des besoins de la population du quartier.

1.8.1 La liste de requérants d'Alerte Centre-Sud

Alerte Centre-Sud, de pair avec le *Comité logement Centre-Sud*, gère ainsi une liste de requérants de logements sociaux et communautaires pour l'arrondissement de



Ville-Marie qui comprenait, au mois d'avril 2005, 953 ménages. On note que 47% des ménages de cette liste sont constitués de résidents ou d'anciens résidents du Centre-Sud.

Origine des ménages requérants de la liste d'Alerte Centre-Sud -2005

	Nombre	Pourcentage
Ménages de Sainte-Marie	112	11,8 %
Ménages de Saint-Jacques	169	17,7 %
Ex-résidents du Centre-Sud	167	17,5 %
Ménages de l'extérieur du quartier	505	53 %
Total	953	100 %

Source : Liste de requérants d'Alerte Centre-Sud, mai 2005.

Si on analyse le profil des requérants résidant dans Sainte-Marie, on note clairement un besoin de logement pour les personnes seules, qui représentent 56 % des requérants inscrits sur la liste. De même, on constate que 76 % des ménages requérants sont éligibles à un supplément au loyer.

Composition des ménages requérants de Sainte-Marie - 2005

	Nombre	Pourcentage
Personnes seules	63	56 %
Couples sans enfant	6	5 %
Couples avec enfants	13	12 %
Familles monoparentales	18	16 %
Co-location	12	11 %
Total	112	100 %

Source : Liste de requérants d'Alerte Centre-Sud, mai 2005.

En ce qui a trait à l'âge des requérants principaux, on constate que la tranche d'âge des 35-49 ans est la plus peuplée, suivie par la catégorie des aînés (60 ans et plus), qui représentent près de 30 % de la liste.

Répartition des demandeurs principaux de Sainte-Marie par tranches d'âge - 2005

	Nombre	Pourcentage
60 ans et +	33	29 %
50-59	20	18 %
35-49	40	38 %
16-34	19	17 %
Total	112	100%

Source : Liste de requérants d'Alerte Centre-Sud, mai 2005.



1.8.2 La liste de requérants de l'Office municipal d'habitation de Montréal

L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), l'organisme parapublic chargé de gérer les logements à loyer modique (HLM) au niveau de la Communauté métropolitaine de Montréal, gère lui-aussi une liste de requérants de HLM. Les personnes requérantes déterminent, lorsqu'elles s'inscrivent sur la liste, les quartiers où elles désireraient s'établir en priorité.

On y comptait, en janvier 2005, 20 436 ménages inscrits. Parmi ceux-ci, 2 706 ont manifesté le désir de venir s'établir en priorité dans le quartier Sainte-Marie, soit 13 % de l'ensemble des ménages demandeurs de l'île de Montréal.

Origine des requérants de la liste de l'OMHM désirant habiter le quartier Sainte-Marie - 2004

Lieu de résidence	Nombre	%
Sainte-Marie	n.d.	n.d.
Ville-Marie	1 039	38 %
Montréal	2 706	

Source : Profil des logements à loyer modique dans le quartier Sainte-Marie, OMHM, Secteur Centre-ville, Septembre 2004.

Ce chiffre doit être mis en parallèle avec le nombre de logements libérés en 2003 dans Sainte-Marie, soit 186.

Composition des ménages requérants désirant s'établir dans Sainte-Marie - 2004

	Nombre
Pensionnés	260
Familles	768
Logements adaptés	11
Total	1 039

Source : Profil des logements à loyer modique dans le quartier Sainte-Marie, OMHM, Secteur Centre-ville, Septembre 2004.

Il est important de noter que les besoins identifiés sur les listes de requérants de logements sociaux et communautaires d'Alerte Centre-Sud et de l'OMHM ne représentent pas, loin s'en faut, l'ensemble des besoins en logement social et communautaire de la population du quartier. Ils permettent cependant d'établir un profil des besoins que la population éprouve à cet égard.



1.9 Les développements récents en matière d'offre de logement dans le quartier

Or, malgré la pauvreté endémique et les besoins importants en matière de logement accessible financièrement aux ménages à très faible, faible et modeste revenus dans le quartier, on constate que les nouveaux logements développés au cours des dernières années par les promoteurs privés ont été, pour la plupart, des condominiums ne répondant pas aux besoins de la population du quartier.

Un représentant de la *Fondation Abbé Pierre* émettait il y a quelques mois un commentaire concernant la situation du logement en France qui pourrait tout aussi bien s'appliquer au quartier Sainte-Marie, comme d'ailleurs à Montréal : « Le bâtiment va bien mais tout le monde se précipite sur une seule catégorie, les classes moyennes et supérieures. On est dans une situation paradoxale où la production est en inadéquation avec la demande. »¹³

En effet, rappelons-le, 50 % de la population du quartier se situe sous le seuil de faible revenu établi par *Statistique Canada* et 41,6 % des locataires du quartier accordent plus de 30 % de leur revenu au loyer, et ce malgré le fait que le loyer brut moyen y soit relativement bas (\$503 / mois) et qu'en outre 10% de la population du quartier bénéficie d'un « logement subventionné ». De tels taux d'effort et de pauvreté ne sont d'ailleurs pas surprenants lorsqu'on réalise que le revenu médian par ménage dans le quartier est de 33 % inférieur au revenu médian des ménages montréalais.

Devant cette incapacité du marché privé de l'habitation à répondre aux besoins de la population la plus démunie du quartier, il devient impératif de déterminer des objectifs clairs de développement en matière de logement social et communautaire afin de répondre aux besoins de ce qui constitue la plus grande partie de la population.

En effet, le taux de locataires, sensiblement élevé dans le quartier, s'explique par deux facteurs principaux : un niveau général de revenus très bas, de même que des prix élevés pour les propriétés. Cette explication s'applique d'ailleurs de façon générale à Montréal, où le taux de locataires est nettement plus élevé que dans le reste de la province, compte tenu de l'écart important entre le prix des propriétés montréalaises et celui des propriétés du reste de la province.

¹³ Communiqué de presse de la Fondation Abbé Pierre, La Fondation Abbé Pierre pour un logement très social, 30 juin 2005.



Répartition des propriétaires et locataires en fonction du territoire - 2001

	Sainte-Marie	Montréal	Québec
Pourcentage de mén. propriétaire	12 %	36 %	58 %
Pourcentage de mén. locataires	88 %	64 %	42 %

Source : *Statistique Canada*, Recensement de 2001.

Considérant ces facteurs, force est de constater que le quartier Sainte-Marie est voué à demeurer un quartier très majoritairement composé de locataires, pour lesquels le logement social et communautaire constitue une solution indispensable.

Entre le 1^{er} janvier 2001 et le 31 décembre 2004, quelques projets de logement social ont pu voir le jour, mais en nombre insuffisant par rapport aux besoins du quartier. Ainsi, deux coopératives d'habitation, les coopératives *LezArts* et *Les dames de cœur II*, qui comprennent respectivement 33 et 9 unités, ont obtenu leur engagement définitif de la part de la *Ville de Montréal* au cours de cette période. Un OSBL d'habitation pour jeunes de la rue en voie de réinsertion sociale, *Le Tournant*, de même qu'un OSBL pour femmes en difficulté, *Logis-Phare*, respectivement de 12 et de 8 logements, ont aussi obtenu leur engagement définitif au cours de la même période, pour un grand total de 62 logements sociaux et communautaires engagés.

Entre le 1^{er} janvier 2001 et le 31 décembre 2004, on estime par ailleurs que la division des permis de la *Direction de l'aménagement urbain et du service aux entreprises de l'Arrondissement de Ville-Marie* a pour sa part émis des permis de construction pour un total de 439 logements dans le quartier Sainte-Marie. On constate donc que les nouvelles unités de logement social construites au cours de cette période n'ont représenté que 14% des unités pour lesquelles un permis a été émis. Le logement social et communautaire est donc présentement en perte de vitesse dans le quartier, et cela alors que les besoins en logement social et communautaire sont plus criants que jamais.

Cette tendance est pour le moins préoccupante et doit être renversée si on ne veut pas que le processus de revitalisation en cours passe à côté de son objectif principal qui, rappelons-le, est de « lutter contre la pauvreté ».





2. Perspectives d'avenir

2.1 Objectifs de développement

Considérant les besoins identifiés en matière de logement social et communautaire dans le quartier, *Alerte Centre-Sud* considère que la *Ville de Montréal* et l'*Arrondissement de Ville-Marie* doivent se donner des objectifs clairs en termes de réalisation d'unités de logement social et communautaire dans le quartier Sainte-Marie, objectifs qui doivent être inscrits à l'intérieur d'un « plan d'inclusion de logements sociaux et communautaires » pour le quartier, qui, ne l'oublions pas, fait l'objet d'un processus de « revitalisation urbaine intégrée (R.U.I.) ».

La *Ville de Montréal* vient tout juste d'adopter une « Stratégie d'inclusion de logements abordables »¹⁴. *Alerte Centre-Sud* est heureuse de constater que la *Ville de Montréal* s'est finalement décidée à chiffrer, à l'intérieur de sa stratégie, la proportion de logements sociaux et communautaires qu'elle souhaite voir produire sur l'ensemble de la production de logements au cours des dix prochaines années. Cependant, la proportion identifiée, soit 15%, se situe bien en deçà des attentes d'*Alerte Centre-Sud* pour Montréal, et a fortiori pour le quartier Sainte-Marie qui est, rappelons-le, un des plus défavorisés de la ville.

***Alerte Centre-Sud* considère que la réalisation de 1 000 unités de logement social et communautaire est nécessaire dans le quartier Sainte-Marie, au cours des dix prochaines années, soit 30 % (750 unités de logement) des unités de logements développables sur les terrains vacants du quartier¹⁵, de même qu'un certain pourcentage d'unités en achat-rénovation et en recyclage de bâtiments industriels (250 unités de logement).**

¹⁴ Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, *Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal*, Août 2005.

À l'intérieur de ce document, il est précisé qu'« un logement est considéré abordable lorsque son loyer ou son hypothèque mensuels (incluant les taxes foncières et les frais de chauffage) ne dépasse pas la capacité de payer d'un ménage donné, soit 30% de son revenu mensuel brut » (taux d'effort, cependant, non-applicable aux logements sociaux). Il y est de plus précisé que le logement abordable vise particulièrement deux catégories de ménages : les ménages à faible et très faible revenu, ainsi que les ménages à revenu modeste. Le logement social et communautaire y est, quant à lui, présenté comme une « forme de logement abordable » qui vise à répondre « à divers besoins que le marché, seul, ne peut combler » et dont la cible principale serait les « clientèles à faible et très faible revenu ».

¹⁵ Les chiffres concernant le potentiel développable du quartier en matière d'habitation sont présentés de façon plus précise dans la prochaine section. La *Direction de l'aménagement urbain et du service aux entreprises de l'Arrondissement de Ville-Marie* évalue à 2500 logements le potentiel développable sur les terrains vacants du quartier. Le potentiel en achat-rénovation et en recyclage de bâtiments industriels n'est, pour l'instant, pas chiffré avec précision. Néanmoins, l'objectif global d'*Alerte Centre-Sud* est établi à partir de 30% du potentiel développable sur les terrains vacants du quartier, soit 750 unités, auxquelles sont ajoutées 250 unités en achat-rénovation et en recyclage de bâtiments industriels, pour un total de 1000 unités de logement sur dix ans.



Cette proportion significative se justifie notamment par l'importance des besoins identifiés dans le quartier, par la vague spéculative qui déferle sur le quartier, de même que par la présence de deux projet majeurs dans le quartier (projet de la *Porte Sainte-Marie*) ou à sa proximité (réaménagement du site de *Radio-Canada*). Ceci sans parler bien sûr, de l'impact que ne manqueront pas d'avoir deux autres projets d'envergure à la porte du quartier, soit celui de l'implantation du *CHUM* sur le site de l'hôpital Saint-Luc et celui d'un complexe résidentiel pour étudiants sur le site de l'actuelle station centrale de Montréal.

Les unités de logement développées dans le cadre de ce plan devraient bien sûr viser en priorité à combler les besoins des familles, dans la mesure où le quartier Sainte-Marie demeure certainement le quartier le plus familial de tout l'arrondissement de Ville-Marie et que le quartier conserve toutes les installations requises afin d'accueillir de nouvelles familles (écoles, etc.). Il devrait cependant viser à offrir un pourcentage appréciable d'unités pour personnes seules, compte tenu des besoins manifestes en matière de logement pour personnes seules identifiés par les listes de requérants, de même que par les statistiques sur la population du quartier : rappelons en effet que 50 % des ménages du quartier sont composés de personnes seules, et que 56 % des ménages requérants de Sainte-Marie inscrits sur la liste d'*Alerte Centre-Sud* sont composés de personnes seules.

2.2 Axes de développement

Le développement de logements communautaires et sociaux se réalise essentiellement sous trois formes :

- i) nouvelles constructions sur terrains vacants
- ii) recyclage de bâtiments industriels
- iii) achat et rénovation de bâtiments résidentiels existants

Chacun de ces axes de développement mérite selon nous d'être évalué et favorisé si l'on veut parvenir à atteindre des objectifs satisfaisants en matière de réalisation de logements communautaires et sociaux dans le quartier.

i) Nouvelles constructions sur terrains vacants

La *Direction de l'aménagement urbain et du service aux entreprises* de l'*Arrondissement de Ville-Marie* a évalué, en 2003-2004, le potentiel constructible à long terme des terrains vacants dans le quartier Sainte-Marie à approximativement 2 500 unités de logement, et cela, en fonction de la réglementation municipale en



vigueur¹⁶ et du projet soumis dans le cadre de la Porte Sainte-Marie. La carte en annexe situe ces terrains à l'intérieur du quartier.

On constate d'ores et déjà, cependant, que plusieurs petits terrains, depuis l'établissement de ce potentiel, ont été développés. Il est aussi important de souligner que le terrain situé au coin des rues Sainte-Catherine et De Lorimier, qui a fait l'objet d'un projet avorté l'an dernier, le projet « *SAQ-Porte Sainte-Marie* », représente à lui seul 40 % de ce potentiel.

De plus, plusieurs autres terrains identifiés par l'arrondissement comme des terrains à fort potentiel de développement sont actuellement utilisés par de grandes institutions à des fins de stationnement et il est peu probable que cet usage soit modifié à court terme. Parmi ces institutions, on compte notamment le *Ministère de la Justice*, le *Ministère de l'éducation*, *Télé-Québec*, *Radio-Canada* (situé à proximité du quartier), la *Société des alcools du Québec*, *Gaz Métropolitain*, *JTI MacDonald*, de même que la *Société de transport de Montréal*. Il est à noter que si plusieurs de ces institutions sont des organismes publics ou para-publics, aucun de ces terrains n'est de propriété municipale, alors que cette catégorie de terrain est identifiée par la *Ville* comme le principal levier à sa disposition afin de favoriser la construction de logements sociaux et communautaires dans sa « *Stratégie d'inclusion de logements abordables* ».

Le terrain situé dans la partie Est du parc des Faubourgs a par ailleurs fait l'objet récemment, par les autorités de l'*Arrondissement*, d'une modification au chapitre d'arrondissement du plan d'urbanisme afin de l'intégrer à la carte des parcs et espaces verts, ce qui en empêche le développement et soustrait au quartier une opportunité de développement de plus de 200 unités de logement.

Le potentiel de construction neuve, à court terme, sur les terrains vacants du quartier demeure donc, somme toute, relativement faible, à la notable exception du grand terrain situé au coin des rues Sainte-Catherine et De Lorimier.

Le terrain de la *Porte Sainte-Marie* devra donc être considéré avec attention par les autorités municipales en raison de sa position stratégique et de son fort potentiel de développement.

ii) Recyclage de bâtiments industriels

La *Direction de l'aménagement urbain et du service aux entreprises* de l'*Arrondissement de Ville-Marie* est par ailleurs en train de procéder à un inventaire des bâtiments industriels du quartier qui nous permettra de déterminer avec plus de précision le potentiel recyclable à des fins résidentielles de ces bâtiments.

¹⁶ Carte et liste des terrains vacants et bâtiments à développer, Claude Comtois, *Direction de l'aménagement urbain et du service aux entreprises, Arrondissement de Ville-Marie*, décembre 2003.



Un pourcentage de ces bâtiments devra être réservé à des projets résidentiels sociaux et communautaires.

iii) Achat et rénovation de bâtiments résidentiels existants

Par ailleurs, comme on l'a déjà constaté plus haut, 41,4 % des bâtiments de Sainte-Marie datent d'avant 1946, comparativement à 20 % à l'échelle de la ville de Montréal. Ce taux élevé de vieux bâtiments résidentiels permet de penser que de nombreux immeubles locatifs du quartier nécessitent des rénovations majeures.

Les programmes de développement de logements sociaux et communautaires devront avoir la souplesse nécessaire afin de permettre l'achat-rénovation de bâtiments existants, en particulier dans des quartiers centraux comme Sainte-Marie, où les besoins sont importants et où les terrains disponibles pour la nouvelle construction sont rares. L'achat-rénovation est en effet une formule qui a fait ses preuves. Ainsi, depuis 1996, plus de 300 unités de logement communautaires développées par les groupes membres d'*Alerte Centre-Sud*, dans le Centre-Sud, l'ont été en achat-rénovation.

Les organismes promoteurs membres d'*Alerte Centre-Sud* ont d'ailleurs développé une panoplie de stratégies en matière de re-localisation temporaire de locataires en cours de travaux, un des obstacles fréquemment soulevés par rapport à ce type de démarche.





3. Recommandations

L'objectif central d'*Alerte Centre-Sud*, pour le quartier Sainte-Marie, est, tel que nous l'avons déjà énoncé plus haut, d'obtenir la réalisation de **1 000 unités de logement social et communautaire au cours des dix prochaines années**, soit 30 % des unités de logement développables sur les terrains vacants du quartier, de même qu'un certain pourcentage d'unités en achat-rénovation et en recyclage de bâtiments industriels.

Bien sûr, l'atteinte de cet objectif ne pourra se concrétiser que si l'ensemble des acteurs du monde de l'habitation, à l'intérieur et à l'extérieur du quartier, « mettent l'épaule à la roue », comme le dit si bien M. Cosmo Maccioccia dans son introduction à la nouvelle « Stratégie d'inclusion de logements abordables » adoptée récemment par la *Ville de Montréal*. *Alerte Centre-Sud*, pour sa part, compte bien déployer toute l'énergie dont elle dispose, afin de contribuer au succès de l'entreprise.

Néanmoins, cet objectif ne pourra être atteint que si la collectivité locale se l'approprie et que si les autorités municipales et gouvernementales, notamment, mettent à la disposition des groupes communautaires l'ensemble des moyens nécessaires à sa réalisation.

La réalisation de ces unités implique évidemment la poursuite et la bonification des programmes fédéraux et provinciaux existants en matière de soutien à la construction de logements communautaires et sociaux, soit les programmes Accès-Logis, Logement abordable Québec - volet social et communautaire et IPAC. Nous sommes bien conscients néanmoins que ces programmes ne relèvent pas des autorités municipales.

Recommandation 1 : Alerte Centre-Sud recommande donc que l'Arrondissement de Ville-Marie soutienne la Ville de Montréal dans ses représentations auprès des paliers supérieurs de gouvernement afin de demander la poursuite et la bonification des programmes de développement de logement social existants.



Alerte Centre-Sud est d'ailleurs heureuse de constater que de telles représentations figurent dans la «Stratégie d'inclusion de logements abordables» récemment adoptée par la *Ville de Montréal*.¹⁷

D'autres moyens qui peuvent favoriser la construction de logements sociaux et communautaires sont, pour leur part, la prérogative des autorités municipales. Les recommandations qui suivent viseront donc plus spécifiquement cette catégorie de moyens.

Dans un premier temps, un constat s'impose : le terrain se faisant de plus en plus rare, et étant par conséquent de plus en plus cher, les promoteurs communautaires ne sont pas en mesure de rivaliser avec leurs concurrents du secteur privé sans un véritable soutien des pouvoirs publics.

Recommandation 2 : Alerte Centre-Sud recommande par conséquent la constitution d'une réserve municipale de terrains afin de soutenir le développement de projets de logements sociaux et communautaires.

Ce moyen d'action, quoiqu'il soit évoqué en préambule aux moyens d'action de la section 2 de la Stratégie d'inclusion de la *Ville de Montréal*, n'est pas suffisamment affirmé et n'est pas explicitement identifié dans les moyens d'action qui suivent. Il s'agit selon nous d'une lacune importante à ladite stratégie, et nous espérons qu'elle sera rapidement corrigée.

Alerte Centre-Sud est néanmoins heureuse de constater que la *Ville de Montréal* s'est donné comme moyens d'action d' « assurer une souplesse dans les programmes gouvernementaux, afin de permettre notamment l'acquisition de terrains à l'intérieur de grands projets résidentiels ou la conclusion d'ententes de développement avec les promoteurs de ces projets »¹⁸ et d' «évaluer la possibilité d'acquérir des terrains en vue de constituer une réserve foncière pour la construction de logements abordables, en particulier des logements sociaux et communautaires, dans les arrondissements et secteurs de la Ville où les terrains municipaux et publics à développer sont rares ou inexistants. »¹⁹

Le quartier Sainte-Marie fait partie, comme nous l'avons vu plus haut, de ces secteurs de la Ville où les terrains municipaux sont rares ou inexistants. Nous comptons par conséquent sur la volonté politique de l'*Arrondissement de Ville-Marie* pour que soit

¹⁷ Stratégie d'inclusion de logements abordables, Moyens d'action 1.1 et 1.2

¹⁸ Stratégie d'inclusion de logements abordables, Moyen d'action 1.4

¹⁹ Stratégie d'inclusion de logements abordables, Moyen d'action 2.4



constituée une réserve foncière, dans l'arrondissement, dédiée au logement social et communautaire.

Recommandation 3 : Plus particulièrement, Alerte Centre-Sud recommande que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie évaluent la possibilité d'acquérir une partie du terrain du projet de la Porte Sainte-Marie afin d'y assurer l'inclusion de 30 % de logements sociaux et communautaires sur ce site.

Une autre façon pour les pouvoirs publics de soutenir les promoteurs communautaires consiste dans les mesures d'inclusion obligatoires, aussi connues sous l'appellation de zonage d'inclusion. Actuellement, comme le souligne la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, « la loi québécoise ne permet pas l'inclusion obligatoire de logements abordables ».

Recommandation 4 : Alerte Centre-Sud recommande que l'Arrondissement de Ville-Marie, la Ville de Montréal et la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) fassent les représentations nécessaires auprès du gouvernement québécois afin d'obtenir les amendements requis à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin que toutes les villes puissent se doter de règlements de zonage d'inclusion obligeant tous les nouveaux projets résidentiels privés d'une certaine envergure à comprendre une part significative de logements sociaux et communautaires.

Malheureusement, la Stratégie d'inclusion retenue par l'administration municipale est de nature incitative et confine sa capacité d'intervention à l'intérieur des pouvoirs qui lui sont conférés par la législation, sans viser à l'élargir.²⁰ Alerte Centre-Sud déplore cette décision et espère que l'administration municipale modifiera sa position dans le futur.

En outre, comme nous l'avons constaté plus haut, le potentiel de développement pour la construction neuve est relativement faible dans le quartier Sainte-Marie. Compte tenu de cet élément et que, comme nous l'avons aussi remarqué auparavant, une certaine part du stock de logement de Sainte-Marie nécessite des rénovations importantes, la conversion en logement social et communautaire de logements existants demeure pour Sainte-Marie un axe de développement indispensable.

²⁰ Stratégie d'inclusion de logements abordables, p. 15.



Recommandation 5 : Alerte Centre-Sud recommande donc à la Ville de Montréal et à l'Arrondissement de Ville-Marie que des activités d'achat-rénovation de bâtiments existants soit favorisées, dans Sainte-Marie, afin de permettre à des OSBL ou des coopératives d'habitation d'acheter et de rénover certains immeubles résidentiels du quartier et d'y reloger les locataires.

Cette avenue, bien qu'elle soit inscrite dans la Stratégie d'inclusion de la Ville ²¹, est reportée à une date ultérieure, puisqu'on y propose de procéder à l'évaluation de son opportunité. L'opportunité de ce type d'intervention est déjà, selon nous, pleinement évaluée. La formule d'achat-rénovation doit être priorisée dès maintenant dans Sainte-Marie.

Par ailleurs, comme nous l'avons déjà établi plus haut, le quartier Sainte-Marie, comme d'ailleurs l'ensemble de l'arrondissement de Ville-Marie, compte un nombre important de ménages composés de personnes seules, dont un bon nombre dispose de faibles ou de très faibles revenus.

Une partie de ces ménages est en situation de grande précarité, tant en termes économique que psycho-social. De façon traditionnelle, les maisons de chambres répondent aux besoins d'une partie de cette population. Or, on constate, depuis quelques années, une diminution dramatique des maisons de chambres dans l'arrondissement de Ville-Marie, en particulier, et à Montréal, en général. ²² Cette diminution est notamment imputable à des transformations en gîtes du passant et en condominiums. Il est important de prendre des moyens afin de s'assurer que ce parc de logements locatifs soit préservé.

Recommandation 6 : Alerte Centre-Sud recommande de plus que l'activité d'achat-rénovation soit étendue aux maisons de chambres afin de favoriser le maintien et la socialisation de ce bassin de logements locatifs pour les personnes seules et démunies, tel que l'a recommandé dans son rapport de consultation la Commission permanente du conseil sur la mise en valeur du territoire et le patrimoine.²³

Malheureusement, cette recommandation de la *Commission* n'a pas été retenue pour la rédaction finale de la Stratégie d'inclusion de logements abordables par la *Ville de Montréal*. Nous espérons encore une fois que cette lacune sera corrigée rapidement.

²¹ Stratégie d'inclusion de logements abordables, Moyen d'action 2.2

²² Portrait des maisons de chambres dans les arrondissements Ville-Marie et Sud-Ouest de la Ville de Montréal, Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM), Hiver 2005

²³ Rapport de consultation et recommandations sur la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, *Commission permanente du conseil sur la mise en valeur du territoire et le patrimoine*, 20 juin 2005.



On constate aussi que le formatage des programmes réguliers de développement de logement social et communautaire, notamment Accès Logis - volet 1, ne permet pas le développement d'un pourcentage suffisant de logements pour personnes seules, en regard des besoins importants que l'on constate dans le quartier Sainte-Marie, de même que dans la ville de Montréal, en général.

Recommandation 7 : Alerte Centre-Sud recommande que la Ville de Montréal augmente l'enveloppe des programmes réguliers de logement social et communautaire afin de permettre d'accroître substantiellement la production de logements sociaux et communautaires pour personnes seules à l'intérieur des projets.

Comme nous l'avons constaté plus haut, le potentiel constructible à long terme sur les terrains vacants dans le quartier Sainte-Marie est relativement important, mais de nombreux terrains identifiés par l'Arrondissement sont utilisés par de grandes institutions à des fins de stationnement, et il est peu probable que cet usage soit modifié à court terme.

Par ailleurs, on constate qu'aucun de ces terrains n'appartient à la municipalité, mais que de nombreux terrains appartiennent ou sont utilisés par des institutions publiques ou para-publiques.

Recommandation 8 : Alerte Centre-Sud recommande que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie effectuent un travail de démarchage auprès des grands propriétaires ou usagers publics de terrains (notamment de stationnement) dans Sainte-Marie afin de planifier avec eux, à moyen et long termes, le re-développement de ces terrains, à des fins de développement de logement social et communautaire.

Alerte Centre-Sud est heureuse de constater que la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal envisage de tels moyens.²⁴

D'autres obstacles importants au développement de logement social et communautaire sont les coûts importants associés à la décontamination des terrains, en particulier dans un ancien quartier industriel tel que celui de Sainte-Marie.

²⁴ Stratégie d'inclusion de logements abordables, Moyen d'action 3.1, 3.2 et 3.3.



Recommandation 9 : Alerte Centre-Sud recommande donc que l'Arrondissement de Ville-Marie et la Ville de Montréal fassent les représentations adéquates auprès du gouvernement du Québec et du Canada afin que les subventions nécessaires soient accordées afin de permettre la décontamination des sites pour le développement de logements sociaux et communautaires.

Dans une perspective intégrée, il serait aussi souhaitable que l'on arrime la revitalisation commerciale de la rue Ontario au développement de logements sociaux et communautaires, aux étages supérieurs des bâtiments commerciaux. De tels arrimages permettraient de viabiliser certains projets et créeraient à plusieurs égards une dynamique favorable à l'implantation des commerces.

Recommandation 10 : Alerte Centre-Sud recommande que les projets de revitalisation d'artères commerciales, tels que celui de la rue Ontario, prennent en compte le développement du logement, notamment social et communautaire, à l'intérieur de leur projet.

En terminant, nous ne voudrions passer sous silence le très grand besoin que le quartier se dote d'un outil efficace et dynamique qui viendrait soutenir le développement des projets de logements communautaires. À cette fin, et avec le plein soutien financier des autorités municipales et gouvernementales nous recommandons ce qui suit :

Recommandation 11 : Alerte Centre-Sud recommande fortement la mise sur pied d'un fonds d'investissement, soutenu par le milieu, afin de fournir aux promoteurs, développant des projets dans le quartier Sainte-Marie, un levier financier leur permettant d'acquérir rapidement des immeubles lorsqu'une opportunité se présente.

Enfin, dernier élément de réflexion, qui ne s'inscrit pas dans le cadre du présent plan, mais vise à le compléter.

On constate que la *Ville de Montréal*, dans sa Stratégie d'inclusion de logements abordables, identifie, en sus des besoins en matière de logements sociaux et communautaires, des besoins d'un groupe « qui aspire à accéder à la propriété, mais ne trouve pas à Montréal de produits résidentiels correspondant à sa capacité de payer. » Ce constat inquiète la *Ville* qui entend favoriser le développement de



« propriétés abordables » dans le but de « freiner l'exode des jeunes ménages vers la banlieue ».

À cet effet, la *Ville* entend donc favoriser, dans le cadre d'un second volet de sa stratégie, en sus de la construction de logements sociaux et communautaires, la construction « de logements abordables d'initiative privée ». *Alerte Centre-Sud* considère quant à elle que, dans le cadre de ce second volet (qui occupe par ailleurs une place démesurée en regard du premier volet), une place devrait être accordée à des projets de nature communautaire qui visent le même but : coopératives à capitalisation, coopératives-épargne, coopératives à droits superficiaires, coopératives d'accèsion à la propriété, etc. et que ce volet ne soit donc pas réservé exclusivement au secteur privé, tel que cela semble se dégager de la stratégie de la *Ville*.





4. Conclusion

Le quartier Sainte-Marie, comme on a pu le constater, est un des quartiers les plus défavorisés de Montréal, et cette situation perdure depuis de trop nombreuses années. Quartier très majoritairement composé de locataires, le taux d'effort des ménages y est très élevé, et ce, malgré un loyer moyen relativement bas.

Le logement social et communautaire y joue donc un rôle important, tant dans une perspective de lutte à la pauvreté et d'amélioration de la qualité de vie des résidents que dans une perspective de maintien dans les lieux de la population locale en place.

Or, on constate, depuis quelques années, un effritement de la part du logement social et communautaire dans le quartier. Cette tendance est inquiétante et la barre doit être redressée. La revitalisation du quartier Sainte-Marie ne doit pas se faire sur le dos des plus démunis, mais bien avec eux.

C'est pourquoi il est important que le plan de Revitalisation urbaine intégrée (R.U.I.) actuellement en cours dans Sainte-Marie comprenne un « plan d'inclusion de logements sociaux et communautaires » à la hauteur des besoins de la population du quartier. *Alerte Centre-Sud* demande dans cette perspective la **construction de 1000 logements sociaux et communautaires dans le quartier au cours des 10 prochaines années.**

La réalisation d'un tel objectif ne peut cependant se faire que s'il y a un consensus dans le milieu. Or, on constate que le rôle et l'importance du logement social et communautaire comme garants d'une offre de logement équilibrée, permettant la préservation de la mixité sociale d'un quartier, ne sont pas toujours bien comprises. De la même façon, les besoins collectifs en logement de la population du quartier sont souvent mal connus et les organismes communautaires en logement disposent de peu de moyens pour faire connaître et promouvoir leurs objectifs. *Alerte Centre-Sud* souhaite donc que l'*Arrondissement de Ville-Marie* et la *Ville de Montréal* soutiennent les organismes communautaires en logement qui oeuvrent dans le quartier Sainte-Marie afin qu'ils puissent réaliser une campagne d'information et de sensibilisation auprès de la population.

On constate de plus que les besoins des personnes seules inscrites sur la liste de requérants d'*Alerte Centre-Sud*, autant en termes de typologie de logement que de



