

Pour un Quartier chinois
mixte et habité

Le Comité logement Ville- Marie

- Mission sur 3 axes:
 - Promouvoir et défendre les droits de locataires
 - Assurer un encadrement adéquat du marché privé de l'habitation
 - Développer du logement social, une alternative sociale durable au logement privé, dans la perspective de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale.



*Comité
logement
Ville-Marie*

Le Comité logement Ville- Marie


- Activités:
 - Service d'information et de soutien aux locataires, dont aide à la recherche de logement
 - Ateliers de formations sur le logement social et le droit au logement
 - Promotion et soutien au développement de projets de logements sociaux pour les ménages à faible ou modeste revenu
 - Mobilisation de nos membres et concertation avec partenaires autour des enjeux de logement



*Comité
logement
Ville-Marie*




Population:
Des caractéristiques
distinctives

- Surreprésentation des personnes âgées (surtout des femmes)
 - Sous-représentation des jeunes (et donc des familles)
 - Plus de 10% des habitants des secteurs de recensement ne parle ni français ni anglais.
 - Forte proportion d'immigrants de longue date (14%+ que Ville-Marie), mais faible proportion d'immigrants récents.
 - Plus de 58% des ménages sont composés de personnes seules
- 

A large orange shape on the left side of the slide, consisting of a vertical rectangle on the left and a quarter-circle on the right. The text 'Situation des locataires' is written in white inside this shape.

Situation des locataires

- Plus de 75% des individus habitant le quartier sont des locataires (75.8%)
 - Au moins la moitié des locataires du Quartier chinois (51.4%) consacrent au moins 30% de leur revenu en frais de logement.
- 
- A decorative yellow dashed arc in the bottom right corner of the slide.

Développements récents

- Plusieurs nouveaux développements de grande taille : One Viger (9), Hampton et Homewood Suites (13), et le 180 René-Levesque Est (21).
- Des condos annoncés comme «luxueux», à des fins notamment de location à court terme, mais rien pour les besoins de la communauté locale et des ménages à faible ou modeste revenu.

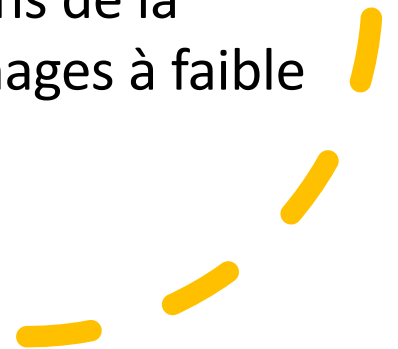


Photo porte quartier entouré par « 2 géants »

Un grand besoin pour du logement social

- Des milliers de ménages souhaitent vivre dans du logement social
 - + de 1 600 habitants de Ville-Marie inscrits sur la liste de l'OMHM
 - + de 1 100 ménages inscrits sur la liste de demandeurs du CLVM
 - + de 1/3 des ménages inscrits sur notre liste sont des familles



A large orange shape on the left side of the slide, consisting of a vertical rectangle on the left and a quarter-circle on the right.

Le logement
social actuel

- La majorité des logements sociaux du quartier, dont 1 HLM, vise une population ainée



Manque de logement social adapté aux familles

- Manque de logements appropriés pour les familles (3 chambres à coucher et plus)
 - 4.4% dans le Quartier Chinois (2016)
 - 11% dans le Faubourg Saint-Laurent (2016)
- Aucune construction de logements sociaux visant les familles depuis 2012
- 3 474 logements selon le recensement canadien de 2021, hausse de 16.5% par rapport au recensement de 2016.

Manque de logements pour travailleurs seuls

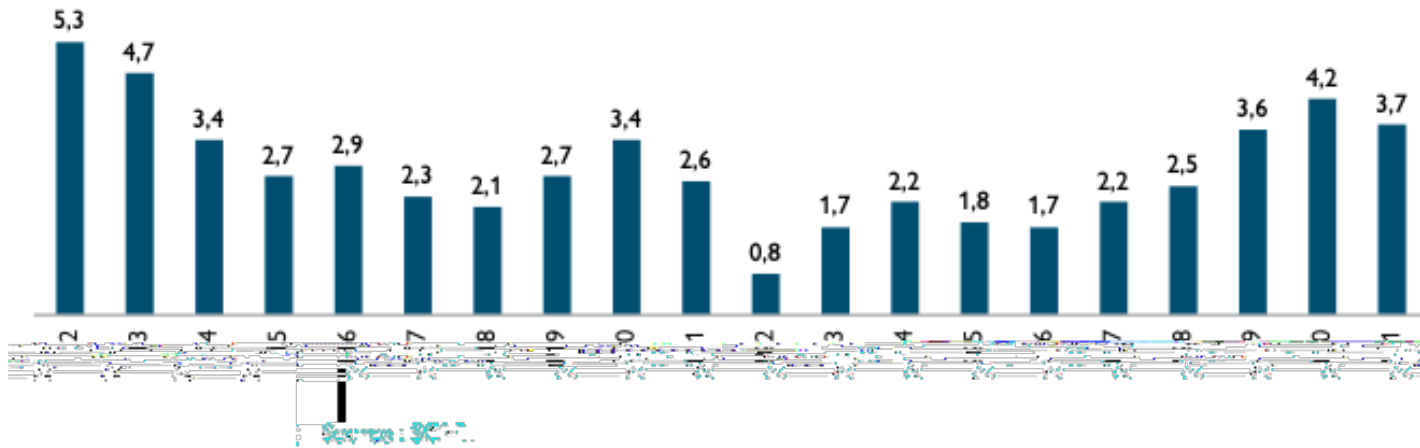
- Besoin de logements pour les « travailleurs pauvres » ou « travailleurs précaires »
- Selon étude de l'INRS, 15.5% des travailleurs de l'industrie des ventes et services sont des « travailleurs pauvres »
- Chez les travailleurs chinois, cette proportion serait d'au moins 23.5% selon cette même étude



Besoin pour du logement social

- Crise du logement : Hausse des loyers, hausse des reprises et rénovictions.

Figure 1 : Variation estimative (%) du loyer moyen



« Le loyer d'un appartement de deux chambres offert sur le marché était 22 % plus cher que celui d'un logement loué (1 134 \$ contre 928 \$) »

Source: Rapport sur le marché locatif 2021, SCHL, p.152

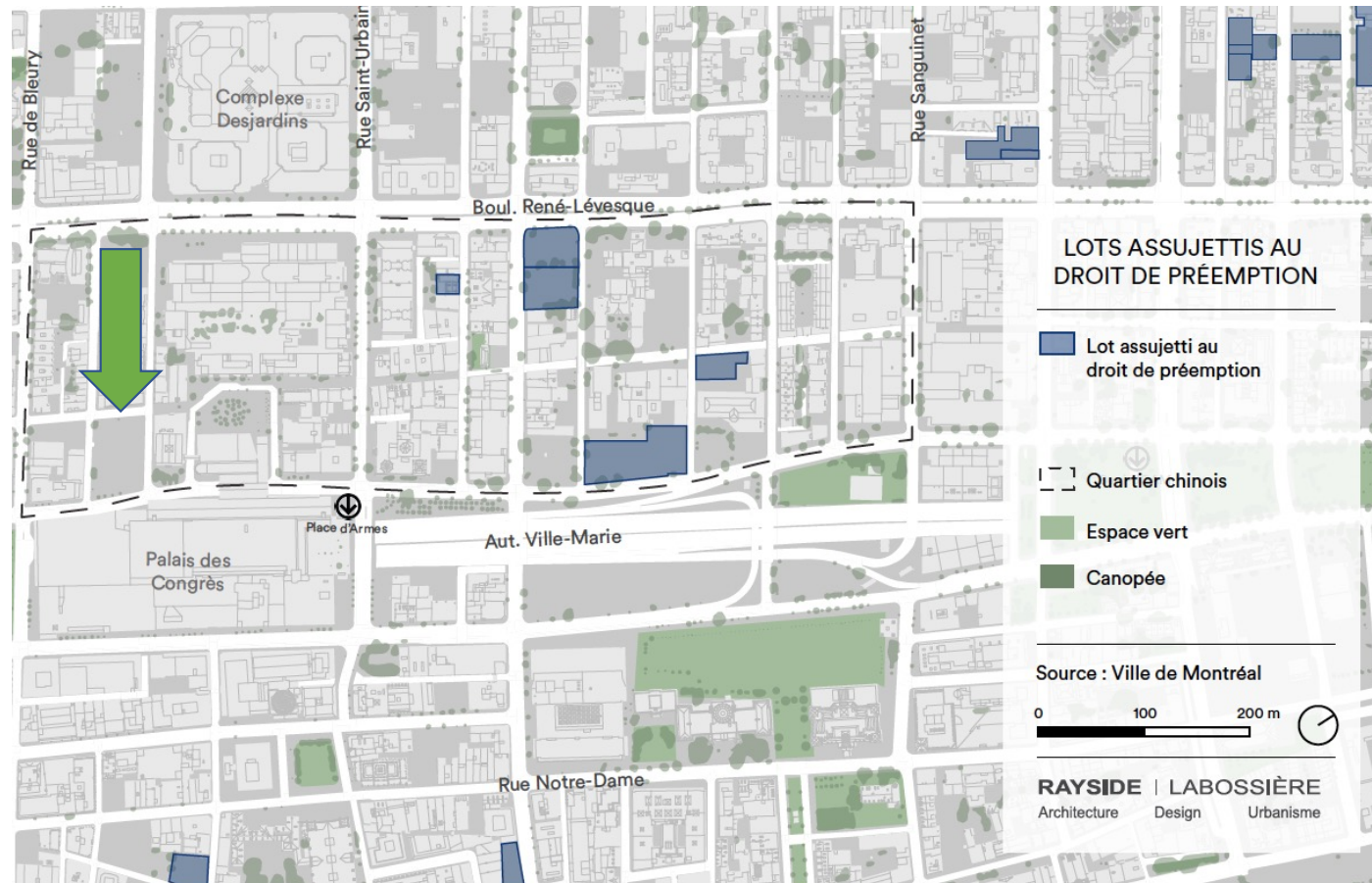
Le projet de modification du Plan d'urbanisme

- En général, nous accueillons favorablement la baisse des hauteurs et des paramètres de densité, les protections patrimoniales annoncées et l'exclusion du Quartier chinois du Centre des affaires.
- Le projet est une première étape importante pour freiner le développement effréné et la spéculation immobilière dans le Quartier chinois.
- Nous estimons cependant que les limites de 25 à 45m et le COS de 4 dans le cœur du Quartier chinois sont trop élevés



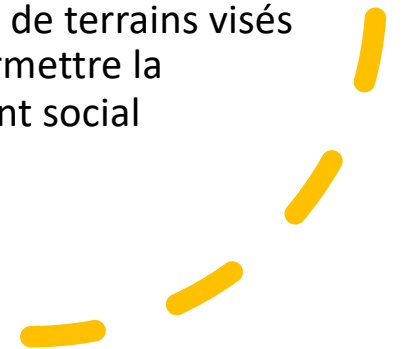
Une opportunité à ne pas manquer

- 5 terrains soumis au droit de préemption de la Ville sont situés dans le Quartier chinois.



Recommandations

- Que les limites du Quartier chinois soient modifiées et que le Quartier chinois soit exclu du Centre des Affaires, tel que proposé
- Que l'abaissement des limites de hauteur et densité proposé soit revu, notamment pour les abords de la rue De La Gauchetière, au cœur du quartier, où les paramètres proposés, de 25 à 45m avec un COS de 4, ne sont pas en harmonie avec le cadre bâti existant
- Que la Ville de Montréal réserve d'ores et déjà dans son budget les montants requis pour l'acquisition de terrains visés par le droit de préemption dans le but de permettre la construction d'au moins un projet de logement social



Recommandations

- Que la Ville de Montréal assujettisse le terrain formant l'îlot Anderson/Jeanne-Mance/Viger/De La Gauchetière à son droit de préemption
- Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement Ville-Marie intègrent à leurs critères d'analyse de projets de développement dans le Quartier chinois la contribution de ce projet à la vie sociale, culturelle et économique du Quartier

