



Portrait de l'habitation à Pointe-Saint-Charles



ACTION-GARDIEN
CDC de Pointe-Saint-Charles

Portrait de l'habitation à Pointe-Saint-Charles

Version finale — avril 2021

Réalisation :



Regroupement Information Logement

1945, Rue Mullins, Bureau 110

Montréal (Québec) H3K 1N9



Action-Gardien

Centre Lorne

2390, rue de Ryde, suite 203

Montréal (Québec) H3K 1R6

Recherche et rédaction : Hassan El Asri (RIL) et Arnaud Chauvet (RIL)

Révision : Cédric Glorioso-Deraiche (Action-Gardien)

Révision linguistique : Céline Bianchi

Mise en page et graphisme : Caroline Lelièvre

Collaboration : Nathacha Alexandroff (Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles) et Cédric Glorioso-Deraiche (Action-Gardien)

Remerciements : Christian Paquin (rédaction du Portrait statistique de la population de Pointe-Saint-Charles), le Front d'Action Populaire en Réaménagement Urbain (FRAPRU), l'Arrondissement Le Sud-Ouest et les groupes communautaires de Pointe-Saint-Charles pour leur implication dans l'amélioration des conditions de vie dans le quartier.

Table des matières

Faits saillants du portrait	5
I. Introduction	6
1.1 Préambule sur le logement	7
1.2 Objectifs du portrait	8
1.3 Territoire à l'étude	8
1.4 Méthodologie	11
II. Contexte démographique et économique de Pointe-Saint-Charles	12
2.1 Évolution de la population	13
2.2 Profil de la population	14
2.3 Revenus des particuliers	16
Faits saillants sur le contexte démographique et économique	18
III. Survol général sur l'habitation et le cadre bâti	19
3.1 Survol général sur l'habitation	20
3.2 Cadre bâti	22
Faits saillants sur les logements et le cadre bâti	25
IV. Ménages et habitation	25
4.1 Le parc locatif	26
4.2 Les ménages locataires	27
4.3 Les ménages propriétaires	30
4.4 Économie foncière	31
Faits saillants sur les propriétés	32

V.	Les permis de construction, de démolition et de transformation entre 2000 et 2016	33
5.1	L'émission des permis	34
5.2	Les conséquences des permis	34
5.3	Cartographie des permis entre 2000 et 2016	39
	Faits saillants sur les permis	40
VI.	Zoom sur les logements sociaux et communautaires	41
6.1	Les logements sociaux et communautaires dans le quartier	42
6.2	Cartographie des logements sociaux et communautaires	44
6.3	Les nouvelles réalisations	45
	Faits saillants sur les logements sociaux et communautaires	46
VII.	Zoom sur les condominiums	47
7.1	Les condominiums dans le quartier	48
7.2	Les nouvelles réalisations	49
	Faits saillants sur les condominiums	51
VIII.	Les développements en cours	52
8.1.	Les développements communautaires	53
8.2.	Les développements privés à venir	55
8.3	Bilan des nouveaux développements et prévision	57
	Conclusion	58
	Références	59

Portrait de l'habitation à Pointe-Saint-Charles

Faits saillants du portrait



Taux élevé de familles monoparentales
46,2 % des familles avec enfants



Forte augmentation du nombre de personnes à haut revenu
+267 % de personnes ayant un revenu de 60 000 \$ ou plus depuis 10 ans



Croissance du nombre de logements (+640 depuis 2011)
Le logement locatif reste dominant, mais voit sa part diminuer au profit des logements possédés



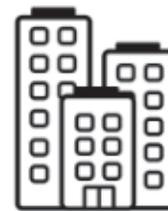
Forte augmentation des loyers (+140 \$ depuis 2011) et nombre élevé de personnes dépensant 30 % ou plus de leur revenu pour se loger (29,3 % des ménages)



Nombre élevé de permis de transformation octroyés
Au moins 136 logements locatifs retirés du marché privé depuis les années 2000



Très forte augmentation de la valeur des propriétés
+474 % pour les maisons unifamiliales et +214 % pour les condominiums



Forte condoïsation et augmentation du nombre d'immeubles de 5 étages et plus
+70,5 % de condos depuis 2011, ¼ des logements sont des condos



Faible croissance du nombre de logements sociaux et communautaires
- 6,8 % de la part des logements sociaux depuis 20 ans (33,2% vs 40%)

I. Introduction

1.1. *Préambule sur le logement*

1.2. *Objectifs de l'étude*

1.3. *Territoire à l'étude*

1.4. *Méthodologie*

1.1 Préambule sur le logement

L'habitation constitue toujours une priorité de l'action collective dans Pointe-Saint-Charles. Depuis des décennies, elle est au centre des préoccupations des citoyens et des acteurs communautaires du milieu. Dans le sillage des transformations structurelles subies par le quartier, le logement a vite été identifié comme le moyen clé pour améliorer les conditions de vie des ménages vulnérables et assurer leur maintien dans les lieux.

Autrefois, la fermeture du canal de Lachine et le déclin de sa fonction industrielle ont entraîné une dégradation drastique des conditions de vie et un exode de la population locale. De nos jours, l'ironie du sort fait que la réouverture et le réaménagement de ce canal sont les leviers d'un remodelage du quartier, basé cette fois-ci sur des mégaprojets immobiliers qui excluent davantage les ménages vulnérables et mettent encore une fois la population locale face au défi du maintien dans le lieu. La prolifération des condominiums, la hausse des valeurs foncières, les augmentations excessives de loyer, les conversions et reprises de logement et la diminution de la portion des logements sociaux sont les éléments de conjoncture qui accélèrent l'érosion du tissu social local et mettent en péril l'identité du quartier.

Cette situation, impose au Regroupement Information Logement et à Action-Gardien, la CDC de Pointe-Saint-Charles, de multiplier leurs efforts pour rassembler les ressources et les forces vives du milieu afin de remédier aux conséquences des politiques du laisser-faire qui ouvre en grand la voie aux promoteurs immobiliers pour décider du quotidien et dicter l'avenir de Pointe-Saint-Charles.

Ce portrait de l'habitation présente les principales caractéristiques du parc de logements et des ménages du quartier. C'est un travail de documentation et d'analyse portant sur les dernières données disponibles. Loin d'être exhaustif, il se veut un outil pour initier une réflexion critique sur l'habitation à Pointe-Saint-Charles dans une perspective de cohésion sociale.

1.2 Objectifs du portrait

L'objectif de cette étude est l'analyse et la documentation de la situation actuelle de l'habitation à Pointe-Saint-Charles à travers :

- Un portrait des logements du quartier
- Le suivi de l'évolution du parc de logements
- La mise en lumière de la vulnérabilité des ménages locataires
- La documentation des processus de gentrification et de condoïsation que connaît le quartier
- L'aide à l'élaboration d'une stratégie de lutte collective pour une meilleure appropriation du quartier par ses habitants

1.3 Territoire à l'étude

Pointe-Saint-Charles est un territoire de 4,5 km² situé dans l'arrondissement du Sud-Ouest à Montréal. Il est délimité par le fleuve Saint-Laurent au sud, l'autoroute 15 à l'ouest, le canal de Lachine au nord, et l'autoroute Bonaventure à l'est.



L'histoire du quartier :

Nommé à l'origine *Teiontiakon* par les autochtones, Pointe-Saint-Charles est une terre fertile et marécageuse quand Charles Le Moyne la reçoit de Paul Chomedey de Maisonneuve en 1654. Par la suite, des sulpiciens y construisirent la ferme Saint-Gabriel et en 1662, Marguerite Bourgeoys obtient de Maisonneuve une concession de terre à Pointe-Saint-Charles. Elle l'agrandit en 1668, en achetant de son voisin, François Le Ber, sa terre et sa maison en pierre des champs. En bâtissant une véritable ferme modèle, Marguerite Bourgeoys garantit la subsistance de ses compagnes qui dispensent l'instruction et elle y logera les Filles du Roy. Au début du XIXe siècle, les fortifications de Ville-Marie tombent et les faubourgs sont reliés à la Cité. Le canal de Lachine est aménagé entre 1819 et 1826 pour permettre aux bateaux de contourner les rapides du même nom. Le canal favorise ainsi l'installation massive d'usines (près de 800 entre 1840 et 1940) aux activités diversifiées, attirées notamment par le potentiel hydraulique, faisant des quartiers aux abords des écluses le berceau industriel du Canada.

C'est donc une grande période de développement économique et démographique pour le quartier qui attire notamment une forte population ouvrière et immigrante. Un autre grand bouleversement survient lorsque le quartier prend un tournant ferroviaire. Sous l'impulsion de la Compagnie de chemin de fer du Grand Tronc du Canada (*Grand Trunk Railway Company of Canada*) le chemin de fer est construit en 1852, les plus importants ateliers ferroviaires du Canada en 1856 et le pont Victoria en 1859. Ainsi Pointe-Saint-Charles connaît de fortes transformations urbaines et les dernières terres agricoles seront vendues en 1879.

Cependant l'activité industrielle du quartier va commencer à décliner au début du XXe siècle avec, notamment, l'acquisition de la Compagnie du Grand Tronc par le Canadien National (CN) et la crise économique des années 1930. L'ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent en 1959 est un des facteurs qui entraînera la fermeture du canal en 1970. La construction des autoroutes Bonaventure et Décarie augmentera, quant à elle, l'enclavement du quartier. Les répercussions socio-économiques seront énormes avec la perte de nombreuses industries, d'emplois (près de 16 000 entre 1967 et 1988) et résidents. La population du quartier passe de 30 000 habitants en 1931 à 13 000 en 1991, ce qui accentue l'appauvrissement de la population restante dans le quartier, celle qui demeure prisonnière de sa condition sociale.

Dans ce contexte, le mouvement communautaire local s'efforce à développer des alternatives pour améliorer les conditions de vie de la population locale par des mesures touchant le quotidien des gens, dont l'accessibilité à des logements adéquats. Ces démarches renforcent les liens de solidarité dans la population et mènent à la création d'une panoplie d'organismes qui font pression sur les gouvernements pour obtenir davantage de services sociaux en réponse aux besoins exprimés par les gens de la Pointe.

Perspectives d'interventions :

C'est dans ce contexte que le Regroupement Information Logement (RIL) de Pointe-Saint-Charles a vu le jour en février 1979. L'objectif est de promouvoir les droits des locataires et améliorer les conditions de vie et de logement des ménages défavorisés du quartier par la formule du logement communautaire autogéré. Bien enraciné dans son milieu, le RIL est un organisme communautaire autonome basé sur l'implication citoyenne. Son conseil d'administration est composé des résident.e.s du quartier et son membership est ouvert à l'ensemble des personnes sensibles au droit au logement. Dès le départ, l'organisme a opté pour une approche d'auto-prise en charge collective axée sur la défense du droit au logement et sur le développement du logement communautaire comme alternative au marché spéculatif.

Quant à elle, la Corporation de développement communautaire (CDC) Action-Gardien est le regroupement des organismes communautaires du quartier Pointe-Saint-Charles. Depuis 1981, Action-Gardien est un espace que se sont donné les groupes pour s'informer, partager leur expérience, agir conjointement et solidairement sur les dossiers cruciaux qui influencent les conditions de vie de la population de Pointe-Saint-Charles. Action-Gardien a pour mission l'action concertée et la mobilisation des organismes, des citoyen.ne.s et des acteurs locaux autour d'enjeux sociaux, politiques, économiques et urbains. Par la mobilisation citoyenne, Action-Gardien vise à soutenir la population dans sa prise en charge de l'amélioration de ses propres conditions de vie.

Actuellement, le quartier se transforme à une vitesse sans précédent. La réouverture du canal de Lachine au début des années 2000 – avec d'importants financements publics et la volonté de revaloriser les berges – aurait pu permettre une réappropriation des espaces par les résident.e.s du quartier. Or, la population locale n'a pas profité du redéveloppement du canal. Par sa localisation stratégique et son riche patrimoine industriel, le quartier est convoité et subit une pression foncière de plus en plus forte, à cause de sa proximité au centre-ville. Les terrains vacants et friches industrielles sont devenus objets de spéculation immobilière. Les mégaprojets immobiliers se sont multipliés sans égard aux besoins locaux. Des projets luxueux ont vu le jour et se sont développés selon les intérêts des promoteurs, sans avoir insufflé des retombées locales pour le milieu. Pour les résident.e.s du quartier, la « revitalisation » a surtout été synonyme de privatisation des berges, de développements qui tournent le dos au quartier, de sentiment de dépossession et d'exclusion sociale.

Nous espérons mieux pour notre quartier et les groupes communautaires de la Pointe travaillent de façon acharnée pour développer une stratégie globale et intégrée en habitation permettant d'assurer la promotion du droit au logement et dénoncer les logiques de développement qui excluent une majorité de la population. Depuis 2017, nos axes d'interventions prioritaires sont :

- > La construction de logements sociaux et communautaires ;
- > La protection des logements locatifs privés et communautaires existants ;
- > Une meilleure planification d'ensemble des développements immobiliers.

1.4 Méthodologie

Ce portrait est le résultat d'une mise à jour de l'étude sur l'habitation publiée en septembre 2013 par le RIL et Action-Gardien. Il prend en compte les nouvelles données du recensement de 2016 de Statistique Canada et d'autres sources provenant de la Ville de Montréal et de l'Arrondissement du Sud-Ouest, comme la répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal entre 2012 et 2017, le portrait sociodémographique du Sud-Ouest de 2013 et 2014 et l'analyse des demandes de permis de transformation, démolition et construction entre 2011 et 2016. Il résulte également du traitement d'une commande de données auprès du Front d'Action Populaire en Réaménagement Urbain (FRAPRU), soit le Dossier noir sur le logement et la pauvreté. Enfin, il reprend des statistiques et analyses du Portrait statistique de la population du territoire de Pointe-Saint-Charles publié par Action-Gardien et la Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles en mars 2018.

II. Contexte démographique et économique de Pointe-Saint-Charles

2.1. Évolution de la population

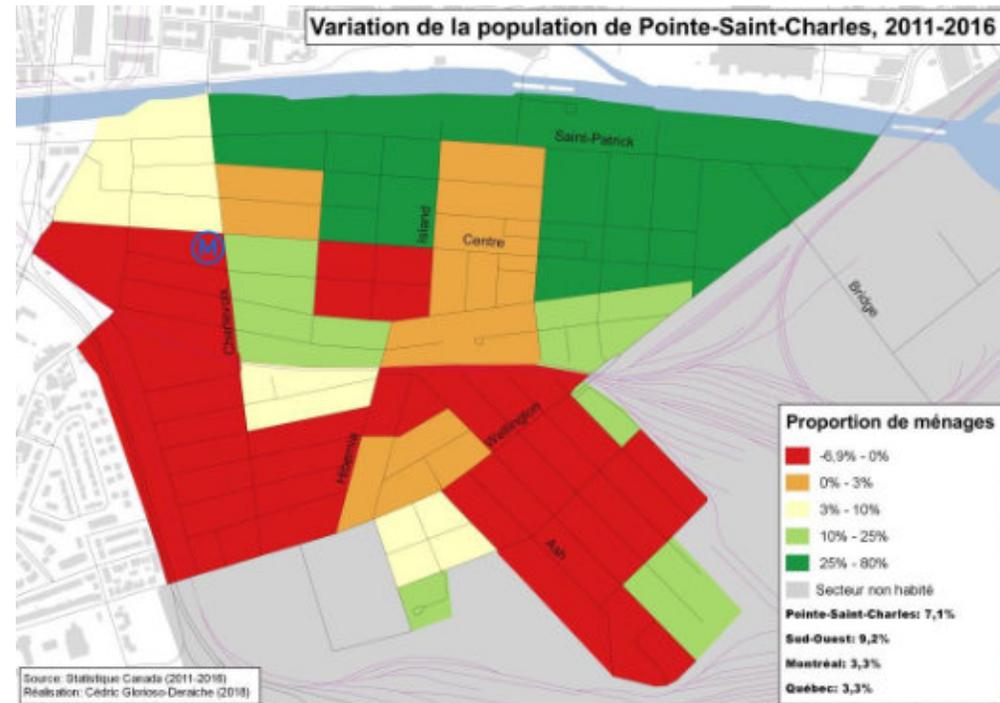
2.2. Profil de la population

2.3. Revenus des ménages

2.1 Évolution de la population

Année	Population
2001	13 280
2006	14 025
2011	13 920
2016	14 915
Variation 2011-2016 à Pointe-Saint-Charles	7,1 %

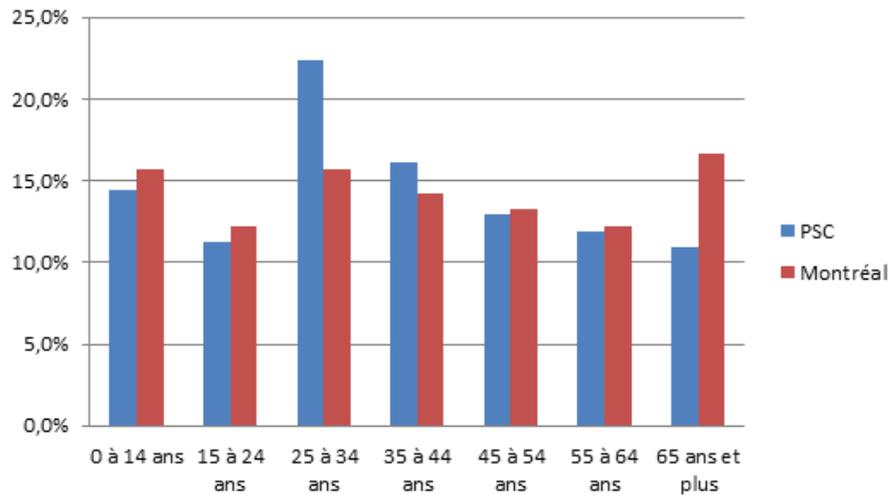
En 2016, la population de Pointe-Saint-Charles est de 14 915 habitants, ce qui correspond à une augmentation de 995 habitants en cinq ans. Ainsi, sur cette période, la croissance de la population (+7,1 %) a été beaucoup plus importante dans le quartier qu'à l'échelle de la Ville de Montréal (+3,3 %).



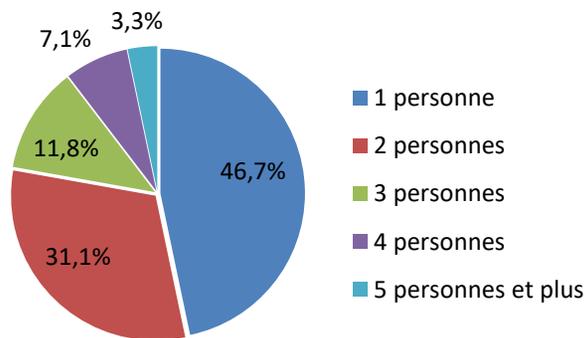
En regardant la carte ci-dessus, on observe que la croissance de la population se situe plus au nord du quartier, près du canal de Lachine, dû à un fort développement résidentiel dans ce secteur. À l'inverse, on constate une diminution de la population au sud et à l'ouest du quartier qui se caractérise par de nombreuses transformations d'unités de logement. En effet, comme nous le verrons lors de l'analyse des permis, un grand nombre de logements locatifs ont été convertis en copropriétés ou en logements unifamiliaux.

2.2 Profil de la population

Répartition par âge de la population en 2016



Pointe-Saint-Charles est un quartier relativement jeune, avec une moyenne d'âge de 38 ans (vs 40,6 ans pour Montréal). Près d'une personne sur deux (48,1 %) a moins de 34 ans, contre 43,7 % à Montréal. De plus, la proportion des personnes de 65 ans et plus reste une des plus faibles à Montréal avec 10,9 % de la population contre 16,7 % pour Montréal. Cependant la présence de personnes âgées connaît une augmentation de près de 16,4 % depuis 2011, due notamment aux nouvelles constructions pour aînés, comme la Cité des bâtisseurs.

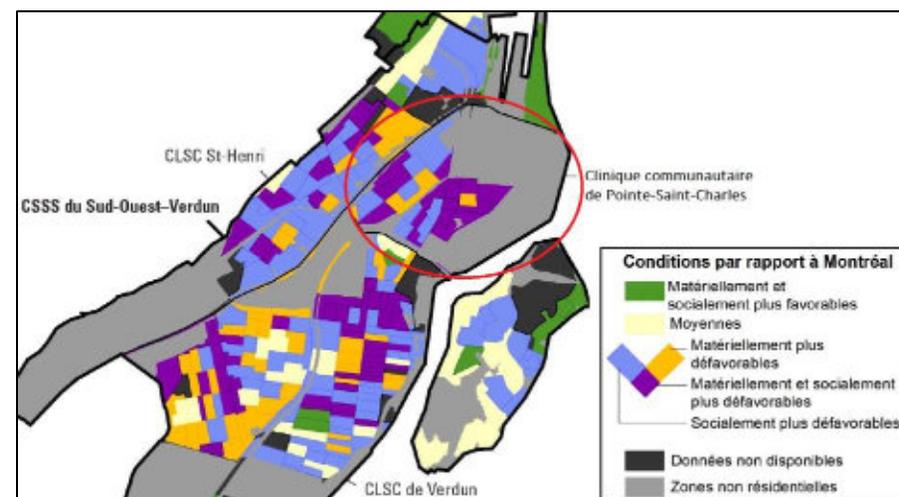


Les ménages composés d'une seule personne (46,7 %) et de deux personnes (31,1 %) sont majoritaires, en augmentation respective de 11,9 % et 10,7 % depuis 2011. À l'opposé, les ménages de 5 personnes et plus ont connu une forte diminution (-21,5 %). Ces données sont représentatives de la taille moyenne des ménages dans le quartier qui est de 1,9 personne (contre 2,2 sur l'île de Montréal).

	Couples avec enfants	Familles monoparentales
Pointe-Saint-Charles	53,8 %	46,2 %
Sud-Ouest	57,5 %	42,5 %
Montréal	67,5 %	32,5 %
Variation 2011-2016 à PSC	9,5 %	-1,5 %

À Pointe-Saint-Charles, les couples avec enfants sont majoritaires (53,8 %), mais l'on retrouve un nombre important de familles monoparentales. En effet, celles-ci représentent 46,2 % des familles avec enfants du quartier, et ce pourcentage est bien plus élevé que sur l'île-de-Montréal (32,5 %). Le nombre élevé de familles monoparentales est très marqué et c'est un indicateur de défavorisation sociale¹.

Tel que démontré sur cette carte, le quartier souffre de conditions matériellement et socialement plus défavorables par rapport à Montréal. Selon le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal², une personne sur deux à Pointe-Saint-Charles vit dans un secteur où les conditions sont défavorables sur les deux dimensions à la fois. C'est plus particulièrement le cas dans le sud du quartier.



¹ L'indice de défavorisation est une mesure calculant les inégalités sociales de santé sous deux formes courantes : matérielle et sociale. La première indique la privation de biens et de commodités de la vie courante, tandis que la seconde renvoie à la fragilité du réseau social (celle de la famille ou de la communauté d'ancrage). Pour en savoir plus, consulter : <https://www.inspq.qc.ca/santescopie/indice-de-defavorisation>

² Voir « Regard sur la défavorisation en 2011 » à l'adresse suivante :

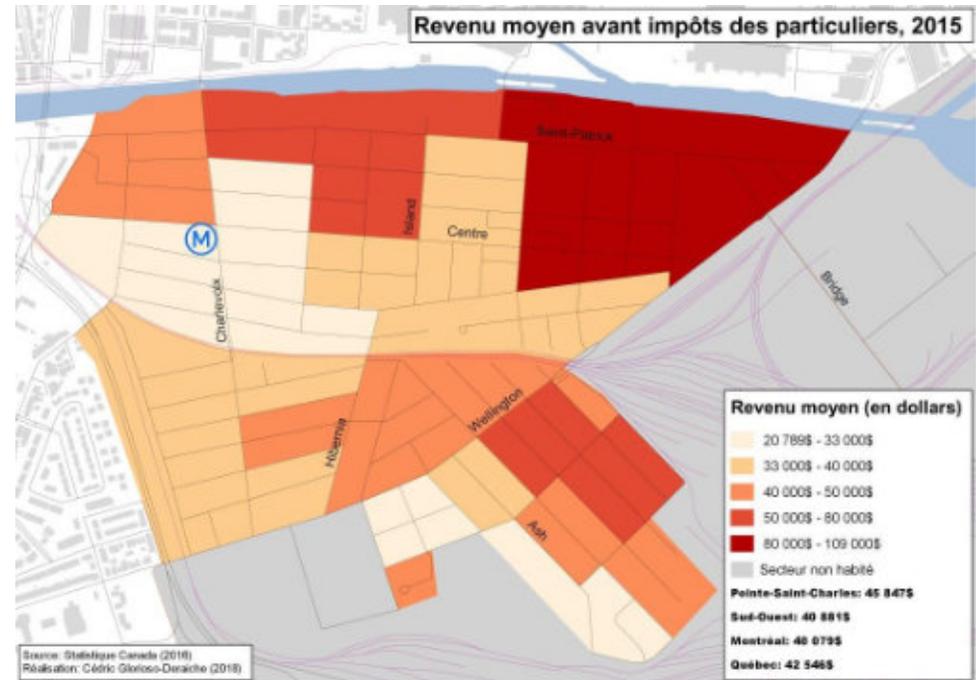
https://emis.santemontreal.qc.ca/fileadmin/emis/Sant%C3%A9_des_Montr%C3%A9alais/D%C3%A9terminants/Conditions_socio%C3%A9conomiques/Defavo_serie_3/Portrait_Defavorisation_2011_CENTRESUD.pdf

2.3 Revenus des particuliers

	Revenu moyen avant impôts	Revenu médian avant impôts
Pointe-Saint-Charles	45 847 \$	27 492 \$
Sud-Ouest	40 881 \$	29 041 \$
Ville de Montréal	40 079 \$	28 321 \$
Variation 2010-2015 à Pointe-Saint-Charles	45,8 %	30,7 %

Le revenu moyen dans le quartier est de 45 847 \$ par habitant, soit largement supérieur à celui de l'arrondissement ainsi que de la ville. Ce revenu a connu une variation importante de +45,8 % depuis 2010, révélant l'arrivée d'une nouvelle population plus aisée financièrement que la précédente. Cependant, le revenu médian est de 27 492 \$, soit inférieur à celui de l'arrondissement et de la ville de Montréal. Ces données nous indiquent des disparités considérables au sein de la population du quartier, avec une importante part d'habitants fortunés côtoyant une part tout aussi importante d'habitants vivant sous le seuil de faible revenu.

L'écart de revenu au sein de la population est très marqué. Ainsi, les secteurs à fort revenu sont principalement situés au nord tandis que ceux à bas revenus se situent surtout à l'ouest et à l'extrême sud du quartier. On peut ainsi émettre l'hypothèse que la construction de logements de luxe de type condominiums, notamment proche du canal de Lachine, a attiré une population à fort revenu. Fait intéressant, il existe également une population fortunée habitant le sud du quartier et, comme nous le verrons plus loin, celle-ci est rendue possible grâce aux nombreuses conversions de logement en unifamiliales.



4180 personnes (28,6 %)
 des habitants de Pointe-Saint-Charles avaient un faible revenu en 2015 (contre 21,3 % à Montréal)

	Revenu de moins de 30 000 \$	Revenu de 60 000 \$ et plus
Nombre de personnes	6 415	2 460
Part de la population	52,8 %	20,2 %
Variation 2010-2015	-9,1 %	70,8 %
Variation 2005-2015	-17,7 %	267,2 %

À Pointe-Saint-Charles, en 2015, plus de 6415 personnes ont un revenu inférieur à 30 000 \$ par an, ce qui représente plus d'une personne sur deux (52,8 %) dans le quartier. À l'inverse, le nombre de personnes ayant un revenu supérieur à 60 000 \$ par an représente 20,2 % de la population, soit une personne sur cinq dans le quartier. D'ailleurs, pour cette catégorie de revenu, l'augmentation est énorme avec +70,8% de particuliers gagnant plus de 60 000 \$ sur les cinq dernières années, tandis que l'augmentation est de +267,2% si on effectue un calcul sur 10 ans ! L'arrivée récente d'une population à haut revenus a donc grandement contribué à l'augmentation du revenu moyen aux dépens d'une amélioration nette des conditions de vie pour la population existante.

Faits saillants sur le contexte démographique et économique



Augmentation de la population
+ 7,1 % en 10 ans



Âge moyen de 38 ans
en 2016



Augmentation de la population âgée
+ 16,7 % pour les 65 ans et plus
en 5 ans



**Très forte augmentation des personnes ayant un
revenu de 60 000 \$ et plus**
+ 267,2 % entre 2005 et 2015



**Haut pourcentage de familles
monoparentales parmi les
familles avec enfants**
46,2 % des ménages en 2016



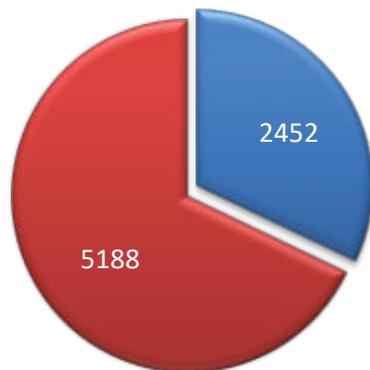
Petite taille des ménages
1,9 personne en moyenne

III. Survol général sur l'habitation et le cadre bâti

1. *Survol général sur l'habitation*
2. *Cadre bâti*

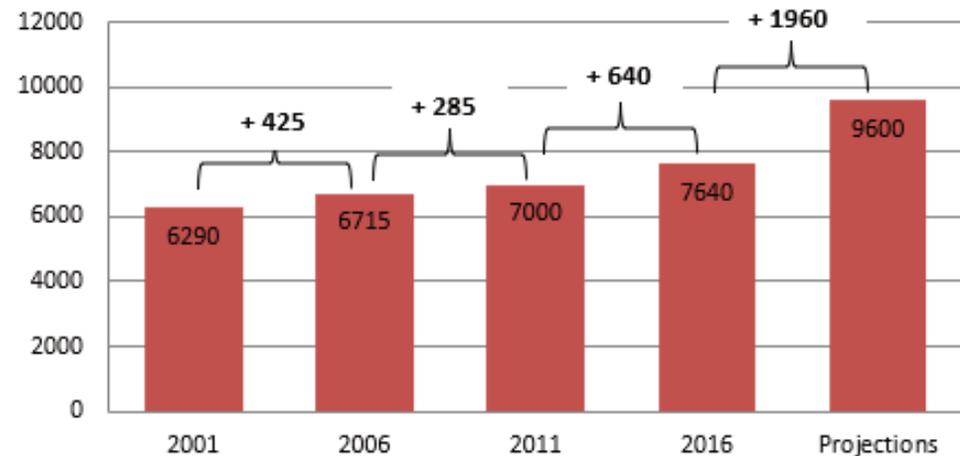
3.1 Survol général sur l'habitation

En 2016, on compte 7640 logements occupés à Pointe-Saint-Charles soit une augmentation de 640 logements (+9,1 %) par rapport à 2011. Cette augmentation, au cours des cinq dernières années, est plus importante que ce que le quartier a connu précédemment. Cette situation démontre une accélération des nouveaux développements dans le quartier menant à la construction et la rénovation d'unités de logement autrefois inexistante. Plus globalement, le nombre de logements a augmenté de 21,5 % entre 2001 et 2016. Cependant, comme nous le verrons plus tard, cette augmentation ne permet pas une meilleure accessibilité des logements pour les populations les moins nanties.



■ Logements possédés ■ Logements locatifs

Evolution du nombre de logements occupés entre 2001 et 2016 à Pointe-Saint-Charles

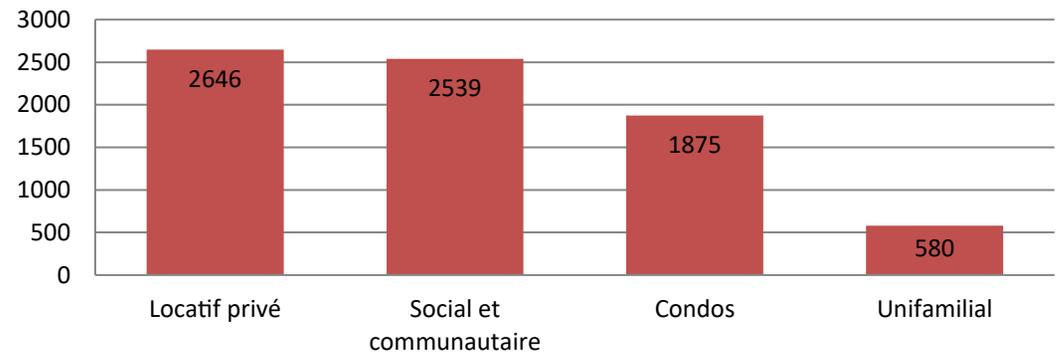


Les logements locatifs sont le principal mode d'occupation avec 5188 logements représentant 67,9 % des logements du quartier en 2016. Cette part de logements locatifs est cependant en baisse par rapport à 2011 où ils représentaient 72,4 % des logements, contre 76,9 % en 2006. Malgré la hausse progressive des propriétaires, ce taux est caractéristique de la dynamique socio-économique du quartier où l'accès à la propriété reste difficile pour la majorité de la population de Pointe-Saint-Charles.

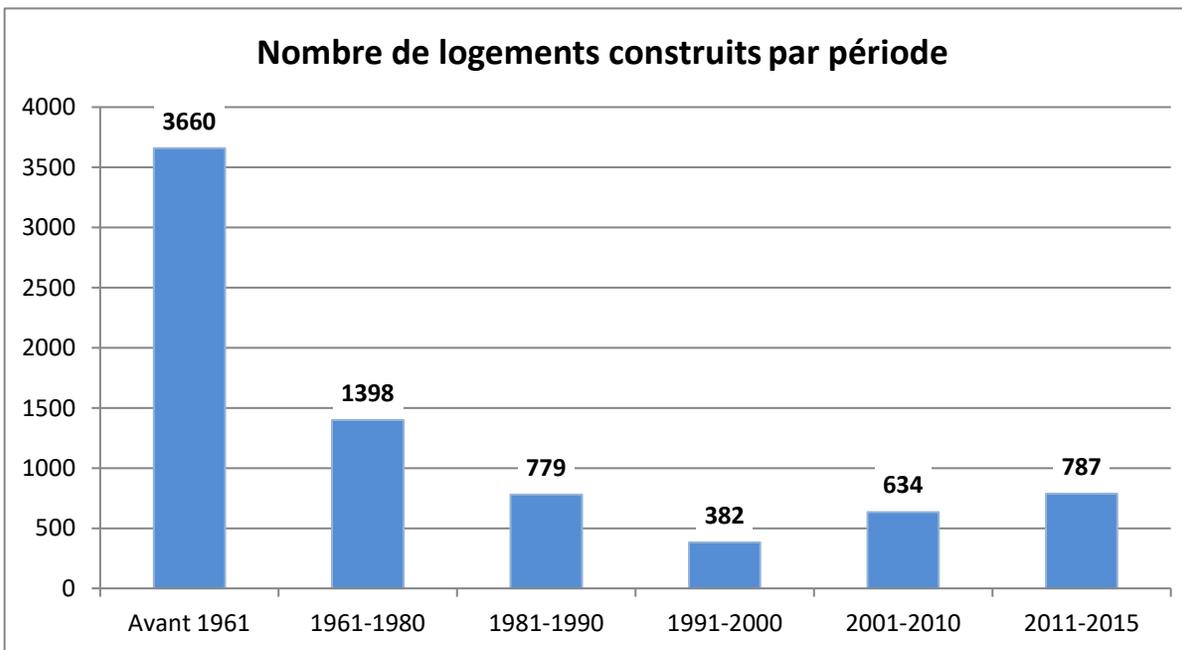
Quant à eux, les logements propriétaires représentent 32,1 % des logements (2452 unités). On observe un ajout de 582 nouvelles unités, soit une augmentation de 23,7 % depuis 2011. Cette forte augmentation est due au dynamisme du marché immobilier montréalais et à l'augmentation des projets de construction et de conversion de logements de type condominium.

Tel que vu précédemment, les logements locatifs restent majoritaires avec, à quasi-part égale, le même nombre de logements locatifs privés et des logements sociaux et communautaires. On trouve 2455 logements privés occupés par leur propriétaire à Pointe-Saint-Charles. Parmi ceux-ci, on retrouve un nombre important de condos (76,4 % des propriétés), provenant pour la plupart du développement immobilier de ces dernières années. À Pointe-Saint-Charles, près d'un logement sur quatre est un condo !

Type de logements selon la tenure



Nombre de logements construits par période



Le parc de logements du quartier reste ancien avec près de la moitié (47,9 % contre 38,4 % à Montréal) des logements construits avant 1961. En effet, le quartier a un fort passé industriel et le cadre bâti reste largement un héritage de cette période. Cependant, on remarque depuis le début des années 2000 une poussée de la construction de logements avec la dynamique de « condoïsation » que subit le quartier, particulièrement au nord près du canal de Lachine.

3.2 Cadre bâti

Les logements de moins de 5 étages sont le principal (62,8% des logements) type de bâtiment que l'on trouve dans le quartier puisqu'ils ont été construits au début du 20^e siècle. Au même moment, nous observons que les plex sont en forte diminution (-21,9 % depuis 2011) ce qui s'explique par les nombreuses conversions de duplex en unités unifamiliales ou en condominiums, que nous verrons plus loin. Enfin, les bâtiments de plus de 5 étages sont en forte augmentation (dû aux nouvelles constructions aux abords du canal) avec une croissance de près de 110,8 % au cours des cinq dernières années! Ces données montrent la fracture avec le cadre bâti traditionnel qui change radicalement le paysage urbain du quartier.

	2011	2016	Variation 2011-2016
Unifamiliale détachée	40 (0,6 %)	35 (0,5 %)	- 12,5 %
Unifamiliale en rangée	985 (14,1 %)	1135 (14,9 %)	+ 15,2 %
Plex	980 (14,0 %)	765 (10,0 %)	- 21,9 %
Moins de 5 étages	4515 (64,7 %)	4800 (62,8 %)	+ 6,3 %
Plus de 5 étages	415 (5,9 %)	875 (11,5 %)	+ 110,8 %
Autres (maison jumelée, mixte, ...)	50 (0,7 %)	30 (0,4 %)	- 40,0 %

	Taille des logements (par chambres à coucher)			
	0 à 1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.
Nombre	2790	3120	1330	400
Pourcentage	36,5 %	40,8 %	17,4 %	5,2 %
Montréal (%)	32,8 %	35,1 %	24,4 %	7,6 %
Variation PSC 2011-2016	+10,9 %	10,8 %	+3,5 %	+5,3 %

La moyenne du nombre de pièces pour un logement à Pointe-Saint-Charles est de 4,3 pièces comparativement à 4,8 pièces à Montréal. Dans les faits, on retrouve une plus grande proportion de logements de petite taille (2790 logements d'une c.c. ou moins et 3120 logements de deux c.c.). Ce sont ces types de logements qui ont connu une des plus grandes variations (respectivement +10,9 % et +10,8 %) depuis 2011. D'autre part, les logements familiaux de grande taille (3 ou 4 c.c.) sont peu présents dans le quartier, particulièrement lorsqu'on les compare avec leur présence à travers la ville de Montréal. Ces données démontrent la difficulté pour les grandes familles à trouver un logement dans le quartier.

Quelques exemples de types d'habitation :



Unifamiliale en rangée



Unifamiliale détachée



Plex : Duplex (2 logements), triplex (3 logements)



Moins de 5 étages



Plus de 5 étages

Faits saillants sur les logements et le cadre bâti



Augmentation du nombre de logements
+9,1 % en 5 ans



Cadre bâti ancien
47,9 % des bâtiments construits avant 1961



Diminution constante du parc locatif
- 9,0 % depuis 10 ans



Augmentation des logements possédés
+23,7 % en 5 ans



Perte de 225 plex dus à des conversions/transmutations
- 21,9 % depuis 5 ans



Forte augmentation du nombre de logements de plus de 5 étages
+110,8 % en 5 ans



Faible présence de logements de grande taille (familiaux)
5,2 % de logements à 4 c.c.

IV. Ménages et habitation

4.1. *Le parc locatif*

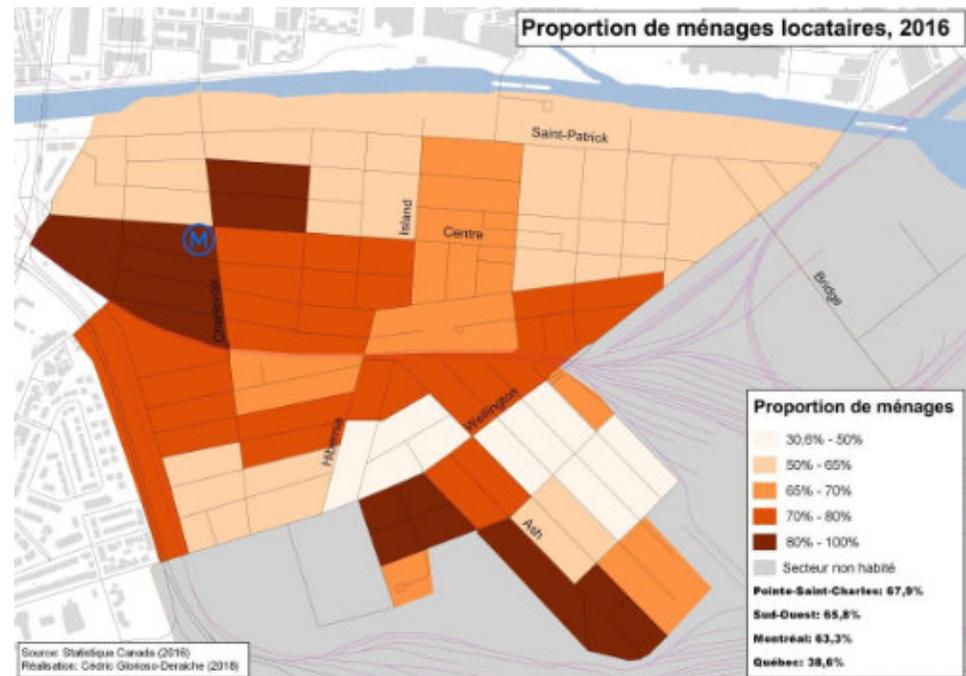
4.2. *Les ménages locataires*

4.3. *Les ménages propriétaires*

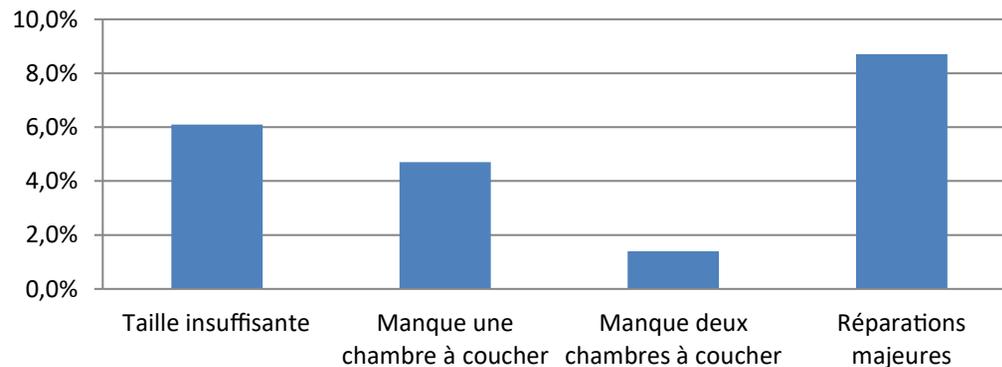
4.4. *L'économie foncière*

4.1 Le parc locatif

Comme on peut le voir sur cette carte, les ménages locataires se trouvent en grande majorité au centre-ouest, près de la station de métro Charlevoix, et à l'extrême sud du quartier. On constate de plus leur faible proportion au nord (moins de 65 %) et au sud du quartier (moins de 50 %), contrastant avec la dynamique locative du quartier. Ces données sont, encore une fois, attribuables à la dynamique de construction de condominiums aux abords du canal et aux conversions de duplex qui ont lieu dans la portion sud du quartier.



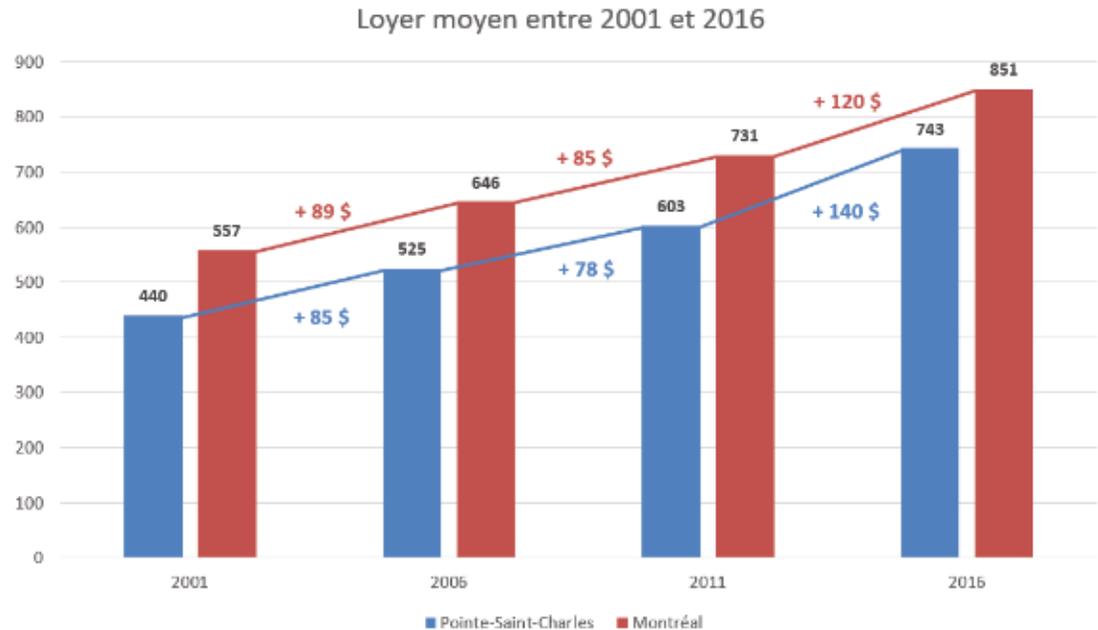
État des logements locatifs à Pointe-Saint-Charles



À Pointe-Saint-Charles, on compte 6,1 % de logements de taille insuffisante, 4,7 % des logements manquent une chambre à coucher et 1,4 % deux chambres à coucher. Par ailleurs, 8,7 % des logements disponibles dans le quartier ont un besoin de réparations majeures. Dans ce contexte, un nombre important de logements dans le quartier ont des besoins de rénovations, et certains cumulent des problématiques qui les rendent inadéquats pour les besoins actuels.

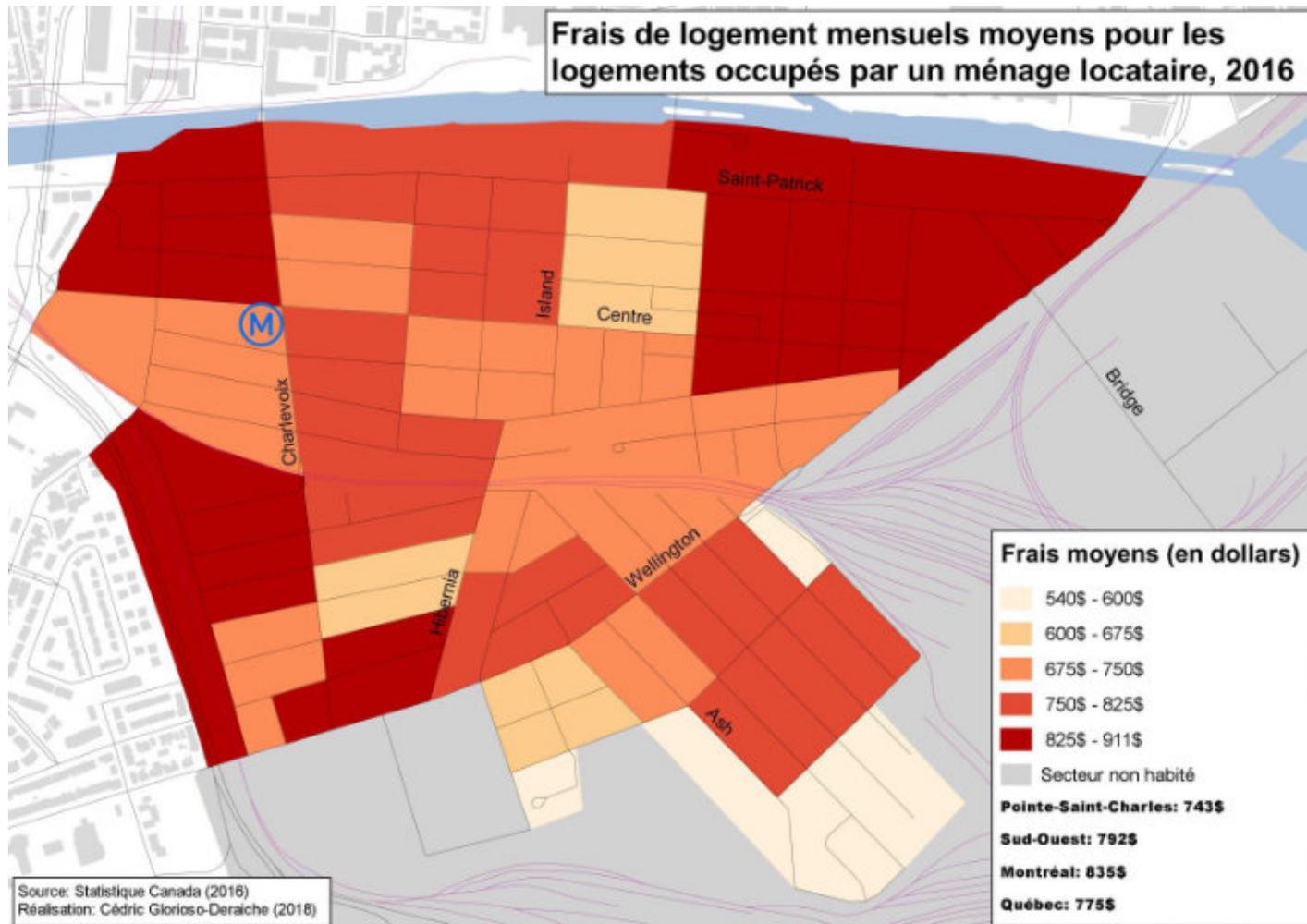
4.2 Les ménages locataires

Au cours des cinq dernières années, les loyers ont fortement augmenté dans le quartier, passant en moyenne de 603 \$ en 2011 à 743 \$ en 2016, soit une augmentation de 140 \$. Cette augmentation est largement supérieure (+23,2 %) à celle de la ville de Montréal, qui n'a connu qu'une augmentation de 16,4 % sur cinq ans. Cette situation est particulièrement alarmante lorsqu'on observe l'augmentation du salaire minimum, qui n'a progressé que de +11,4 % sur la même période (de 9,65 \$ à 10,75 \$), soit deux fois moins que les augmentations de loyer. Dans ce contexte, les logements deviennent inaccessibles à la majorité de la population du quartier.



	Revenu médian	
	Revenu	Variation 2011-2016
2011	25 771 \$	36,7 %
2016	35 240 \$	
Montréal 2016	38 800 \$	18,9 %

À Pointe-Saint-Charles, en 2016, le revenu médian par habitant locataire est de 35 240 \$. Même s'il reste inférieur au revenu médian de Montréal, celui-ci est en forte augmentation (+36,7 %) depuis 2011. Nous expliquons cette augmentation principalement par l'arrivée, ces dernières années, d'une population à revenu plus aisé (étudiante, nouveau travailleur, ...) attirée par la proximité du centre-ville, la qualité de vie qu'on y retrouve et les loyers plus faibles que dans les autres quartiers centraux de l'île.



Les coûts d'habitation pour les locataires sont élevés et variables à Pointe-Saint-Charles. Même si le coût moyen est inférieur à Pointe-Saint-Charles (743\$) qu'à Montréal (835\$), certains secteurs rejoignent des coûts équivalant ou dépassant ceux de Montréal. C'est notamment le cas dans le nord du quartier, aux abords du canal de Lachine et dans la section au sud-ouest de la voie ferrée.

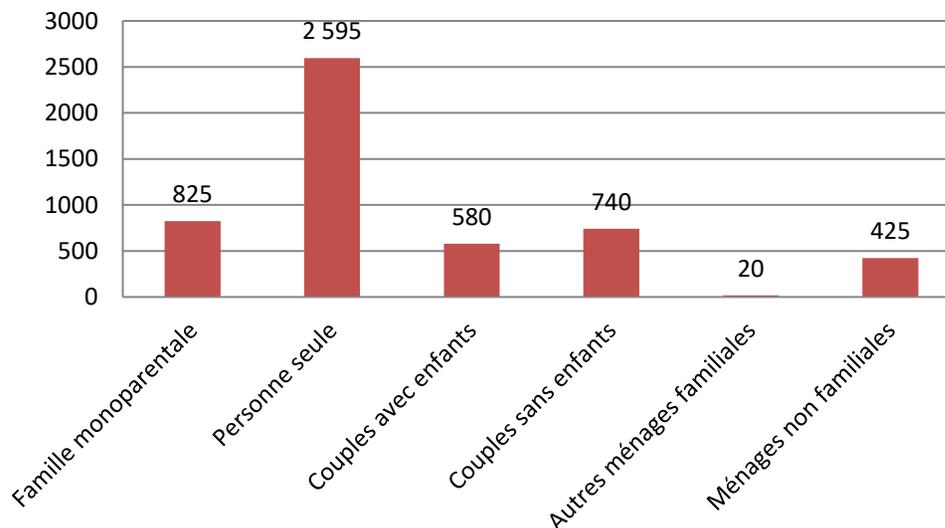
En comparaison, l'extrême sud du quartier est un secteur encore abordable à Pointe-Saint-Charles avec des loyers significativement sous la moyenne. En revanche, c'est aussi un secteur accueillant une population fortement défavorisée dans un secteur comportant un nombre important de logements sociaux (dont des HLM).

En 2016, à Pointe-Saint-Charles, le nombre de ménages qui dépensent 30 % ou plus de leur revenu pour le loyer est en baisse, représentant 29,3 % des ménages locataires. Ce pourcentage reste néanmoins élevé et démontre les difficultés des ménages à se loger dans le quartier. La variation des ménages locataires qui dépensent 50 % et plus ou encore 80 % et plus de leurs revenus pour les besoins du loyer connaît une baisse encore plus prononcée. Ces ménages représentent dorénavant 12,7 % et 5,4 % des ménages locataires (comparativement à 16,7 % et 8,9 % cinq ans plus tôt). Ainsi, de 2011 à 2016, 170 ménages consacrant 80 % et plus de leur revenu pour se loger ont soit amélioré leurs conditions socio-économiques, ou ont tout simplement quitté le quartier.

En analysant les autres facteurs dans ce rapport, nous émettons l'hypothèse plus probable qu'ils aient quitté le quartier.

	Dépenses de logement					
	30 % et plus		50 % et plus		80 % et plus	
	Nombre de ménages	%	Nombre de ménages	%	Nombre de ménages	%
2011	1680	33,1 %	845	16,7 %	450	8,9 %
2016	1520	29,3 %	660	12,7 %	280	5,4 %
Variation 2011-2016	-9,5 %		-21,9 %		-37,8 %	

Répartition des ménages locataires par occupation en 2016



À l'image du quartier, les ménages composés de personnes seules représentent la moitié des ménages locataires du quartier, soit 2595 ménages. De plus, on retrouve un nombre important de familles monoparentales au sein des ménages locataires, soit 15,9 %.

Les couples avec enfants sont parmi les moins importants dans le parc locatif (11,2 %), ce qui contraste avec la proportion de familles en couple et avec enfants parmi tous les ménages (15,1 %). Cette donnée indique la difficulté des ménages familiaux à se loger dans le parc locatif du quartier, choisissant plutôt de devenir propriétaire à Pointe-Saint-Charles ou, plus vraisemblablement, dans un autre quartier montréalais ou en banlieue de l'île.

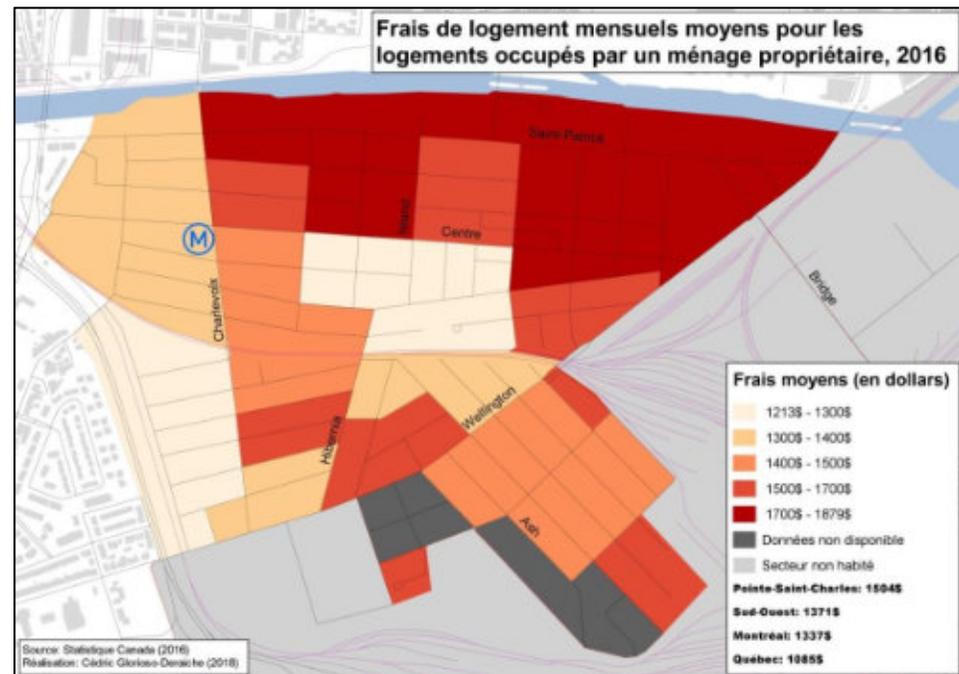
4.3 Les ménages propriétaires

	Ménages propriétaires	Proportion des ménages	Variation 2011-2016	Frais de logement mensuels moyens	30 % et plus des revenus
2011	1870	26,9 %	29,4 %	1181 \$	23,1 %
2016	2420	31,8 %		1 504 \$	23,0 %
Montréal 2016	286 430	36,7 %	5,2 %	1 337 \$	21,1 %

À Pointe-Saint-Charles, on compte 2420 ménages propriétaires, soit 31,8 % des ménages du quartier. Ces derniers sont en forte augmentation (+29,4 %) avec 550 nouveaux ménages depuis 2011. Cette croissance est quatre fois supérieure à la croissance montréalaise même si le taux de ménages propriétaires reste inférieur à Montréal (36,7 %). Quant à lui, le revenu médian des ménages propriétaires en 2016 est de 86 463 \$,

soit près de 5000 \$ supérieur à celui des Montréalais. Toutefois, les ménages propriétaires de Pointe-Saint-Charles sont plus nombreux à consacrer 30 % et plus de leurs revenus pour se loger (23,0 % contre 21,1 % à Montréal). De plus, les dépenses mensuelles moyennes des propriétaires représentent 1 504 \$, ce qui est largement supérieur à la moyenne des ménages montréalais.

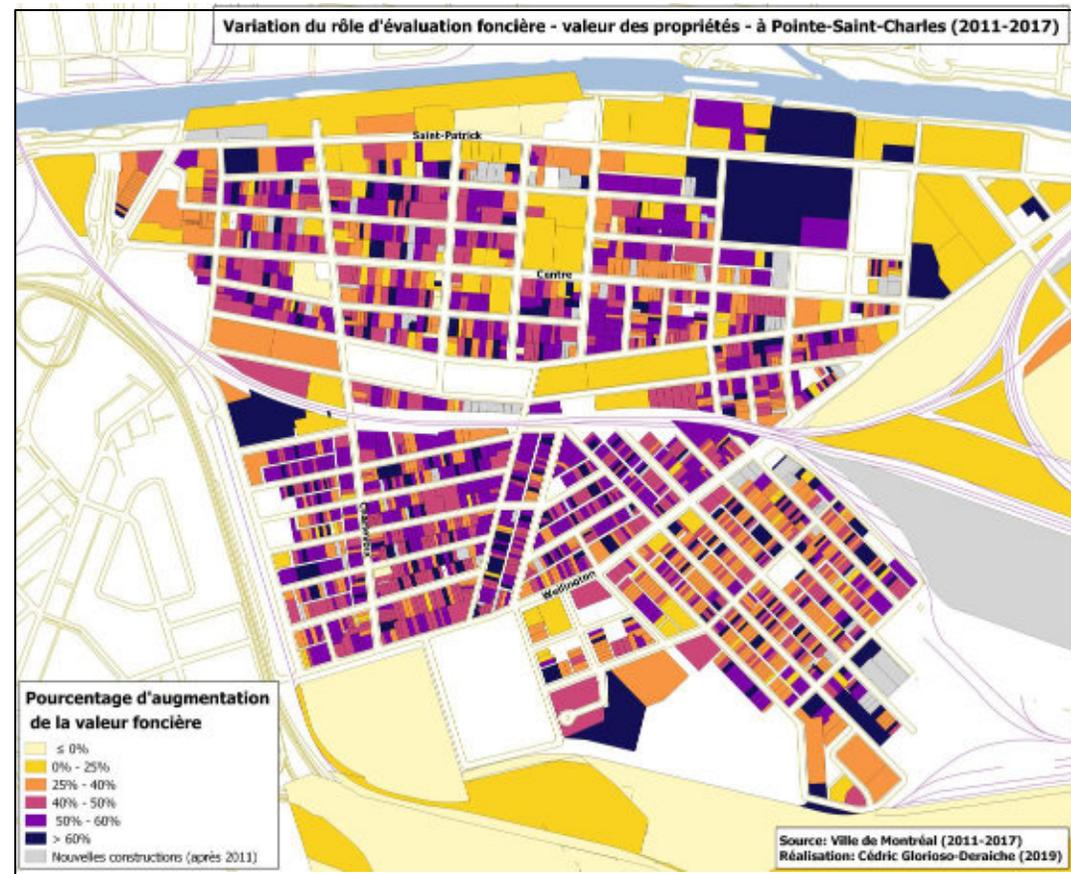
Les ménages propriétaires de la Pointe sont donc parmi les ménages les plus favorisés de la ville de Montréal. Comme on peut le voir sur la carte ci-contre, c'est aux abords du canal de Lachine que les frais mensuels pour un ménage propriétaire sont les plus élevés. Ces logements de luxe sont ainsi rendus complètement inaccessibles pour la majorité de la population de Pointe-Saint-Charles.



4.4 Économie foncière

Selon la Fédération des Chambres immobilières du Québec (FCIQ), le prix des maisons unifamiliales à Pointe-Saint-Charles a augmenté de manière fulgurante, soit près de 474 % entre 2000 et 2015 ! Pour les copropriétés divises (condominiums), l'augmentation est également très élevée, soit de 214 %. Ainsi le quartier connaît une forte explosion des prix de l'immobilier et l'accession à la propriété devient de plus en plus difficile à Pointe-Saint-Charles pour les ménages à faible et moyen revenu. L'attrait du quartier, sa localisation et sa proximité au canal de Lachine, la dynamique de condoïsation ainsi que le grand intérêt des promoteurs immobiliers entraînent donc le quartier vers un embourgeoisement conséquent.

Au sein de l'arrondissement Le Sud-Ouest, la valeur moyenne des logements a augmenté de 7,8 % depuis 2014 (vs 6,2 % à Montréal) selon l'évaluation foncière effectuée par la Ville de Montréal en 2017. Ce sont surtout les unités non résidentielles et les terrains non bâtis qui ont connu la plus grande augmentation. Pourtant, en observant la carte ci-jointe, on constate qu'il y a eu des augmentations importantes dans les valeurs foncières des propriétés du quartier. C'est particulièrement le cas des propriétés situées au sud de la voie ferrée, mais au nord de la rue Wellington. La transformation rapide du cadre bâti dans cette section du quartier explique en partie l'attrait que les nouveaux ménages ont pour des acquisitions de propriétés et la hausse des valeurs de propriétés en conséquence. Ces dernières sont plus souvent remises sur le marché que les propriétés situées dans la portion nord du quartier.



Faits saillants sur les propriétés



Forte augmentation du loyer moyen
+23,2 % depuis 2011
(moyenne de 743\$ en 2016)



50 % des ménages locataires sont composés d'une seule personne



Fort taux de dépenses pour le loyer : une personne sur trois dépense 30 % ou plus de ses revenus



Un parc locatif ayant un important besoin de réparations pour une population à majorité locataire



Augmentation du nombre de propriétaires
+550 depuis 2011



Très forte augmentation de la valeur moyenne des logements
+474 % pour les maisons unifamiliales et +214 % pour les condominiums entre 2000 et 2015

V. Les permis de construction, de démolition et de transformation entre 2000 et 2016

5.1. *L'émission des permis*

5.2. *Les conséquences des permis*

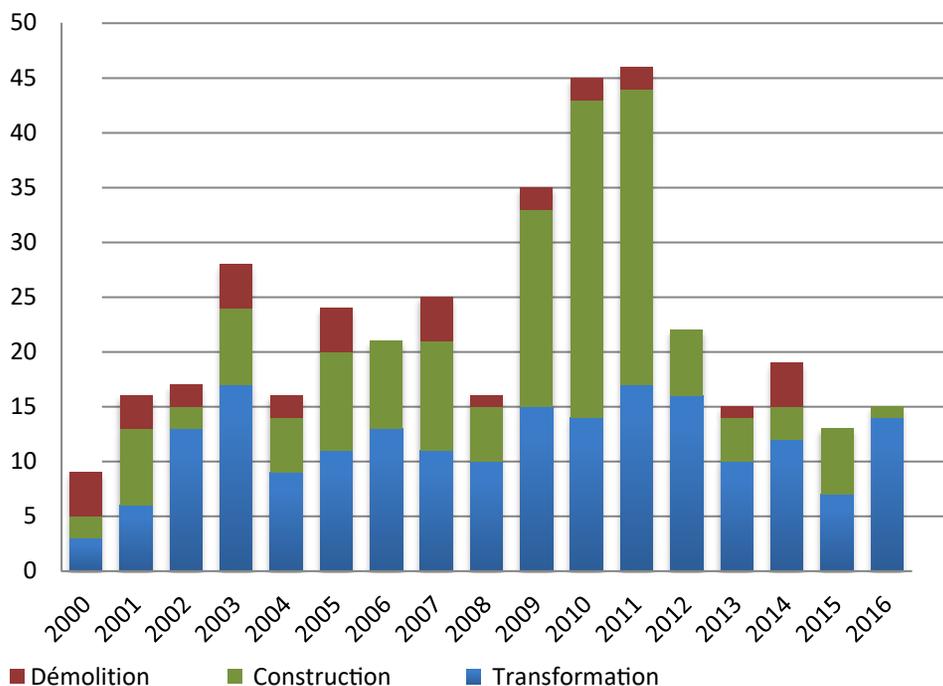
5.3. *Cartographie des permis*

5.1 L'émission des permis

	Transformation	Construction	Démolition	Total
2000-2016	198	149	35	382
En pourcentage	51,8 %	39,0 %	9,2 %	100,0 %

Au cours de la période 2000-2016, 382 permis ont été délivrés par l'Arrondissement Le Sud-Ouest pour le quartier de Pointe-Saint-Charles. De ce nombre, 135 ont été émis (ou 35% des permis) dans les cinq dernières années, soit entre 2011 et 2016. Une majorité (51,8 %) de ceux-ci sont des permis de transformation. De plus, 149 permis de construction, correspondant à 39 % des permis, ont été délivrés et ont fortement contribué à l'augmentation de logements. Enfin, il y a eu 35 démolitions.

Nombre et type de permis par année entre 2000 et 2016



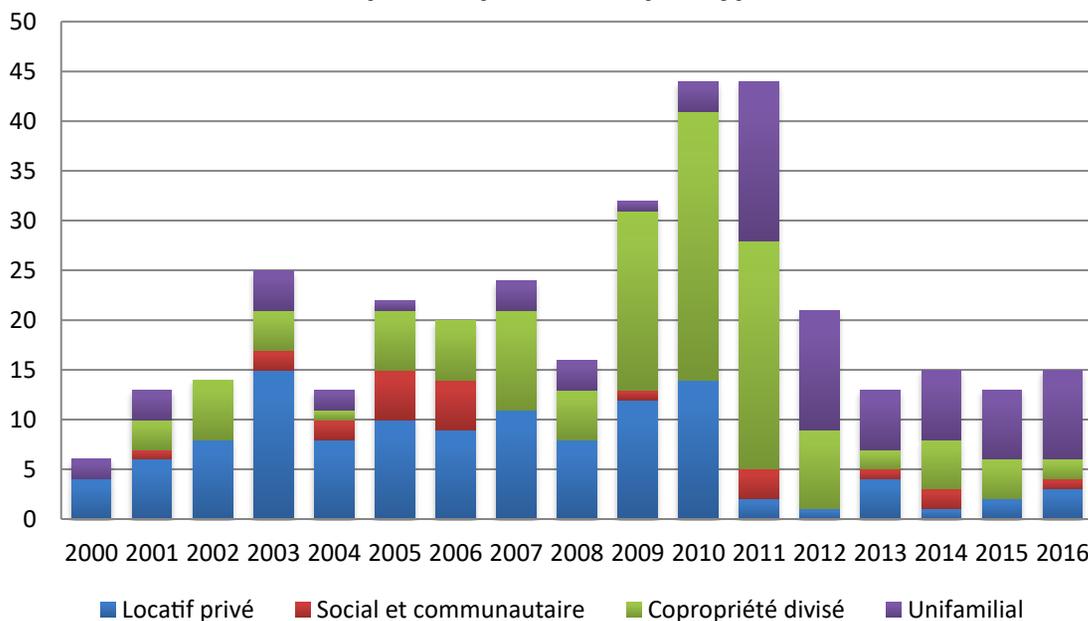
Comme on peut le voir ci-contre, les années 2010 et 2011 sont les années où le plus de permis ont été délivrés au cours des 16 dernières années, particulièrement pour la construction. Cependant, nous voyons que ce sont principalement des permis de transformation qui ont été délivrés les années suivantes, et ce de façon relativement stable. On peut observer que la transformation du quartier, au cours des cinq dernières années a davantage été causée par des rénovations d'immeubles que par de nouvelles constructions.

5.2 Les conséquences des permis

	Locatif privé	Social et communautaire	Copropriété divisé	Unifamilial
Nombre de permis	118	23	130	79
En pourcentage	33,7 %	6,6 %	37,1 %	22,6 %

Comme on peut le voir dans le tableau ci-dessus, les permis ont principalement concerné les logements de copropriété divisé (37,1 %), de locatif privé (33,7%) et d'unité unifamiliale (22,6 %). Quant aux logements sociaux et communautaires, ils n'ont été que faiblement concernés.

Nombre de permis par année par type de tenure



Le graphique ci-contre démontre l'explosion du nombre de permis concernant les copropriétés divisées (les condominiums), notamment depuis 2009. Pour leur part, les permis destinés aux unités unifamiliales sont très fréquents depuis 2011. Il témoigne des conversions de logement pour la création d'unités unifamiliales comme nous le verrons plus tard. Enfin, la dynamique des permis touchant les logements locatifs privés est inversée entre la période 2000-2010 et 2011-2016. Pour Pointe-Saint-Charles, il semble y avoir un manque à gagner dans le parc de logement locatif privé.

Année	Mode de tenure				Total
	Locatif privé	Social et communautaire	Copropriété divise	Unifamilial	
2000	-10	0	0	2	-8
2001	-2	12	17	3	30
2002	-9	0	66	0	57
2003	-13	4	55	2	48
2004	3	16	8	2	29
2005	2	26	63	-1	90
2006	-8	38	49	0	79
2007	2	0	72	-1	73
2008	-5	0	35	1	31
2009	-12	1	129	1	119
2010	-12	0	158	1	147
2011	11	16	166	-10	183
2012	1	0	33	-9	25
2013	-2	-1	487	-5	479
2014	-2	44	24	-7	59
2015	5	0	13	-1	17
2016	-2	1	3	-1	1
Balance totale	-53	157	1378	-23	1459
2000-2010	-64	97	652	10	695
2011-2016	11	60	726	-33	764

En analysant la balance des permis émis entre 2000 et 2016, nous arrivons à la conclusion qu'il y a eu un ajout de 1459 nouveaux logements dans le quartier. Parmi ceux-ci, une très grande majorité proviennent des copropriétés divisées, ce qui montre bien l'orientation du marché immobilier de ces quinze dernières années à Pointe-Saint-Charles. Cela s'est notamment accentué au cours de la période 2011-2016, qui a vu une progression des logements de type condominium plus importante que durant les 10 ans précédant cette période.

En comparaison, il y a eu 9 fois moins de construction de nouveaux logements sociaux et communautaires ! Le quartier a gagné plusieurs nouvelles unités unifamiliales, aux dépens du nombre total de logements qui a diminué (dû aux conversions de duplex). Cette dimension est d'autant plus forte sur la période 2011-2016. Enfin, 53 logements locatifs ont été perdus dans des conversions (subdivisions et agrandissements) et cela démontre bien l'effritement du parc locatif au profit des condominiums et la propriété privée de luxe.

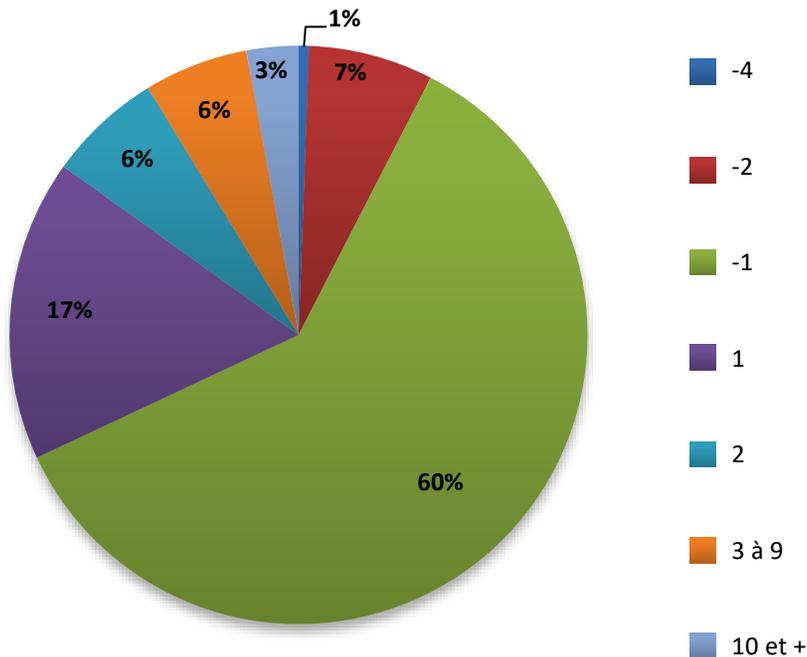
	Permis de construction			
	Locatif privé	Social et communautaire	Copropriété divise	Unifamilial
2000-2010	20	84	511	14
2011-2016	0	56	499	7
Total	20	140	1010	21

Les permis de construction démontrent bien la condoïsation grandissante dans le quartier. En effet, ces derniers ont concerné 85 % des constructions dans le quartier depuis l'an 2000. En comparaison, la part de construction de logement locatif et d'unités unifamiliales reste très marginale. Enfin, pour confirmer les propos précédents, il y a eu 7 fois plus de construction de condominiums que de logements sociaux et communautaires !

	Permis de transformation			
	Locatif privé	Social et communautaire	Copropriété divise	Unifamilial
2000-2010	-44	14	135	0
2011-2016	-4	1	254	-47
Total	-48	15	389	-47

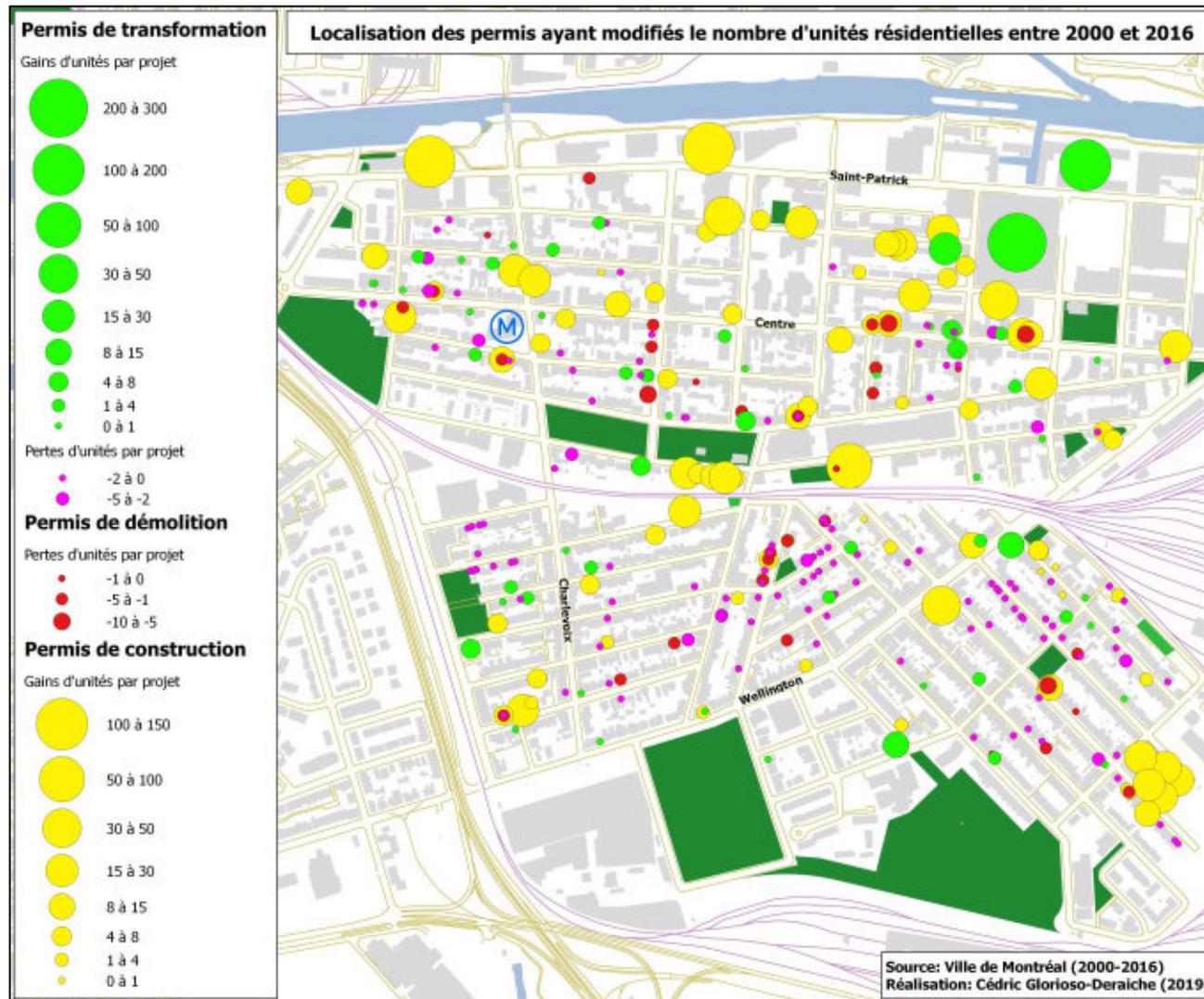
Quant à eux, les permis de transformation restent dans la lignée de ce qui a été observé précédemment. La conversion en logement de type condominium s'est accélérée très nettement au cours de la période 2011-2016. Par ailleurs, la transformation en unités unifamiliales a entraîné la disparition de 47 logements, notamment des conversions de plex en unités unifamiliales. Elles ont aussi causé la perte de 48 logements locatifs privés (par des agrandissements d'unités existantes) et elles ont permis la création de 41 nouveaux logements (en excluant les projets de la Redpath et du Nordelec), mais seulement en tenure de copropriété (condos), ce qui les retire du marché locatif. En tout, on estime la perte de logements locatifs à au moins 136 logements abordables retirés du marché depuis les années 2000 (selon les chiffres les plus récents en notre possession), ce qui limite encore plus la capacité de se trouver un logement abordable à Pointe-Saint-Charles.

Résultats des permis de transformation suivant la balance des logements



Ce diagramme présente le pourcentage de permis de transformation ayant eu un impact sur la balance de logements créés ou perdus. Ainsi, on voit que 60 % des permis émis entre 2000 et 2016 ont entraîné la perte d'au moins un logement. Donc, une grande majorité des permis ont été déposés et délivrés dans le but d'éliminer un logement et cela démontre une volonté de réduire considérablement le parc de logement locatif abordable du quartier. Ce sont surtout les unités dites plex qui ont été les plus touchées par les permis, principalement les duplex. On observe donc un nouveau processus de transformation de l'habitat dit traditionnel, bâtie de deux étages comprenant deux logements, en unité unifamiliale.

5.3 Cartographie des permis entre 2000 et 2016



En analysant la carte ci-jointe, on observe que les permis de construction ont surtout été délivrés dans la portion nord (notamment aux abords du canal de Lachine) et dans l'extrême sud du quartier habité (près des anciens ateliers du CN). Beaucoup des projets en question concernent des constructions de plus de 30 unités de logement.

Les permis de transformation, pour leur part, ont majoritairement causé des gains d'unités dans la portion nord du quartier, tandis qu'elles ont entraîné des pertes significatives dans le sud du quartier. Les rues Liverpool, de Coleraine, de Paris, de la Congrégation, Sainte-Madeleine et Bourgeois ont été particulièrement affectées par ce processus de transformation du parc locatif du quartier.

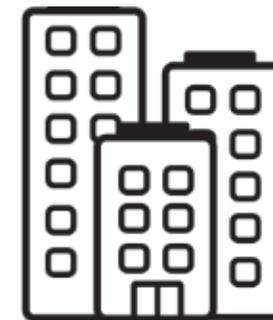
Faits saillants sur les permis



Grande part de permis de transformation (51,8 %) et de construction (39,0 %)



Disparition du parc de logement locatif privé
Au moins 136 logements ne sont plus disponibles sur le marché



Forte condoïisation
9 fois supérieure aux logements sociaux et communautaires

VI. Zoom sur les logements sociaux et communautaires

6.1. *Les logements sociaux et communautaires dans le quartier*

6.2. *Cartographie des logements sociaux et communautaires*

6.3. *Les nouvelles réalisations*

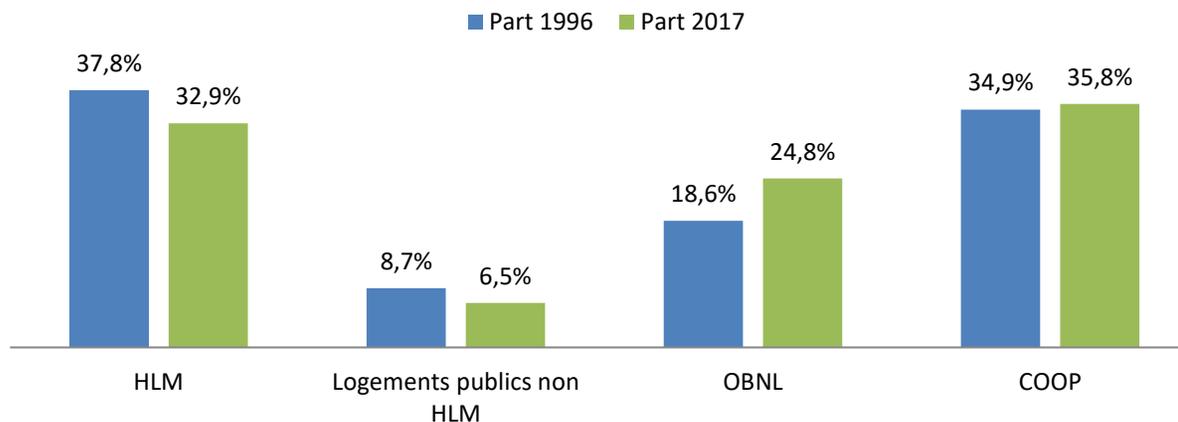
6.1 Les logements sociaux et communautaires dans le quartier

En 2017, le quartier comptait 2539 logements sociaux et communautaires, représentant 33,2 % des logements. Ils ont connu une faible augmentation de 329 logements (+14,9 %) depuis 1996. Cependant l'augmentation diffère suivant les types de logements comme ceci :

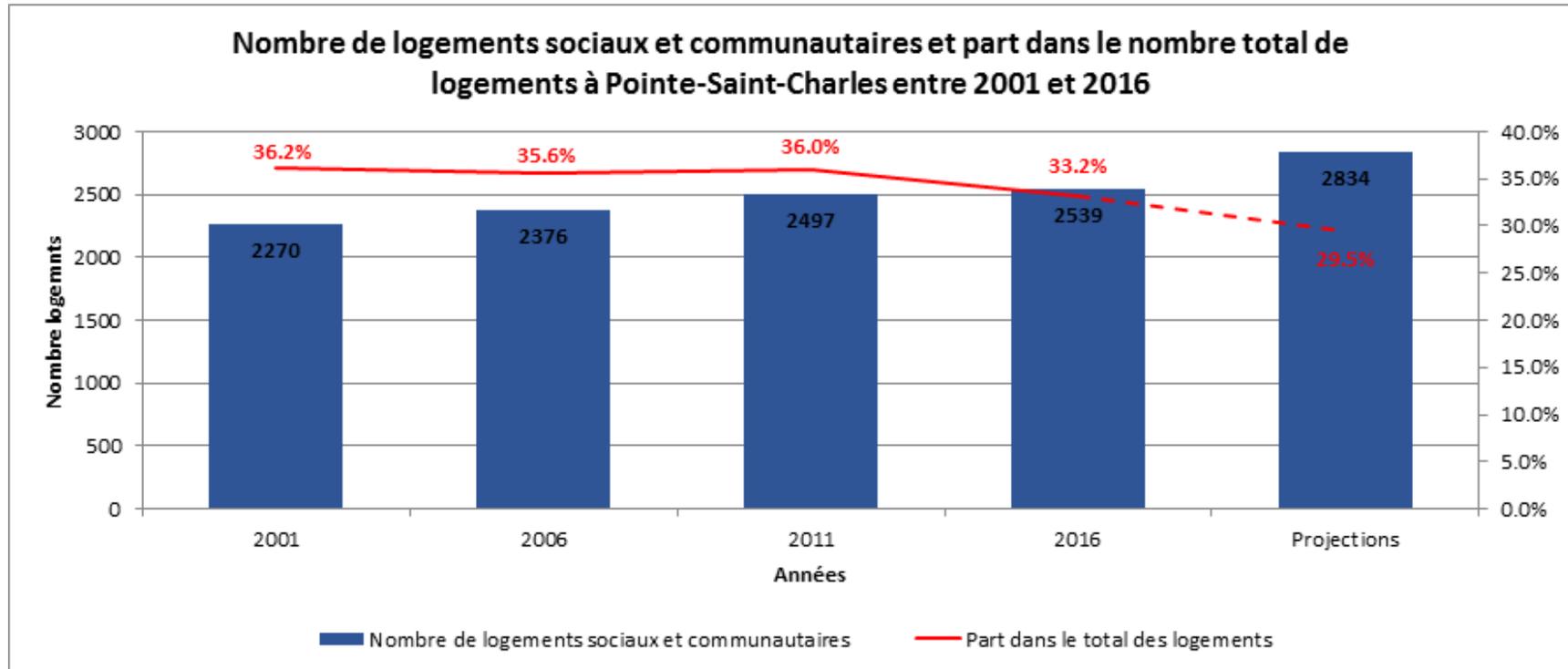
- 26 logements publics non-HLM en moins ;
- 219 OBNL (ou OSBL) en plus ;
- 136 COOP en plus ;
- Aucun HLM n'a été construit depuis cette date.

Années	HLM	Logement public non HLM	OBNL	COOP	TOTAL
1996	835	192	411	772	2210
2012	835	167	509	855	2366
2017	835	166	630	908	2539
Variation 1996-2017	0,0 %	-13,5 %	53,3 %	17,6 %	14,9 %

Répartition des logements sociaux et communautaires par type de logements en 1996 et 2017 à Pointe-Saint-Charles

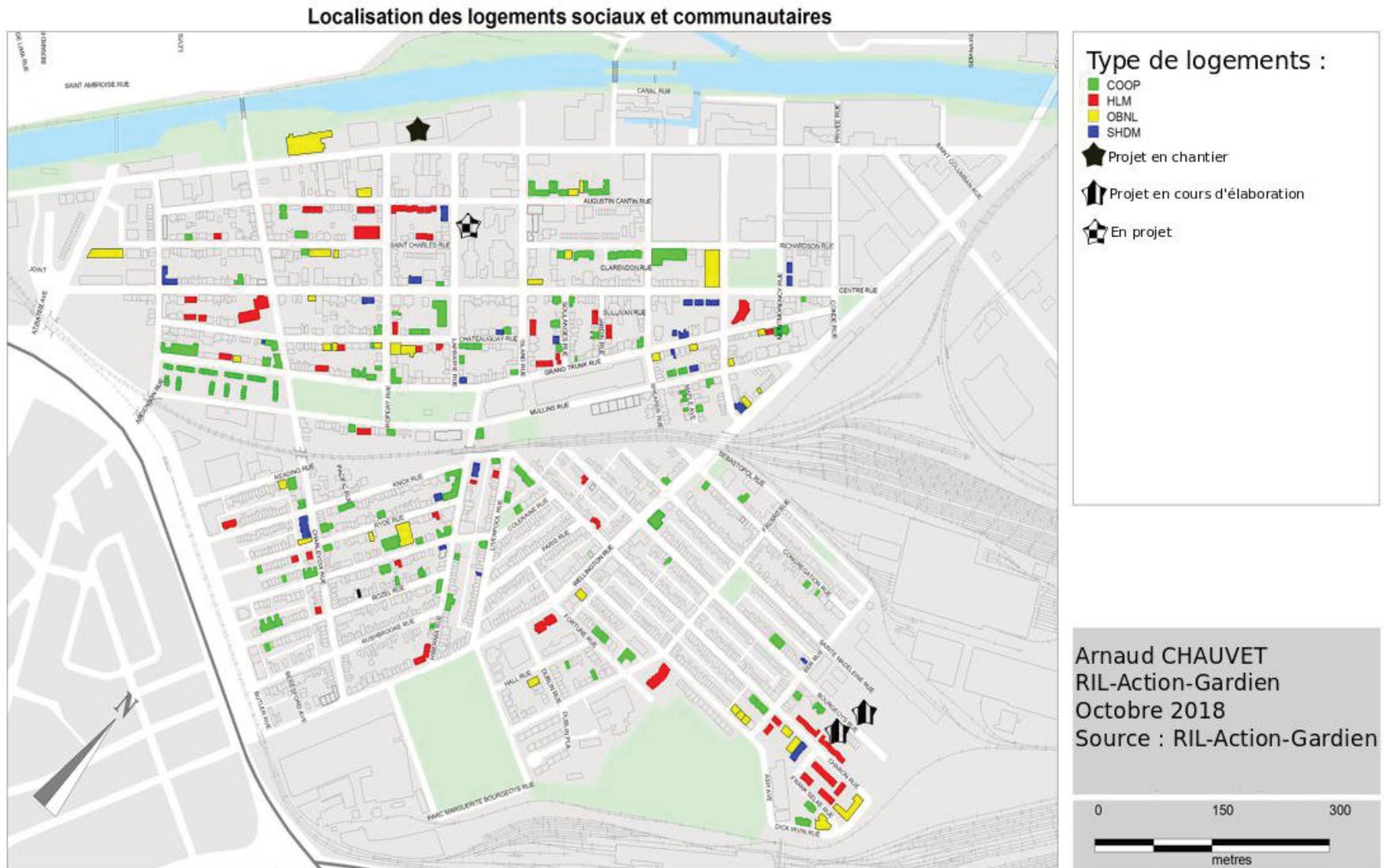


Les coopératives (coop) représentent 35,8 % des logements sociaux et communautaires du quartier en 2017, en légère augmentation par rapport au début du siècle. Ce sont surtout la part des OBNL qui est en forte progression (+ 6,2 %). À l'inverse, la part des HLM et des logements publics non-HLM est en baisse par rapport à 1996.



La proportion de logements sociocommunautaires à Pointe-Saint-Charles en 2016 est de 33,2% de l'ensemble des logements du quartier. Rappelons que cette portion avoisine les 40% à la fin du XX^{ème}. Même si le nombre de ces logements a légèrement augmenté, leur part a diminué au cours des deux dernières décennies. Le parc du logement sociocommunautaire a connu un faible développement par rapport aux logements appartenant au marché privé. Avec les projets en cours, cette part devrait manifestement chuter à 29,5 % dans les prochaines années. En somme, l'offre immobilière ne se développe pas en corrélation avec les besoins du milieu. Pire que ça, l'effritement de ce parc a déjà commencé avec la conversion d'une ancienne coopérative en condominiums. Le vieillissement de ce patrimoine collectif soulève beaucoup de défis, notamment au niveau de sa restauration et du maintien de ses subventions.

6.2 Cartographie des logements sociaux et communautaires



6.3 Les nouvelles réalisations



Cité des bâtisseurs (2013)

OBNL de 115 logements,
destiné aux personnes âgées.



Ropery/Shearer (2010)

OBNL de 14 logements (de diverses tailles).



Le Chalutier I et II (2014)

COOP de 61 logements,
destinés aux familles.

Faits saillants sur les logements sociaux et communautaires



Uniquement 269 nouveaux logements
sociocommunautaires depuis 2001



Très faible augmentation des logements
sociocommunautaires depuis 2001
+ 11,8 %



La part de logements sociocommunautaires
est en chute libre
36,2 % en 2001 contre 29,5 % (*projection*)

VII. Zoom sur les condominiums

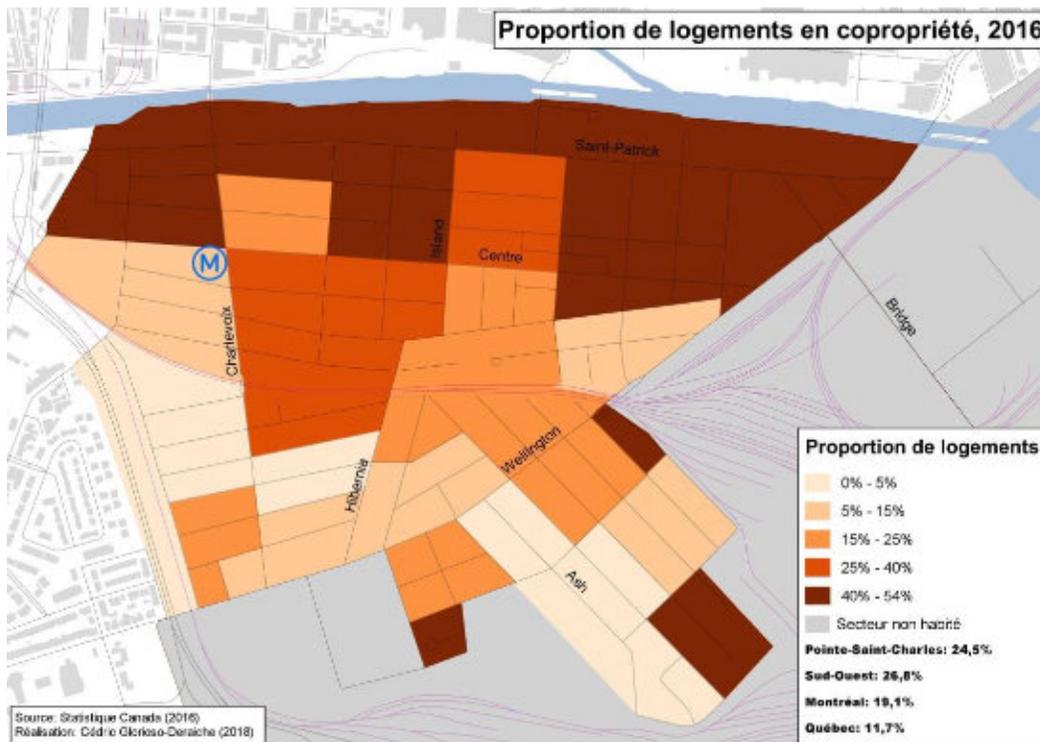
7.1. Les condominiums dans le quartier

7.2. Les nouvelles réalisations de condominiums

7.1 Les condominiums dans le quartier

Pointe-Saint-Charles compte 1875 condominiums dans le quartier en 2016, et ce nombre est en forte augmentation depuis ces dernières années (+ 70,5 % depuis 2011), représentant près d'un logement sur quatre. Ainsi, ces données confirment la dynamique de condoïsation dans le quartier qui s'accélère de plus en plus depuis les 15 dernières années, entraînant avec elle un processus de gentrification qui touche tout le quartier. Avec l'arrivée d'une population à fort revenu, la dynamique socio-économique propre à Pointe-Saint-Charles, ainsi que son tissu social, se retrouvent bouleversés.

Part de condominiums dans le total de logements			
	Pointe-Saint-Charles	Sud-Ouest	Montréal
2016	24,5 %	26,8 %	18,5 %
Variation 2011-2016	+70,5 %	+55,5 %	+23,9 %



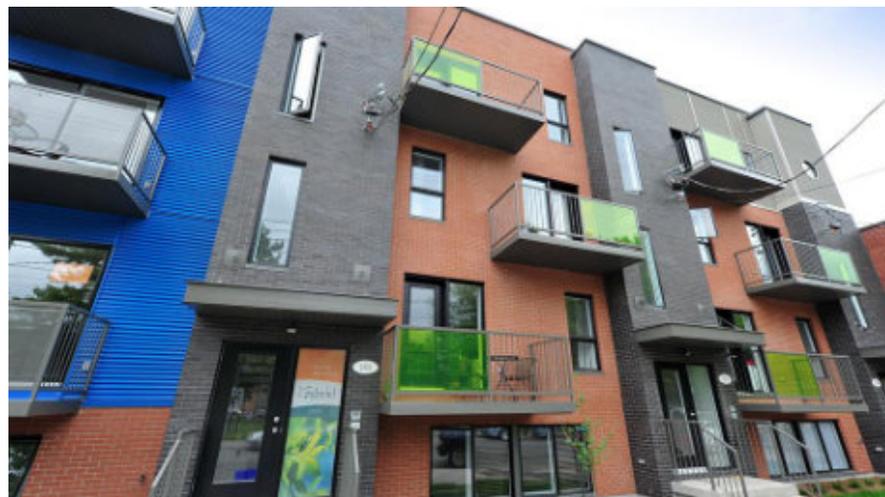
Les condominiums sont majoritairement situés au nord du quartier, aux abords du canal de Lachine. Ce secteur est très attractif pour les populations les mieux nanties souhaitant vivre proche du centre-ville. C'est donc un tout nouveau mode d'habitation qui se vit dans cette portion du quartier, en contradiction avec la dynamique socio-économique dans le reste de Pointe-Saint-Charles.

7.2 Les nouvelles réalisations



Myst sur le canal (2015)

145 condominiums (luxueux) de diverses tailles
À partir de 249 000 \$



Le Gabriel (2012)

60 condominiums (abordable) de diverses tailles
À partir de 199 900 \$



Nordelec — Phase 1 (2014)

240 Lofts, Condominiums et Penthouses
À partir de 210 000 \$



Le Richardson (2018)
20 condominiums de diverses tailles
À partir de 410 000 \$



Le Duc (2015)
22 condominiums de diverses tailles
À partir de 177 450 \$



De la Congrégation (2014)
17 maisons luxueuses de diverses tailles
À partir de 369 900 \$ (en 2020)

Faits saillants sur les condominiums



Très forte augmentation du nombre de condominiums
+70,5 % depuis 2011



Principale concentration de condominiums près du canal de Lachine



Dynamique de condoïsation qui participe au processus de gentrification du quartier

VIII. Les développements en cours

8.1. *Développements communautaires*

8.2. *Développements privés*

8.3. *Bilan des nouveaux développements*

8.1. Les développements communautaires

Complexe Nord

Le projet Complexe Nord est un projet qui s'érigera sur un des derniers terrains disponibles sur le bord du canal de Lachine (rue Saint-Patrick). Une consultation menée par l'Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM) aux mois de mai et juin 2017 confirme le changement de zonage pour la construction de nouveaux bâtiments à vocation résidentielle, commerciale et communautaire. Le complexe, approuvé dans le cadre du programme AccèsLogis Montréal, accueillera :

- Des bureaux pour quatre organismes du quartier;
- 64 logements sociaux portés par l'OBNL Habitation Complexe-Nord;
- 16 logements destinés aux personnes ayant des problèmes de santé mentale, portés par l'organisme Projet Habitation Communautaire.

Le chantier a commencé en mai 2018.



Coopérative La Pointe amicale

La Coopérative La Pointe amicale est un projet de logements communautaires sur les anciens terrains du Canadien National (CN) situé au sud du quartier. Le projet compterait 93 logements dont 39 % destinés aux grandes familles et 12 % de logements adaptables. Cette part de logements sociaux et communautaires est le fruit d'une forte mobilisation citoyenne et de discussions menées avec le promoteur et la Ville de Montréal.

OBNL Héritage de Pointe-Saint-Charles

Ce projet, érigé sur le même site que la Coopérative La Pointe amicale, est concerné par les mêmes problématiques d'infrastructures et de décontamination. À ce jour, le projet prévoit 122 logements composés en grande partie de petits ménages.

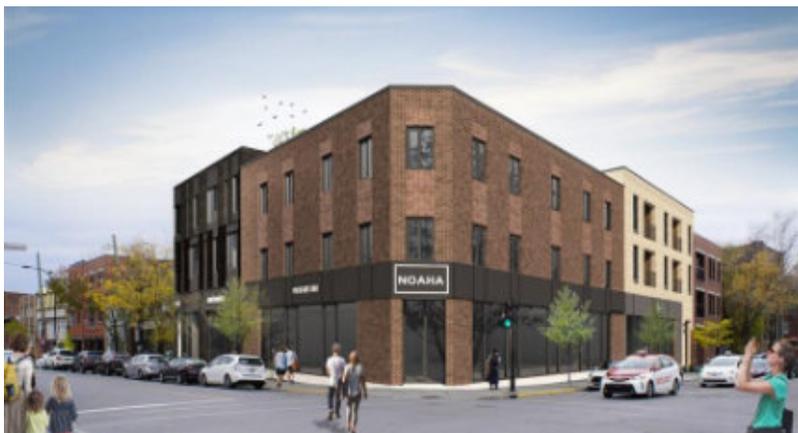
Site du 1295 rue de Laprairie

Situé à côté de l'église Saint-Gabriel au cœur de Pointe-Saint-Charles, ce site se compose d'un bâtiment délabré et d'un terrain vacant. Il fait partie de la demande de réserve déposée par le RIL en 2015 à l'Arrondissement Le Sud-Ouest. L'objectif étant de développer un projet qui regroupe des logements communautaires et des locaux pour les organismes du quartier.

Le site est officiellement réservé. Une analyse architecturale est en cours pour optimiser sa capacité à répondre aux besoins exprimés. Le financement des locaux communautaire constitue l'enjeu majeur de ce projet.



8.2. Les développements privés à venir



Lofts Charlevoix (2020)
20 condominiums (3 ½ et 4 ½)
À partir de 195 000 \$



Saint-Charles
(Préconstruction)
16 condominiums (3 ½ et 4 ½)



« Projets immobiliers Saint-Patrick » (2021)
En cours d'approbation – Construction à valider
260 condominiums (3 ½, 4 ½ et 5 ½)



Le Canal 2 (2020)
102 condominiums (3 ½, 4 ½ et 5 ½) - À partir de 299 900 \$



Victoriatown (Préconstruction)
600 condominiums (2 ½ à 6 ½) - À partir de 290 560 \$

Nordelec — Phase 2 (projet approuvé, mais non débuté)
860 condominiums, Lofts et Penthouses (3 ½, 4 ½ et 5 ½)
À partir de 330 000 \$



8.3 Bilan des nouveaux développements et prévision

Logements sociaux et communautaires	Nombre de logements
Complexe Nord	80
Pointe Amicale	93
Héritage	122
Futures réalisations	295
Total avec réalisations	2834
Part dans le total de logements en prévision	29,5 %

Condominiums	Nombre de logements
Nordelec Phase 2	860
Victoriatown	600
Canal 2	102
Lofts Charlevoix	20
NUA	60
Saint-Charles	16
Futures réalisations	1658
Total avec réalisations	3533
Part dans le total de logement en prévision	36,8 %

Avec les nouveaux développements, le nombre de condominiums dans le quartier va bientôt devenir supérieur à celui des logements sociaux et communautaires. Les condominiums devraient représenter 36,9% des logements, tandis que les logements sociaux et communautaires pas plus que 29,5%. Ainsi, cette situation dresse un nouveau portrait du quartier Pointe-Saint-Charles qui ne sera plus reconnu comme un berceau des logements sociocommunautaires de Montréal, mais également comme un lieu de développement luxueux privé inaccessible pour la majorité des ménages du quartier, participant ainsi au processus de gentrification en cours.

Conclusion

La réalité de Pointe-Saint-Charles témoigne d'une dichotomie socio-économique qui s'élargit en parallèle avec l'avancée de la gentrification du quartier. Le modèle de développement actuel, porté par les promoteurs immobiliers et soutenu par les autorités publiques, est loin de répondre aux besoins du milieu. Au contraire, il accélère la marchandisation du logement à travers la valorisation d'un produit ciblé destiné à ceux qui disposent des moyens financiers suffisants.

La gentrification perturbe la diversité populationnelle du quartier et impose une substitution de la population traditionnelle par une nouvelle population bien dotée en capital financier, social et culturel. D'un côté, des condos se multiplient, la valeur foncière s'enflamme et la spéculation immobilière carbure. D'un autre côté, le parc locatif abordable du quartier s'effrite, les loyers augmentent, les commerces de proximité ferment, les ménages à faible revenu sont poussés à quitter le quartier ou s'efforcent encore à y vivre avec un sentiment de dépossession et d'exclusion grandissant. Dans ce contexte, le logement social constitue le dernier rempart contre le déplacement des ménages moins nantis. Cependant, cette fonction-là est de plus en plus compromise à cause de la diminution du ratio des logements sociaux du quartier et de leur dépendance aux grands projets immobiliers privés.

L'alternative implique le remplacement d'une approche de développement basée sur l'attraction des investisseurs et des résidents prédéfinis par une nouvelle approche, basée sur l'amélioration des conditions de vie et de logement dans les quartiers centraux et péri-centraux, et ce pour une meilleure rétention des classes populaires qui façonnent la vie sociale de ces quartiers et qui leur donnent tout leur sens. Sans quoi, la mixité sociale demeurera toujours un mythe urbain qui sert davantage pour vendre les mégaprojets immobiliers.

Références

Action-Gardien & Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles (2018). Portrait statistique de la population du territoire de Pointe-Saint-Charles, [En ligne] : (<http://www.actiongardien.org/portrait>).

Arrondissement du Sud-Ouest (2018). Profil sociodémographique : recensement 2016, [En ligne] : (http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%C9MO_SUD-OUEST%202016.PDF).

Direction régionale de santé publique (2016). Regard sur la défavorisation en 2011, [En ligne] : (<http://www.oedc.qc.ca/info-qu-est-ce-que-l-indice-de-defavorisation-sociale>).

FRAPRU (2018). Dossier noir 2018 : Logement et pauvreté à Pointe-Saint-Charles, [En ligne] : (<https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2018/06/Dossier-Noir-2018.pdf>).

Ville de Montréal. Liste des logements sociaux et communautaires
http://donnees.ville.montreal.qc.ca/dataset/d26fad0f-2eae-44d5-88a0-2bc699fd2592/resource/065dbf18-a0e5-4733-8a83-215acdfdeb76/download/donnesouvertes_logsoc_20181231.xlsx

