DENSIFICATION RÉSIDENTIELLE EN QUARTIER CENTRAL:

LE CAS DU MILE-END À MONTRÉAL

DENSIFICATION RÉSIDENTIELLE EN QUARTIER CENTRAL: LE CAS DU MILE-END À MONTRÉAL

Jocelyn Duff
Terrence Dawe

Agent de projet de la SCHL: M. Mark Holzman

Ce projet a été réalisé grâce à une contribution financière
de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL),
dans le cadre du Programme de subventions de recherche.
Les idées exprimées sont celles des auteurs
et ne représentent pas le point de vue officiel de la SCHL.

Le genre masculin désigne aussi bien les femmes que les hommes
et est utilisé uniquement dans le but d'alléger le texte.

Rapport final

DENSIFICATION RÉSIDENTIELLE EN QUARTIER CENTRAL: LE CAS DU MILE-END À MONTRÉAL

Rapport préparé pour:
la Société canadienne d'hypothèques et de logement
(SCHL)

Jocelyn Duff
Terrence Dawe

Janvier 2000

EXTRAIT

La densification résidentielle fait l'objet d'un grand intérêt car il existe une volonté de ralentir l'étalement urbain, de revitaliser les quartiers des villes-centres et d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes. Cette recherche examine le phénomène récent de la densification survenu récemment dans le quartier Mile-End près du centre-ville de Montréal où près de 1000 nouveaux logements ont été ajoutés au stock existant sur cinq ans. Cinquante cas de projets de construction neuve, de recyclage de bâtiments existants et de démolition-reconstruction ont été répertoriés sur une superficie couvrant à peine 226 hectares. Une enquête auprès des résidents des nouveaux logements a permis de mieux connaître cette clientèle des quartiers centraux, ses motivations ainsi que les caractéristiques des nouvelles habitations. S'agit-il de nouveaux résidents du secteur? Les nouveaux logements sont-ils économiquement abordables et pour qui? Quels sont les facteurs qui encouragent ou, au contraire, défavorisent la densification résidentielle. Cette recherche tente d'apporter des réponses qui pourront être utiles aux municipalités canadiennes aux prises avec des secteurs en déclin et qui désirent élaborer des politiques de revitalisation efficaces.

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE		**1**
INTRODUCTION		**4**
1.	**MÉTHODE DE RECHERCHE**	**7**
2.	**PRÉSENTATION DU SECTEUR ÉTUDIÉ**	**10**
2.1	**Le cadre bâti existant**	**11**
2.2	**Profil socio-économique de la population**	**12**
2.3	**Évolution de la densité de population**	**15**
3.	**LES NOUVEAUX LOGEMENTS CRÉÉS**	**17**
3.1	**Présentation des projets répertoriés**	**18**
3.2	**Caractéristiques des nouveaux logements**	**21**
4.	**LES RÉSIDENTS DES NOUVEAUX LOGEMENTS: QUI SONT-ILS?**	**24**
4.1	**Profil socio-économique des résidents des nouveaux logements**	**25**
4.2	**Besoins et choix de logement**	**28**
4.3	**Lieux de résidence antérieurs**	**30**
5.	**ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES NOUVEAUX LOGEMENTS: ABORDABLES POUR QUI?**	**33**
5.1	**Propriétaires et locataires du secteur**	**34**
5.2	**Comparaisons avec d'autres secteurs**	**35**
6.	**FACTEURS FAVORISANT OU DÉFAVORISANT LA DENSIFICATION RÉSIDENTIELLE**	**37**
6.1	**Modes de vie**	**38**
6.2	**Perception du milieu**	**40**
6.3	**Production des logements**	**43**
CONCLUSION		**48**
BIBLIOGRAPHIE		**52**
ANNEXE A: Questionnaire aux résidents		**54**
ANNEXE B : Fiches de projets		**61**

LISTE DES TABLEAUX

1.	Périodes de construction des logements dans le secteur Mile-End	11
2.	Types de bâtiments résidentiels dans le secteur Mile-End	11
3.	Densités bâties comparées pour différents quartiers	12
4.	Densités de population comparées pour différents quartiers	15
5.	Densités de populations comparées dans le secteur Mile-End - évolution de 1971 à 1986	16
6.	Coûts comparés de logement dans le secteur Mile-End selon le statut d'occupation	34
7.	Coûts de logement comparés pour différents quartiers	36

LISTE DES CARTES

1.	Localisation des nouveaux projets d'habitation - secteur mile-End	19
2.	Superficie de terrain des nouveaux projets d'habitation - secteur Mile-End	20

SOMMAIRE

Si l'on se fie aux tendances actuelles, les villes canadiennes devront considérer sérieusement l'option de densifier les quartiers existants pour endiguer la décroissance de population et viabiliser les infrastructures existantes. La densification résidentielle se heurte cependant à plusieurs obstacles. Cette recherche examine le phénomène de la densification dans un quartier central ancien de Montréal, le Mile-End, où près de 1000 nouveaux logements ont été bâtis pendant cinq ans, sur un territoire couvrant à peine 226 hectares. Son but : en tirer des leçons pour la renaissance des quartiers centraux d'autres villes canadiennes.

Méthode de recherche

Les objectifs de la recherche consistent à dresser un portrait de l'évolution de la densité spatiale et de la densité de population dans le secteur sur une période de 25 ans, connaître la clientèle qui choisit d'habiter un nouveau logement, déterminer le niveau d'accessibilité financière des nouveaux logements créés et identifier les facteurs qui encouragent ou découragent la densification résidentielle. L'atteinte de ces objectifs a conduit à l'identification de 50 projets d'habitations (bâtiments neufs ou recyclés) et une enquête détaillée auprès des résidents des nouveaux logements. Cela a été complété d'entrevues auprès de personnes impliquées dans la production des logements (constructeurs, municipalité). Enfin, nous avons obtenu des données statistiques sur le secteur à l'étude et d'autres quartiers afin d'établir des comparaisons sur la densité et d'ordre socio-économique.

Le secteur étudié

Le quartier Mile-End est situé à une distance d'un kilomètre du centre-ville de Montréal. Son cadre bâti se compose à 80% de bâtiments de deux ou trois étages dont la majorité a été érigée avant 1946. La décennie 1971-1981 a été marquée par une baisse de 25,4% de la population et l'émergence de ménages formés de couples, de personnes seules, d'immigrants et de familles monoparentales. La population résidente possède des revenus modestes (moins de 40 000$ par an pour 70,6% d'entre eux) et est locataire de vieux logements de 4 ou 5 pièces.

Les nouveaux logements créés

Le nombre de projets résidentiels répertoriés et réalisés dans le secteur Mile-End entre avril 1993 et avril 1998 s'élève à 50 et totalise 990 logements, soit 4,9% du stock de logements actuel. Il s'agit surtout de projets de construction neuve dans des immeubles de huit logements et moins sur des terrains vacants et de démolitions-reconstructions. Les nouveaux logements sont majoritairement détenus en copropriété et les résidents défraient sensiblement le même coût que les propriétaires de logements existants du secteur pour une même superficie habitable.

Les résidents des nouveaux logements

Les trois-quarts sont formés d'accédants à la propriété et 20,2% d'acheteurs expérimentés. Ils sont plus instruits et possèdent des revenus moyens supérieurs à la population du secteur. Plus de la moitié habite à 5 kilomètres ou moins de son lieu de travail. Leur nombre compense à peu près la perte de population du secteur entre 1991 et 1996. Ils proviennent majoritairement d'autres quartiers de Montréal. Cependant, en examinant leur parcours résidentiel sur une plus longue période, les nouveaux résidents habitaient en majorité à l'extérieur de Montréal.

L'accessibilité financière des nouveaux logements

Les logements neufs permettent à d'anciens locataires d'accéder à la propriété en milieu urbain avec une mise de fonds relativement variée. Ils deviennent propriétaires pour un coût supplémentaire à celui d'un loyer qui correspond approximativement à celui des taxes et charges communes de la copropriété. Pour les nouveaux résidents, le coût payé pour le logement habité antérieurement était plus élevé que s'ils avaient loué un logement existant dans le Mile-End. Ils considèrent à 80,2% leur logement neuf comme étant financièrement abordable.

Facteurs favorisant ou défavorisant la densification résidentielle

Les caractéristiques des logements neufs nécessitent un minimum d'entretien et répondent mieux aux besoins et à la capacité financière des acheteurs que les logements existants dans le même secteur. Elles sont le reflet d'une modernisation du stock de logements (grandes ouvertures vitrées, terrasses privées, pièces à aires ouvertes). La formule de copropriété, le concept architectural, la proximité du centre-ville, des services et du travail répond aux attentes des nouveaux résidents. Des constructeurs, conscients de la demande de nouveaux logements dans les quartiers établis sont prêts à apporter une attention particulière à la conception des projets dans l'optique d'une densification du terrain qui leur a coûté plus cher au départ. La municipalité a pu stimuler à la fois l'offre et la demande de logements neufs par son programme de congé de taxes foncières et de subventions aux constructeurs.

Conclusions

Voici les conclusions que nous avons pu tirer des enquêtes et 50 études de cas:

- S'il se poursuit, le phénomène récent de densification dans le quartier Mile-End renversera pour la première fois la tendance à la diminution de la population dans le quartier.
- La majorité des résidents des nouveaux logements sont des accédants à la propriété.
- La densification permet de créer de nouveaux logements à coût abordable.
- Les projets de densification attirent une clientèle économiquement variée.
- Les nouveaux projets de construction et de conversion d'immeubles existants participent à la modernisation du stock de logements des vieux quartiers et touchent une clientèle distincte du marché de la rénovation.
- La densification résidentielle contribue à ralentir la mobilité des ménages dans les quartiers centraux.
- La densification résidentielle dans les quartiers centraux contribue à augmenter l'entretien général des immeubles d'habitations.
- L'évolution sociodémographique des ménages devrait soutenir la demande de nouveaux logements dans les quartiers centraux des grandes villes canadiennes.
- L'attrait de la population pour des projets de densification dépend surtout de la localisation, du prix abordable et du niveau de confort des logements.
- L'isolation acoustique demeure le principal élément d'insatisfaction des acheteurs de nouvelles copropriétés dans le Mile-End.
- L'intégration socio-économique des nouveaux résidents dans leur milieu d'accueil est indissociable de l'intégration architecturale des projets.
- Les projets de densification résidentielle dans le Mile-End n'occupent pas plus d'espace au sol que les bâtiments existants du secteur et offrent des logements de taille comparable.
- La grande majorité des projets de densification a été initiée par des constructeurs privés.

- Les incitatifs financiers aux constructeurs ne sont pas seuls responsables de la densification résidentielle dans le Mile-End.
- La densification résidentielle résulte de conditions favorables à l'activité d'un marché local.
- La municipalité peut instaurer un climat favorisant le processus de densification résidentielle des quartiers centraux.
- La réglementation municipale joue un rôle important dans l'offre et la qualité de logements à prix abordable dans un secteur en cours de densification.
- Les normes de stationnement actuelles sont suffisantes et ne devraient pas être augmentées.
- À long terme, le succès de la densification résidentielle dépendra d'un système de transport en commun efficace et abordable, d'une offre locale de services et de commerces bien adaptés aux besoins des nouveaux résidents et du maintien d'un bassin d'emplois important au centre-ville et dans les quartiers périphériques.

EXECUTIVE SUMMARY

Going by current trends, Canadian cities will have to seriously consider the option of increasing the density of existing neighbourhoods to curb the decline in the population and ensure the viability of existing infrastructure. However, residential intensification comes up against several barriers. This research project examines the phenomenon of intensification in an older central district of Montréal, the Mile End sector, where close to 1,000 new dwellings were built over five years, on a territory covering just 226 hectares. The goal was to draw some lessons from this case for the renewal of central districts in other Canadian cities.

Research method

The objectives of the research project consist in reviewing the changes in the spatial and population density in the sector over a period of 25 years, learning about the clients who choose to live in a new dwelling, determining the level of affordability of the newly developed homes and identifying the factors that encourage or discourage residential intensification. The achievement of these objectives led to the identification of 50housing projects (new or recycled buildings) and a detailed survey among the residents of the new dwellings. The study was completed by interviews with some of the people involved in the production of the homes (builders, municipality). Finally, we obtained statistical data on the sector under review and other districts in order to make density and socio-economic comparisons.

Sector reviewed

The Mile End district is located about one kilometre from downtown Montréal. Its built environment is composed of 80% structures with two or three storeys, most of which were built before 1946. The decade from 1971 to 1981 was marked by a 25.4% decrease in the population and the emergence of households comprising couples, single persons, immigrants and single-parent families. The residents have modest incomes (under $40,000 per year for 70.6% of them) and are tenants of older dwellings with 4 or 5 rooms.

Newly developed homes

The number of residential projects inventoried and completed in the Mile End sector between April 1993 and April 1998 comes to 50 for a total of 990 units, or 4.9% of the current housing stock. Most of them are new construction projects in buildings with up to eight units on vacant lots and demolition-reconstruction projects. The majority of the new dwellings are held under co-ownership, and the residents pay essentially the same costs as owners of existing homes in the sector for the same habitable floor area.

Residents of the new homes

Three quarters of these residents are first-time home buyers and 20.2% are move-up buyers. They are more educated than and have higher average incomes than the population in the sector. Over half live within 5kilometres of their workplace. Their numbers roughly offset the loss of population in the sector between 1991 and 1996. They mainly come from other districts in Montréal. However, when looking at their residential paths over a longer period, it can be seen that most of the new residents used to live outside Montréal.

Affordability of the new homes

The new homes enable former tenants to access home ownership in an urban environment with a relatively varied down payment. They become homeowners for an additional cost to that of rent, corresponding approximately to the cost of the taxes and condominium fees. For the new residents, the cost paid for their previous dwelling was higher than if they had rented an existing dwelling in the Mile End district. A proportion of 80.2% consider their new home affordable.

Factors favouring or deterring residential intensification

The features of the new homes require minimal maintenance and better meet the needs and financial capacity of buyers than the existing dwellings in the same sector. They reflect a modernization of the housing stock (large windowed openings, private decks, open rooms). The condominium formula, the architectural design and the proximity to downtown, services and workplaces meet the expectations of the new residents. Builders, aware of the demand for new housing in established neighbourhoods, are prepared to pay special attention to the design of projects from a perspective of intensification of the land that cost them more at the outset. The municipality was able to stimulate both the supply and the demand through its builder subsidy and property tax credit program.

Conclusions

The following conclusions were drawn from the surveys and the 50 case studies:

- If it continues, the recent intensification phenomenon in the Mile End district will reverse the downward trend in the population for the first time in the sector.
- The majority of the residents of the new dwellings are first-time home buyers.
- Intensification allows for the development of new homes at an affordable cost.
- Intensification projects attract clients with varied financial means.
- The new construction and existing building conversion projects contribute to the modernization of the housing stock in older districts and target a different client group than the renovation market.
- Residential intensification contributes to slowing down the mobility of households in central districts.
- Residential intensification in central districts contributes to increasing the level of general maintenance in housing projects.
- The socio-demographic changes among households should support the demand for new housing in the central districts of large Canadian cities.
- The appeal of intensification projects among the population depends mainly on the location, the affordable price and the level of comfort of the dwellings.
- Soundproofing remains the principal source of dissatisfaction among the buyers of new condominiums in the Mile End district.
- The socio-economic integration of the new residents in their new environment cannot be dissociated from the architectural integration of the projects.
- The residential intensification projects in the Mile End district do not take up more space on the ground than the existing buildings in the sector and offer dwellings of comparable size.
- The vast majority of the intensification projects were initiated by private builders.

- The financial incentives to builders are not the only factor responsible for the residential intensification in the Mile End district.
- Residential intensification results from conditions that are favourable to activity in a local market.
- The municipality may create a climate that fosters the residential intensification process in central districts.
- Municipal by-laws play an important role in the supply and quality of affordable housing in a sector undergoing intensification.
- Current parking by-laws are adequate and should not be increased.
- In the long term, the success of residential intensification will depend on an effective and affordable public transit system, local services and businesses that are well suited to the needs of the new residents and the maintenance of a large pool of jobs in the downtown core and the surrounding districts.

INTRODUCTION

Présentation de l'étude et de ses objectifs

La densification résidentielle fait actuellement l'objet d'un grand intérêt car il existe une volonté de ralentir l'étalement urbain, de revitaliser les quartiers des villes-centres et d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes. Cependant, les études récentes indiquent que la densification rencontre plusieurs obstacles et obtient peu la faveur des résidents (Isin et Tomalty, 1993; Daly et Milgrom, 1998). Les obstacles mentionnés sont: la préférence pour des terrains plus grands et l'utilisation de l'automobile privée, l'attitude négative des résidents, la nature restrictive des règlements de zonage, le manque d'intégration physique au voisinage et les impacts appréhendés des nouvelles constructions. De plus, la rareté des terrains disponibles pour la construction neuve et le coût élevé de ces terrains freineraient la densification.

Si l'on se fie aux tendances actuelles, les villes canadiennes devront considérer sérieusement l'option de densifier les quartiers existants pour endiguer la décroissance de population et viabiliser les infrastructures existantes. Mais cela devra se faire sans éliminer les anciens logements abordables et sans que l'arrivée massive de nouveaux résidents crée une pression sur le prix des logements existants.

En effet, la présente recherche rejoint deux domaines prioritaires de recherche sur le logement. Premièrement, la densification résidentielle contribue au *développement durable* étant donné que la création de nouveaux logements dans les quartiers établis contribue à ralentir l'étalement urbain et optimise les infrastructures existantes. Deuxièmement, la recherche est étroitement liée à la question de l'*abordabilité* du logement, étant donné le coût élevé du terrain en milieu dense et le revenu limité des ménages urbains tels que : immigrants, personnes âgées, personnes seules, jeunes ménages, femmes et ménages monoparentaux.

Le cas de densification résidentielle à l'étude méritait qu'on s'y attarde: il s'est amorcé dans le quartier Mile-End près du centre-ville de Montréal au début des années 90 et se poursuit toujours. Les nombreux projets résidentiels bâtis dans ce secteur indiquent que les obstacles de la densification peuvent être surmontés: sur un territoire déjà densément bâti couvrant à peine 226 hectares, près de 1000 nouveaux logements ont été créés pendant une période de cinq ans. De plus, le secteur à l'étude n'a pas connu la construction de tours d'habitation, de rénovation massive ou la subdivision d'anciennes résidences résultant d'une vague de spéculation immobilière ou du phénomène de la gentrification. Ces logements, majoritairement détenus en copropriété ont rapidement trouvé preneurs dont bon nombre sont des accédants à la propriété. Quelles leçons peut-on tirer de ce quartier central d'une grande ville canadienne, qui était tombé en désuétude et qui renaît grâce à la réalisation de projets privés de densification?

Le seul écart des prix des logements avec ceux d'autres secteurs s'avère insuffisant pour expliquer l'attrait des résidents pour les quartiers centraux et ses vieux logements. La préférence des ménages pour ces quartiers fait entrer en ligne de compte des facteurs de choix résidentiels tels que: l'accès au travail, aux transports publics, aux services, la perception du voisinage, la sécurité et l'attrait des logements neufs mieux adaptés aux nouveaux besoins.

Cette recherche examine le phénomène de la densification résidentielle dans un secteur urbain dense à partir de données sur les nouveaux logements bâtis au cours de la période 1993-1998 ainsi que sur les nouveaux résidents et principaux intervenants qui jouent un rôle essentiel dans le processus de densification (promoteurs, municipalité). Le but est de tirer des leçons pour favoriser la renaissance de quartiers centraux d'autres villes canadiennes. Les objectifs sont les suivants:

1. dresser un portrait de l'évolution de la densité spatiale et de la densité de population dans le secteur;

   - représenter graphiquement sur cartes l'ajout de nouveaux logements au stock existant sur une période récente de 5 ans;

   - connaître l'évolution de la densité de population dans le secteur étudié sur une période de 25 ans.

2. connaître la clientèle qui choisit d'habiter un nouveau logement dans un quartier central en cours de revitalisation;

   - identifier les besoins et les préférences des nouveaux résidents en matière de logement;

   - cerner les lieux de résidence antérieurs à différents stades de la vie pour savoir d'où proviennent les nouveaux résidents;

3. déterminer le niveau *d'abordabilité* des nouveaux logements créés;

   - comparer le coût et la taille des nouveaux logements en relation avec la moyenne du secteur étudié;

   - comparer le coût et la taille des nouveaux logements avec ceux d'autres milieux résidentiels dont un secteur périphérique au centre et un secteur de banlieue;

   - vérifier l'hypothèse selon laquelle les nouveaux logements sont financièrement inaccessibles à la population du quartier;

4. identifier les facteurs qui encouragent ou découragent la densification résidentielle dans les quartiers centraux, notamment en ce qui a trait: au mode de transport, au style de vie, à la perception du milieu et à la faisabilité des projets dans les quartiers centraux;

   - vérifier l'utilisation de l'automobile par rapport à d'autres modes de transport dans les déplacements quotidiens ainsi que l'importance du stationnement;

   - établir un lien entre les types de ménages qui occupent les nouveaux logements et les types de ménages qui n'y seraient pas représentés;

   - évaluer l'impact de l'image du secteur et de l'attrait des logements neufs ou rénovés sur le choix d'habiter un secteur central;

   - relever les principaux obstacles de la réglementation municipale pour la construction en insertion auprès d'intervenants sur le terrain, c'est-à-dire: préposé aux permis de la municipalité, promoteurs/constructeurs d'habitations;

Les projets examinés ont la particularité de s'ajouter au stock de logements existants et abordables. La recherche proposée apportera ainsi de nouvelles indications pour le redéveloppement des villes-centres par rapport à d'autres phénomènes ou approches étudiés par le passé et qui n'apportent pas toutes les réponses et solutions comme par exemple: le renouveau urbain, la gentrification et la revitalisation-rénovation urbaine.

La connaissance des caractéristiques et besoins des nouveaux résidents guideront les promoteurs et constructeurs d'habitation, architectes et autres professionnels de l'immobilier à fournir des nouveaux choix de logement à prix abordable, faciliter l'accession à la propriété en milieu urbain, développer de nouveaux marchés et moderniser le tissu résidentiel des quartiers centraux. L'identification des facteurs qui encouragent ou découragent la densification pourront être utiles aux municipalités canadiennes aux prises avec des secteurs en déclin pour élaborer des politiques de revitalisation efficaces.

1. MÉTHODE DE RECHERCHE

L'atteinte des objectifs de la recherche nécessitait d'identifier les projets d'habitation sur le terrain, d'enquêter les résidents des nouveaux logements, de mener des entrevues auprès de personnes impliquées dans la production des logements et, enfin, d'obtenir des données statistiques sur le secteur à l'étude et d'autres secteurs afin d'établir des comparaisons.

Dans une première étape, nous avons localisé sur le terrain les projets d'habitations nouvellement créés depuis cinq ans, c'est-à-dire entre avril 1993 et avril 1998. La zone à l'étude est délimitée par les rues Sherbrooke au sud, avenue Van Horne au nord, avenue du Parc à l'ouest et la rue Saint-Denis à l'est. Ce petit territoire de 226 hectares comportait un nombre étonnant et diversifié de nouveaux projets d'habitation et le décompte a été fait systématiquement rue par rue. Les informations recueillies sur place sont: l'adresse de l'immeuble, le nombre de logements, le nombre d'étages. Une photo de chaque projet a été prise.

Un premier classement des interventions architecturales avait été établi d'après quelques recherches existantes (Daly et Milgrom, op. cit; Guertin, 1982) et une première observation sur le terrain :
1. conversion de bâtiments non résidentiels en habitations; 2. construction neuve sur des terrains vacants (8 logements et moins); 3. construction neuve sur des terrains vacants (plus de 8 logements);
4. démolition et reconstruction; 5. agrandissement ou ajout de logements à un bâtiment existant.

Cependant, trois catégories seulement ont été retenues après la visite sur le terrain. Premièrement, la distinction entre les nouveaux immeubles de huit logements et moins et ceux de plus de huit logements a été abolie. Nous l'avions créée au départ parce que les projets de huit logements et moins sont soumis à une réglementation différente. Mais cette distinction s'est avérée inutile puisque plusieurs gros ensembles résidentiels sont subdivisés en petits immeubles de huit logements ou moins et obéissent aux mêmes règles de construction et d'urbanisme. Deuxièmement, les cas d'agrandissement ou d'ajout de logements à des bâtiments existants étaient très peu nombreux et accompagnent toujours d'autres types de changements dominants comme la conversion de bâtiments non résidentiels. Nous avons donc retenu trois catégories :

1. conversion de bâtiments non résidentiels en habitations;
2. construction neuve sur des terrains vacants;
3. démolition et reconstruction.

Pour classer les projets selon le type d'intervention, nous avons dû comparer l'état actuel et antérieur de chaque site à l'aide de cartes du quartier faites à partir de photographies aériennes en 1989-1990 (Service de l'urbanisme, Ville de Montréal). Ces cartes d'utilisation du sol recèlent plusieurs informations qui nous ont permis de connaître exactement l'ancien usage du site (vacant ou bâti, résidentiel ou autre), s'il existait à cet endroit des logements et combien d'entre eux ont disparu, le nombre d'étages et l'implantation au sol des anciens bâtiments et ainsi, de calculer le nombre de logements net nouvellement créés (constructions moins démolitions). Ce dernier aspect est très important afin de savoir si la densification résidentielle ne s'est pas faite au détriment de l'ancien stock de logements. Ensuite, les informations ont été reportées sur cartes et fiches techniques afin d'en faciliter l'analyse.

Dans une deuxième étape, nous avons mené des entrevues informelles avec des personnes-clé afin de connaître les principaux obstacles réglementaires pour la construction d'habitation dans les quartiers urbains denses. Cinq constructeurs et concepteurs actifs dans la zone d'étude ont été interrogés, ainsi que le responsable de l'émission des permis du secteur Mile-End à la Ville de Montréal.

Dans une troisième étape, des questionnaires ont été remis dans les boîtes aux lettres de 300 résidents des nouveaux projets identifiés avec une enveloppe de retour affranchie. Le délai maximum de retour des questionnaires était de 15 jours. L'objectif était d'obtenir au moins une centaine de questionnaires bien remplis. Le questionnaire postal est apparu comme étant la meilleure technique d'enquête, compte tenu: des dispositifs de sécurité dans les immeubles comportant des accès communs, de la nature confidentielle des informations et de la longueur du questionnaire de six pages comportant 43 questions et sous-questions (voir en annexe A).

Les données obtenues auprès des résidents des nouveaux projets sont d'ordre socio-économique et socio-psychologiques. Les données d'ordre socio-économique sont les suivantes: niveau d'éducation, occupation, revenus, taille du ménage, sexe et âge des occupants, taille du logement, coût du logement, stationnement, provenance antérieure à l'enfance et à l'âge adulte, caractéristiques et coût de l'ancien logement. Les données d'ordre socio-psychologiques sont les suivantes: besoins et choix du nouveau logement, motivations et préférences pour certains types d'habitations et milieux, avantages et désavantages de la localisation, utilisation des services, distance du lieu de travail; utilisation des transports, habitudes de vie, sentiment de sécurité et perception du milieu environnant.

Dans une quatrième étape, les données fournies par les résidents ont été complétées de données statistiques du recensement. Celles-ci permettent d'établir des comparaisons utiles sur la densité, les logements, les caractéristiques des ménages et éventuellement, déterminer le niveau d'accessibilité financière des nouveaux logements. Il s'agit d'informations statistiques sur la population et les logements du secteur, l'évolution de la densité sur une période de 25 ans en termes de: population et logements à l'hectare, nombre d'occupants par logement et par pièce; la taille et le coût des logements dans le secteur étudié (Mile-End), un secteur central comparable (Centre-Sud), un secteur de la périphérie du centre de l'île de Montréal (Villeray) et un secteur suburbain (Pointe-aux-Trembles).

Nous avons obtenu, dans le cadre de l'étude, les plus récentes données statistiques soit celles des secteurs de recensement (S.R.) recueillies en 1996. Comme il n'existait pas de division de recensement correspondant à la zone que nous voulions étudier, il a fallu compiler nous-mêmes les données pour les 16 S.R. formant cette zone. Nous avons vérifié que toutes les données des S.R. dont nous nous sommes servis dans cette étude aient les mêmes limites géographiques depuis le recensement de 1971.

Enfin, les notions et mesures de densité sont nombreuses et couvrent différentes réalités de ce phénomène: densité nette, densité de projet, densité de voisinage, densité globale (Lynch et Hack, 1984), densité perçue, densité brute résidentielle, densité urbaine (Alexander et Reed, 1988), etc. Ce n'est pas tant le dénominateur commun des mesures de densité qui importe (exemple: surface de territoire donnée) que le numérateur utilisé (nombre de personnes, de logements). Ainsi, nous avons donc choisi dans cette étude de traiter de la densification au sens le plus large possible et d'utiliser des numérateurs qui ont trait autant à la population (nombre de personnes, nombre de ménages) qu'au cadre bâti (nombre de logements, nombre de pièces). Ainsi, il sera peut-être possible de démystifier davantage les phénomènes apparemment contradictoires de la densification du cadre bâti et de la dépopulation des quartiers centraux.

2. PRÉSENTATION DU SECTEUR ÉTUDIÉ

2.1 Le cadre bâti existant

Le quartier Mile-End est un ancien secteur urbain bâti au tournant du XIXe siècle (voir tableau 1). Malgré sa densité élevée, il se compose à 80 % de bâtiments de faible hauteur, soit des logements de type « plex » en rangée de deux ou trois étages (voir tableau 2). Ses immeubles sont bâtis sur des terrains peu profonds, les façades sont parfois implantées à la limite avant du lot, les rues sont étroites et les ruelles à l'arrière des lots sont souvent inexistantes. Ces caractéristiques contribuent certainement à accroître la densité bâtie du secteur par rapport à d'autres quartiers de la ville (voir tableau 3).

L'usage résidentiel est dominant dans le secteur mais cette ancienne municipalité qui fut annexée à Montréal en 1909 avait permis l'implantation de nombreux commerces, atelier d'artisans et petites industries à même le tissu résidentiel (Benoît et Gratton, 1991). Il en résulte un paysage urbain parfois hétéroclite: maisons ouvrières, maisons de notables, garages, bâtiments publics, terrains de stationnement, industries et logements neufs se cotoient. La qualité architecturale de plusieurs bâtiments anciens révèle que le quartier fut autrefois prospère. Il est tombé en désuétude après la Seconde guerre mondiale et à partir de 1970, les membres de la communauté portugaise s'y sont installés en grand nombre. Depuis quelques années le quartier suscite un regain d'intérêt.

Tableau 1. Périodes de construction des logements dans le secteur Mile-End

	avant 1946	**1946-60**	**1961-70**	**1971-80**	**1981-90**	**1991-96**
nombre de logements	10 210	3 230	2 640	1 535	1 190	640
part du total	52,5 %	16,6 %	13,6 %	7,9 %	6,1 %	3,3 %

Tableau 2. Types de bâtiments résidentiels dans le secteur Mile-End

	Jumelé	**en rangée**	**duplex détaché**	**moins de 5 étages***	**5 étages* et +**	**maison ind. attenante**
nombre de logements	25	510	155	15 605	2 970	220
part du total	0,1 %	2,6 %	0,8 %	80,1 %	15,3 %	1,1 %

* Divisions par catégories de Statistique Canada.

Tableau 3. Densités bâties comparées pour différents quartiers.

	Mile-End	**Centre-Sud**	**Villeray**	**Pointe-aux-Trembles**
Distance du centre-ville en km	*1,0*	*0,5*	*3,5*	*10,5*
Nombre de logements à l'hectare*	86,4	75,8	46,0	16,2
Nombre de pièces par logement	4,4	4,2	4,0	5,6
Nombre de chambre à coucher par logement	1,6	1,7	1,5	2,7

* Note: 1 hectare = 10 000 m^2 ; 100 hectares = 1 km^2

2.2 Profil socio-économique de la population

Les ménages qui habitent le secteur possèdent des caractéristiques semblables à celles d'autres ménages des grands centres urbains : prédominance des personnes seules et de ménages composés de deux individus, présence d'une part importante d'immigrants, de familles monoparentales et de couples de même sexe. Les revenus moyens s'établissaient en 1996 à moins de 40 000$ annuellement pour la majorité d'entre eux (70,6%). Ils sont locataires d'un vieux logement de 4 ou 5 pièces, à prix abordable. Cette population est assez mobile, relativement instruite et touchée par un taux de chômage élevé.

Le transport en commun déclasse l'utilisation de l'automobile pour se rendre au travail et le quartier voit poindre les nouvelles tendances du travail à domicile (8,5% de la population active). Les données suivantes concernent la population totale du secteur étudié et sont tirées du recensement de 1996.

Nombre de personnes		:	38 834
Superficie du territoire (hectares)		:	226
Densité de population		:	171,8 personnes/hectare
Sexe	Hommes	:	51,3 %
	Femmes	:	48,7 %
Nombre de ménages		:	19 515
Densité résidentielle:		:	86,4 ménages (ou logements)/hectare 0,4 personne/pièce ou 2,3 pièces/personne
Nombre moyen de personnes par ménage (ou logement)		:	1,93

Taille des ménages		
Personnes seules	:	9 125 (46,8 % des ménages ou 24,2 % de la population)
2 personnes	:	5 935 ménages (30,4 %)
3 personnes	:	2 400 ménages (12,3 %)
4 ou 5 personnes	:	1 775 ménages (9,1 %)
6 personnes et plus	:	280 ménages (1,4 %)
Nombre de familles (avec ou sans enfant)	:	7 560 (38,7 % des ménages)
Taille des familles		
2 personnes	:	4 015 (53,1 % des familles)
3 personnes	:	1 845 (24,4 %)
4 personnes	:	1 140 (15,1%)
5 personnes et +	:	560 (7,4 %)
Nombre de familles monoparentales	:	1 610 (21,3 % des familles)
Personnes vivant avec personnes non apparentées	:	5 690 (15,1 % de la population)
Statut d'occupation du logement		
Propriétaires	:	3 845 ménages (19,7 %)
Locataires	:	15 655 ménages (80,3 %)
Grands groupes d'âges		
Moins de 25 ans	:	12 425 personnes (30,7 %)
Entre 25 et 44 ans	:	17 470 personnes (43,1 %)
Entre 45 et 59 ans	:	5 605 personnes (13,8 %)
60 ans et plus	:	5 010 personnes (12,4 %)
Citoyenneté		
Canadienne	:	33 315 (87,0 %)
Autre	:	4 995 (13,0 %)
Immigration - origine		
Portugal	:	2 500 personnes (20,2 % de l'immigration)
Autres pays	:	9 900 personnes
Revenus moyens des ménages	:	31 780 $ /an
Revenus moyen des personnes seules	:	22 089 $ /an
Groupes de revenus des ménages		
Moins de 20 000 $ /an	:	8 125 ménages (42,0 %)
20-40 000 $ /an	:	5 545 ménages (28,6 %)
40-60 000 $ /an	:	3 215 ménages (16,6 %)
60-80 000 $ /an	:	1 330 ménages (6,9 %)
80 000 $ et plus /an	:	1 150 ménages (5,9 %)

Dépenses de logement

Locataires	:	547 $ /mois
Propriétaires	:	836 $ /mois

Niveau d'éducation

Moins que 9e année	:	5 420 (16,1 %)
9e - 13e année	:	5 955 (17,7 %)
Autres études non universit.	:	5 875 (17,4 %)
Université (sans diplôme)	:	5 345 (15,8 %)
Université (avec diplôme)	:	10 440 (31,0 %)

Mobilité des personnes

Déménagé depuis 1 an	:	9 715 (25,7 %)
Déménagé depuis 5 ans	:	21 850 (60,0 %)

Domaines d'activités de la population active (par ordre d'importance)

Autres industries de services que celles mentionnées	:	3 615 personnes
Arts et loisirs	:	3 100
Industrie manufacturière	:	2 980
Enseignement	:	2 625
Services aux entreprises	:	2 555
Commerce gros et détail	:	2 415
Restauration-hôtellerie	:	2 415
Santé	:	1 775
Fonction publique	:	865
Communications	:	555
Construction	:	470
Transport	:	460

Travail - Modes de transport

Transport en commun	:	6 745 personnes (37,7 %)
Automobile	:	5 420 personnes (30,3 %)
À pied	:	4 150 personnes (23,2 %)
Bicyclette	:	1 135 personnes (6,4 %)
Autre	:	425 personnes (2,4 %)

Travail à domicile

Hommes	:	970
Femmes	:	705
Total travailleurs à domicile	:	1 675 (8,5 % de la population active)

Taux d'activité

Population active	:	23 215 personnes
Chômeurs	:	3 440 pers. (14,8 % de la pop. active)
Inactifs	:	10 575 personnes (31,4 % de la pop. totale)
Chômeurs et inactifs	:	14 015 personnes (41,6 % de la pop. totale)

2.3 Évolution de la densité de population

À la section 2.1, nous avons pu obtenir une idée de la *densité bâtie* du secteur Mile-End, c'est-à-dire la densité physique des bâtiments. Ce portrait ne serait pas complet sans évoquer la *densité de population*, c'est-à-dire celle qui utilise des unités de mesure telles que le nombre de personnes ou de ménages sur un territoire donné.

Les statistiques existantes permettent d'établir des comparaisons géographiques de densité avec d'autres secteurs résidentiels (tableau 4). Il ne fait aucun doute que le nombre de personnes ou de ménages qui occupent le territoire étudié est très élevé. D'après le classement de Lynch et Hack (1984), cette densité calculée est équivalente à des immeubles d'appartements de plus de six étages. Elle est même supérieure à celle du Centre-Sud, un autre secteur urbain comparable situé à la limite du centre-ville.

Le nombre de personnes qui occupent un logement dans le Mile-End est semblable à celui des quartiers centraux et autour, à cause de la petite taille des ménages urbains. Toutefois, les logements sont plus grands dans le Mile-End (sauf en banlieue), ce qui permet de croire que la densité bâtie y serait encore plus importante qu'on le pense, étant donné que les résidents occupent une plus grande surface de logement (2,29 pièces par personne). Les comparaisons sont difficiles à établir avec la banlieue, représentée par Pointe-aux-Trembles: les logements sont plus grands mais les ménages comptent aussi plus d'individus, ce qui explique pourquoi l'indicateur de densité «nombre de personnes par pièce» y soit plus élevé que dans les quartiers centraux plus anciens.

Tableau 4. Densités de population comparées pour différents quartiers

	Mile-End	**Centre-Sud**	**Villeray**	**Pointe-aux-Trembles**
Distance du centre-ville en km	*1,0*	*0,5*	*3,5*	*10,5*
Nombre de personnes à l'hectare*	171,0	147,0	90,3	51,1
Nombre de ménages à l'hectare	86,4	75,8	46,0	16,2
Nombre de personnes par logement	1,93	1,95	1,89	2,87
Nombre de pièces par logement	4,4	4,2	4,0	5,6
Nombre de personnes par pièce	0,44	0,46	0,47	0,51
Nombre de pièces par personne	2,29	2,15	2,11	1,95

* Note: 1 hectare = 10 000 m^2 ; 100 hectares = 1 km^2

Les données des recensements précédents permettent de mesurer l'évolution de la densité de population sur une période de 25 ans (tableau 5). La décennie 1971-1981 a été marquée par une dépopulation importante du quartier soit 25,4 % des personnes qui ont quitté le secteur en dix ans. Cette glissade a été freinée après 1981 et la perte de population ne se comptait plus par milliers mais par centaines d'individus durant la période 1991-1996.

La dépopulation du secteur, bien qu'alarmante, ne s'est pas nécesssairement traduite par une perte nette de logements puisque le nombre de ménages qui résidaient dans le secteur en 1996 est au même niveau que celui de 1971. Le facteur démographique responsable de la dépopulation du secteur est la diminution constante de la taille des ménages qui est passée en 25 ans de 3,09 à 1,93 personne. L'accroissement entre-temps de la consommation d'espace de logement par individu indique que le stock de logements ancien s'est adapté à la nouvelle réalité des ménages en milieu urbain, notamment l'émergence des ménages formés de couples sans enfant, de personnes vivant seules et de familles monoparentales.

Tableau 5. Densités de population comparées dans le secteur Mile-End - évolution de 1971 à 1986

	1971	**1976**	**1981**	**1986**	**1991**	**1996**
Population	60 755	54 410	45 347	43 310	39 766	38 834
Perte ou gain 5 ans		-6 345	-9 063	-2 037	-3 544	- 932
Ménages	19 645	18 860	18 140	18 645	19 180	19 515
Perte ou gain 5 ans		- 785	- 720	+ 505	+ 535	+ 335
Personnes/hectare	268,8	240,8	200,7	191,6	176,0	171,0
Ménages/hectare	86,9	83,5	80,3	82,5	84,9	86,4
Personnes/logement	3,09	2,88	2,50	2,32	2,07	1,93
Personnes/pièce	0,70	0,65	0,57	0,53	0,47	0,44
Pièces/personne	1,42	1,53	1,76	1,89	2,11	2,29

Les familles immigrantes qui avaient investi autrefois le quartier ont tendance maintenant à le quitter pour la banlieue, selon elles, signe de prospérité et d'ascension dans l'échelle sociale. Ces familles étaient souvent multi-générationnelles et comptaient plusieurs enfants.

3. LES NOUVEAUX LOGEMENTS CRÉÉS

3.1 Présentation des projets répertoriés

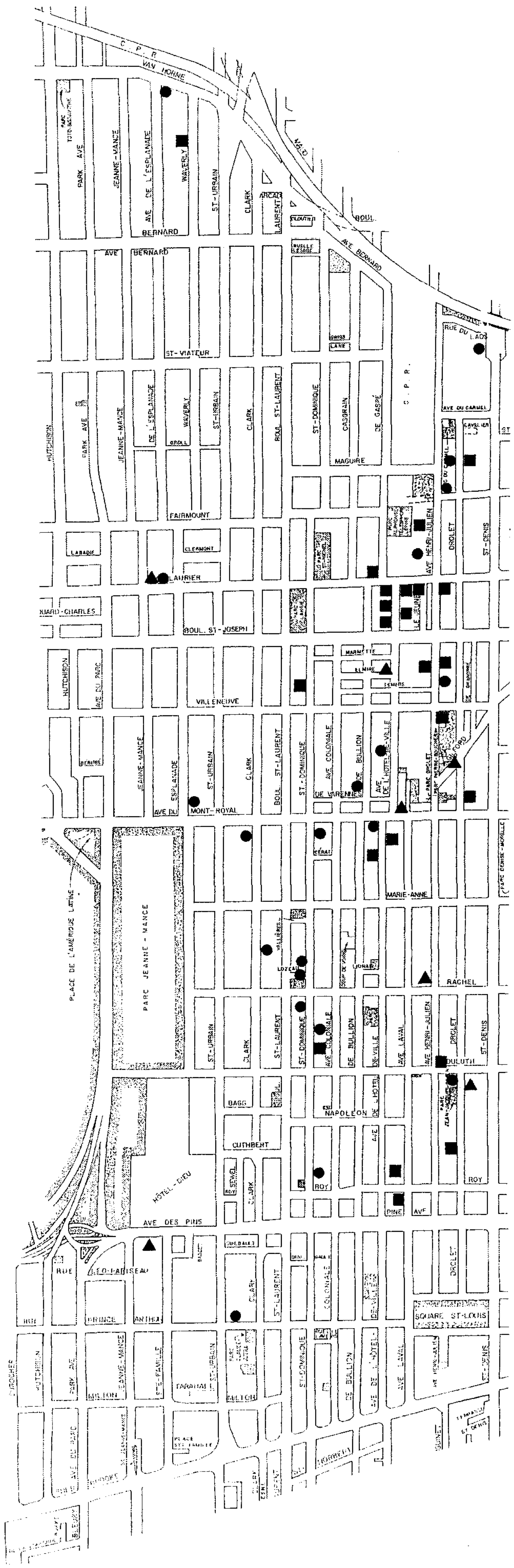
Le nombre de projets résidentiels répertoriés et réalisés dans le secteur Mile-End entre avril 1993 et avril 1998 s'élève à 50 et totalise 990 logements. Lorsqu'on considère que les démolitions ont causé une perte nette de 32 logements durant la même période, le nombre de nouveaux logements réellement créés au cours des cinq dernières années s'élève à 958, soit 4,9 % du stock de logements total du secteur.

Une fiche pour chaque projet est présentée dans l'annexe B avec une photo du bâtiment construit ou recyclé et diverses informations telles que le nombre de logements, le nombre d'étages et une carte à l'échelle 1:1000 qui montre l'implantation au sol des bâtiments voisins et l'utilisation antérieure du lot.

La carte no 1 localise les projets en fonction du type d'intervention architecturale. Les nouveaux projets d'habitation se localisent surtout dans la partie est de la zone, non loin de la ligne de métro et à la limite du quartier Plateau Mont-Royal densément construit. Première observation : au nord, on retrouve un plus grand nombre de démolitions-reconstructions, tandis que les constructions neuves sont disséminées un peu partout.

Les cas de démolitions-reconstructions sont plus concentrés au nord parce qu'ils ont profité de la présence de terrains plus vastes anciennement occupés par des bâtiments industriels vétustes. Ces bâtiments ont pu être démolis et remplacés par des projets de 24, 32, 68 et même plus de cent logements. Sur 22 cas identifiés de reconstructions, 18 projets comptent un ou plusieurs étages supplémentaires par rapport aux anciens bâtiments qu'ils remplacent. L'avancée des habitations dans une zone industrielle désuète et l'augmentation du nombre d'étages des nouveaux bâtiments par rapport aux anciens contribuent certainement à augmenter la densité bâtie du secteur.

En examinant les superficies de terrain occupées par les nouveaux projets de construction (carte no 2), on remarque un certain clivage entre les petits terrains au sud du secteur et les grands terrains au nord. Au sud, le tissu urbain résidentiel est dominant et composé de plus petits lots. Les terrains ont été laissés vacants par des incendies ou des démolitions d'habitations, ce qui a offert des opportunités d'insertions de constructions neuve de plus petite taille comme par exemple des projets de 2, 8 ou 12 logements. Bien sûr, il existe aussi quelques projets de plus grande taille dans cette partie sud du secteur. Ils occupent cependant des superficies relativement petites et font un usage très dense des terrains convoités et situés en zone résidentielle établie (exemple : cas no 31).



Carte no 1

Localisation des nouveaux projets d'habitation

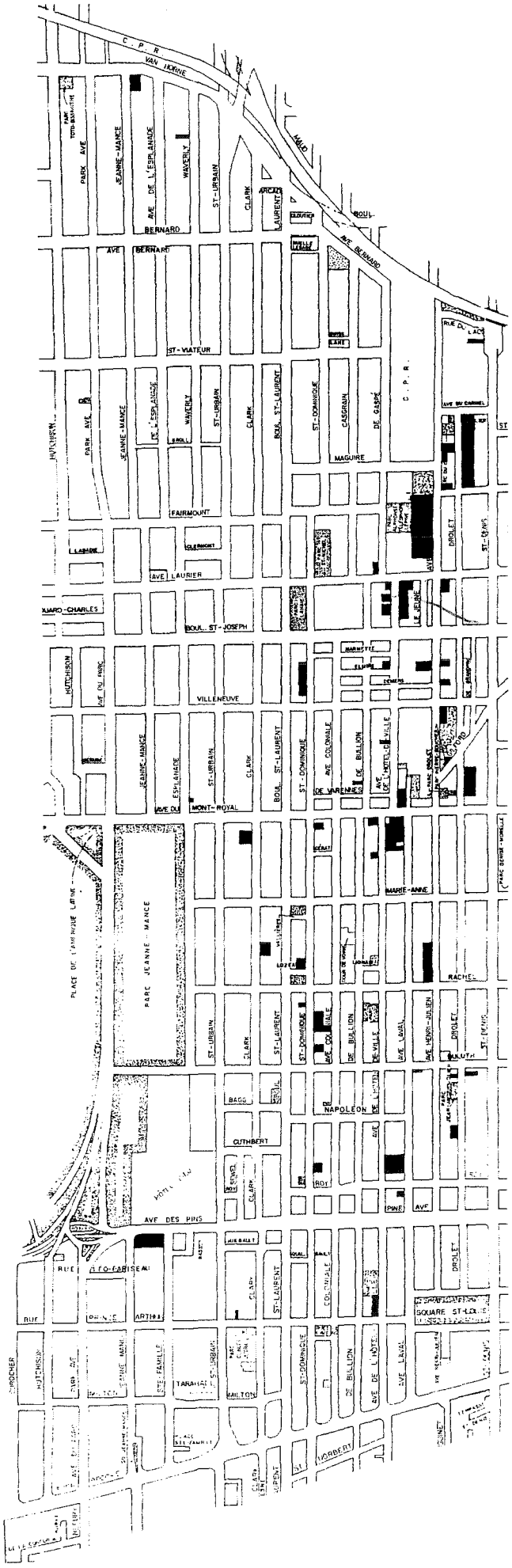
- secteur Mile-End -

Construction neuve sur terrain vacant ●

Démolition-reconstruction ■

Conversion de bâtiments non-résidentiels en habitations ▲

0 m — 500 m



Carte no 2

Superficie de terrain des nouveaux projets d'habitation

N

- secteur Mile-End -

560 m² =

1 hectare =

0 m — 500 m

3.2 Caractéristiques des nouveaux logements

La majorité des constructions neuves dans le Mile-End est située dans des immeubles de 8 unités et moins et sont des copropriétés construites par des promoteurs privés. Elles s'inspirent des anciennes typologies d'habitation des duplex et triplex existants et de celle des *walk-ups* avec une entrée commune, ou un hybride des deux.

La majorité des nouveaux immeubles résidentiels comportent trois étages ou moins. Ce sont des constructions à ossature de bois économiques à réaliser. Ils dépassent généralement en hauteur les anciennes habitations car ils comptent presque toujours un niveau habitable en sous-sol et quelquefois un niveau supplémentaire en mezzanine[1]. La plupart des nouveaux immeubles résidentiels totalisent donc en réalité de 4 à 5 niveaux habitables dans un milieu bâti de 2 et 3 étages sans sous-sol. Le gabarit des édifices neufs, même avec un ou deux niveaux d'habitation en plus, s'intègre au cadre bâti existant du fait que leur hauteur totale se rapproche de celle de leurs voisins. En effet, un étage neuf standard (2,4 m) est moindre que dans les logements anciens (2,6 m et plus). Les rares immeubles de 4 étages et plus sont des logements sociaux, des édifices industriels ou institutionnels recyclés en habitations. Le règlement de zonage permet rarement de dépasser trois étages et les exigences réglementaires (incombustibilité, gicleurs) en font des constructions plus onéreuses.

En ce qui concerne la grandeur des logements, une superficie qui tourne autour de 93 m^2 (1 000 $pi.^2$) et deux chambres à coucher sont devenus la norme. Près du quart des répondants (23,8%) occupent des logements dont la superficie dépasse 120 m^2. Cependant, la notion de pièce a évolué avec le temps et il faut utiliser les données sur le nombre de pièces avec circonspection. Ainsi, le nombre de pièces des nouveaux logements est inférieur en moyenne à ceux des anciens logements (4,2 contre 4,4) et ils comptent plus de chambres à coucher (1,9 contre 1,6). Dans les faits, les pièces de séjour des nouvelles habitations sont plus vastes que celles des anciens logements montréalais où l'on retrouve souvent salon et cuisine combinés. Ceci est corroboré par les répondants à l'enquête qui ont fait mention de pièces de séjour de type «aire ouverte» et de salon-coin-repas-cuisine combinés en une seule grande pièce. Dans les anciens logements, les «pièces doubles», c'est-à-dire deux petites pièces communiquant par une porte d'arche comptaient pour deux pièces distinctes.

Le rapport entre le nombre de places de stationnement et de logements est à peu près de 1 pour 2, soit équivalent aux normes de stationnement requises par la municipalité dans les secteurs résidentiels des quartiers centraux à densité élevée. Le même phénomène est observé à Toronto où seulement la moitié des propriétaires achète une place de stationnement (Daly et Milgrom, op. cit). Le stationnement ne prend pas une part vraiment importante de l'espace extérieur du terrain puisque plusieurs résidents des nouveaux projets possèdent une place de stationnement dans un garage. Ainsi, si l'on considère seulement les places de stationnement extérieures, le rapport entre le nombre de places de stationnement et le nombre de logements est inférieur à 1:3. Celles-ci n'ont donc pas pour effet de diminuer la densité bâtie des nouveaux projets de construction.

Le coût mensuel des logements neufs n'est pas plus élevé que le prix moyen payé par les locataires et propriétaires du quartier. Les propriétaires de logements neufs défraient même un peu moins (816.64 $/mois) que les propriétaires vivant dans les logements plus anciens (836.00 $/mois). Parfois, ces propriétaires ont acquis un logement neuf en versant une mise de fonds importante qui abaisse les

[1] D'après le Code national du bâtiment, le sous-sol et la mezzanine ne comptent pas dans le calcul du nombre d'étages si le niveau du rez-de-chaussée n'est pas supérieur à 2 mètres du niveau du sol et si la mezzanine occupe 40% ou moins de la superficie de l'étage qu'elle surmonte.

coûts mensuels de logement. Quant au loyer moyen relativement bas des locataires de logements neufs (5,5 % seulement des répondants), il s'explique du fait que plusieurs d'entre eux occupent des habitations sociales. Très peu de logements locatifs ont été construits entre 1993 et 1998. La comparaison entre les coûts de deux groupes majoritaires dans le secteur, c'est-à-dire les propriétaires d'habitations neuves (816.64 $/mois) et les locataires d'habitations existantes (547.00 $/ mois), permet d'affirmer qu'il existe un écart de prix normal lié au statut d'occupation. Cet aspect des coûts de logement sera davantage approfondi au chapitre 5.

Type d'immeuble neuf		
De 4 à 8 logements	:	74,1 %
Plus de 8 logements	:	15,7 %
Duplex ou triplex	:	5,5 %
Maison en rangée	:	3,7 %
Maison individuelle détachée	:	1,0 %
3 étages ou moins	:	8,0 %
De 4 à 6 étages	:	72,0 %
Superficie des nouveaux logements		
Superficie moyenne	:	104,3 m^2 (1 122, 7 $pi.^2$)
Le plus petit logement	:	60 m^2 (645 $pi.^2$)
Le plus grand logement	:	200 m^2 (2 152 $pi.^2$)
Entre 83,6 m^2 et 102,2 m^2 (900 à 1 100 $pi.^2$)	:	55,4 %
Supérieure à 120,8 $pi.^2$ (1 300 $pi.^2$)	:	23,8 %
Nombre de pièces		
Nombre de pièces moyen[2]	:	4,2
Nombre de chambres à coucher fermées	:	1,9
Nombre de chambres à coucher/personne	:	1,0
Niveaux de logement		
Sur un niveau	:	83 (76,1 %)
Sur deux niveaux	:	20 (18,4 %)
Sur trois niveaux ou plus	:	6 (5,5 %)
Places de stationnement		
Ceux qui en possèdent une	:	48,6 %
Place à l'extérieur	:	30,3 %
Place dans un garage	:	18,3 %
Coûts mensuels de logement [3]		
Coût moyen par mois	:	792.07 $

[2] Excluant la salle de bain.

[3] Incluant les taxes foncières et scolaires, les frais de copropriété et le stationnement.

Le plus élevé	:	2 700.00 $
Le plus bas	:	150.00 $
Moyenne des locataires	:	382.50 $
Moyenne des propriétaires	:	816.64 $

4. LES RÉSIDENTS DES NOUVEAUX LOGEMENTS: QUI SONT-ILS ?

4.1 Profil socio-économique des résidents des nouveaux logements

Les caractéristiques socio-démographiques des résidents de nouveaux logements sont assez semblables à celles de la population existante du secteur. Les différences sont surtout d'ordre économique et concernent l'emploi et les revenus. Ces données sont résumées aux pages suivantes.

Les résidents des nouveaux logements sont formés majoritairement d'accédants à la propriété: 94,5 % sont propriétaires et 74,3 % étaient locataires de leur ancien logement. Une partie non négligeable est aussi formée d'acheteurs expérimentés (20,2 %). Les nouveaux logements attirent le groupe d'âge des 25-45 ans, aussi majoritaire dans le secteur, mais relativement moins de personnes âgées. Ces dernières, âgées de 60 ans et plus ne représentent que 4,6 % des répondants au sondage alors qu'ils forment 12,4 % des résidents du secteur.

Bien que 90,8 % des répondants ont déclaré avoir le français pour langue maternelle, 11,9 % affirment avoir pour origine un autre pays que le Canada. Cela n'est pas surprenant quand on considère le fort caractère multi-ethnique du quartier puisque 31,9 % de ses résidents sont nés hors du Canada.

La taille moyenne des ménages des nouveaux logements est presqu'identique à celle des ménages qui habitent les logements plus anciens du secteur. Près du tiers des ménages (32,4 %) se compose de personnes vivant seules, comparativement à 46,8 % dans le secteur, un chiffre très élevé. Le coût d'accession à la propriété semble plus facile pour les ménages composés de deux adultes seulement qui forment 49,1 % des acheteurs de nouveaux logements dans le Mile-End. Les familles avec enfants[4] constituent 18,5 % des ménages des nouveaux logements (ensemble du secteur: 26,4 %) et sont de petite taille: elles comptent majoritairement un seul enfant alors que les familles du Mile-End en comptent un ou deux. La part des familles monoparentales qui occupent les nouveaux logements est identique à celle du secteur et forme 8,3 % des ménages mais près de la moitié des familles sondées (45 %).

La population du Mile-End possède un niveau d'instruction élevé: 46,8 % ont fréquenté l'université. Il est encore plus élevé parmi les résidents des nouveaux logements dont 70,3 % affirment avoir complété des études universitaires. Les domaines d'occupation communs aux répondants du sondage et à la population active du secteur sont: l'enseignement, le travail de bureau, les arts et le commerce. Les différences les plus marquées sont: la fonction publique au 2e rang chez les résidents des nouveaux logements tandis que l'industrie manufacturière est au 3e rang des occupations de la population active du secteur. Le nombre de personnes qui travaille à domicile est presqu'identique à celle du secteur soit: 8,3 % des répondants et 8,5 % de la population active du Mile-End. Si on inclut les personnes qui travaillent souvent à la maison parce qu'ils amènent du travail les soirs ou les fins de semaine, ce pourcentage monte à 19,3 % parmi les résidents des nouveaux logements. Le besoin d'une pièce supplémentaire, telle une deuxième ou troisième chambre utilisée comme un bureau est ici nettement justifié.

Les revenus annuels moyens des ménages qui habitent les nouveaux logements sont plus élevés que ceux des résidents du secteur, majoritairement locataires et frappés par une situation de l'emploi difficile - taux d'inactivité et de chômage des résidents du secteur: 14,8 % de la population active. Les chiffres parlent d'eux-mêmes: 71,9 % des ménages enquêtés ont des revenus annuels au-delà de 40 000 $ alors que c'est l'opposé pour la population du secteur ; la moyenne se situe en-deçà de ce seuil à 31 780 $ par an. Fait à remarquer, la majorité des ménages qui résident dans les nouveaux logements se concentre

[4]Aux fins de comparaisons, les «familles sans enfant» du recensement n'ont pas été comptabilisées ici.

dans deux groupes de revenus soit: 40 000 $ à 60 000 $ par an et 80 000 $ et plus par an. Ceci reflète le clivage économique entre les ménages composés d'une personne et ceux à deux revenus, financièrement plus aisés. La mixité de revenus est reflétée dans les projets de construction neuve par la variété de prix des logements, comme par exemple un logement très abordable au sous-sol, un logement plus vaste et luxueux au troisième étage et un prix intermédiaire au rez-de-chaussée et deuxième étage. Les revenus des personnes seules qui habitent les nouveaux logements se situent en majorité entre 25 000 $ et 60 000 $ par an, un niveau suffisant pour accéder à ce type de propriété à Montréal en 1998. Ces personnes seules se recrutent parmi le grand bassin de locataires montréalais qui possède un emploi. À titre de comparaison, la moyenne des revenus des personnes seules du secteur se situe en-deçà de ce seuil à 22 089 $ par an.

Lorsqu'on compare le nombre de personnes estimé dans les nouveaux logements, soit 1810 personnes (958 log. net x 1,89 pers./log.), au nombre de personnes ayant quitté le secteur entre le recensement de 1991 et 1996 (- 932 personnes), on peut penser que la tendance à la dépopulation du secteur pourrait être renversée à cause de la densification résidentielle. Nous verrons cependant à la section 4.3, s'il s'agit d'un apport réel de nouveaux résidents en provenance de l'extérieur du secteur d'étude.

Nombre de répondants au questionnaire		
Total	:	110
Questionnaire rejeté	:	1
Échantillonnage de tous les nouveaux logements	:	11,0 %
Sexe des répondants		
Masculin	:	41,7 %
Féminin	:	58,3 %
Âge des répondants		
Âge moyen	:	39,8 ans
Entre 25 et 45 ans	**:**	**68,5 %**
60 ans et plus	:	4,6 %
Langue maternelle		
Français	**:**	**90,8 %**
Anglais	:	4,6 %
Autre (espagnol, portugais)	:	2,8 %
Immigration		
Pays d'origine Canada	**:**	**88,1 %**
Autre pays d'origine	:	11,9 %
Période moyenne depuis l'arrivée au Canada	:	17 ans
Statut d'occupation du logement		
Propriétaires	**:**	**94,5 %**
Locataires	:	5,5 %
Statut d'occupation antérieur		
Étaient déjà propriétaires	:	25,7 %
Étaient locataires	**:**	**74,3 %**

Période moyenne d'occupation du nouveau logement	:	22 mois
Taille des ménages		
Nombre moyen de personnes par ménage	:	1,89
Personnes vivant seules	**:**	**32,4 % des ménages**
Ménages composés de 2 adultes seulement	**:**	**49,1 %**
Nombre d'adultes dans les ménages		
1 adulte	:	39,4 %
2 adultes	:	60,6 %
Familles		
Part des familles avec enfants	:	18,5 % des ménages
Familles avec 1 enfant	**:**	**65 % des familles**
Familles avec 2 enfants	:	15 % des familles
Familles avec 3 enfants	:	15 % des familles
Familles avec 4 enfants	:	5 % des familles
Familles monoparentales	**:**	**45 % des familles**
Dernier niveau d'éducation complété		
Primaire	:	2,7 %
Secondaire	:	9,9 %
Collégial	:	17,1 %
Université 1er cycle	**:**	**41,5 %**
Université 2e ou 3e cycle	**:**	**28,8 %**
Revenus annuels moyens de tous les ménages résidant dans un logement neuf		
Moins de 25 000 $	:	9,4 %
Entre 25 000 $ et 40 000 $	:	18,7 %
Entre 40 000 $ et 60 000 $	**:**	**30,8 %**
Entre 60 000 $ et 80 000 $	:	18,7 %
80 000 $ et plus	**:**	**22,4 %**
Revenus annuels moyens des ménages d'un adulte résidant dans un logement neuf		
Moins de 25 000 $	:	14,0 %
Entre 25 000 $ et 40 000 $	**:**	**27,9 %**
Entre 40 000 $ et 60 000 $	**:**	**39,5 %**
Entre 60 000 $ et 80 000 $	:	16,3 %
80 000 $ et plus	:	2,3 %
Revenus annuels moyens des ménages locataires résidant dans un logement neuf		
Moins de 25 000 $	**:**	**75,0 %**
Entre 25 000 $ et 40 000 $	:	0 %
Entre 40 000 $ et 60 000 $	:	25,0 %
Entre 60 000 $ et 80 000 $	:	0 %
80 000 $ et plus	:	0 %

Domaines d'occupation (par ordre d'importance)

Enseignement	:	**20 réponses**[5]
Travail de bureau	:	**20**
Fonction publique	:	16
Arts	:	16
Commerce	:	11
Industrie	:	10
Santé	:	9
Aux études	:	7
Communications	:	5
À la retraite	:	4
Sciences	:	3

4.2 Besoins et choix de logement

Le taux de satisfaction général des résidents de logements neufs est très élevé (93,3 %). Il existe en effet une valeur associée à l'achat d'un logement neuf, celle-ci étant mentionnée par 56,9 % des répondants comme la raison principale d'y emménager. La sédentarisation de ceux-ci les distinguent de la population du secteur : les nouveaux occupants espèrent à 80,2 % y loger pendant cinq ans et plus alors que la réalité est différente parmi les résidents du secteur: 60,0 % ont déménagé depuis cinq ans. Les aspects les moins appréciés du logement concernent l'insonorisation et le stationnement des voitures.

L'accession à la propriété est la raison la plus souvent mentionnée pour emménager dans un nouveau logement (64,2%). Les raisons qui ont le plus influencé la décision d'acheter ou louer un nouveau logement sont le concept architectural du projet, le prix et des raisons liées à la localisation telles que: proximité du transport en commun, localisation près du centre-ville, proximité des commerces, distance du lieu de travail, proximité des loisirs et des activités culturelles. D'ailleurs, 58,2 % des répondants habitent à 5 km ou moins de leur lieu de travail. Un deuxième groupe de raisons d'achat concerne les caractéristiques physico-spatiales du logement et sont considérées comme une amélioration par rapport aux anciens logements: éclairage naturel et ensoleillement, superficie habitable, insonorisation, allure extérieure du projet, balcons et terrasses extérieures, espace intérieur et qualité de la finition.

Somme toute, les aspects extérieurs du logement tels que l'apparence extérieure du bâtiment, l'environnement sécuritaire, la vue à l'extérieur et le caractère de la rue, ne sont pas très significatifs dans l'appréciation du logement. Encore les gens sont-ils davantage concernés par l'intérieur de leur habitation et comme un promoteur interrogé a fait remarquer : « leur logement constitue pour eux [les acheteurs de copropriétés neuves] comme une deuxième peau. Ils sont sensibles à leur intérieur mais moins en ce qui concerne l'extérieur qui est du ressort commun de la copropriété. »

Le désir de s'identifier ou de se démarquer du milieu environnant par une architecture singulière est beaucoup moins présent chez les résidents des nouvelles habitations des quartiers centraux que chez les résidents de la banlieue parce qu'il existe des écarts de revenus, d'éducation et d'emploi qu'on ne souhaite pas rendre visibles. L'importance du concept architectural comme raison première ayant influencé l'achat du logement (avant même le prix) pourrait refléter l'intérêt accru pour des interventions à petite échelle qui se confondent dans le milieu, tel que constaté par Daly et Milgrom dans leur étude sur la densification.

[5] Plus d'une réponse était possible.

Appréciation générale du logement

Note moyenne sur 10	:	8,4 /10
Satisfaits (7/10 et plus)	**:**	**93,3 % des répondants**
Très grande satisfaction (9/10 et plus)	:	48,6 %

Période d'occupation prévue du nouveau logement

5 années et plus	**:**	**80,2 % des répondants**
moins de 5 ans	:	19,8 %

Raisons d'emménager dans un nouveau logement

. Raisons les plus souvent mentionnées (plus de la moitié des répondants)

Pour devenir propriétaire	**:**	**64,2 % des répondants**
Attrait du neuf	:	56,9 %

. Raisons assez souvent mentionnées

Services à proximité	:	40,4 %
Investissement, épargne	:	37,6 %
Logement plus grand	:	36,7 %
Prix abordable du logement	:	36,7 %
Quartier plus attrayant	:	35,8 %
Apparence extérieure du bâtiment	:	34,9 %
Mieux isolé du bruit	:	31,2 %

. Raisons quelquefois mentionnées

Commodités du logement	:	27,5 %
Se rapprocher du travail	:	22,9 %
Stationnement disponible	:	22,9 %
Autres raisons [6]	:	18,3 %

. Raisons les moins souvent mentionnées

Environnement sécuritaire	:	9,2 %
Proche des amis ou de la famille	:	8,3 %
Moins cher de chauffage	:	8,3 %

Raisons qui ont influencé le plus la décision d'acheter ou louer un nouveau logement

. Raisons les plus souvent mentionnées (la moitié des répondants ou plus)

Concept architectural	**:**	**65,1 % des répondants**
Prix du logement	**:**	**63,3 %**
Proximité du transport en commun	:	56,9 %
Localisation près du centre-ville	:	55,0 %
Valeur de revente espérée	:	52,3 %
Éclairage naturel/ensoleillement	:	50,5 %

. Autres raisons souvent mentionnées

Superficie du logement	:	49,5 %
Insonorisation	:	47,7 %
Allure extérieure du projet	:	47,7 %
Proximité des commerces	:	46,8 %
Balcons et terrasses extérieures	:	45,0 %
Distance du lieu de travail	:	43,1 %

[6] Autres raisons mentionnées: localisation (quartier, près du métro et de l'université), qualités spatiales du logement (bureau, petit logement, caractère, lumière) et changements liées au cycle de vie (formation nouveau ménage, divorce).

Raisons qui ont influencé le plus la décision d'acheter ou louer un nouveau logement (suite)

Espace intérieur	:	41,3 %
Qualité de la finition	:	40,4 %
Proximité loisirs/activités culturelles	:	34,8 %

. *Raisons les moins mentionnées (moins du tiers des répondants)*

Stationnement des voitures	:	26,6 %
Salle de bains	:	25,7 %
Nombre de chambres fermées	:	25,7 %
Entrée individuelle	:	25,7 %
Réputation du constructeur	:	23,9 %
Vue à l'extérieur	:	22,9 %
Caractère de la rue	:	21,1 %
Environnement sécuritaire	:	13,8 %
Équipements de la cuisine	:	12,8 %
Isolation thermique	:	12,8 %
Options offertes par le constructeur	:	12,8 %
Autres éléments[7]	:	12,8 %
Charte de copropriété	:	4,6 %

Aspects du logement les moins appréciés

Insonorisation	**:**	**23,1 % des répondants**
Stationnement des voitures	**:**	**20,2 %**
Caractère de la rue	:	19,3 %
Vue à l'extérieur	:	17,4 %
Qualité de la finition	:	15,6 %
Service après-vente du constructeur	:	15,6 %
Autres (qualité de construction, environnement[8])	:	12,8 %

Distance du lieu de travail

Distance moyenne	:	8,7 km
5 km ou moins	**:**	**58,2 % des répondants**
Entre 5 et 10 km	:	10,2 %
10 km ou plus	:	31,6 %

4.3 Lieux de résidence antérieurs

Une majorité de résidents de logements neufs habitait précédemment dans d'autres quartiers de Montréal dans des duplex, triplex ou immeubles de 4 à 8 logements et comptant 3 étages ou moins. Ces personnes possédaient donc déjà un mode de vie urbain et étaient déjà familières avec la densité du paysage bâti du Mile-End, les rues étroites, l'absence de ruelles, l'implantation des bâtiments près du trottoir, la rare végétation et la présence de communautés culturelles.

La grande majorité des répondants sont de nouveaux résidents dans le secteur. Cependant, à court terme, il s'agit d'un déplacement de population intra-urbain étant donné que les résidents des logements neufs proviennent en plus grand nombre du Plateau Mont-Royal (un quartier limitrophe au Mile-End) et d'autres quartiers de Montréal. Si l'on examine les lieux de résidence de ces mêmes personnes durant

[7] Éléments surtout liés à la localisation et au caractère du quartier.

[8] Aspects négatifs liés à l'environnement: bruit, proximité d'usines, passage des camions, pauvreté du voisinage.

leur vie adulte, on s'aperçoit qu'une proportion de 46 % avaient déjà habité le Plateau Mont-Royal et 27% le secteur Mile-End. Cependant, à long terme, il s'agirait d'un apport positif de population pour la ville de Montréal puisque les lieux de résidence durant l'enfance et l'adolescence sont en bonne partie situés dans d'autres villes ou provinces (1er rang) et en banlieue hors-Île (2e rang).

Le nombre de pièces moyen des nouveaux logements des répondants est quelque peu inférieur au nombre de pièces de leur logement précédent (4,2 pièces actuellement contre 4,5 auparavant). Cependant, plusieurs d'entre eux ont fait remarquer que les pièces de leur nouveau logement sont plus spacieuses. D'autres ont noté qu'un nouveau logement plus petit convenait mieux à leurs besoins suite à un divorce ou une séparation.

Lieu d'habitation précédent		
Mile-End (ouest de la rue Saint-Denis)	:	9,2 % des répondants
Plateau Mont-Royal (est de la rue Saint-Denis)	**:**	**33,9 %**
Au centre-ville	:	7,3 %
Dans un autre quartier de Montréal	**:**	**28,5 %**
Ailleurs sur l'Île de Montréal	:	6,4 %
À Laval, Rive-Nord ou Rive-Sud	:	9,2 %
Ailleurs	:	5,5 %

Lieu d'habitation durant la vie adulte			Réponses[9]	Rang
Mile-End (ouest de la rue Saint-Denis)		:	27	3e
Plateau Mont-Royal (est de la rue Saint-Denis)		**:**	**46**	**2e**
Au centre-ville		:	15	7e
Dans un autre quartier de Montréal		**:**	**60**	**1er**
Ailleurs sur l'Île de Montréal		:	22	4e
À Laval, Rive-Nord ou Rive-Sud		:	19	6e
Ailleurs	autres villes ou provinces	:	20	5e
	autres pays	:	9	8e

Lieu d'habitation durant l'enfance et l'adolescence			Réponses[10]	Rang
Mile-End (ouest de la rue Saint-Denis)		:	3	6e
Plateau Mont-Royal (est de la rue Saint-Denis)		:	3	6e
Au centre-ville		:	2	7e
Dans un autre quartier de Montréal		**:**	**20**	**3e**
Ailleurs sur l'Île de Montréal		:	10	5e
À Laval, Rive-Nord ou Rive-Sud		**:**	**23**	**2e**
Ailleurs	**autres villes ou provinces**	**:**	**51**	**1er**
	autres pays	:	11	4e

Nombre de pièces[11] du logement précédent	:	4,5

Type de bâtiment du logement précédent

[9] Plus d'une réponse pouvait être donnée.
[10] Plus d'une réponse pouvait être donnée.
[11] Excluant la salle de bains.

Duplex ou triplex	**:**	**37,1 %**
Immeuble de 4 à 8 logements	**:**	**28,6 %**
Maison individuelle détachée	:	13,3 %
Immeuble de plus de 8 logements	:	11,4 %
Maison en rangée	:	9,6 %
Immeuble de 3 étages ou moins	**:**	**88,2 %**
Immeuble de 4 à 6 étages	:	5,9 %
Tour d'habitation	:	5,9 %

5. ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES NOUVEAUX LOGEMENTS: ABORDABLES POUR QUI ?

5.1 Propriétaires et locataires du secteur

L'accessibilité financière des logements neufs dans le Mile-End peut être estimée en comparant diverses situations comme le prix payé antérieurement, l'achat d'une propriété neuve ou existante ou le statut d'occupation.

Une première mesure d'accessibilité financière des logements neufs consiste à comparer le coût du logement neuf actuel au coût du logement précédent. Les logements neufs occupés par des propriétaires à 94,5 % coûtent en moyenne 178.55 $ de plus par mois. Cette différence correspond à peu près aux coûts des taxes foncières et scolaires et des charges de copropriété. En fait, il s'agit d'un écart de prix raisonnable pour accéder à la propriété en milieu urbain.

Une deuxième mesure d'accessibilité financière consiste à comparer les coûts de propriété d'un logement neuf et d'un logement existant dans le même secteur. Dans le Mile-End, il en coûte un peu moins cher par mois pour être propriétaire d'un logement neuf que d'un logement existant (- 19.36 $). Il s'agit certainement d'une motivation à devenir propriétaire d'un logement neuf en copropriété où il n'y a pas de travaux de réparation ou de rénovations à effectuer pendant quelques années et qui comporte des caractéristiques difficiles à trouver dans les logements anciens telles que : lumière, pièces plus vastes, terrasse extérieure, meilleure isolation thermique, possibilité de stationnement et entretien extérieur réduit au minimum.

Les nouveaux acheteurs payaient auparavant un montant de loyer en moyenne plus élevé que s'ils avaient loué un logement existant dans le Mile-End. La différence de prix (- 91.04 $/mois) n'est cependant peut-être pas significative pour justifier le choix de louer un vieux logement, vu les caractéristiques de ces derniers et le prix relativement abordable des logements neufs. Quant aux logements neufs locatifs (382.50 $/mois en moyenne), ils ne sont pas accessibles à tous: ils forment seulement une petite partie de l'offre de logements récemment bâtis (5,5%) et sont pour la plupart des habitations sociales (h.l.m.). Cela explique pourquoi paradoxalement il en coûte 164.50 $ par mois moins cher en moyenne de louer un logement neuf dans le Mile-End que de louer un logement existant.

Tableau 6. Coûts comparés de logements du secteur Mile-End selon le statut d'occupation.

		Propriétaires		**Locataires**
Coût mensuel du logement neuf actuel		816.64 $		382.50 $
Coût mensuel du logement précédent		638.09 $		385.00 $
Variation entre coût du logement actuel et coût du logement précédent par mois	+	178.55 $	-	2.50 $
Coût mensuel moyen de logement existants dans le Mile-End		836.00 $		547.00 $
Différence entre coût des logements neufs et existants dans le Mile-End par mois	-	19.36 $	-	164.50 $

Le prix abordable des logements neufs dans le Mile-End semble confirmé par les répondants au sondage. Une grande majorité les perçoivent comme abordables (80,2 % des répondants) alors que seulement 6,6% ne les considèrent pas abordables. Les insatisfaits à ce chapitre ne sont pas les moins fortunés car ceux-ci paient 40,7 % plus cher que la moyenne payée par l'ensemble des propriétaires et locataires de de logements neufs (792.07 $ par mois).

La mise de fonds nécessaire pour accéder à la propriété se répartit presqu'également en trois groupes: ceux qui ont payé un montant peu élevé de 10 % du prix d'achat ou moins (36,3 % des répondants), un montant équivalent entre 10 % et 25 % du prix d'achat (30,4 % des répondants) et un montant plus élevé à 25 % et plus du prix d'achat (33,3 % des répondants). Comme la Loi canadienne des Banques permet aux institutions financières d'octroyer un prêt maximum de 75 % du prix d'achat, le premier groupe d'acheteurs (moins de 25% de mise de fonds), le plus important en nombre, s'est prévalu de l'assurance-prêt hypothécaire de la S.C.H.L. La grande majorité des acheteurs (77,9 %) a répondu qu'elle n'aurait pu effectuer une mise de fonds plus élevée.

On peut donc conclure que les logements neufs à l'étude permettent à d'anciens locataires d'accéder au statut de propriétaire en milieu urbain avec une mise de fonds relativement variée et pour un coût supplémentaire à celui d'un loyer qui correspond ni plus ni moins aux taxes et charges communes de la copropriété. Nous serions tentés de dire que l'acquisition d'un logement neuf représente un investissement ou une forme d'épargne à long terme mais cela ne constitue pas une raison d'achat importante puisqu'elle n'a été mentionnée que par 37,6% des répondants au sondage.

Perception des coûts de logement		
Abordable	:	80,2 %
Pas abordable	:	6,6 %
Plus ou moins abordable	:	13,2 %
Mise de fonds		
5% et moins	:	15,7 %
10%	:	20,6 %
entre 10% et 15%	:	9,8 %
entre 15% et 25%	:	20,6 %
entre 25% et 50%	:	21,5 %
plus de 50%	:	11,8 %
Maximum de mise de fonds	:	77,9 %
Aurait pu être plus élevée	:	22,1 %

5.2 Comparaisons avec d'autres secteurs

Le coût des logements neufs, majoritairement détenus en copropriété dans le Mile-End est très semblable à celui payé par les propriétaires de logements existants dans le même secteur. Le coût de la propriété est plus élevé dans le secteur Centre-Sud et moins élevé dans Villeray pour des logements de grandeur semblable (tableau 7). Les propriétaires de banlieue dépensent eux, moins par mois que ceux des quartiers centraux pour des logements plus spacieux. Mais la comparaison entre le centre et la banlieue reste difficile, étant donné la composition des ménages, leurs besoins résidentiels, modes de vie et raisons motivant l'achat d'une propriété qui diffèrent dans les deux milieux.

Les propriétaires de logements neufs dans le Mile-End forment-ils une population économiquement distincte de leur milieu d'accueil? Il existe un écart de 269.64 $ par mois entre les propriétaires de logements neufs et les locataires de logements existants dans le Mile-End. Par contre, dans le secteur résidentiel du quartier Centre-Sud, non mieux nanti que le Mile-End, l'écart moyen propriétaires-locataires est beaucoup plus élevé pour des logements de taille similaire (+ 745 $/mois). Cet écart s'amenuise à mesure qu'on s'éloigne du centre-ville, probablement parce que les différences socio-économiques entre locataires et propriétaires sont moins accentuées en périphérie qu'au centre. L'écart entre les propriétaires de logements neufs et les locataires de logements existants du Mile-End n'est cependant pas très significatif, compte tenu des coûts normaux associés au statut de propriétaire (taxes, entretien). Il n'est pas non plus très différent de celui qui existe déjà entre les propriétaires de maisons existantes et les locataires du Mile-End (289 $/mois).

Le prix des loyers dans les bâtiments existants est en moyenne plus élevé dans le Mile-End de 61$ à 100$ par mois, comparativement aux autres quartiers (sauf en banlieue). Le prix plus élevé de location dans le Mile-End combiné au prix abordable de l'achat d'une copropriété à un kilomètre du centre-ville pourrait décider plus de gens à y acheter des logements neufs plutôt que de louer des appartements dans des anciens édifices moins bien adaptés aux besoins d'aujourd'hui.

Tableau 7. Coûts de logement comparés pour différents quartiers.

	Centre-Sud	**Mile-End**	**Villeray**	**Pointe-aux-Trembles**
Distance du centre-ville en km	*0,5*	*1,0*	*3,5*	*10,5*
COÛTS DES LOGEMENTS				
Dépenses mensuelles moyennes des propriétaires (*Propriétaires logements neufs)*	1 192 $	836 $ *(816.64 $)*	683 $	599 $
Loyer mensuel moyen des locataires	447 $	547 $	486 $	548 $
Écart propriétaires-locataires (*Propriétaires logements neufs-locataires logements existants)*	745 $	289 $ *(269.64 $)*	197 $	51 $
GRANDEUR DES LOGEMENTS				
Nombre de pièces/logement	4,2	4,4	4,0	5,6
Nombre de chambres à coucher/logement	1,7	1,6	1,5	2,7

6. FACTEURS FAVORISANT OU DÉFAVORISANT LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

Ce chapitre tente d'identifier des conditions liées au processus de densification du secteur Mile-End, qu'il s'agisse de densification du cadre bâti résidentiel ou de densité de la population. Les facteurs qui encouragent ou, au contraire, peuvent décourager la densification résidentielle sont examinés sous trois angles différents: les modes de vie des résidents des nouveaux logements, leur perception du quartier et la production des logements par les principaux intervenants dans l'édification du milieu bâti.

6.1 Modes de vie

Les modes de vie des résidents des nouveaux logements peuvent comporter une incidence sur la densification résidentielle en quartier central. Les données tirées des résultats du questionnaire et qui sont examinées ici concernent: le statut de propriétaire, le type de ménages, le niveau d'éducation et l'emploi, les espaces des nouveaux logements ainsi que l'utilisation de l'automobile.

La mobilité résidentielle des répondants au questionnaire suit une tendance inverse à celle des résidents du quartier. Majoritairement propriétaires-occupants, les nouveaux résidents contribuent à ralentir la mobilité de la population du secteur. Ils espèrent dans une proportion de 80,2 % demeurer dans leur logement pendant au moins cinq ans, alors que pour les résidents du secteur c'est le contraire, puisque 60 % ont déménagé au moins une fois depuis cinq ans.

Le statut juridique des logements neufs possédés en copropriété joue aussi en faveur d'un meilleur entretien des édifices, comparativement aux immeubles résidentiels locatifs qui parfois appartiennent à des personnes résidant hors du secteur ou même de la ville. Les propriétaires d'un même immeuble paient un montant mensuel de frais de copropriété pour l'entretien de leur immeuble et possèdent des obligations communes régies par une charte (déclaration de copropriété). Une masse critique de résidents qui occupent des nouveaux logements détenus en copropriété pourrait donc accroître la stabilité de la population du secteur et avoir une influence sur l'amélioration et l'entretien du cadre bâti en général.

Une diversité de type de ménages occupe les nouveaux logements: couple formé de deux adultes sans enfant (49,1 %), personnes vivant seules (32,4 %), cohabitants (personnes sans lien de parenté qui partagent un logement incluant les couples de même sexe; 15,1 %), familles monoparentales (8,3 %). À cela s'ajoute d'autres caractéristiques qui modifient les comportements et le style de vie, tels que la garde partagée des enfants et l'origine ethnique (11,9 % des répondants sont nés ailleurs qu'au Canada). Ces ménages sont à l'image des tendances démographiques actuelles et leur présence est accentuée en milieu urbain (Duff et Cadotte, 1992). Ils sont attirés par le mode de vie urbain, utilisent davantage des modes de transport alternatifs à l'automobile et sont plus aptes, sous certaines conditions, à vivre dans un cadre bâti plus dense. Certains répondants ont noté le style de vie à l'européenne à cause de la présence de la communauté portuguaise implantée dans le quartier.

Le niveau d'éducation des personnes qui achètent un logement neuf dans le Mile-End est particulièrement élevé. Ils ont des revenus plus élevés que la moyenne du secteur et travaillent surtout dans les domaines de services et des arts. Plusieurs d'entre eux travaillent souvent à domicile (19,3 %). Ces facteurs entraînent des besoins de services à proximité et des habitudes de consommation particulières à différentes heures du jour. Un quartier possédant une vie urbaine intéressante apparaît important à leurs yeux.

Plusieurs informations obtenues de l'enquête nous indiquent que les caractéristiques des logements neufs répondent mieux aux besoins et à la capacité financière des acheteurs que les logements existants dans le même secteur. Par exemple, l'accès à la propriété et l'attrait du neuf constituent les deux principales

raisons d'emménager dans un nouveau logement dans le Mile-End. Les deux raisons qui ont le plus influencé les répondants à en faire l'achat sont le concept architectural et le prix du logement. L'éclairage naturel et l'ensoleillement donnés par de plus grandes fenêtres sont mentionnés par plus de la moitié des répondants (50,5 %). Les balcons et terrasses extérieures sont aussi des caractéristiques physiques importantes pour les acheteurs (45 % des répondants). D'ailleurs, ils sont devenus la norme dans presque tous les nouveaux projets visités. Les résidents ne cherchent pas comme en banlieue l'entretien d'un terrain et se satisfont amplement d'un espace extérieur privé assez vaste pour y installer un petit mobilier de jardin. En fait, les espaces extérieurs communs sont réduits au minimum avec les frais d'entretien qu'ils entraînent pour l'ensemble des copropriétaires.

En ce qui concerne les fonctions des pièces, les répondants ont mentionné la salle de bains (25,7 %) comme raison d'achat de leur logement neuf deux fois plus souvent que la cuisine (12,8 %). Ce résultat n'est pas surprenant quand on sait que 44 % d'entre eux mangent souvent au restaurant. Les cuisines des logements visités sont généralement de petite superficie et l'aire des repas est combinée à celle du séjour. Il est à remarquer que l'élément «logement plus grand» est mentionné par 36,7 % des répondants, ce qui semble en contradiction avec le nombre de pièces des logements précédents, en moyenne supérieur à celui des nouveaux logements. Il faut voir dans cette réponse l'impression d'espace que procurent les pièces de séjour ouvertes; les techniques de construction actuelles permettent de réaliser de façon économique des pièces de grande portée et il est très coûteux d'obtenir un résultat semblable en rénovant les habitations existantes. Grandes ouvertures vitrées, balcons, terrasses privées et pièces à aires ouvertes sont le reflet d'une modernisation du stock de logement existant et sont tout à fait compatibles avec une utilisation plus dense du terrain.

Une majorité des répondants parcourt cinq kilomètres ou moins pour se rendre au travail et 44 % d'entre eux utilisent l'automobile, incluant le covoiturage. La non nécessité de posséder une deuxième voiture représente un avantage d'habiter le secteur pour seulement 3,7 % d'entre eux. Un ou plusieurs autres moyens de transport sont utilisés et offrent une alternative à l'usage de l'automobile: 71,6 % prennent le transport en commun (métro et/ou autobus), 32,1 % marchent jusqu'à leur travail et 17,4 % utilisent leur bicyclette.

Un peu moins de la moitié des résidents des nouveaux logements (48,6 %) possède une place de stationnement. La plupart de ces places sont à l'extérieur et seulement 18,3 % sont situées dans un garage, habituellement au niveau du sous-sol. Le stationnement des voitures représente le deuxième aspect le moins apprécié du logement après l'insonorisation et est mentionné par 20,2 % des répondants. Par contre, les difficultés de stationnement représentent un désavantage d'habiter le secteur pour seulement 9,2 % des répondants. En réalité, plusieurs automobilistes stationnent dans la rue ou n'ont pas de voiture.

La question du stationnement pèse-t-elle lourd parmi les choix résidentiels des résidents de nouveaux logements? Elle arrive en 12e place pour les raisons d'emménager dans un nouveau logement et en 16e place pour les raisons qui ont le plus influencé la décision d'acheter ou louer un nouveau logement. Les répondants semblent plutôt s'accomoder d'une situation qui ressemble à un compromis résidentiel. La conception des nouveaux projets résidentiels nécessiterait probablement plus de places de stationnement pour satisfaire à leur exigence. Mais comme nous le verrons à la section 6.3 «production des logements», cela se ferait inévitablement au détriment de l'espace libre au sol ou de l'espace construit habitable et incidemment se reflèterait sur des prix plus élevés. Du point de vue des moyens de transport, le mode de vie propre à la banlieue reste forcément minoritaire: 11 % affirment posséder deux automobiles. Cependant, l'habitat de banlieue représente toujours un choix valable pour une partie des

personnes interrogées: 26,6 % d'entre elles espèrent un jour habiter une maison unifamiliale détachée et la moitié (13,3 %) habitaient ce type de résidence auparavant.

Styles de vie et préférences

. *Éléments les plus souvent mentionnés (plus du tiers des répondants)*

J'aime les intérieurs modernes	:	51,4 % des répondants
Je mange souvent au restaurant	**:**	**44,0 %**
Je préfère les façades anciennes	:	41,3 %
J'aime les intérieurs traditionnels	:	36,7 %

. *Éléments moyennement mentionnés*

J'aime faire connaissance avec mes voisins	:	28,4 %
Je reçois beaucoup de parents et amis	:	27,5 %
Mes amis sont plutôt propriétaires	:	27,5 %
Je marche jusqu'à mon travail	**:**	**27,5 %**
J'espère un jour habiter une maison unifamiliale détachée		**26,6 %**
J'aime les façades modernes des maisons	:	26,6 %
Je voyage beaucoup à l'étranger	:	24,8 %

. *Éléments les moins mentionnés (moins de 20% des répondants)*

Je travaille souvent à la maison	**:**	**19,3 %**
J'ai coupé mes dépenses depuis que je suis propriétaire		19,3 %
Je renouvelle souvent l'ameublement et la décoration		13,8 %
Nous possédons deux automobiles	**:**	**11,0 %**

Mode de transport[12] pour se rendre au travail

Métro	**:**	**45,0 %**
Automobile (incluant covoiturage)	**:**	**44,0 %**
Marche à pied	**:**	**32,1 %**
Autobus	:	26,6 %
Bicyclette	:	17,4 %
Travail à domicile	:	8,3 %
Autre (ex: moto)	:	3,7 %

6.2 Perception du milieu

La proximité des services et la localisation centrale et constituent les principaux avantages à habiter le secteur. La localisation centrale présente cependant quelques inconvénients: les aspects les moins appréciés du secteur sont le bruit et la circulation des véhicules. Les aspects les moins appréciés du quartier recoupent souvent des aspects moins appréciés du logement, tels le bruit, les difficultés de stationnement et l'environnement visuel. Quand on leur demande, les résidents des nouveaux logements identifient des facteurs négatifs tels: le caractère de la rue, la vue à l'extérieur, le manque d'arbres et le manque d'entretien des vieilles maisons. Mais cela ne semble pas remettre en question leur choix de logement. Ces facteurs se rapportent à un secteur en cours de revitalisation et les gens savent que le quartier va en s'améliorant à cause de signes visibles dans l'environnement depuis quelques années.

[12] Les réponses peuvent comporter plus d'un mode de transport.

L'attrait du quartier est réel, bien qu'il soit confondu parfois avec le Plateau Mont-Royal à proximité, un quartier densément bâti et gentrifié. Les répondants ont mentionné l'aspect «quartier intéressant» au second rang des avantages à habiter le secteur. Cet aspect peut aussi bien signifier le type de commerces et de services qu'on y trouve, les gens qui y vivent, l'animation urbaine et les caractéristiques visuelles de l'environnement. Il faut voir là une impression globale positive du quartier puisqu'une majorité de résidents des nouveaux logements (78,1 %) n'entretient pas de relation avec les gens qui habitent les anciens logements, les commerces sont mentionnés comme les services les plus déficients et le quartier possède très peu d'espaces verts. Avec la proximité de grandes artères commerciales dans le quartier comme le boulevard Saint-Laurent, la rue Saint-Denis et l'avenue du Mont-Royal, il faut y voir plutôt que le type de commerces ne répondrait pas parfaitement à tous les besoins des nouveaux résidents.

Un plus grand nombre de répondants préfère les façades anciennes (41,3 %) aux façades modernes (26,6%). Les lieux de résidences antérieurs des répondants indiquent que le cadre architectural ancien des quartiers densément bâtis de Montréal leur est familier. Cependant, «l'apparence extérieure» du nouveau bâtiment dans les raisons d'emménager dans un logement neuf (8e rang sur 16) et «l'allure extérieure du projet» dans la décision d'acheter ou louer (9e rang sur 28) ne sont pas les raisons les plus importantes mentionnées.

La sécurité préoccupe les résidents des nouveaux logements et se classe au 3e rang des désavantages à habiter le secteur (vandalisme, sécurité, vols) avec seulement 11,9 % des répondants. L'environnement sécuritaire est parmi l'une des raisons les moins souvent mentionnées qui ont influencé leur décisions d'emménager ou d'acheter un nouveau logement dans le Mile-End (9,2 %). Une majorité de répondants considère toutefois que le quartier est sécuritaire ou «assez» sécuritaire et une très faible partie d'entre eux le considère «pas du tout» sécuritaire (1,8 %). La sécurité ne concerne pas uniquement le logement mais aussi le vol et le vandalisme des automobiles, particulièrement lorsqu'elles sont stationnées dans la rue.

Certaines caractéristiques des logements pourraient constituer un avantage du point de vue de la sécurité des occupants comme, par exemple, l'entrée commune non accessible aux étrangers. Il est surprenant de constater que les entrées extérieures individuelles donnant accès à chaque logement avec une adresse distincte se retrouve parmi les raisons les moins souvent mentionnées qui ont influencé la décision d'acheter ou louer un logement neuf. Pourtant, les entrées individuelles s'inscrivent dans la tradition des duplex et triplex existants et présentent certains avantages par rapport aux entrées communes des immeubles de type walk-up, notamment pour le bruit, les odeurs, l'entretien des parties communes, les frais supplémentaires de copropriété et l'aspect symbolique de l'entrée individuelle reliée au statut de propriétaire.

L'aspect de la sécurité prend toute son importance quand on sait qu'un grand nombre de personnes seules et de femmes figurent parmi les répondants du sondage. En effet, plus de femmes que d'hommes (58,3 %) ont répondu à l'enquête, alors qu'elles représentent moins de la moitié de la population du Mile-End (48,7 %). La formule de copropriété, le concept architectural, la proximité du centre-ville, des services et du travail répondent probablement de manière réaliste aux attentes et à la capacité financière de ces clientèles urbaines. Le compromis de vivre dans un milieu résidentiel densément bâti est tout à fait réalisable compte tenu des avantages liés à la localisation, au prix et au confort d'un logement neuf.

Avantages d'habiter le secteur

. *Éléments mentionnés par au moins 2 répondants*

Proximité des services	**:**	**56,9 % des répondants**
Localisation centrale/Quartier intéressant	**:**	**30,3 %**
Tranquillité	:	12,8 %
Proximité du travail	:	10,1 %
Les gens	:	8,3 %
Pas besoin de voiture ou de 2e voiture	:	3,7 %
Valeur de revente	:	1,8 %
Verdure	:	1,8 %

Désavantages à habiter le secteur

. *Éléments mentionnés par au moins 2 répondants*

Bruit/Circulation	**:**	**33,0 % des répondants**
Environnement visuel[13]	:	15,6 %
Vandalisme, sécurité, vols	:	11,9 %
Difficultés de stationnement	:	9,2 %
Manque de magasins	:	7,3 %
Proximité des usines	:	5,5 %
Prostitution	:	4,6 %
Pollution	:	3,7 %
Chiens dans les parcs	:	1,8 %
Éclairage des rues	:	1,8 %

Niveau de satisfaction des services offerts dans le quartier

Satisfaits	**:**	**88,8 %**
Insatisfaits	:	11,2 %

Services déficients (par ordre d'importance)

Commerces d'alimentation
Location de films vidéo
Nombre de magasins en général
Surveillance policière
Entretien et embellissement
Garderie

Quartier sécuritaire

Oui	**:**	**34,9 % des répondants**
Assez	:	22,9 %
Plus ou moins	**:**	**38,5 %**
Pas du tout	:	1,8 %

Relations des résidents des nouveaux logements avec les gens du quartier qui habitent les anciens logements

Entretient des relations	:	21,9 %
N'entretient pas de relations	**:**	**78,1 %**

[13] Aspects négatifs de l'environnement visuel: vue laide, manque d'entretien des édifices, pauvreté du voisinage.

6.3 Production des logements

Les opérations en milieu bâti existant nécessitent des conditions propices à leur réalisation et font face à des difficultés que l'on ne rencontre pas dans les milieux de plus faible densité. Vu sous l'angle de la dynamique de marché, les besoins d'habitation spécifiques identifiés précédemment (la demande) expliquent en partie le processus de densification résidentielle qui prévaut en quartier central. L'autre partie de cette dynamique (l'offre) consiste à répondre concrètement à ces besoins par des opérations variées de construction d'immeubles en insertion, de démolition-reconstruction et de conversion de bâtiments non résidentiels en habitations.

Les principaux acteurs du développement résidentiel récent dans le Mile-End sont des promoteurs et des constructeurs indépendants financés par les institutions de prêt privées. Le rôle joué par les pouvoirs publics, bien que discret, est important à plusieurs égards: réalisation de projets d'habitations à loyer modique (projets nos 11, 12 et 13), réglementation de l'urbanisme et de la construction, octroi de subventions directes et indirectes. Outre les constructeurs, quelques concepteurs (architectes surtout) ont initié eux-mêmes quelques projets résidentiels en insertion. Ces interventions sont de petite taille et comptent généralement quatre logements ou moins (projets nos 1, 4, 18, 23, 40, 42 et 48), le plus souvent deux, soit assez pour amortir le coût du terrain et ne pas engager de financement trop important.

Les constructeurs sont venus dans le quartier Mile-End après les temps difficiles du début des années 90. Ils ont été attirés par la vente relativement rapide des premiers projets de copropriétés. Des terrains de stationnement ou devenus vacants à la suite d'incendies ou de démolitions ont présenté suffisamment d'occasions de bâtir pour que plusieurs constructeurs s'intéressent au secteur. Le succès commercial d'un premier vaste ensemble de copropriétés dans la partie nord du secteur (projets nos 2 et 3) où l'usage industriel était pourtant dominant a démontré que la demande de logements était réelle. Les quelques édifices non résidentiels en bon état ont été convertis habitations (projets nos 15, 22, 24, 28, 29, 44 et 47). Plus récemment, les démolitions-reconstructions sont devenues plus nombreuses à cause de la rareté grandissante des terrains vacants.

La principale stratégie des constructeurs consiste à utiliser le terrain au maximum dans les limites de la réglementation municipale. Ceci permet d'optimiser l'investissement et de maintenir des prix relativement abordables pour une clientèle de premiers acheteurs en majorité. D'après les constructeurs interrogés, la clientèle accepte volontiers de vivre avec moins d'espace libre au sol à condition que chaque logement soit pourvu d'une terrasse extérieure privée ne nécessitant pas d'entretien. La superficie habitable a préséance sur l'espace de stationnement. La densité des projets est également accrue par l'aménagement de logements au niveau du sous-sol qui doivent posséder des caractéristiques semblables aux autres logements, telles qu'un espace extérieur privé et de grandes ouvertures laissant pénétrer la lumière pour trouver des acquéreurs. Ainsi, de nouvelles caractéristiques architecturales ont récemment vu le jour dans le quartier et qui découlent de la rentabilité de l'espace en sous-sol; les cours excavées dites « cours anglaises » et le niveau du plancher du rez-de-chaussée surélevé au maximum permis de 2 mètres de hauteur laissent pénétrer plus de lumière dans les logements du sous-sol. La superficie de terrain d'un projet de 4 à 8 nouveaux logements peut ainsi équivaloir à la superficie de terrain qu'occupait autrefois un ancien duplex sans sous-sol.

Bien que controversé, l'aménagement de logements en-dessous du niveau du sol serait parfois indispensable pour le démarrage de projets à prix abordable où le coût du terrain est élevé. L'institution bancaire qui finance le projet exige généralement un taux de vente minimum préalable de 66 % ou des deux-tiers des logements avant de débloquer les fonds nécessaires pour la construction. Souvent, les

unités en sous-sol sont vendues les premières à cause du prix plus bas ou bien celles-ci permettent de réduire le prix de vente global des autres unités. Toutefois, d'autres projets ne comprenant pas de logements en sous-sol ou seulement une partie habitable du logement du rez-de-chaussée, se sont avérés économiquement rentables pour les promoteurs.

Afin d'illustrer la densité permise par le règlement de zonage, prenons le cas le plus fréquent d'un terrain typique du Mile-End situé en zone résidentielle. Le règlement de zonage permet de bâtir 70 % de la superficie du terrain et jusqu'à 3 étages de hauteur. Les terrains situés aux coins des rues et dans les zones commerciales peuvent avoir un taux d'occupation du sol supérieur qui peut atteindre 84 % à 100 % de la superficie du terrain. Mais règle générale, les nouvelles constructions n'occupent pas plus d'espace au sol que les anciennes. C'est plutôt le volume construit qui est plus important.

Les constructeurs mentionnent le poids contraignant de la réglementation municipale comme le principal désavantage à bâtir dans le Mile-End mais ceux qui s'y activent se débrouillent très bien. Nonobstant la limite maximum de hauteur en nombre d'étages, s'ajoute la «règle d'insertion» en usage depuis 1994. La règle d'insertion a pour but d'intégrer davantage les nouvelles construction au cadre bâti existant. Elle demeure toutefois limitative pour les constructeurs et architectes dans la réalité. Par exemple, en ce qui concerne la hauteur d'un nouvel édifice, la règle d'insertion impose une limite à un mètre de plus au maximum, que le plus haut des deux bâtiments existants immédiatement voisins. Ainsi, un nouveau bâtiment qui serait projeté sur un terrain vacant entre deux bâtiments existants de deux étages ne pourrait atteindre qu'une hauteur maximum de deux étages, même à l'intérieur d'une limite de zonage de trois étages. Ce cas assez fréquent illustre la diminution du potentiel de densification pour les constructeurs qui rechercheront alors des terrains où au moins l'un des bâtiments voisins atteint trois étages de haut.

Outre l'aménagement de logements en sous-sol qui permet d'augmenter le volume bâti sur le terrain, les constructeurs prennent avantage d'espaces en mezzanine permis par le Code national du bâtiment. Les espaces en mezzanines qui occupent un maximum de 40 % de la superficie de plancher du dernier niveau sont permises par le règlement municipal. Toutefois, plusieurs constructeurs du Mile-End décident de ne pas bâtir de mezzanines sur les toits des bâtiments à cause de la plus grande complexité de la construction et de problèmes d'étanchéité des toitures (puits de lumière, toits-terrasses). La pression exercée par la demande des acheteurs pour un logement comportant une pièce supplémentaire en mezzanine est très forte dans le Mile-End. Ce sont généralement les logements les plus chers qui offrent plus d'espace que ceux du dessous. Pour certains constructeurs qui bâtissent sur des sites exigus, c'est la seule façon d'offrir des logements de trois chambres à coucher aux personnes qui en ont les moyens financiers.

La règle d'insertion s'avère aussi parfois difficile à appliquer pour les concepteurs et constructeurs lors de l'alignement du nouveau bâtiment sur le terrain. La règle exige que la façade avant du nouveau bâtiment s'aligne avec les autres bâtiments voisins de la rue. Cette exigence peut poser un problème, par exemple, lorsqu'en l'absence de marge latérale et d'accès par une ruelle, il faut prévoir des espaces de stationnement et qu'il faut concevoir une rampe de garage en sous-sol à partir de la rue et que les bâtiments existants qui servent de référence à l'alignement du nouveau bâtiment sont situés à la limite du trottoir. Certains constructeurs vont résoudre ce problème en aménageant des portes cochères qui animent l'architecture traditionnelle des rues du quartier. Les portes cochères percées dans le bâtiment occupent l'espace d'un logement et diminuent quelque peu la densité d'un projet. Un autre problème de la règle d'insertion mais plus rare : il arrive que les limites réelles du lot ne correspondent pas aux limites de l'ancien plan de cadastre. Il arrive aussi parfois que les anciens bâtiments voisins empiètent sur le domaine public et que leur alignement ne peut servir de référence au nouveau bâtiment. Alors les

nouveaux bâtiments ne s'alignent pas avec les anciens. La règle d'insertion est bonne dans ses principes mais son application n'assure pas nécessairement l'intégration réussie des nouveaux projets d'habitation au milieu.

Le respect des normes de stationnement (accès, nombre de places à fournir) demeure l'un des principaux problèmes pour les concepteurs et constructeurs d'habitations en milieu urbain dense. Règle générale, il faut fournir une place de stationnement par groupe de deux logements et la clientèle des nouveaux projets du Mile-End semble s'être accomodée de cela. Certains constructeurs consultés pour l'étude ont affirmé que l'offre de places de stationnement n'est pas un facteur déterminant dans la vente des logements en copropriété près du centre-ville, des services et du réseau d'autobus et du métro. S'ils le pouvaient, ils diminueraient peut-être le nombre de places de stationnement en échange d'espace habitable et les logements trouveraient preneurs. Pensons seulement aux logements existants du quartier bâtis avant l'avènement de l'automobile et dont les résidents stationnent aujourd'hui dans la rue ou n'ont simplement pas de voiture. Une offre de stationnement supérieure aux normes actuelles aurait-elle l'effet contraire d'encourager la circulation automobile dans les rues étroites du quartier? Ferait-elle augmenter le prix des logements neufs? La planification de places de stationnement dans un nouveau projet et les accès des véhicules, rampes et portes de garage en façade qui ne s'intègrent pas bien visuellement dans le paysage urbain pose certainement un défi aux concepteurs d'habitations.

Le règlement d'urbanisme de la Ville de Montréal se montre toutefois sensible au problème de stationnement dans le cas de certains petits terrains non desservis par une ruelle; l'article 599 exempte d'unité de stationnement un bâtiment de 6 logements et moins aux conditions suivantes: il est construit en contiguïté avec les limites du terrain, la largeur de la façade est égale ou inférieure à 8 mètres et la marge de recul avant est inférieure à 6 mètres.

Le seul assouplissement à la réglementation que nous avons identifié comme étant utile aux architectes dans la rationalisation des espaces est une modification au Code national du bâtiment apportée par la Ville de Montréal : le règlement B-1 instaure la possibilité d'escaliers tournants extérieurs et plus de trois marches à angle consécutives à l'intérieur des logements lorsqu'ils ne servent pas d'issue. Les cours arrière exiguës et plus récemment, l'intérieur des logements ont pu profiter de cet allègement.

L'aménagement de chambres électriques exigées par Hydro-Québec et qui doivent être accessibles par l'avant constitue également un gaspillage d'espace à l'intérieur des nouveaux bâtiments. L'aménagement d'une chambre électrique accessible par l'entrée principale implique la présence d'un sas intermédiaire entre l'issue et la salle d'électricité (une autre perte d'espace). La société d'État et la Ville de Montréal devraient se concerter pour permettre l'installation de compteurs électriques à l'extérieur, de préférence à l'arrière pour ne pas nuire à l'esthétique de la construction.

Les constructeurs d'habitations neuves du Mile-End préfèrent la construction à ossature de bois. Il s'agit d'une technique de construction économique pour les petits bâtiments de 3 étages et qui permet des ajustements sur le chantier. La construction de bâtiments neufs d'habitation de 4 étages et plus, même là où elle est permise, obtient peu la faveur des constructeurs. Dans ce cas, les exigences du CNB sont plus sévères: il faut rendre le nouveau bâtiment de bois incombustible en le munissant de gicleurs ou bien le réaliser avec une structure d'acier et de béton. Au-dessus de trois étages, un ascenseur s'impose. Mais la construction de bois ne comporte pas que des avantages: une attention particulière doit être apportée à l'isolation acoustique entre les logements. En effet, la norme minimale requise de transmission du son exigée par le Code national du bâtiment (CNB) est relativement peu élevée[14] et l'isolation acoustique des nouveaux logements du Mile-End représente le principal aspect d'insatisfaction des occupants.

[14] Elle est établie à 50 ITS.

La construction sur le chantier dans un quartier densément bâti présente plusieurs difficultés pour les constructeurs. Par exemple, il est difficile d'acheminer les matériaux par des rues étroites ou sur un terrain bâti de part et d'autre et ne possédant pas de ruelle à l'arrière. L'état des fondations des bâtiments voisins est à surveiller lors de l'excavation et des travaux en sous-oeuvre sont parfois nécessaires. L'excavation du site demande également certaines précautions lorsque le bâtiment à construire est à la limite du trottoir et qu'il risque de s'effondrer. Les constructeurs interrogés ont unanimement affirmé que la construction d'habitations en banlieue est plus facile qu'en quartier central, notamment pour l'obtention des permis de construction de la municipalité. Cependant, la copropriété en milieu urbain représente actuellement un marché suffisamment stable et rentable pour surmonter les obstacles.

Dans le cas de la construction neuve, l'accroissement de la densité bâtie du terrain au-delà de 3 étages présente peu d'intérêt pour les constructeurs consultés car les coûts supplémentaires associés aux bâtiments incombustibles ne seraient pas compensés par l'accroissement du nombre de logements. Un gros projet présente un risque financier pour des petits constructeurs, sans compter la préférence de la clientèle pour les bâtiments de faible hauteur. La plupart des gros projets sont souvent eux-mêmes subdivisés en phases de 6, 8, 12, 14 ou 16 logements. À noter qu'un seul projet de construction neuve compte cinq étages avec ascenseur et il s'agit d'un projet d'habitation sociale (projet no 13). La conversion de bâtiments institutionnels ou industriels à un usage d'habitation présente une autre opportunité de densifier le terrain. Ces édifices existants occupent parfois plus de superficie bâtie au sol que ne le permettraient aujourd'hui le règlement de zonage dans le cas d'une construction neuve sur le même terrain (projets nos 24, 44 et 47). Aussi, l'ajout d'étages à un édifice existant qui compte déjà plus de trois étages peut s'avérer économiquement rentable pour certains constructeurs privés (projet no 29).

Les contraintes réglementaires sont loin cependant de décourager la construction d'habitations dans le quartier Mile-End. La concurrence aidant, les constructeurs doivent apporter une importance particulière à la conception des projets. D'ailleurs la Ville de Montréal veille à ce que les plans aient été conçus, scellés et signés par un architecte. Les secteurs désignés comme « significatifs » du patrimoine doivent aussi passer l'examen de normes et critères d'intégration architecturale (Commission Jacques-Viger). Curieusement, une bonne partie du quartier Mile-End se trouve en-dehors des secteurs soumis à des normes ou critères d'intégration. Quand le projet est situé dans un secteur significatif, les constructeurs font valoir que cette étape supplémentaire à laquelle doit se soumettre le projet de construction risque d'allonger les délais d'approbation des plans pour l'obtention d'un permis. Ils soumettent leur projet volontiers mais non sans appréhension afin de respecter la date de livraison des logements. Selon un représentant du Service de l'habitation de la Ville, il y aurait eu une augmentation générale de la qualité architecturale des projets, comparativement aux projets réalisés il y a dix ans.

La Ville intervient non seulement pour réglementer l'urbanisme et la construction des projets mais aussi pour favoriser le développement résidentiel, notamment avec un programme de congé de taxes foncières qui était d'une durée de deux ans à l'époque de l'enquête. Ce programme s'adresse aux personnes qui achètent un logement neuf. D'après les constructeurs interrogés, il s'agit d'un incitatif très important qui contribue à soutenir la demande d'habitations neuves dans le secteur Mile-End. Pour la Ville de Montréal, il s'agit d'une aide financière sans octroi direct de fonds publics et qui rapporte de nouveaux revenus en taxes sur une base permanente dès que le congé de taxes prend fin. Le programme s'étend à l'ensemble des quartiers montréalais avec des conditions cependant plus avantageuses au centre-ville et dans le Vieux-Montréal (arrondissement Ville-Marie).

En 1996-97, le secteur du Mile-End était l'un des secteurs visés par le Programme de Revitalisation des Quartiers centraux. Ce programme conjoint du Gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal consistait en une aide directe de 10 000 $ à 12 000 $ par logement nouvellement créé aux constructeurs d'habitations. Les différents volets du programme touchaient la construction neuve sur des terrains vacants, la démolition-reconstruction et la conversion de bâtiments non résidentiels en habitations. Plusieurs constructeurs déjà actifs dans le secteur se sont prévalus de cette aide financière et d'autres constructeurs les ont imité durant la période d'application du programme. Devant l'activité intense de la construction dans le secteur et le succès mitigé du programme ailleurs dans les autres zones désignées par la Ville, celle-ci a décidé en 1998 d'exclure le Mile-End.

Il est difficile de mesurer avec exactitude l'impact du Programme de revitalisation des Quartiers centraux sur l'activité de construction du secteur étudié durant la période 1993-1998. Il a certainement encouragé un plus grand nombre de constructeurs, parfois venus de l'extérieur de la ville, à se tailler une part du marché local des copropriétés tandis qu'il a permis à d'autres déjà présents de prendre des risques sur de plus vastes projets. Pourtant, le ralentissement de la construction prévu après l'arrêt du programme ne s'est pas produit et de nouveaux chantiers ont démarré sans l'aide des subventions. Les conditions du programme (montant fixe pour chaque nouveau logement bâti de plus de 50 m^2) semblent avoir également encouragé les constructeurs à augmenter le nombre de logements pour un site donné afin d'obtenir le montant maximum de subvention possible par projet. Des sites exigus et vacants depuis longtemps sont alors devenus intéressants car économiquement rentables à développer.

Outre l'aide apportée aux constructeurs du Mile-End par le biais du Programme de Revitalisation des Quartiers centraux, une conjonction de facteurs a contribué à la densification du milieu bâti: conditions économiques favorables au soutien de la demande de logements d'une clientèle composée majoritairement d'accédants à la propriété (taux d'intérêt bas, prix abordable des logements, assurance-prêt hypothécaire, congé de taxes foncières), l'adéquation des produits et des besoins de logement d'une clientèle de petits ménages d'une ou deux personnes recherchant la vie de quartier, la présence d'occasions de construire (terrains vacants, édifices à démolir ou à recycler) et le rôle déterminant d'entreprises de construction de taille variée capables de réaliser de petits projets en insertion, de plus grands projets d'ensemble ou le recyclage d'immeubles existants.

CONCLUSION

- **S'il se poursuit, le phénomène récent de densification dans le quartier Mile-End renversera pour la première fois la tendance à la diminution de la population dans le quartier.**

  Les quartiers centraux de Montréal ont subi une dépopulation amorcée il y a plusieurs décennies. Sur cinq ans, près de 1000 nouveaux logements ont été construits dans le Mile-End, soit 5% du total pour un apport estimé de 1810 nouveaux résidents. À court terme, il s'agit d'une migration intra-urbaine en provenance d'autres quartiers de la ville mais à long terme, d'un apport positif de population en provenance de l'extérieur de l'Île de Montréal.

- **La majorité des résidents des nouveaux logements sont des accédants à la propriété.**

  La presque totalité des résidents des nouveaux logements choisissent la formule de copropriété divise. Les trois-quarts d'entre eux étaient auparavant locataires et accèdent au statut de propriétaire. Ceci contraste avec le profil des résidents du Mile-End qui sont des locataires à 80,3 %.

- **La densification permet de créer de nouveaux logements à coût abordable.**

  Il existe un écart de seulement 178.55 $ par mois en moyenne entre le prix du nouveau et de l'ancien logement. Il s'agit d'un coût supplémentaire raisonnable pour accéder au statut de propriétaire en milieu urbain (taxes et frais de copropriété). Plus du quart des ménages occupant un nouveau logement ont des revenus annuels inférieurs à 40 000 $.

- **Les projets de densification attirent une clientèle économiquement variée.**

  Les ménages qui résident dans un logement neuf se répartissent dans presque toutes les tranches de revenus. À l'intérieur d'un même immeuble on retrouve souvent une gamme de prix variée qui découle de la superficie différente des logements et de leur localisation selon qu'il s'agisse du sous-sol, d'un étage intermédiaire ou supérieur avec mezzanine, vue et toit-terrasse. L'offre de logements s'est aussi diversifiée compte tenu de la compétition entre les promoteurs sur un territoire relativement restreint; ceci a conduit à une segmentation du marché local entre projets résidentiels bas, moyen et haut de gamme, ces derniers étant les moins nombreux.

- **Les nouveaux projets de construction et de conversion d'immeubles existants participent à la modernisation du stock de logements des vieux quartiers et touchent une clientèle distincte du marché de la rénovation.**

  Pour les propriétaires, il en coûte moins cher d'habiter une propriété neuve dans le Mile-End qu'une maison existante. La copropriété neuve répond au besoin grandissant de petits ménages urbains ou vieillissants qui veulent profiter des avantages du statut de propriétaire sans toutefois hériter des tâches d'entretien ou de réparation qui lui sont associées. Le logement neuf présente aussi des attraits différents des logements existants comme: la lumière naturelle, une terrasse extérieure, des pièces ouvertes, une meilleure isolation thermique et des équipements modernes.

- **La densification résidentielle contribue à ralentir la mobilité des ménages dans les quartiers centraux.**

  Les résidents des nouveaux logements souhaitent y demeurer 5 ans ou plus dans une proportion de 80,2% alors que 60% la population existante du quartier a déménagé au moins une fois depuis 5 ans.

- **La densification résidentielle dans les quartiers centraux contribue à augmenter l'entretien général des habitations.**

  Dans les nouveaux logements, la formule de copropriété avec une association de propriétaires-occupants qui administre l'immeuble permet de voir de près à l'entretien. La plupart des logements existants du secteur sont quant à eux, des immeubles locatifs anciens dont les propriétaires n'habitent pas toujours le quartier.

- **L'évolution sociodémographique des ménages devrait soutenir la demande de nouveaux logements dans les quartiers centraux des grandes villes canadiennes.**

  L'augmentation du nombre de personnes seules, de couples sans enfant ou dont les enfants ont quitté la maison, l'émergence du travail à domicile ainsi que la transformation de la famille (familles monoparentales, séparations, divorces, familles recomposées, garde partagée) constitue une clientèle de choix pour les quartiers centraux. Les baby-boomers qui vivent en banlieue et qui ont élevé leur famille pourraient aussi s'intéresser à la copropriété neuve et à la vie de quartier au cours des prochaines années.

- **L'attrait de la population pour des projets de densification dépend surtout de la localisation, du prix abordable et du niveau de confort des logements.**

  La proximité du centre-ville et des services, un prix compétitif avec les logements locatifs pour une qualité d'habitation supérieure sont des facteurs susceptibles de créer une demande de nouveaux logements dans les quartiers centraux.

- **L'isolation acoustique demeure le principal élément d'insatisfaction des acheteurs de nouvelles copropriétés dans le Mile-End.**

  Le problème réside entre les cloisons plafond-plancher des logements surtout depuis que le revêtement de plancher en bois franc a supplanté le tapis comme préférence des acheteurs. Des études comparatives coût-efficacité de différentes compositions de planchers en bois franc dans les petits immeubles à ossature de bois pourrait aider les constructeurs à améliorer la situation.

- **L'intégration socioéconomique des nouveaux résidents dans leur milieu d'accueil est indissociable de l'intégration architecturale des projets.**

  La construction de petits projets en insertion et la conversion d'anciens bâtiments en logements rencontrent peu d'opposition parmi la population locale. Les projets architecturalement bien intégrés à leur environnement bâti jouissent d'une bonne acceptation parce qu'ils ne créent pas de contraste ou de rupture. Le concept architectural est mentionné comme la principale raison d'achat du logement et les nouveaux résidents ne cherchent pas à se démarquer socialement et économiquement de leur milieu d'accueil.

- **Les projets de densification résidentielle dans le Mile-End n'occupent pas plus d'espace au sol que les bâtiments existants du secteur et offrent des logements de taille comparable.**

  Les nouveaux projets occupent un plus grand volume bâti que les anciens immeubles mais n'occupent pas plus d'espace au sol. La hauteur d'un étage standard est aujourd'hui moins élevée et des niveaux habitables s'ajoutent parfois sur le toit de l'édifice et en sous-sol. Une grande fenestration assure plus d'éclairage naturel à l'intérieur, même si les cours-arrière sont parfois exiguës. Le quart des nouveaux logements construits couvrent plus de 120 m^2 de surface habitable.

- **La grande majorité des projets de densification a été initiée par des constructeurs privés.**

  Des constructeurs audacieux et persévérants ont su saisir des occasions de développement résidentiel dans le quartier Mile-End. Une demande soutenue pour des logements en copropriété à prix abordable et à proximité des services a catalysé le phénomène. Le logement social ne représente que 5,5 % de la production totale des nouveaux logements construits dans le secteur étudié.

- **Les incitatifs financiers aux constructeurs ne sont pas seuls responsables de la densification résidentielle dans le Mile-End.**

  Le processus de densification s'est amorcé avant la mise sur pied du programme de Revitalisation des quartiers centraux du Gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal et s'est poursuivi après. Ce programme a eu pour effet d'intensifier l'activité de la construction durant son application, d'accélérer la mise en oeuvre de projets d'habitation déjà prévus et parfois d'augmenter le nombre de logements sur un terrain. Le programme de subvention, en vigueur dans d'autres secteurs de la ville devrait exclure les incitatifs financiers touchant l'aménagement de logements en sous-sol.

- **La densification résidentielle résulte de conditions favorables à l'activité d'un marché local.**

  La densification résidentielle dans le secteur Mile-End est surtout attribuable à la présence d'un bassin important d'accédants à la propriété dans les quartiers voisins, de l'écart relativement faible entre le prix des anciens et des nouveaux logements, aux conditions propices à l'achat d'une propriété (taux d'intérêt, prix du logement, assurance-prêt hypothécaire de la S.C.H.L., programme de congé de taxes foncières de la Ville de Montréal), à l'adéquation des besoins des acheteurs et du produit offert par le constructeur (formule de copropriété dans un petit immeuble intégré au secteur et impliquant un minimum d'entretien) et aux occasions de construire, démolir ou recycler à proximité de services existants.

- **La municipalité peut instaurer un climat favorisant le processus de densification résidentielle des quartiers centraux.**

  La majorité des résidents des nouveaux logements ont vécu leur enfance et leur adolescence ailleurs que sur l'Ile de Montréal. Par des campagnes publicitaires ciblées et qui valorise la vie de quartier, la Ville de Montréal contribue à long terme à modifier la perception des citoyens sur les quartiers centraux. Aussi, un climat de confiance qui considère les promoteurs comme des partenaires du développement urbain les encourage à y investir.

- **La réglementation municipale joue un rôle important dans l'offre et la qualité de logements à prix abordable dans un secteur en cours de densification.**

  Les concepteurs d'habitations doivent connaître les limites de la réglementation municipale afin de tirer le maximum du potentiel d'un site donné. Les règlements d'urbanisme et de construction devraient être réexaminés afin de : permettre à des formes d'habitations novatrices de voir le jour, rationnaliser davantage l'espace intérieur des bâtiments ou augmenter le volume bâti sur certains sites. En contrepartie, la soumission des projets de densification à un processus de révision architecturale pourrait baliser leur qualité et leur intégration au milieu bâti existant.

- **Les normes de stationnement actuelles sont suffisantes et ne devraient pas être augmentées.**

  À Montréal comme à Toronto, les besoins de stationnement des résidents dans les nouveaux projets de densification s'établissent à un espace de stationnement pour deux logements, soit les exigences minimales actuelles de la réglementation montréalaise. Un assouplissement de ces exigences pourrait être envisagé pour les projets résidentiels situés à proximité d'une station de métro, comme cela se fait déjà pour d'autres usages que l'habitation.

- **À long terme, le succès de la densification résidentielle dépendra d'un système de transport en commun efficace et abordable, d'une offre locale de services et de commerces bien adaptés aux besoins des nouveaux résidents et du maintien d'un bassin d'emplois important au centre-ville et dans les quartiers périphériques.**

  Un système d'autobus et de métro efficace encourage l'utilisation de moyens de transport alternatifs à l'automobile. Ceci implique que les commerces et les services les plus utilisés soient à distance de marche et reflètent le mode de vie des personnes qui habitent les projets de densification résidentielle en termes de prix, produit, ambiance et heures d'ouverture. L'utilisation d'autres moyens de transport que l'automobile pour se rendre au travail suggère également la présence d'un nombre suffisant d'emplois dans la ville centrale et ce, malgré la fermeture d'entreprises dont l'usage est parfois incompatible avec celui de l'habitation, ou qui déménagent en banlieue parce que les loyers y sont moins élevés.

BIBLIOGRAPHIE

Alexander, Ernest R. et K. David Reed; Density Measures and their Relation to Urban Form, Milwaukee, School of Architecture and Urban Planning, University of Wisconsin, 1988.

Benoît, Michèle et Roger Gratton; Pignon sur rue: Les quartiers de Montréal, Montréal, Guérin, 1991.

Bernèche, Francine et Luba Serge; Les Impacts du Programme d'acquisition de logements locatifs PALL sur la revitalisation des quartiers, Montréal, Société d'habitation et de développement de Montréal, 1994.

Bunting, Trudi E; Reinvestment in Older Inner-city Housing, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1986.

Campsie, Philippa; The Social Consequence of Planning Talk: A case Study in Urban Intensification, Toronto, Center for Urban and Community Studies, University of Toronto, 1995.

Canadian Urban Institute; Housing Intensification: Policies, Constraints and Options, Toronto, Urban Focus Series, no 90-6, 1991.

Caulfield, Jon; City Form and Everyday Life: Toronto's Gentrification and Critical Social Practice, Toronto, University of Toronto Press, 1994.

Daly, Gerald et Richard Milgrom; Intensification in urban areas, Ottawa, SCHL, 1998.

Duff, Jocelyn et François Cadottte; Logement et nouveaux modes de vie, Montréal, éditions du Méridien, 1992.

ECOTEC Research and Consulting Ltd; Improving Urban Areas: Case Studies of Good Pratice in Urban Regeneration, Londres, Department of the Environment, 1988.

Emeneau, Janice; A Practioner's Guide to Urban Intensification, Toronto, Canadian Urban Institute (L'Institut urbain du Canada), 1996.

Gaudreau, Marcel et Georges Matthews; Politique municipale et enjeux d'habitation en ville centrale: le cas de Montréal, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1992.

Gohier, François; La trajectoire résidentielle des babyboomers, rapport préparé pour la SHQ, l'APCHQ et la SCHL, Montréal, Le Groupe Multi Réso, 1995.

Guertin, Pierre-S; La Dynamique spatiale du changement de forme architecturale, Québec, Centre de Recherches en Aménagement et en Développement de l'Université Laval, 1982.

Harris, R. et G. J. Pratt; « The Meaning of Home », in: Bourne, Larry S. et David F. Ley; The Changing Social Geography of Canadian Cities, Montréal, McGill-Queen's University Press, 1993.

Holt, Malcolm; Living with Revitalization, rapport préparé pour la SCHL, Ottawa, HSP Humanité Services Planning (B.C.) Ltd, 1993.

Holt, Malcolm J; The Social and Geographical Impacts of Gentrification on Vancouver's West Side, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1991.

Isin, Engin et Ray Tomalty; Les repeuplement des villes: initiatives canadiennes de densification résidentielle: rapport principal: recension des écrits, résultats de l'enquête, études de cas, références, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1993.

Leaning & Associates, Architects and Planners; The Revitalization of the Bank Street Corridor, rapport préparé pour la SCHL, Ottawa, Ontario Ministry of Housing and City of Ottawa, 1992.

Lynch, Kevin et Gary Hack; Site Planning, Cambridge (Mass.), The MIT Press, 1984.

McIlroy, A. et R. M. Marland Bryan; «Creating Safer Communities: Is Intensification the Answer?», in: Plan Canada, vol. 36, no 2, mars 1996, pp.20-24.

Moore, E. G. et M. W. Rosenberg; « Migration, Mobility and Population Redistribution » in: Bourne, Larry S. et David F. Ley; The Changing Social Geography of Canadian Cities, Montréal, McGill-Queen's University Press, 1993.

Rose, Damaris; « A Feminist Perspective of Employment Restructuring and Gentrification », in: Wolch, J. et M. Dear; The Power of Geography: How Territory Shapes Social Life, Boston, Unwin Hyman, 1989.

Senécal, Paul; Carole Tremblay et Dominique Teufel; Gentrification ou étalement urbain? Le cas du centre de Montréal et de sa périphérie, Montréal, Société d'habitation du Québec, 1990.

Smith, N. et P. Williams; Gentrification of the City, Boston, Allen and Unwin, 1986.

Stafford, James; A Feasibility Study of Residential Intensificaiton in Single-Industry Town: A Case Study of Hemlo, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1987.

Therrien, F. Luc Vallée et Stéphane Dupuis; Gentrification et incendies criminels dans trois quartiers de Montréal, Montréal, Centre d'études en administration internationale (CETAI), 1996.

Tomalty, Ray; The Compact Metropolis: Growth Management and Intensification in Vancouver, Toronto and Montreal, Toronto, Icurr Publications, 1997.

Ville de Montréal, plans d'utilisation du sol, Service de l'urbanisme, 1983-90.

Wekerle, Gerda; « A Woman Place is the City », in: Antipode, 1984.

Young, Robert; « Urban Design for Intensification: The St. Lawrence Test-Case», in: Plan Canada, vol.35, no 4, juillet 1995, pp. 35-37.

ANNEXE A

- Questionnaire -

NOUVEAUX PROJETS RÉSIDENTIELS DANS LE QUARTIER MILE-END

Nous menons actuellement une étude sur les nouveaux projets d'habitations qui ont été construits dans votre quartier. Votre collaboration est indispensable et il vous faudra seulement quelques minutes pour remplir ce questionnaire. Vous n'avez pas à vous identifier et toutes les informations resteront confidentielles.

Cette recherche est rendue possible grâce à l'obtention d'une subvention gouvernementale. Les résultats serviront à mieux planifier le développement urbain et seront disponibles sur demande.

MERCI DE VOTRE COLLABORATION.

Retourner dans l'enveloppe ci-jointe et pré-affranchie dans un délai maximum de *15 jours*

Si vous avez des questions, vous pouvez rejoindre le responsable du projet de recherche, M. Jocelyn Duff, architecte, au numéro 596-1492.

I. BESOINS ET CHOIX DU LOGEMENT

1. **Êtes-vous propriétaire de votre logement?**

   oui ☐ non ☐

2. **Depuis quand habitez-vous votre logement?** mois_____ année _____

3. **Avant d'habiter ce logement, étiez-vous**:

   locataire ☐ propriétaire ☐

4. **Quel endroit habitiez-vous avant d'emménager dans votre nouveau logement?**

Secteur actuel à l'ouest de St-Denis	☐	Dans un autre quartier de Montréal	☐
Plateau Mont-Royal	☐	Ailleurs sur l'île de Montréal	☐
Au centre-ville	☐	À Laval, Rive-Nord ou Rive-Sud	☐
		Ailleurs (préciser): _____	

5. **Pourquoi avez-vous décidé d'emménager dans un nouveau logement?** (vous pouvez cocher plus d'une case)

Pour devenir propriétaire	☐	Apparence extérieure du bâtiment	☐
Quartier plus attrayant	☐	Logement plus grand	☐
Prix abordable du logement	☐	Services à proximité	☐
Commodités du logement	☐	Se rapprocher du travail	☐
Proche des amis ou de la famille	☐	Stationnement disponible	☐
Environnement sécuritaire	☐	Investissement, épargne	☐
Attrait du neuf	☐	Moins cher de chauffage	☐
Mieux isolé du bruit	☐	Autre (préciser): _____	

6. **Sur une échelle de 1 à 10, donnez votre appréciation de votre logement actuel** (1 = très insatisfait; 10 = très satisfait):

_____

7. **Quels sont les facteurs qui vous ont influencé le plus dans la décision d'acheter ou de louer votre logement?** (vous pouvez cocher plus d'un choix)

Prix	☐	Balcons et terrasses extérieures	☐
Superficie du logement	☐	Entrée individuelle	☐
Espace intérieur	☐	Stationnement des voitures	☐
Nombre de chambres fermées	☐	Caractère de la rue	☐
Concept architectural	☐	Vue à l'extérieur	☐
Éclairage naturel/ensoleillement	☐	Distance du lieu de travail	☐
Équipements de la cuisine	☐	Proximité du transport en commun	☐
Salle de bains	☐	Proximité des commerces	☐
Qualité de la finition	☐	Proximité loisirs/activités culturelles	☐
Insonorisation	☐	Localisation près du centre-ville	☐
Isolation thermique	☐	Environnement sécuritaire	☐
Allure extérieure du projet	☐	Réputation du constructeur	☐
Options offertes par le constructeur	☐	Charte de copropriété	☐
Valeur de revente espérée	☐	Autre élément: _____	

8. **Quels aspects de votre logement préférez-vous le moins?**

Prix	☐	Balcons et terrasses extérieures	☐
Superficie du logement	☐	Entrée individuelle	☐
Espace intérieur	☐	Stationnement des voitures	☐
Nombre de chambres fermées	☐	Caractère de la rue	☐
Concept architectural	☐	Vue à l'extérieur	☐
Éclairage naturel/ensoleillement	☐	Distance du lieu de travail	☐
Équipements de la cuisine	☐	Proximité du transport en commun	☐
Salle de bains	☐	Proximité des commerces	☐
Qualité de la finition	☐	Proximité loisirs/activités culturelles	☐
Insonorisation	☐	Localisation près du centre-ville	☐
Isolation thermique	☐	Environnement sécuritaire	☐
Allure extérieure du projet	☐	Service après-vente du constructeur	☐
Options offertes par le constructeur	☐	Charte de copropriété	☐
Valeur de revente espérée	☐	Autre élément: _____	

9. **Combien d'années pensez-vous demeurer dans ce logement?** (encerclez la réponse)

Moins d'un an 1 an 2 3 4 5 5-10 ans 10 ans et +

10. **Veuillez cocher ce qui correspond à votre situation**

J'aime les intérieurs traditionnels	☐
J'aime les intérieurs modernes	☐
Je renouvelle souvent l'ameublement et la décoration de mon logement	☐
J'espère un jour habiter une maison unifamilale détachée	☐
Nous possédons deux automobiles	☐
Je marche jusqu'à mon travail	☐
Mes amis sont plutôt propriétaires	☐
Je voyage beaucoup à l'étranger	☐
Je mange souvent au restaurant	☐
J'ai coupé mes dépenses depuis que je suis propriétaire	☐
Je travaille souvent à la maison	☐
J'aime faire connaissance avec mes voisins	☐
Je reçois beaucoup de parents et amis	☐
J'aime les façades modernes de maisons	☐
Je préfère les façades anciennes	☐

11. **Quels sont les avantages d'habiter ce secteur** (précisez lesquels)?

_____

_____

12. **Y a-t-il des désavantages à habiter ce secteur** (précisez lesquels)?

_____

_____

13. **Entretenez-vous des relations avec les gens du quartier qui habitent les anciens logements?**

Oui ☐ Non ☐

14. **Quels services utilisez-vous dans le quartier?**

Épicerie et alimentation	☐	Dépannage	☐
Soins médicaux et professionnels	☐	Vêtements	☐
Institutions financières	☐	Boutiques spécialisés	☐
Transport en commun	☐	Mécanique automobile	☐
Restaurants	☐	Garderie, école	☐
Culture, expositions	☐	Autres: _____	

15. **Êtes-vous satisfait des services offerts dans votre quartier?**

Oui ☐ Non ☐

16. **Si vous avez répondu Non à la question 15, quelles améliorations devraient-elles être apportées?**

_____

17. **Quel mode de transport utilisez-vous pour vous rendre à votre travail?**

Automobile	☐	Marche à pied	☐
Autobus	☐	Bicyclette	☐
Métro	☐	Je travaille à la maison	☐
		autre: _____	

18. **Quelle distance sépare votre habitation de votre lieu de travail (en km)?** _____

19. **Considérez-vous votre quartier sécuritaire?**

Oui	☐	Assez	☐
Plus ou moins	☐	Pas du tout	☐

II. INFORMATIONS SUR LE LOGEMENT

20. **Quelle est la superficie approximative de votre logement?** (en m^2 ou $pi.^2$) _____

21. **Combien de pièces comporte votre logement en excluant la salle bains?** _____

22. **Combien de chambres à coucher fermées comporte votre logement?** _____

23. **Votre logement est-il:** sur 1 niveau ☐ sur 2 niveaux ☐ sur plus de 2 niveaux ☐

24. **Combien coûte votre logement par mois?** (incluant les taxes scolaires et foncières, les frais de copropriété et le stationnement)

_____$

25. **Trouvez-vous ce prix abordable, compte tenu du quartier?**

Non ☐ Oui ☐ Plus ou moins ☐

26. **Si vous avez acheté votre logement, la mise de fonds représentait quelle proportion du prix d'achat?**

5% et moins	☐	entre 15% et 25%	☐
10%	☐	entre 25% et 50%	☐
entre 10% et 15%	☐	plus de 50%	☐

27. **Auriez-vous pu effectuer une mise de fonds plus élevée?**

Oui ☐ Non ☐

28. **Possédez-vous une place de stationnement:**

à l'extérieur? ☐ dans un garage? ☐

29. **Indiquez le type de bâtiment que vous habitez:**

29.1 Maison individuelle détachée ☐ Immeuble de 4 à 8 logements ☐
Maison en rangée ☐ Immeuble de plus de 8 logements ☐
Duplex ou triplex ☐

29.2 Immeuble de 3 étages* ou moins ☐ Tour d'habitation ☐
Immeuble de 4 à 6 étages* ☐

*note: le sous-sol et les mezzanines ne sont pas considérés comme des étages.

30. **Combien de pièces comportait votre ancien logement en excluant la salle bains?** ____

31. **Combien coûtait votre ancien logement par mois?** (incluant les taxes scolaires et foncières, les frais de copropriété et le stationnement)

_____$

32. **Dans quel type de bâtiment habitiez-vous avant de déménager dans cet immeuble:**

32.1 Maison individuelle détachée ☐ Immeuble de 4 à 8 logements ☐
Maison en rangée ☐ Immeuble de plus de 8 logements ☐
Duplex ou triplex ☐

32.2 Immeuble de 3 étages* ou moins ☐ Tour d'habitation ☐
Immeuble de 4 à 6 étages* ☐

*note: le sous-sol et les mezzanines ne sont pas considérés comme des étages.

33. **Où avez-vous déjà habité durant votre vie adulte?** (indiquez autant de choix que nécessaire)

Secteur actuel à l'ouest de St-Denis ☐ Dans un autre quartier de Montréal ☐
Plateau Mont-Royal ☐ Ailleurs sur l'île de Montréal ☐
Au centre-ville ☐ À Laval, Rive-Nord ou Rive-Sud ☐
Ailleurs (préciser): _____

34. **Où habitiez-vous durant votre enfance et adolescence?** (indiquez autant de choix que nécessaire)

Secteur actuel à l'ouest de St-Denis ☐ Dans un autre quartier de Montréal ☐
Plateau Mont-Royal ☐ Ailleurs sur l'île de Montréal ☐
Au centre-ville ☐ À Laval, Rive-Nord ou Rive-Sud ☐
Ailleurs (préciser): _____

III. PROFIL DU RÉPONDANT

35. **Sexe**: M ☐ F ☐

36. **Année de naissance**: _____

37. **Langue maternelle**: français ☐ anglais ☐ Autre (précisez): _____

38. **Provenez-vous d'un pays autre que le Canada?**

Oui ☐ Non ☐

39. **Si vous avez répondu Oui à la question précédente, à quelle année remonte votre arrivée au Canada?** _____

40. **Combien de personne habitent votre logement, incluant vous-même?**

Nombre d'adultes _____ Nombre d'enfants _____

Âge des enfants: _____

41. **Quel est votre dernier niveau d'éducation complété?**

Primaire	☐	Secondaire	☐	Collégial	☐
		Université 1er cycle	☐	Université 2e cycle	☐

42. **Quels sont les revenus annuels approximatifs de votre ménage?**

moins de 25 000 $	☐	40 000 $-60 000 $	☐
25 000 $-40 000 $	☐	60 000 $-80 000 $	☐
		80 000 $ et plus	☐

43. **Dans quel domaine d'activité oeuvrez-vous?**

Enseignement	☐	Santé	☐
Fonction publique	☐	Arts	☐
Industrie	☐	Travail de bureau	☐
Commerce	☐	Science	☐
Construction	☐	Étudiant	☐
Retraité	☐	Autre: _____	

MERCI BEAUCOUP DE VOTRE COLLABORATION

Commentaires:

_____

_____

_____

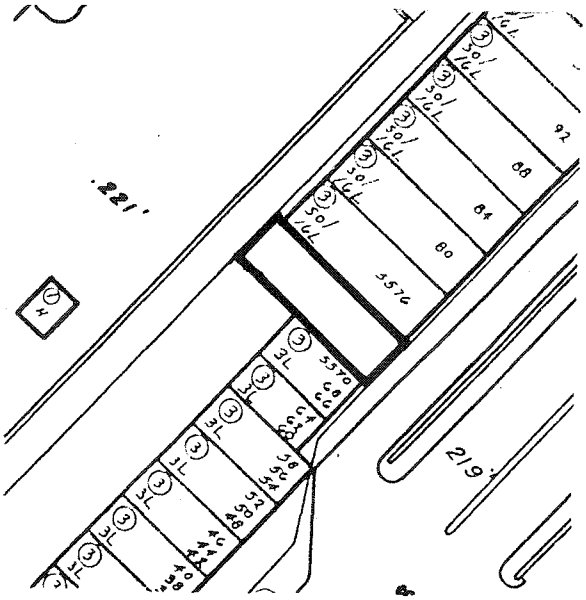
_____

_____

ANNEXE B

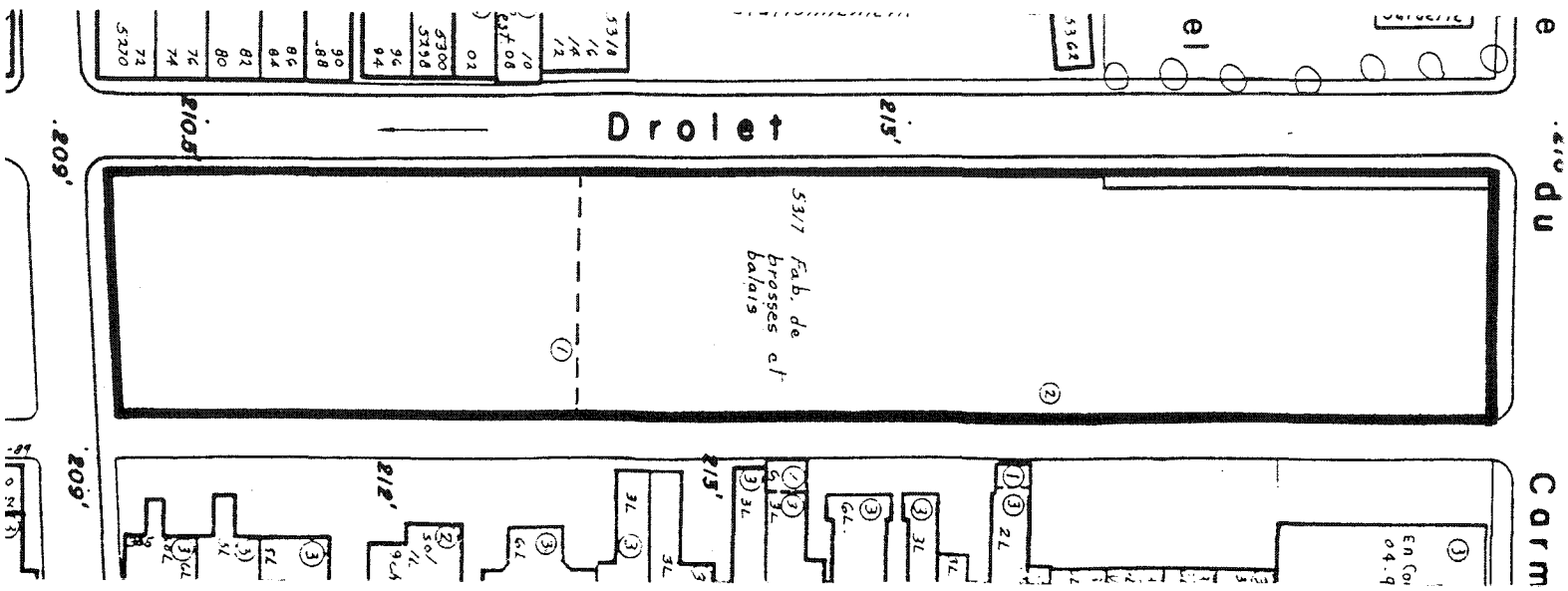
Projet no 1

Adresse du projet	:	5572-5574 rue Saint-Denis
Type de bâtiment	:	2 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	2



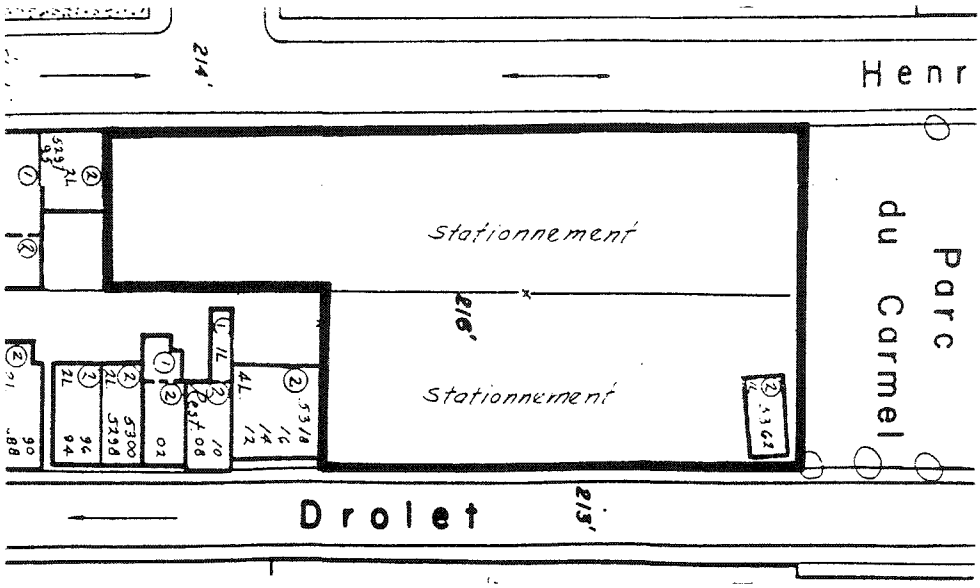
Projet no 2

Adresse du projet	:	5275 à 5425 rue Drolet
Type de bâtiment	:	128 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bâtiment industriel de 1 et 2 étages démoli
Nombre de logements créés	:	128



Projet no 3

Adresse du projet	:	5330 à 5350 rue Drolet et 5313-5315 av. Henri-Julien
Type de bâtiment	:	68 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	68



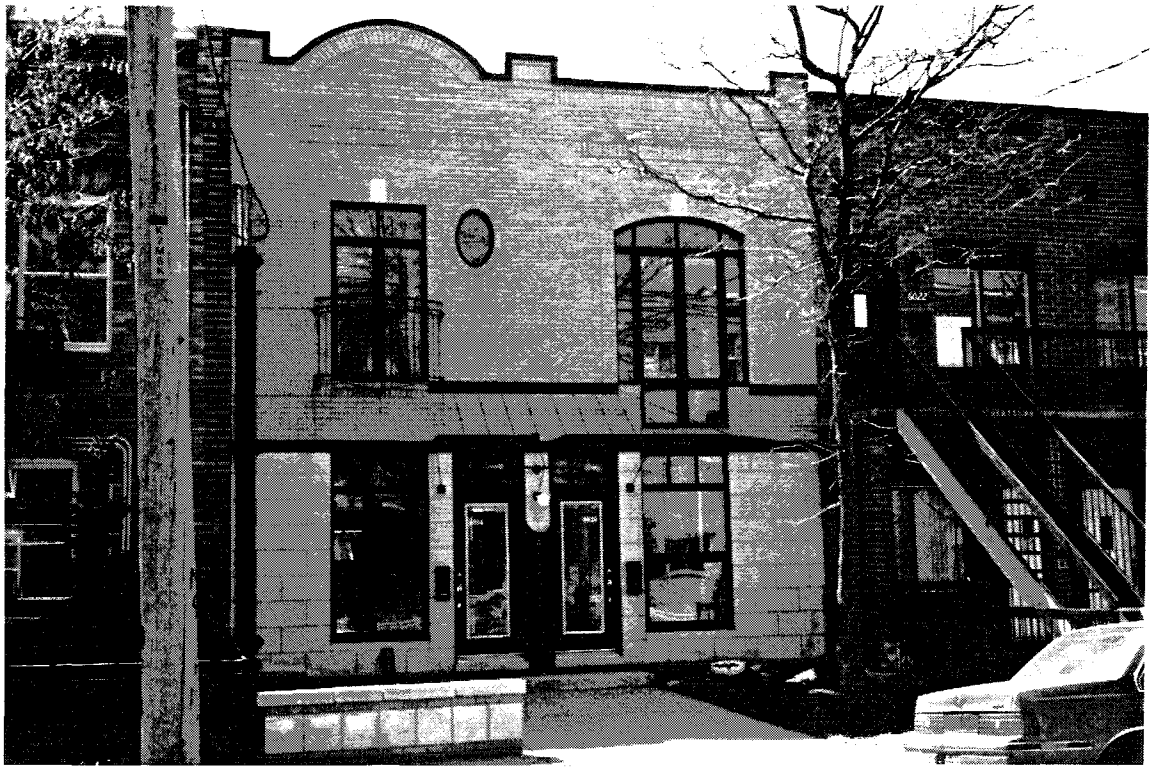
Projet no 4

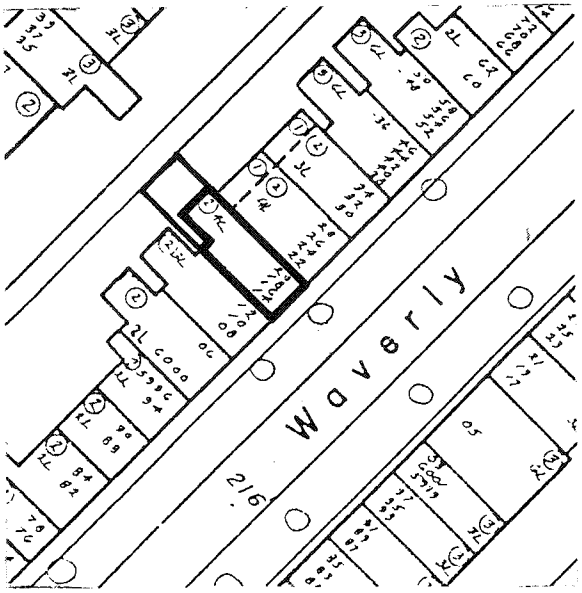
Adresse du projet : 6014-6020 rue Waverly

Type de bâtiment : 2 logements, 2 étages

Catégorie de changement : Démolition-reconstruction.
Ancien bâtiment résidentiel de 2 étages, 4 logements démolis

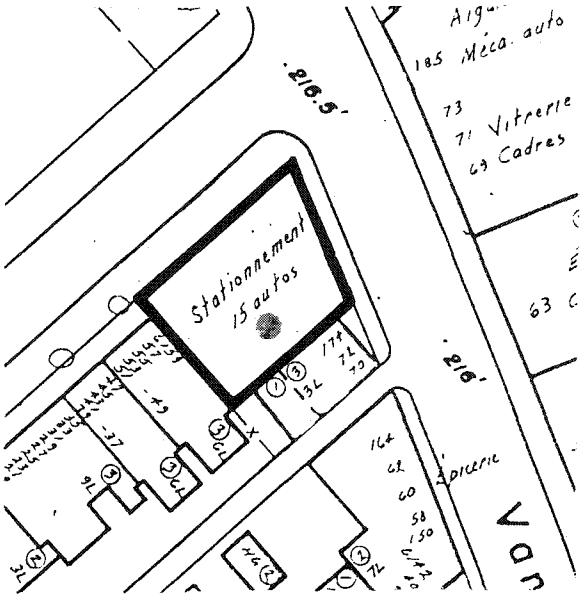
Nombre de logements créés : - 2 (perte)





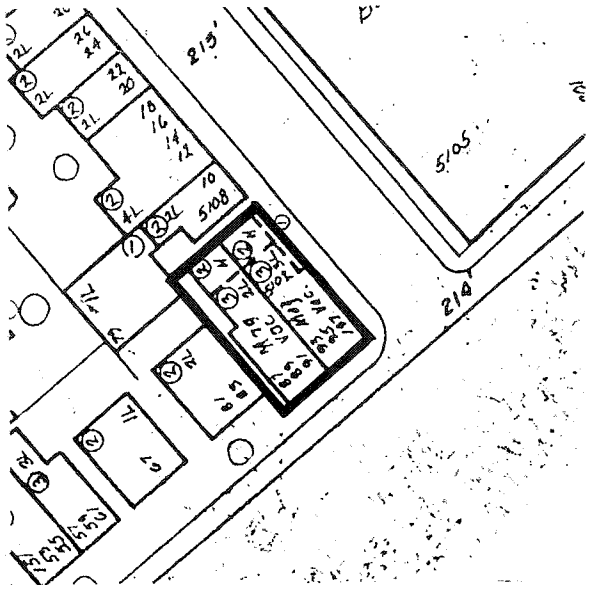
Projet no 5

Adresse du projet	:	6165-6175 av. de l'Esplanade
Type de bâtiment	:	12 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	12



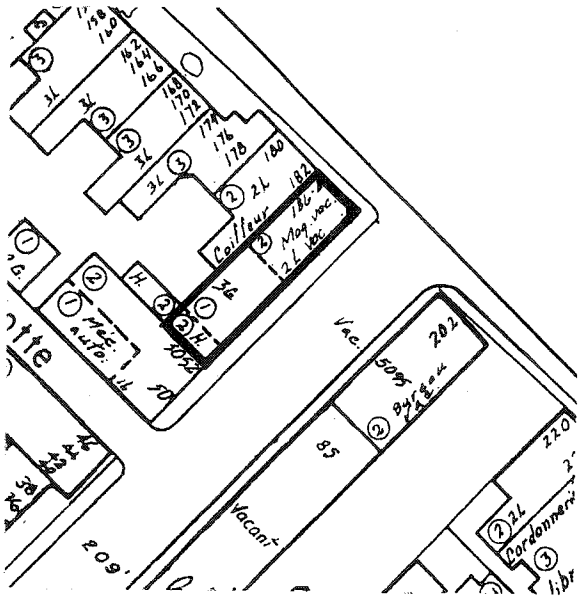
Projet no 6

Adresse du projet	:	187 av. Laurier est
Type de bâtiment	:	8 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bâtiment résidentiel de 3 étages, 5 logements démolis
Nombre de logements créés	:	3



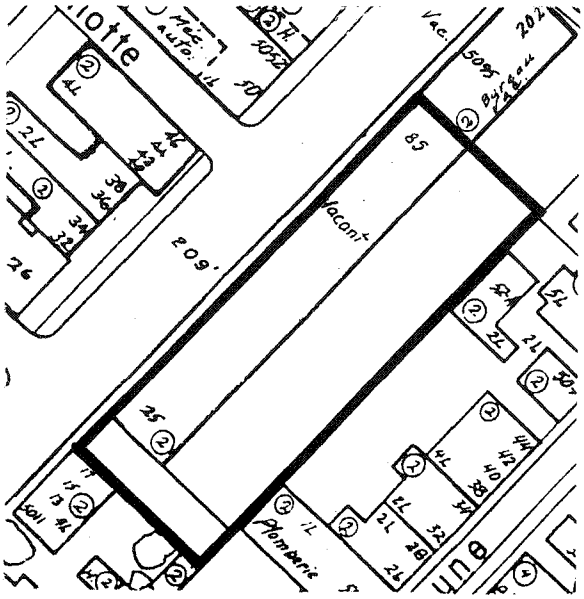
Projet no 7

Adresse du projet	:	188 à 198 av. Laurier est
Type de bâtiment	:	6 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction Ancien bâtiment résidentiel de 2 étages, 2 logements démolis
Nombre de logements créés	:	4



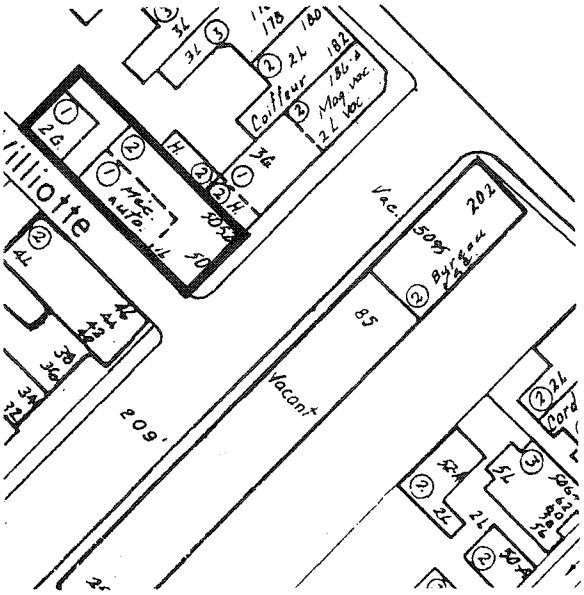
Projet no 8

Adresse du projet	:	5021 à 5089 av. de l'Hôtel-de-ville
Type de bâtiment	:	32 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bâtiment industriel de 2 étages démoli
Nombre de logements créés	:	32



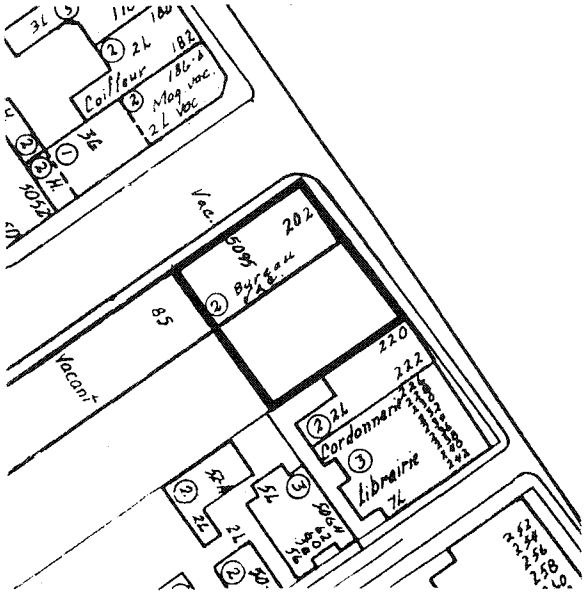
Projet no 9

Adresse du projet	:	5050 à 5064 av. de l'Hôtel-de-ville
Type de bâtiment	:	8 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Anciens garages et 1 logement, 1 et 2 étages démoli
Nombre de logements créés	:	7



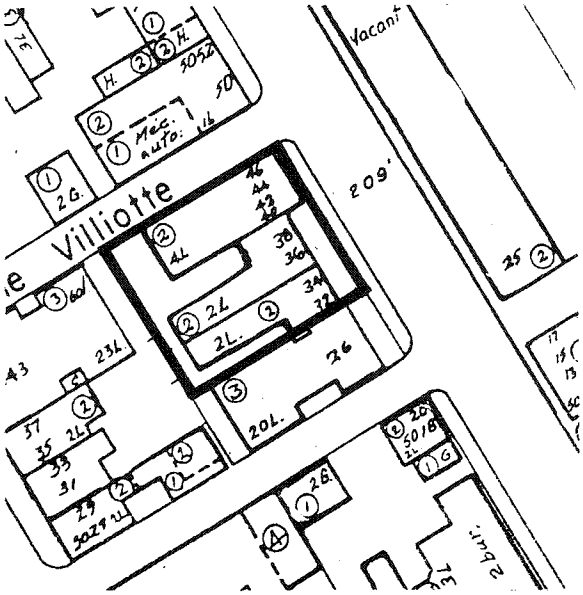
Projet no 10

Adresse du projet	:	204 et 214 av. Laurier est
Type de bâtiment	:	12 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bâtiment de 2 étages abritant bureaux démoli
Nombre de logements créés	:	12



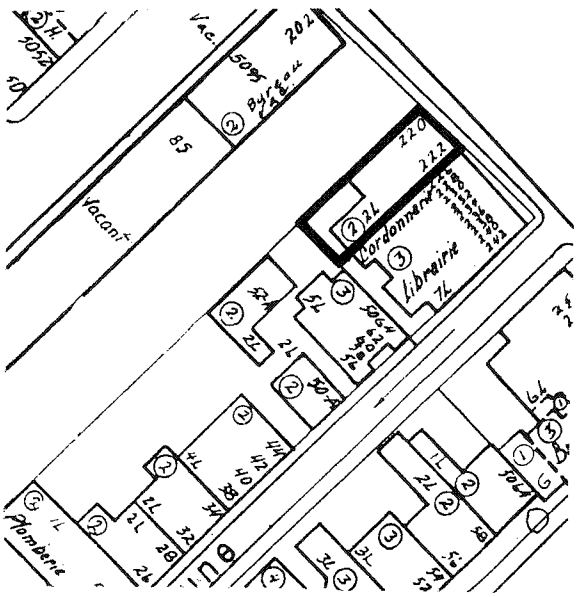
Projet no 11

Adresse du projet	:	5030 à 5040 av. de l'Hôtel-de-ville
Type de bâtiment	:	12 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bâtiment résidentiel de 2 étages, 8 logements démolis
Nombre de logements créés	:	4



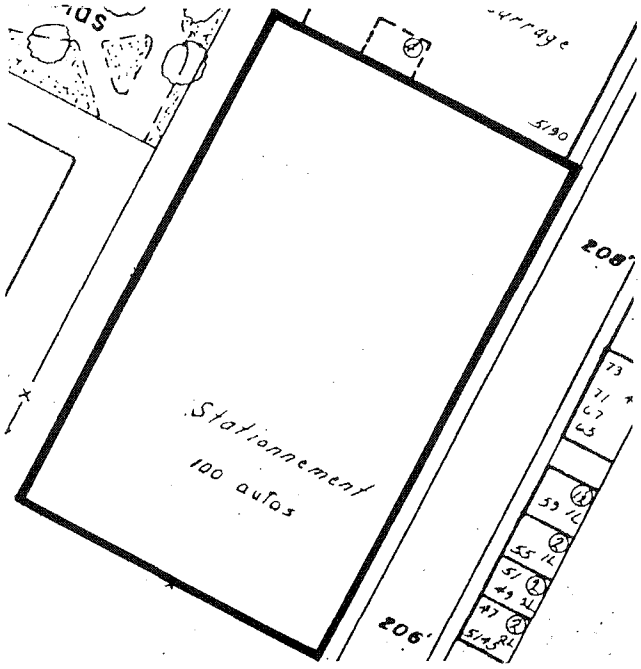
Projet no 12

Adresse du projet	:	220 av. Laurier est
Type de bâtiment	:	3 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction Ancien bâtiment résidentiel de 2 étages, 2 logements démolis
Nombre de logements créés	:	1



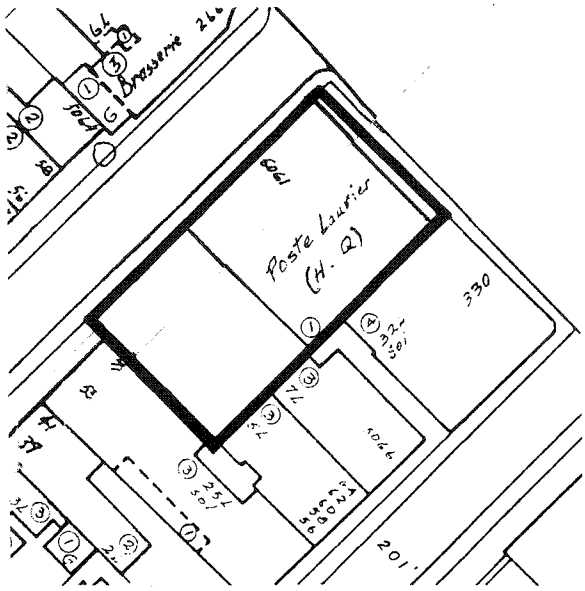
Projet no 13

Adresse du projet	:	5154 à 5172 av. Henri-Julien
Type de bâtiment	:	73 logements, 5 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	73



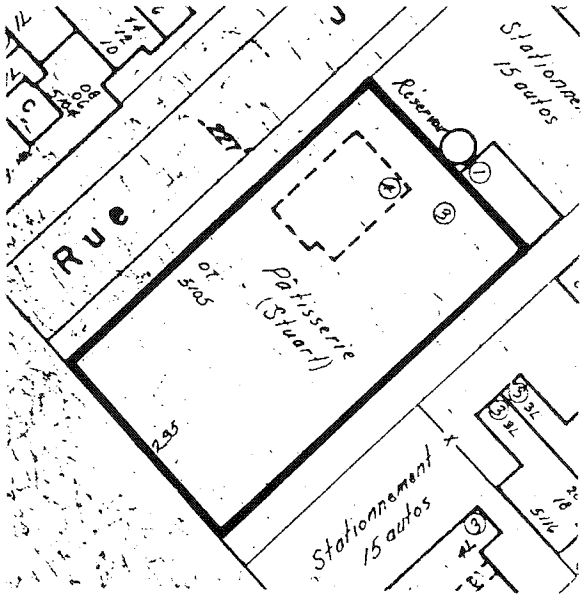
Projet no 14

Adresse du projet	:	320-310 av. Laurier est et 5059 à 5073 av. Henri-Julien
Type de bâtiment	:	24 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bâtiment industriel de 1 étage démoli
Nombre de logements créés	:	24



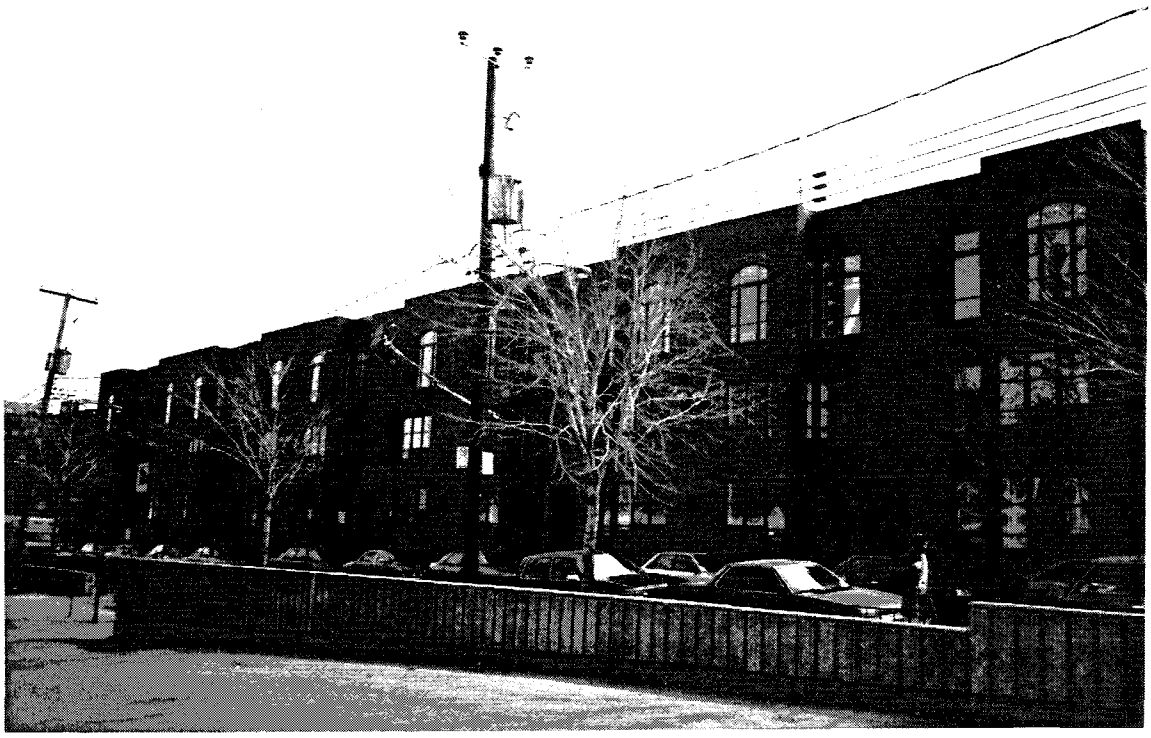
Projet no 15

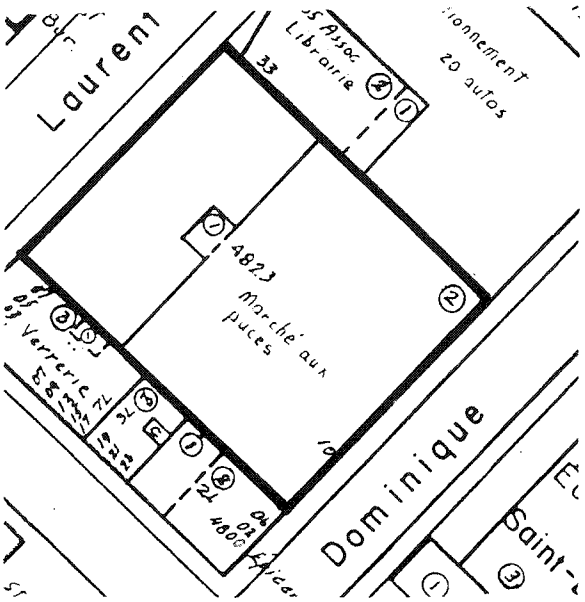
Adresse du projet	:	5099 rue Jeanne-Mance
Type de bâtiment	:	20 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Conversion d'un ancien bâtiment industriel en habitations
Nombre de logements créés	:	20



Projet no 16

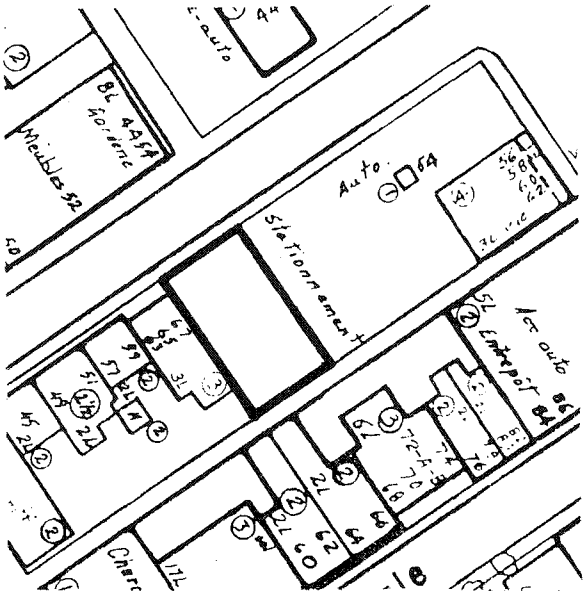
Adresse du projet	:	4812 à 4852 rue Saint-Dominique
Type de bâtiment	:	30 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bâtiment commercial de 1 et 2 étages démoli
Nombre de logements créés	:	30





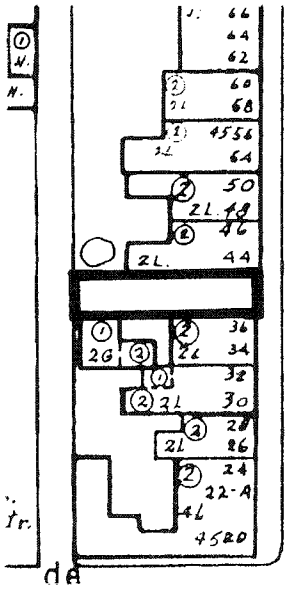
Projet no 17

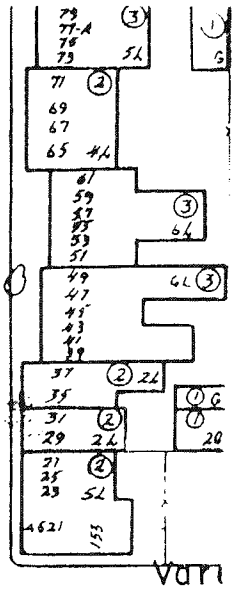
Adresse du projet	:	4475 rue Saint-Dominique
Type de bâtiment	:	8 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	8



Projet no 18

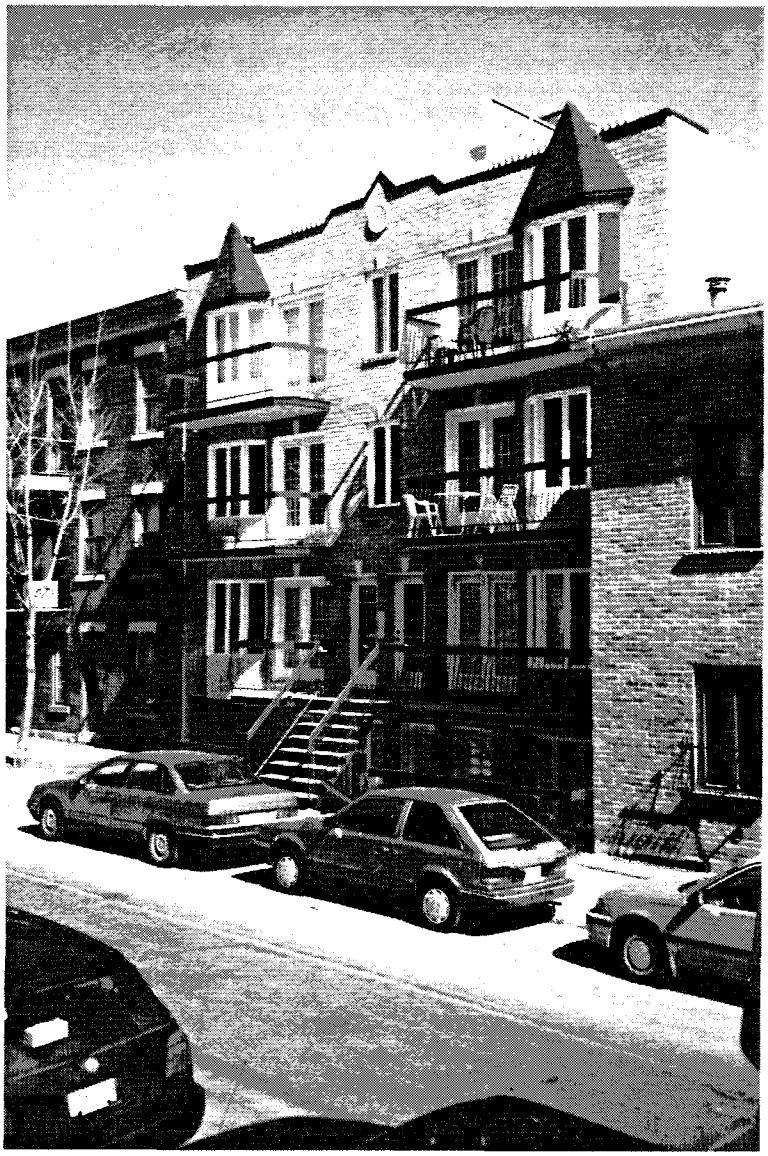
Adresse du projet	:	4540 rue de Bullion
Type de bâtiment	:	1 logement, 2 étages + mezzanine
Catégorie de changement	:	Construction sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	1

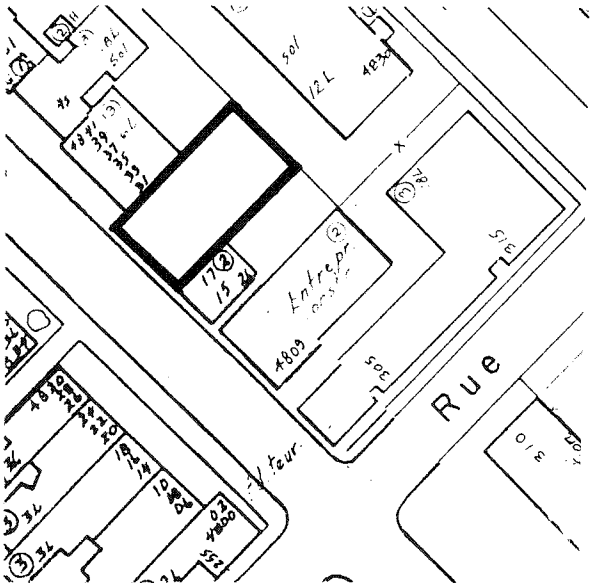




Projet no 19

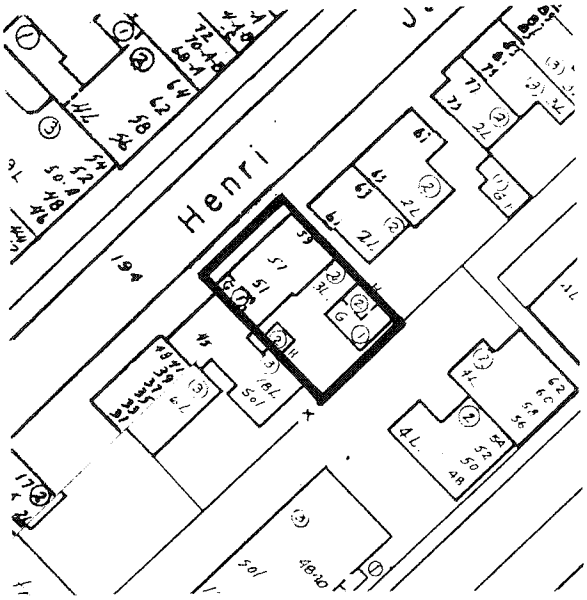
Adresse du projet	:	4825 av. Henri-Julien
Type de bâtiment	:	8 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	8





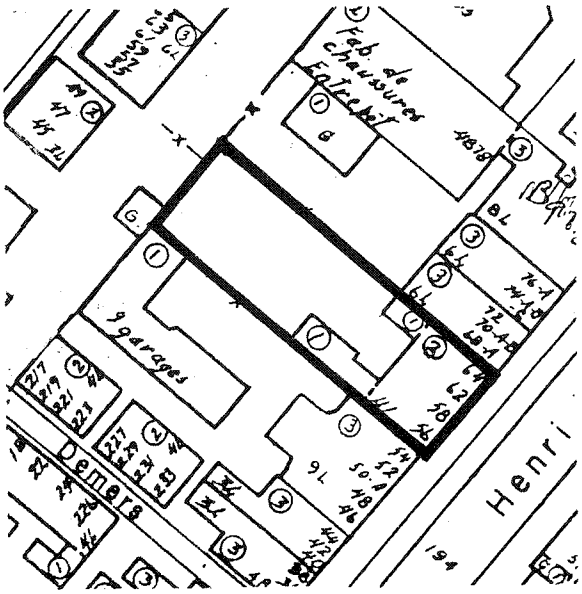
Projet no 20

Adresse du projet	:	4851 à 4859 av. Henri-Julien
Type de bâtiment	:	7 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bâtiment résidentiel de 2 étages, 3 logements démolis
Nombre de logements créés	:	4



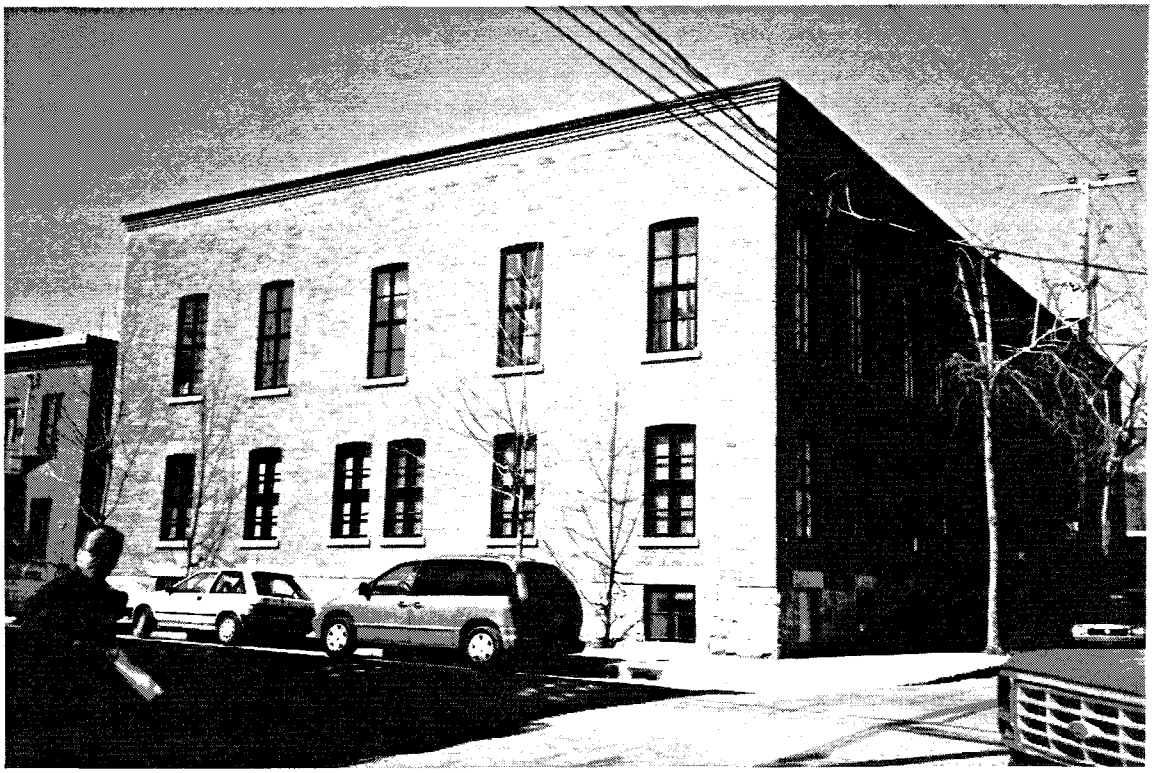
Projet no 21

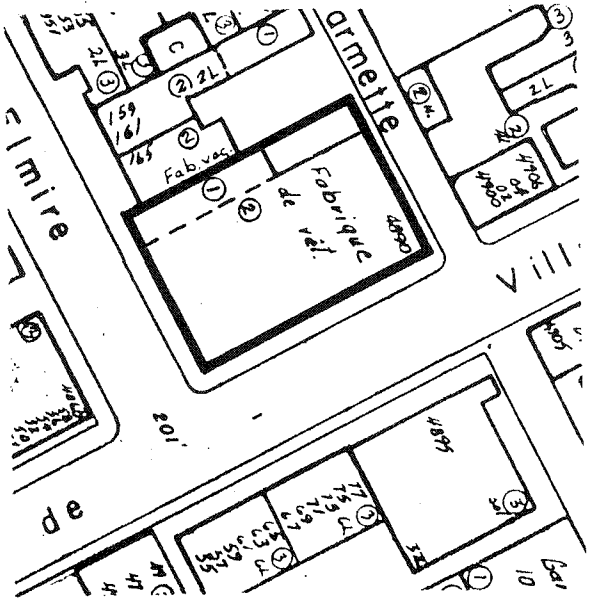
Adresse du projet	:	4856 à 4862 av. Henri-Julien
Type de bâtiment	:	20 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bât. résidentiel de 1 et 2 étages, 4 logements démolis
Nombre de logements créés	:	16



Projet no 22

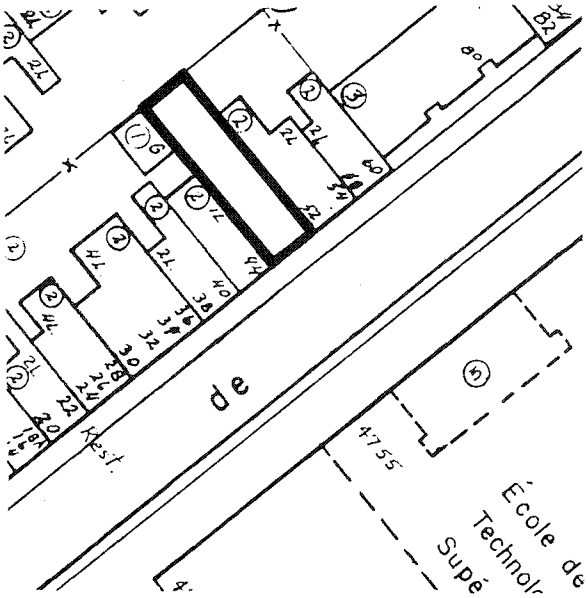
Adresse du projet	:	4890 av. de l'Hôtel-de-ville
Type de bâtiment	:	6 logements, 2 étages
Catégorie de changement	:	Conversion d'un ancien bâtiment industriel en habitations
Nombre de logements créés	:	6





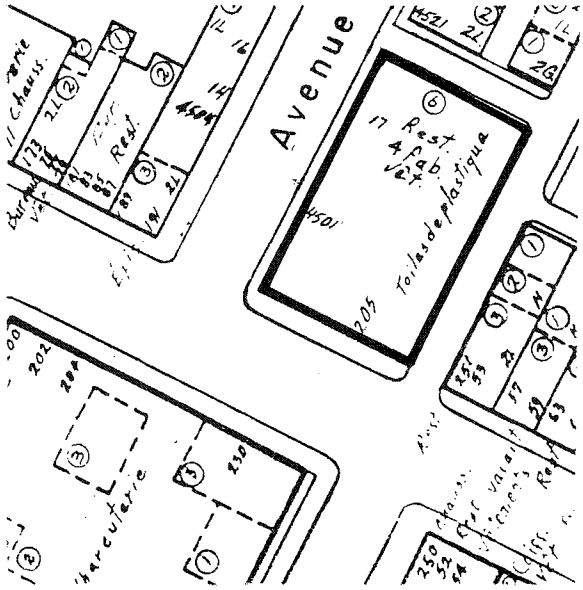
Projet no 23

Adresse du projet	:	4646-4648 av. de l'Hôtel-de-ville
Type de bâtiment	:	2 logements, 2 étages + mezzanine
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	2



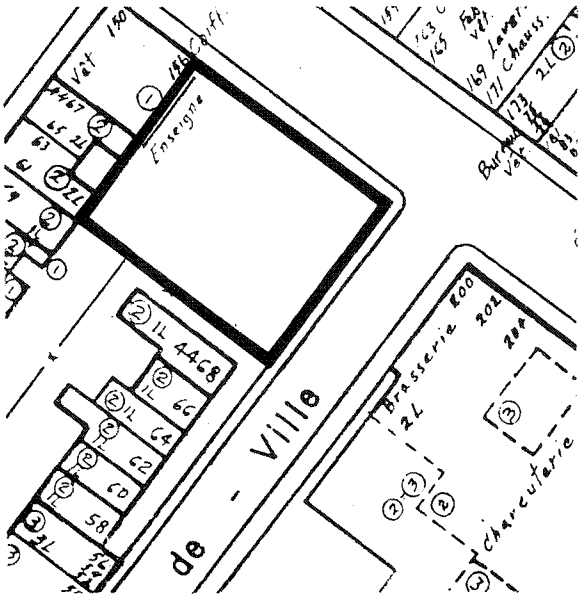
Projet no 24

Adresse du projet	:	205 av. du Mont-Royal est
Type de bâtiment	:	35 logements, 6 étages
Catégorie de changement	:	Conversion d'un ancien bâtiment industriel en habitations
Nombre de logements créés	:	35



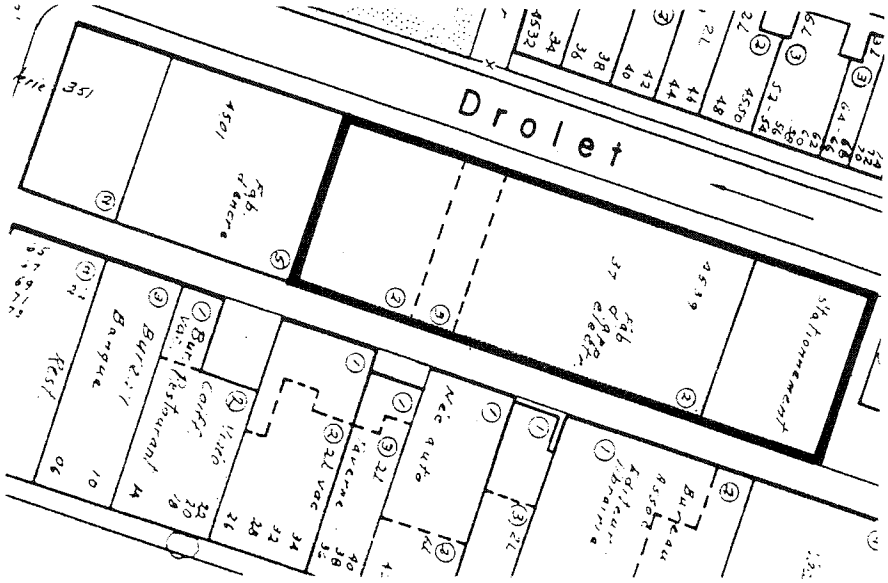
Projet no 25

Adresse du projet	:	180 av. du Mont-Royal est
Type de bâtiment	:	19 logements, 3 et 4 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	19



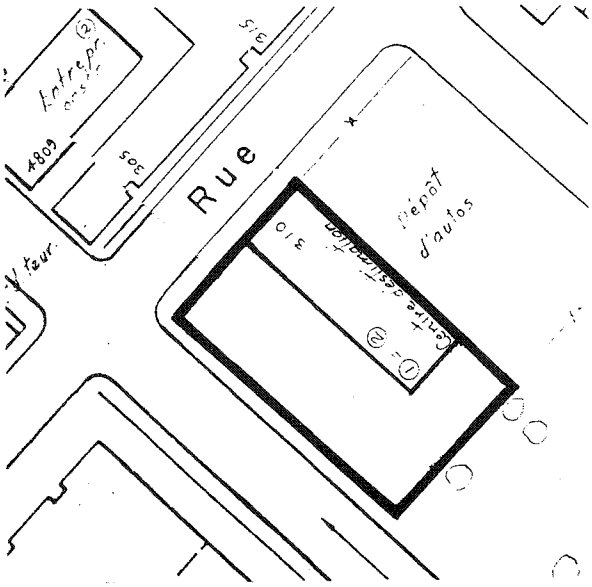
Projet no 26

Adresse du projet	:	4537 rue Drolet
Type de bâtiment	:	48 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bâtiment industriel de 2 étages démoli
Nombre de logements créés	:	48



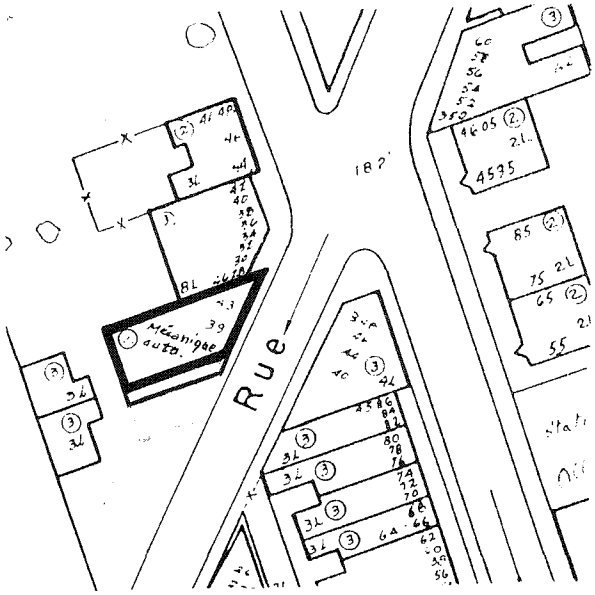
Projet no 27

Adresse du projet	:	4753 à 4799 av. Henri-Julien
Type de bâtiment	:	22 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bâtiment industriel de 1 étage démoli
Nombre de logements créés	:	22



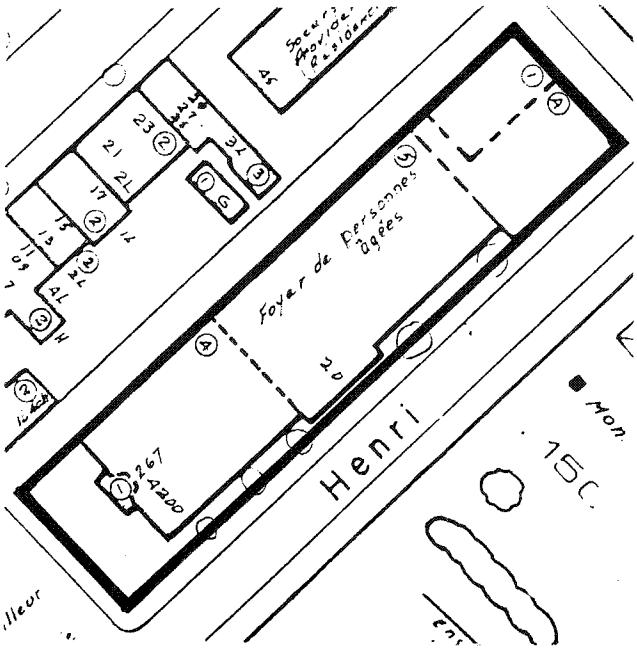
Projet no 28

Adresse du projet	:	339-343 rue Gilford
Type de bâtiment	:	2 logements, 2 étages
Catégorie de changement	:	Conversion d'un ancien bâtiment commercial en habitations avec ajout d'un étage
Nombre de logements créés	:	2



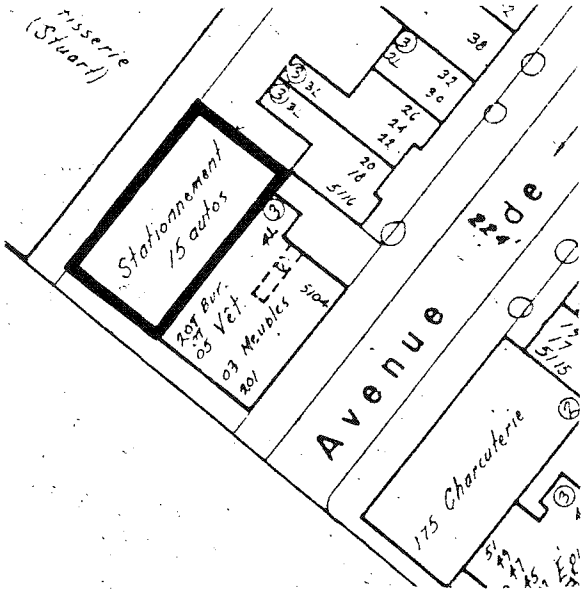
Projet no 29

Adresse du projet	:	267 av. Henri-Julien
Type de bâtiment	:	63 logements, 5 et 6 étages
Catégorie de changement	:	Conversion d'un ancien bâtiment institutionnel en habitations avec ajout de 2 étages
Nombre de logements créés	:	63



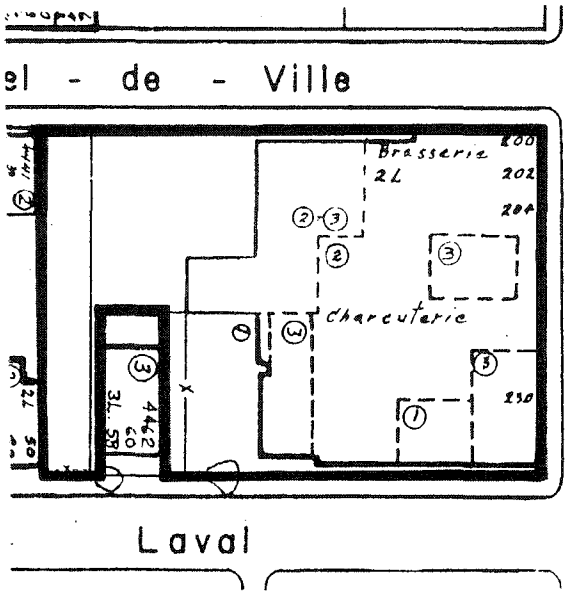
Projet no 30

Adresse du projet	:	211 av. Laurier ouest
Type de bâtiment	:	4 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	4



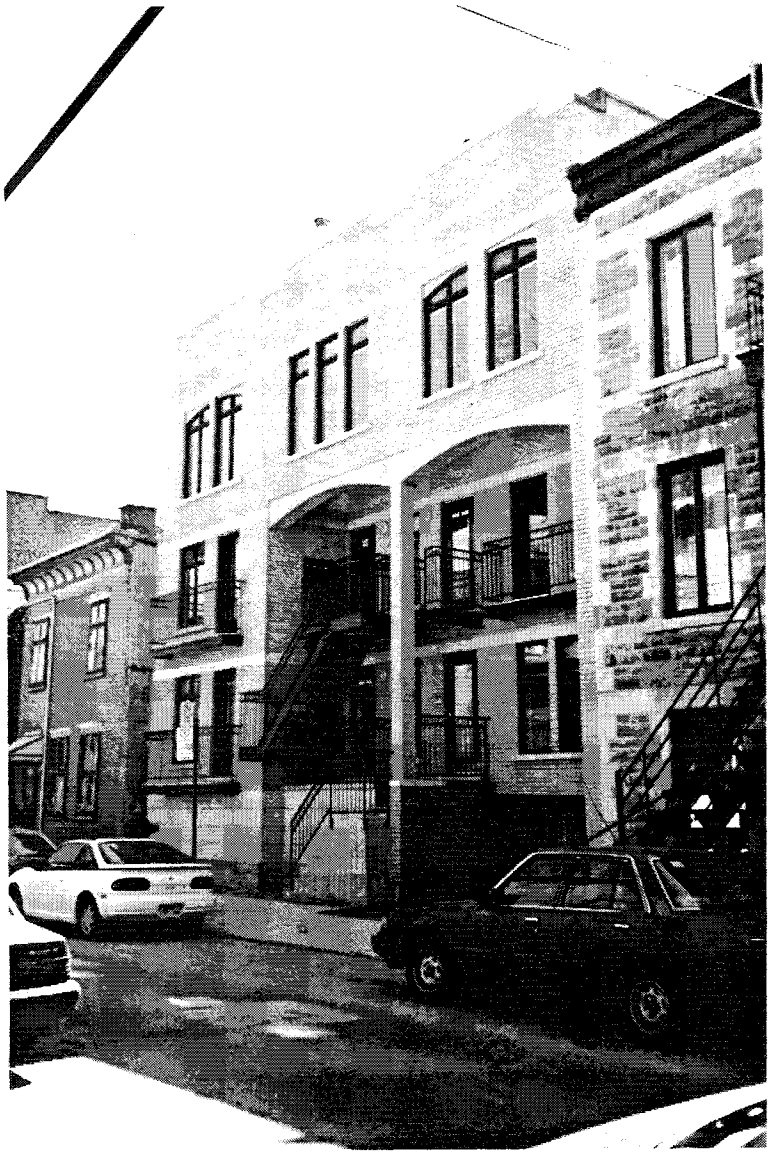
Projet no 31

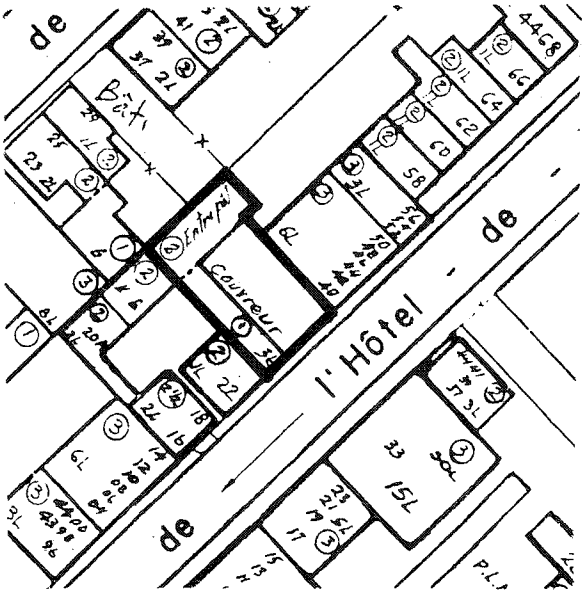
Adresse du projet	:	218-224 av. du Mont-Royal est; 4452 à 4488 av. Laval et 4453 à 4483 av. de l'Hôtel-de-ville
Type de bâtiment	:	60 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bâtiment industriel de 2 et 3 étages démoli
Nombre de logements créés	:	60



Projet no 32

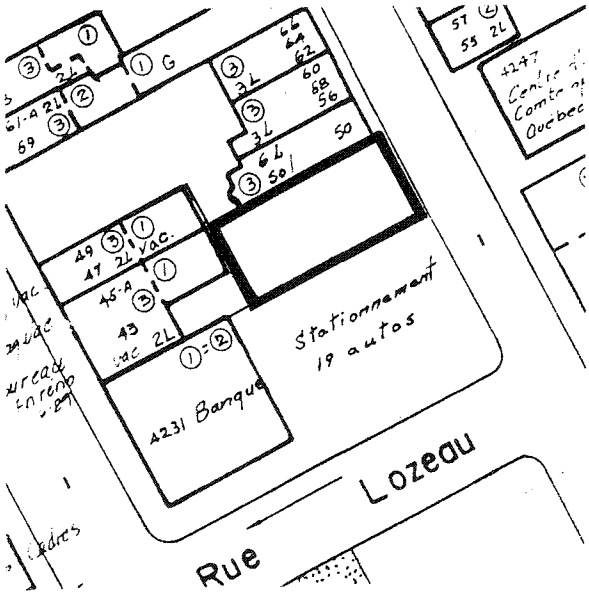
Adresse du projet	:	4424 à 4438 av. de l'Hôtel-de-ville
Type de bâtiment	:	8 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bâtiment industriel de 1 et 2 étages démoli
Nombre de logements créés	:	8





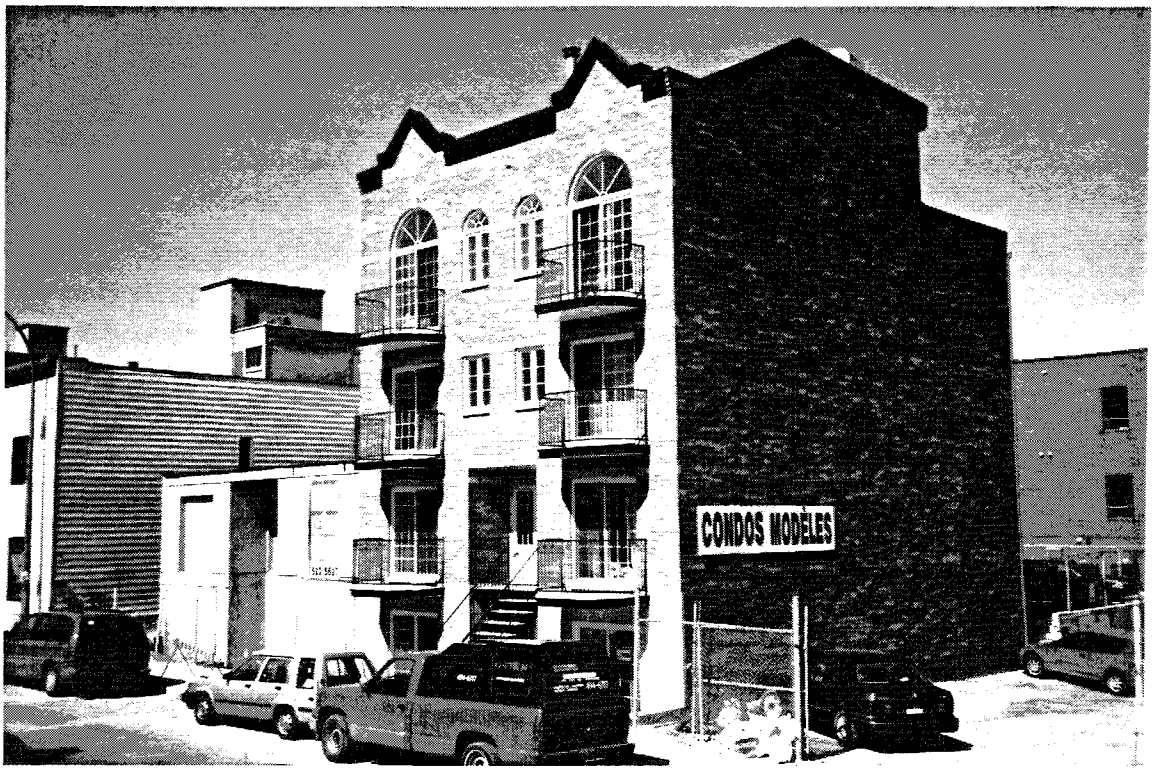
Projet no 33

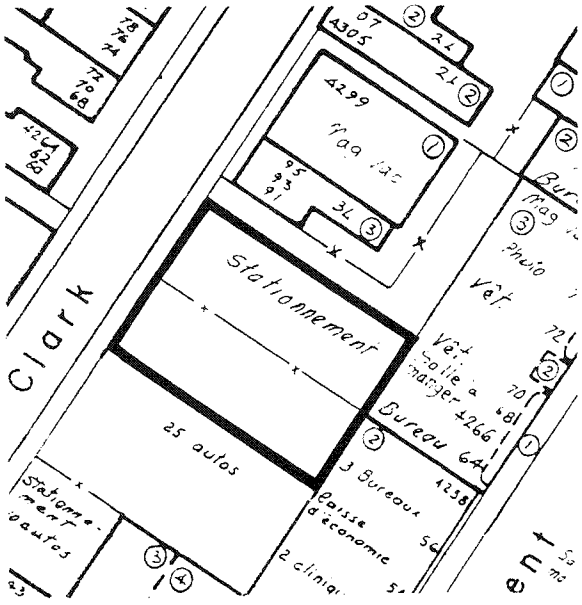
Adresse du projet	:	4242 à 4246 rue Saint-Dominique
Type de bâtiment	:	6 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	6



Projet no 34

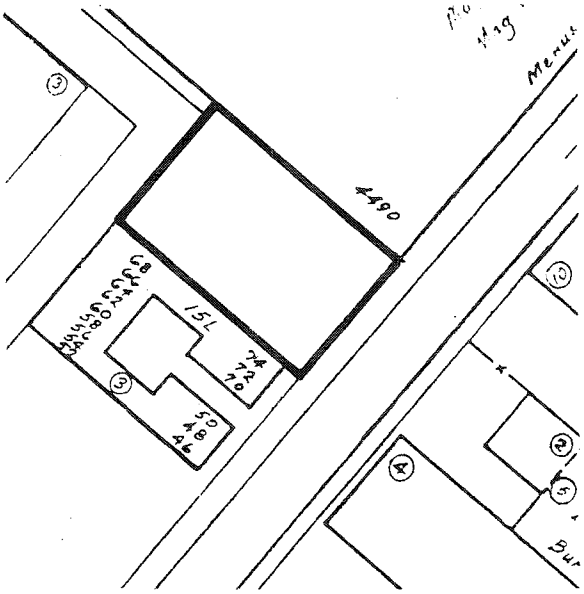
Adresse du projet	:	4275 à 4279 rue Clark
Type de bâtiment	:	14 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	14





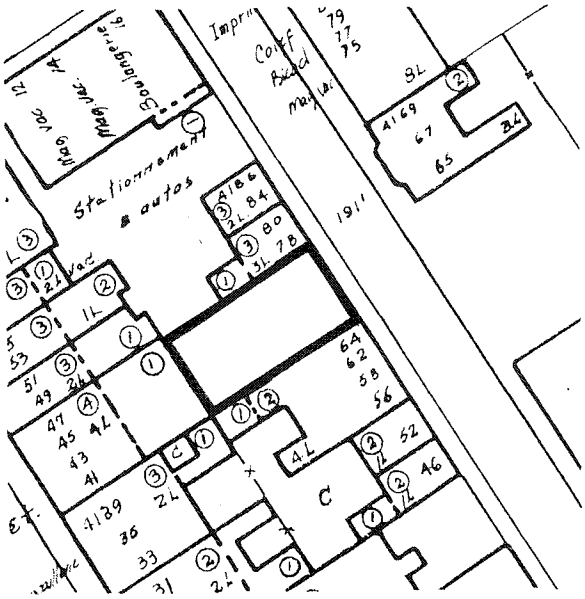
Projet no 35

Adresse du projet	:	4478 à 4488 rue Clark
Type de bâtiment	:	14 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	14



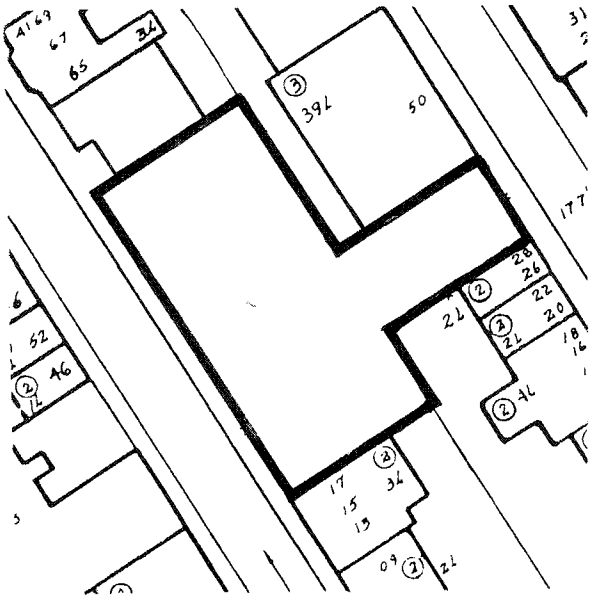
Projet no 36

Adresse du projet	:	4172-4174 rue Saint-Dominique
Type de bâtiment	:	6 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	6



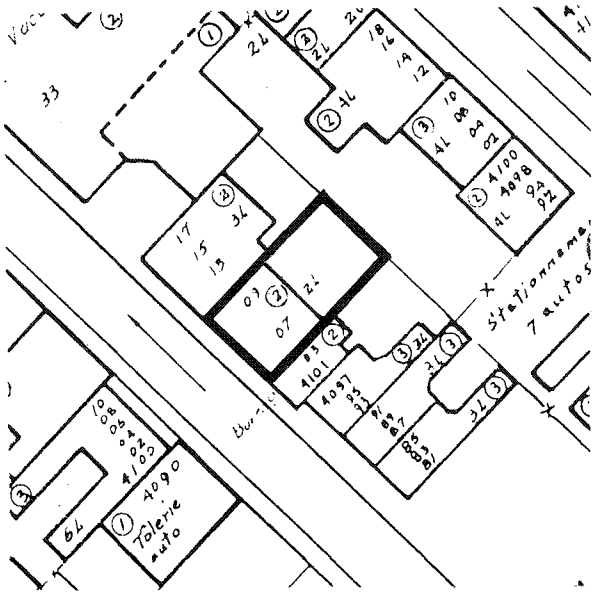
Projet no 37

Adresse du projet	:	4121 à 4151 rue Saint-Dominique et 4140 av. Coloniale
Type de bâtiment	:	34 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	34



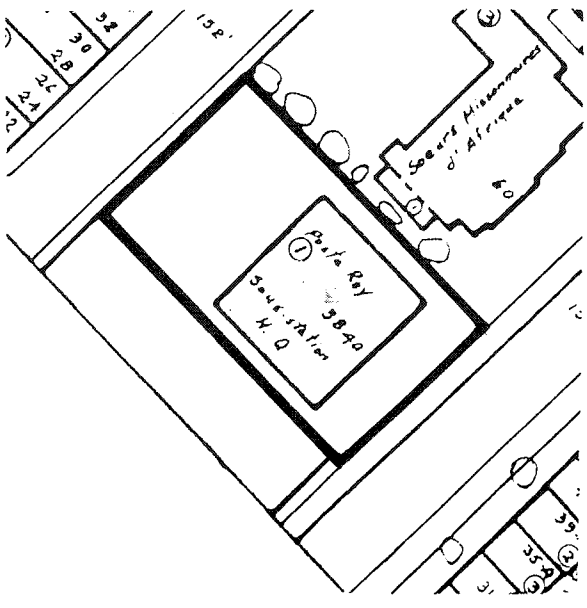
Projet no 38

Adresse du projet	:	4105 rue Saint-Dominique
Type de bâtiment	:	8 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bâtiment résidentiel de 2 étages, 2 logements démolis
Nombre de logements créés	:	6



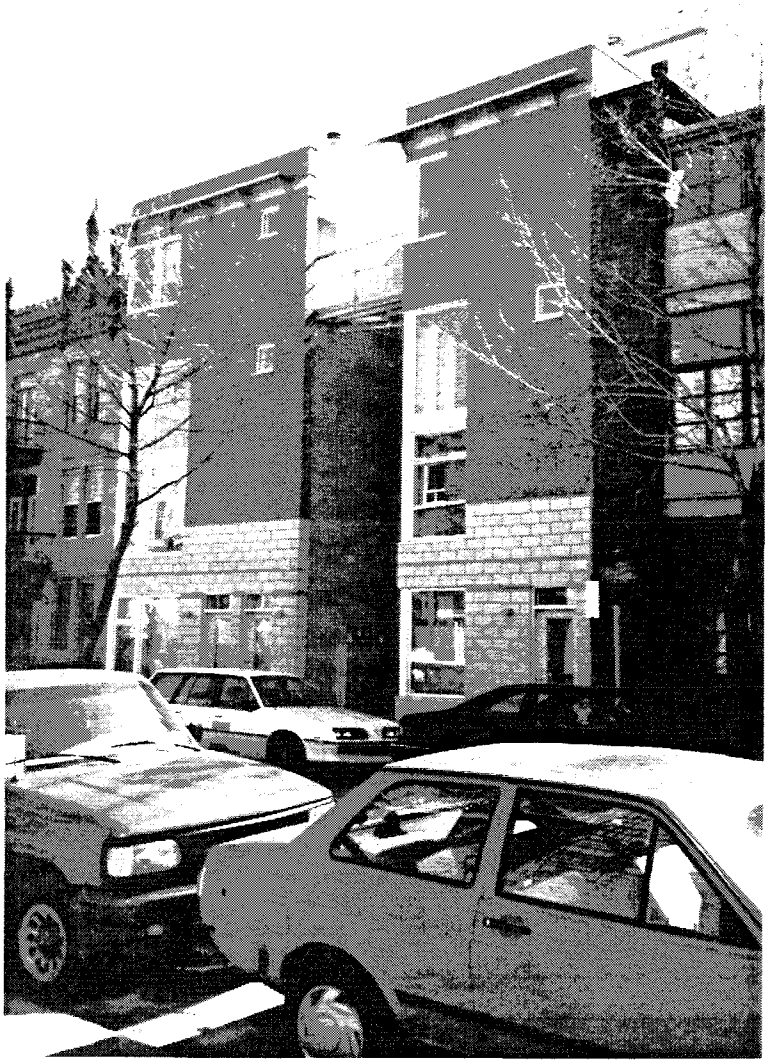
Projet no 39

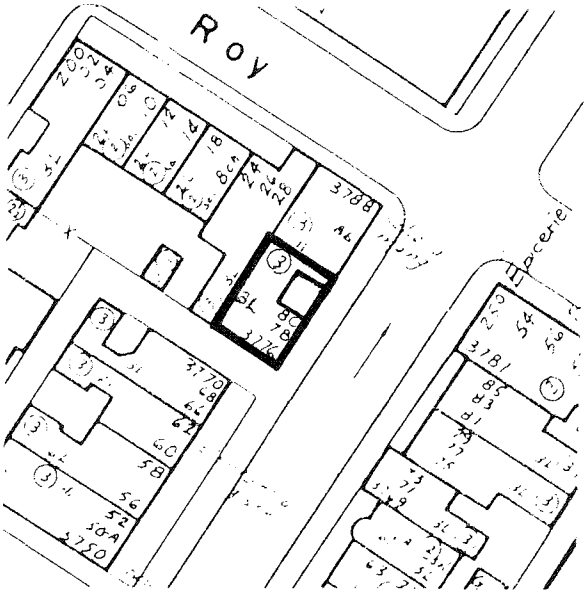
Adresse du projet	:	3825-3835 av. de l'Hôtel-de-ville et 3820 à 3838 av. Laval
Type de bâtiment	:	28 unités, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bâtiment industriel de 1 étage démoli
Nombre de logements créés	:	28



Projet no 40

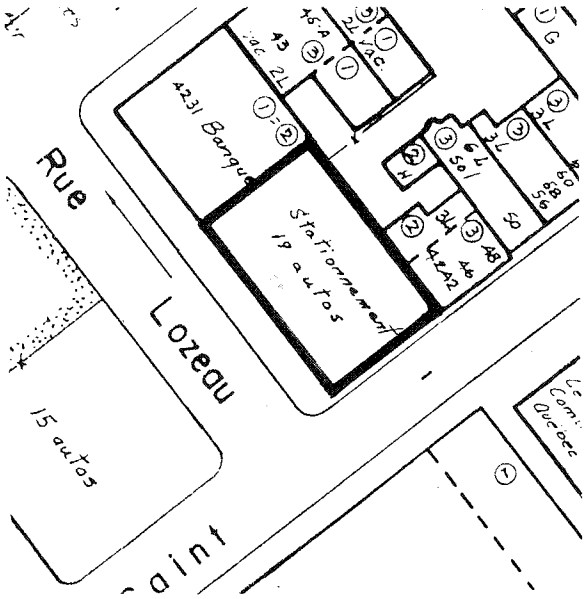
Adresse du projet	:	3776-3782 av. Laval
Type de bâtiment	:	4 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bâtiment d'habitation de 3 étages incendié
Nombre de logements créés	:	4





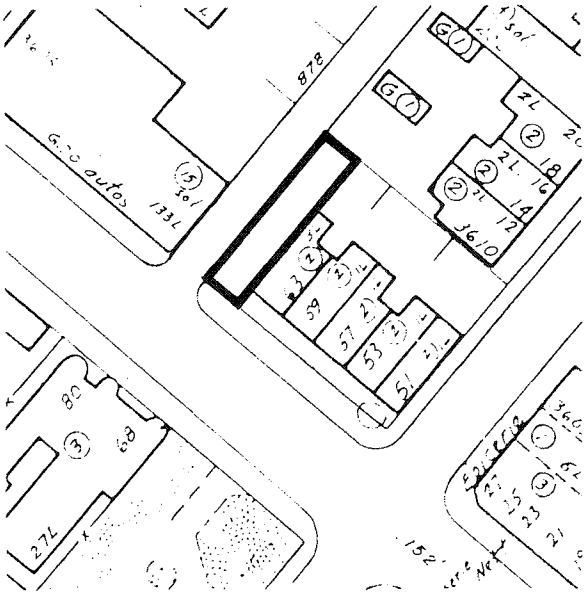
Projet no 41

Adresse du projet	:	4230 rue Saint-Dominique
Type de bâtiment	:	12 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	12



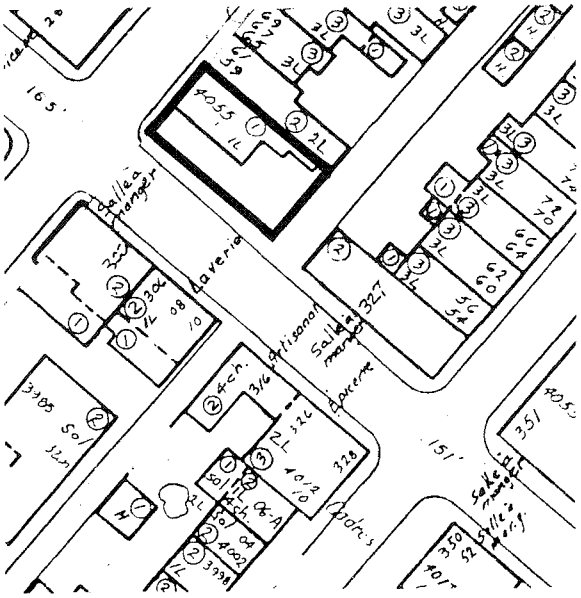
Projet no 42

Adresse du projet	:	77 rue Prince-Arthur ouest
Type de bâtiment	:	2 logements, 2 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant.
Nombre de logements créés	:	2



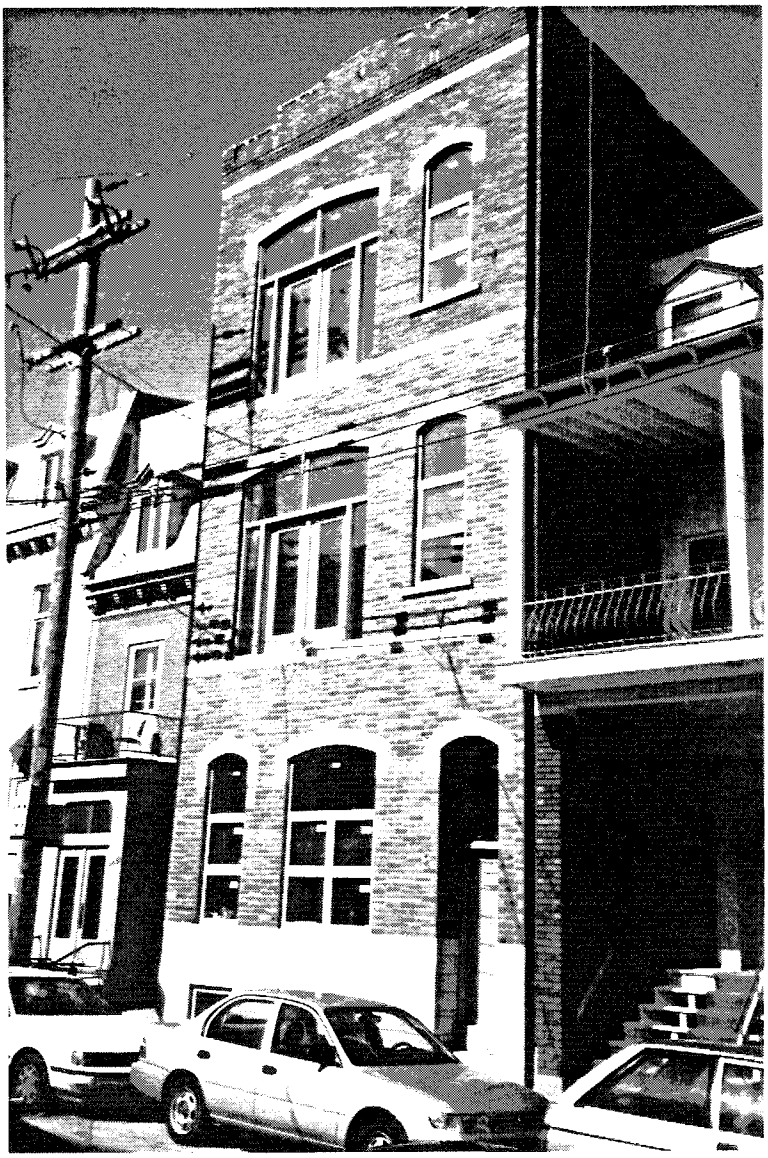
Projet no 43

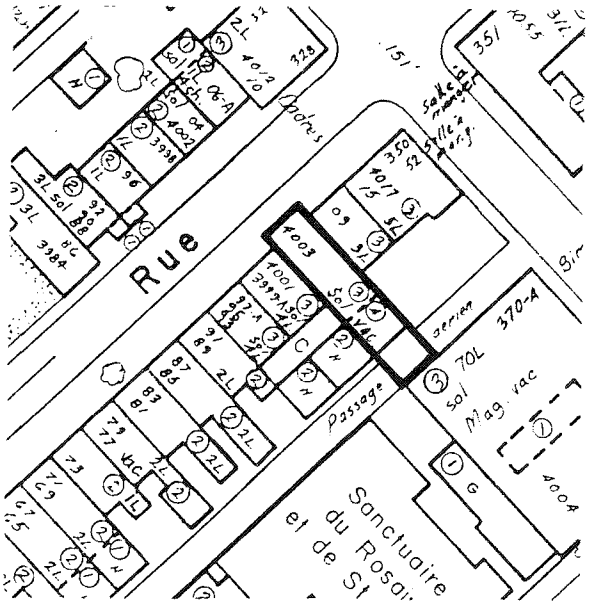
Adresse du projet	:	301 av. Duluth est
Type de bâtiment	:	7 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bâtiment résidentiel de 1 étage, 1 logement démoli
Nombre de logements créés	:	6



Projet no 44

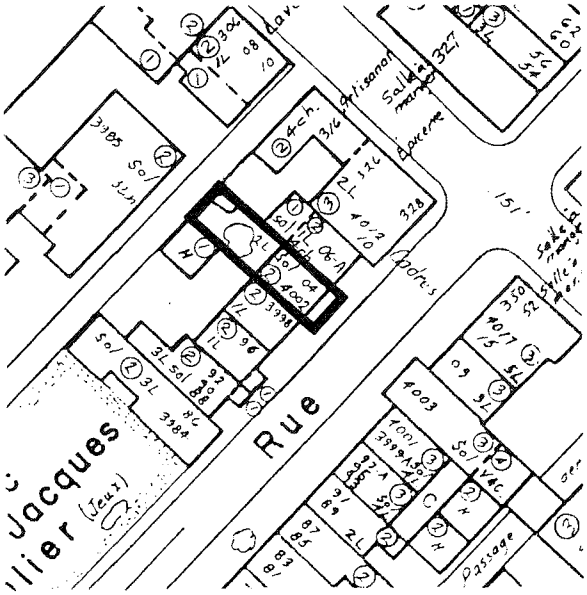
Adresse du projet	:	4003 à 4009 rue Drolet
Type de bâtiment	:	3 logements, 3 et 4 étages
Catégorie de changement	:	Conversion d'un ancien bâtiment industriel en habitations
Nombre de logements créés	:	3





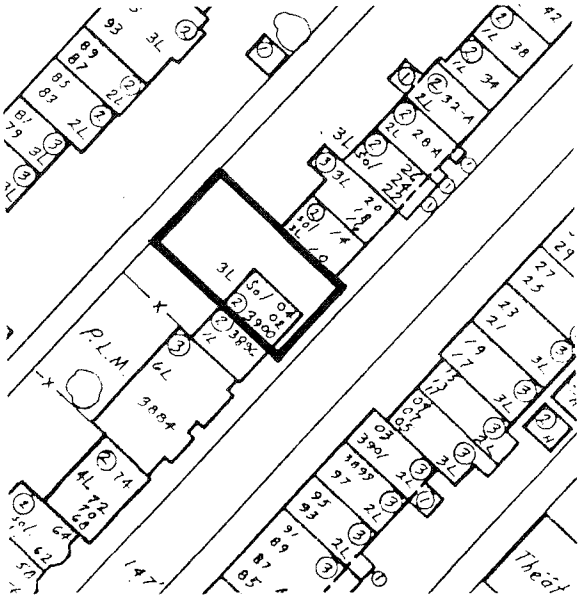
Projet no 45

Adresse du projet	:	4000-4004 rue Drolet
Type de bâtiment	:	2 logements, 2 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant (bâtiment incendié)
Nombre de logements créés	:	2



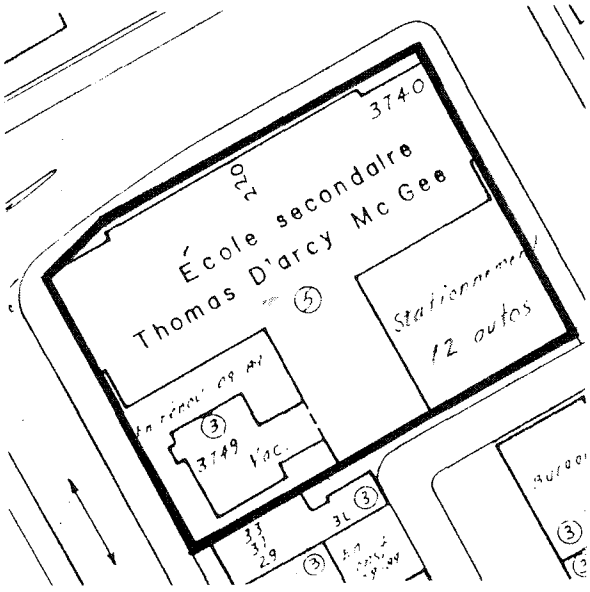
Projet no 46

Adresse du projet	:	3898 à 3908 rue Drolet
Type de bâtiment	:	6 logements, 2 étages
Catégorie de changement	:	Démolition-reconstruction. Ancien bâtiment d'habitation de 2 étages incendié
Nombre de logements créés	:	6



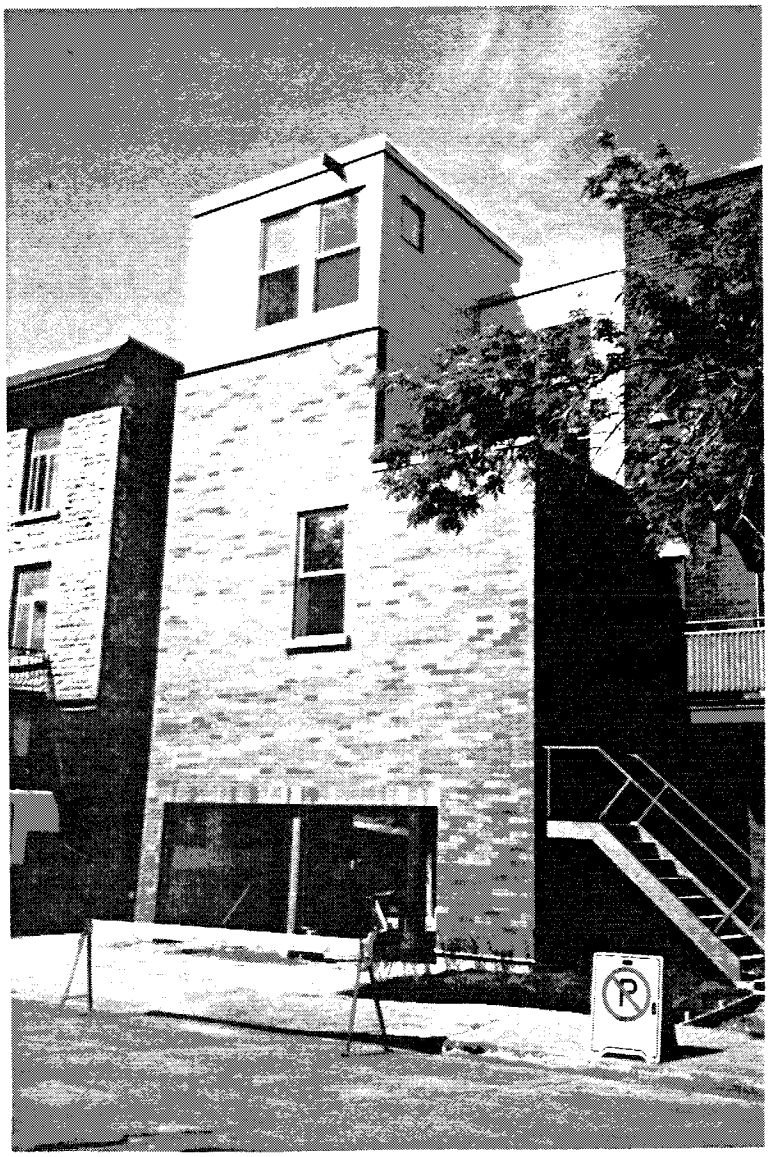
Projet no 47

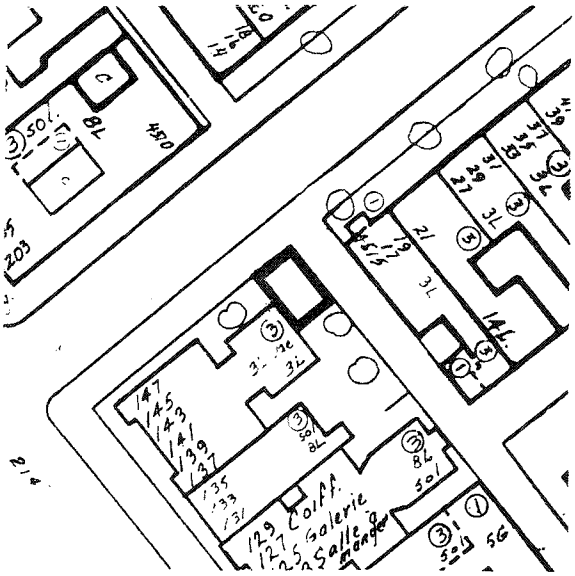
Adresse du projet	:	220 av. des Pins ouest
Type de bâtiment	:	62 logements, 4 étages
Catégorie de changement	:	Conversion d'un ancien bâtiment scolaire en habitations
Nombre de logements créés	:	62



Projet no 48

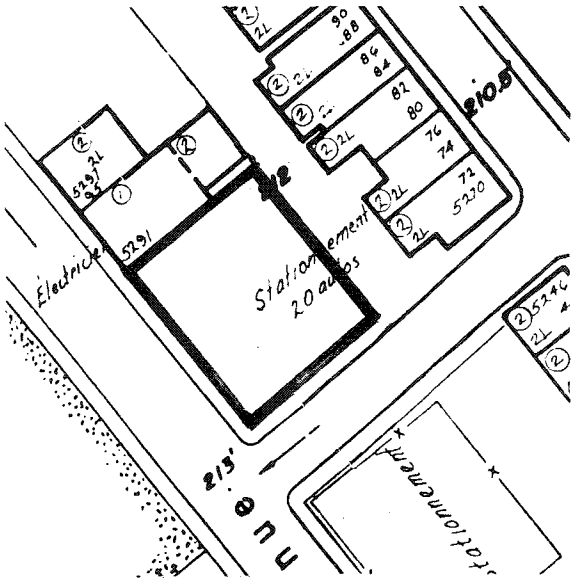
Adresse du projet	:	4505 av. de l'Esplanade
Type de bâtiment	:	1 logement, 3 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	1

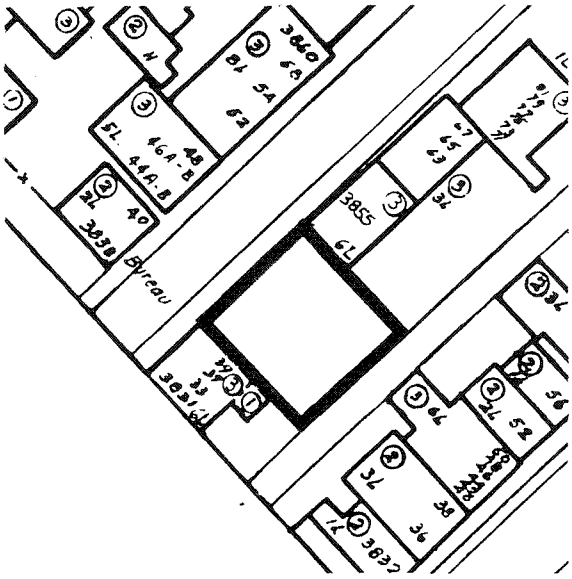




Projet no 49

Adresse du projet	:	301 et 325 rue Boucher
Type de bâtiment	:	13 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	13



Projet no 50

Adresse du projet	:	3845 rue Saint-Dominique
Type de bâtiment	:	15 logements, 3 étages
Catégorie de changement	:	Construction neuve sur terrain vacant
Nombre de logements créés	:	15