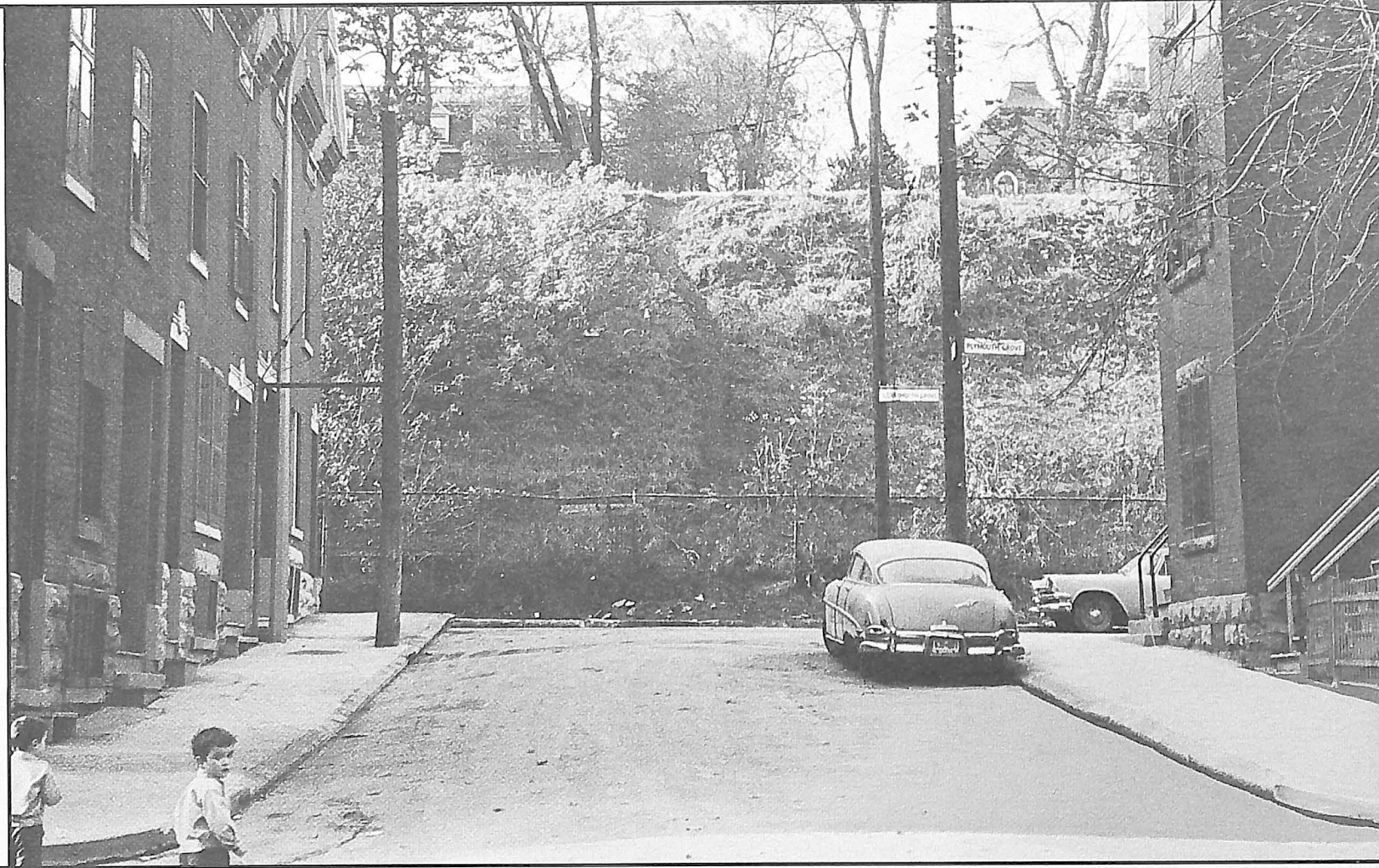


Service d'Urbanisme  
Ville de Montréal

mars 1965

BULLETIN SPÉCIAL

no 1



# LA PETITE BOURGOGNE

## TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	<b>Page</b> <b>3</b>
SOMMAIRE ET RECOMMANDATIONS	<b>5</b>
PREMIÈRE PARTIE	<b>9</b>
DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA ZONE . . . . .	<b>10</b>
Description de la zone . . . . .	<b>11</b>
Analyse de la zone . . . . .	<b>20</b>
Considérations générales . . . . .	<b>47</b>
APPENDICE: . . . . .	<b>49</b>
Valeur résiduelle	
DEUXIÈME PARTIE	<b>57</b>
DESCRIPTION DES SECTEURS À RÉAMÉNAGER:	<b>57</b>
Secteur « A » . . . . .	<b>59</b>
Secteur « B » . . . . .	<b>79</b>
Secteur « C » . . . . .	<b>99</b>
SOMMAIRE DE L'ESTIMATION DES COÛTS . . . . .	<b>108</b>

## TABLE OF CONTENTS

INTRODUCTION	<b>3</b>
SUMMARY AND RECOMMENDATIONS	<b>5</b>
PART ONE	
GENERAL DATA ON THE AREA	
Description of the area	
Analysis of the area	
General Considerations	
APPENDIX	
Residual Value	
PART TWO	
DESCRIPTION OF SECTOR TO BE REDEVELOPED	
Sector "A"	
Sector "B"	
Sector "C"	
SUMMARY OF ESTIMATED COSTS	

# LA PETITE BOURGOGNE

PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉNOVATION URBAINE

PRELIMINARY URBAN RENEWAL SCHEME

Au début du siècle dernier, la zone à l'étude faisait partie du « faubourg Saint-Joseph » qui s'étendait vers l'ouest, au sud de la falaise, depuis l'actuelle rue McGill jusqu'à Saint-Henri.

D'après les notes et souvenirs de E. Z. Massicotte, la majeure partie du territoire, que traversait d'ouest en est un petit ruisseau, était formée d'une savane qui se prolongeait jusqu'au square Chaboillez et que l'on appelait: « la petite Bourgogne ».

Nous avons retenu ce nom, tout empreint de poésie et de nostalgie d'autres paysages, comme titre de cet ouvrage et pour désigner, à la fois, la zone à l'étude.

At the beginning of the last century, the study area formed part of the "faubourg Saint-Joseph" which extended westward, south of the escarpment, from today's McGill Street to Saint-Henri.

In the writings of E. Z. Massicotte, the major part of this area, crossed from west to east by a little brook, is described as a meadow extending as far as Chaboillez Square and known as: "la petite Bourgogne".

We have kept this name, full as it is of poetry and nostalgia for another landscape, as the title of this work and also as the designation of the study area.

## INTRODUCTION

Lors d'un colloque tenu à Montréal, le 11 janvier 1965, sur le problème que posent l'élimination des taudis et le réaménagement urbain de certains quartiers de la Ville, les représentants des gouvernements provincial et municipal ont confié au service d'urbanisme la responsabilité de désigner une zone pilote en vue d'y entreprendre un programme soutenu de réalisations étayé de diverses mesures pour inciter et encourager l'entreprise privée et les propriétaires à y participer activement.

La zone choisie, d'une superficie de quelque 265 acres et dont la population en majeure partie de descendance française (70%) ou britannique (16%), comptait, au recensement de 1961, 16,997 âmes réparties entre 3,539 familles, est comprise entre l'avenue Atwater, à l'ouest, les voies ferrées du Pacifique Canadien et la falaise, au nord, la rue Guy, à l'est et le canal Lachine, au sud.

Pour les motifs énumérés dans la note en tête de cet ouvrage, nous avons choisi de désigner cette zone pilote sous le nom de « la petite Bourgogne ».

Le présent bulletin a pour objet:

- de démontrer que « la petite Bourgogne » constitue, de fait, une zone de rénovation urbaine.
- de la faire reconnaître comme telle par le Conseil municipal de la Ville de Montréal et le Gouvernement de la Province de Québec.
- d'établir l'éligibilité de la Ville à une assistance financière, aux termes de la Loi Nationale sur l'Habitation.

During a colloquium held in Montréal, on January 11, 1965, concerning the problem presented by slum clearance and urban redevelopment in certain wards of the City, the representatives of the provincial and municipal governments gave to the City Planning Department the responsibility of designating a pilot zone with a view to undertaking therein a sustained program to carry into effect various measures of urban renewal and to urge and encourage private enterprise and property owners to participate actively in this program.

The zone chosen, with an area of some 265 acres and inhabited by people in large part either of French descent (70%) or British (16%), had a population, in 1961, of 16,997 persons and 3,539 families. The zone is bounded by Atwater Avenue on the West, the Canadian Pacific Railway and escarpment on the North, Guy Street on the East and the Lachine Canal on the South.

We have chosen to designate the pilot zone by the name of "la petite Bourgogne" for the reasons stated in the note at the beginning of this publication.

It is the purpose of this bulletin:

- to show that "la petite Bourgogne" does in fact constitute an urban renewal area.
- to have this fact recognized as such by the Council of the City of Montréal and by the Government of the Province of Québec.
- to establish the eligibility of the City for financial assistance under the terms of the National Housing Act.

Après avoir établi, à partir de données générales, que « la petite Bourgogne » est, de fait, une zone de rénovation urbaine, nous avons élaboré un programme de rénovation dont la première étape consiste à réaménager immédiatement trois secteurs destinés à des fins de parcs et terrains de jeux.

La deuxième étape consistera en une étude détaillée de la condition physique de tous les bâtiments et logements de la zone, complétée d'une enquête auprès des familles en vue de bien établir les besoins et d'apporter la meilleure solution possible aux problèmes qui se posent.

À cette fin, le Conseil de la Ville de Montréal est disposé à tout mettre en oeuvre, en collaboration avec les gouvernements supérieurs, pour assurer le succès de ce programme de rénovation urbaine, et à ne ménager aucun effort pour encourager, par tous les moyens, l'entreprise privée, les propriétaires et les locataires à participer activement à l'amélioration des conditions de l'habitat dans « la petite Bourgogne ». La première partie de cet ouvrage traite de la zone dans son ensemble, des caractéristiques qui la marquent et des conditions qui y prévalent.

La deuxième partie précise les objectifs visés avec la réalisation de la première étape du programme de rénovation et comprend une description détaillée des trois secteurs à réaménager immédiatement. Elle permet de décider des mesures à prendre en vue de l'acquisition et de la disposition des immeubles requis, d'établir un estimé des coûts et de déterminer le montant de l'assistance financière requise pour assurer le succès de la première étape du programme de rénovation urbaine.

Le directeur,



Aimé Desautels, architecte.

After showing by means of general data that "la petite Bourgogne" is in fact an urban renewal area, we have developed a renewal scheme of which the first step consists in the immediate redevelopment of three sectors for the purpose of parks and playgrounds.

The second step will consist of a detailed study of the physical condition of all buildings and dwellings in the zone, to be completed by a survey of the families, so as to establish requirements and to develop the best solution possible to the problems found therein.

The Council of the City of Montréal is determined to do everything possible in collaboration with the higher levels of government to assure the success of this renewal scheme, and to spare no effort to encourage by all possible means the active participation of private enterprise, owners and tenants in the improvement of environmental conditions in "la petite Bourgogne". The first part of this study deals with the zone as a whole, its characteristics, and existing conditions.

The second part of this bulletin specifies the goals aimed at by the implementation of the first step of the urban renewal scheme, and includes a detailed description of the three sectors to be redeveloped immediately. This part describes the measures to be taken to acquire and dispose of the required properties, establishes an estimate of costs, and determines the amount of financial assistance needed to assure the success of the first step in the urban renewal scheme.

The Director,



Aimé Desautels, B. Arch.

# SOMMAIRE ET RECOMMANDATIONS

## SUMMARY AND RECOMMENDATIONS

Le présent ouvrage révèle les résultats qui découlent de notre étude préliminaire de « la petite Bourgogne » de même que les résultats de l'examen détaillé des aspects physiques, sociaux et économiques de trois secteurs à réaménager immédiatement.

### SOMMAIRE

Ce bulletin établit clairement qu'il faut procéder dès maintenant à la rénovation urbaine complète dans « la petite Bourgogne ».

Le programme préliminaire prévoit trois étapes:

- le réaménagement immédiat des secteurs « A », « B » et « C », tels que délimités sur le plan no 1.
- l'élaboration de mesures propres à encourager l'entreprise privée, les propriétaires et les locataires à participer à la mise en oeuvre du programme de rénovation urbaine.
- l'examen détaillé du reste de la zone, sous ses aspects physiques, sociaux et économiques, en vue d'assurer la continuité du programme de rénovation urbaine.

Les autorités municipales ont déjà pris les mesures nécessaires pour procéder au réaménagement urbain des secteurs « B » et « C » en décrétant l'expropriation des immeubles requis. Le secteur « A » fera également l'objet d'un décret d'expropriation.

Quant aux mesures à prendre pour étayer tout programme de rénovation urbaine, les autorités municipales ont déjà été saisies d'un

This publication presents the results derived from our preliminary study of "la petite Bourgogne" as well as the results of the detailed examination of the physical, social and economic aspects of the three sectors to be redeveloped immediately.

### SUMMARY

This bulletin clearly shows that it is necessary to proceed immediately with urban renewal in "la petite Bourgogne" area.

The preliminary scheme envisages three steps:

- immediate redevelopment of sectors "A", "B" and "C", as shown on plan no. 1.
- the elaboration of measures required to encourage private enterprise, owners and tenants to participate in the implementation of the urban renewal scheme.
- detailed study of the rest of the area including its physical, social and economic aspects, so as to ensure the continuation of the urban renewal program.

The municipal authorities have already taken the necessary steps to proceed with the urban redevelopment of sectors "B" and "C" by ordering the expropriation of the buildings. Sector "A" will also be the object of an expropriation order.

With regard to the measures necessary to support an urban renewal scheme, the municipal authorities have already under consider-

projet de règlement\* établissant des normes relatives à l'entretien et à l'occupation des immeubles résidentiels en vue d'enrayer la détérioration prématurée des bâtiments et d'améliorer les conditions de l'habitat.

Dès que cette mesure aura été dûment approuvée par le Conseil, le service d'urbanisme soumettra aux autorités municipales un projet de règlement, selon les dispositions de l'article 787a de la Charte de la Ville, en vue d'accorder aux propriétaires d'immeubles résidentiels, pour une période de dix ans, une subvention maximum égale à l'augmentation de la taxe foncière découlant des travaux de restauration effectués à leurs propriétés.

À cette première mesure s'ajoutera, sous la forme de subventions à la restauration, à la démolition et au loyer, d'autres modes d'assistance financière aux propriétaires et aux locataires en vue d'accélérer d'autant le processus de rénovation urbaine.

Des recommandations dans ce sens seront formulées incessamment par le service d'urbanisme afin de permettre à la Ville d'obtenir, du Gouvernement de la Province de Québec, les pouvoirs nécessaires.

L'examen détaillé du reste de la zone comprendra une inspection de tous les bâtiments et logements existants complétée d'une enquête auprès des familles.

À partir des données recueillies, le service d'urbanisme sera alors en mesure d'élaborer, en collaboration avec les autres services municipaux, un programme concret de rénovation urbaine pour « la petite Bourgogne » englobant le réaménagement de certains secteurs, la conservation, la restauration et la démolition de certains bâtiments, la construction de logements à loyers modiques, les changements nécessaires à l'infrastructure de la zone; bref, un plan d'ensemble de rénovation urbaine.

## RECOMMANDATIONS

Afin de permettre à la Ville de Montréal d'obtenir toute l'assistance financière possible du Gouvernement fédéral aux termes de la Loi Nationale sur l'Habitation et aux propriétaires et à l'entreprise privée

\* Code du Logement

ation a draft By-law\* establishing standards relating to the maintenance and occupancy of residential buildings so as to prevent the premature deterioration of buildings and to improve dwelling conditions.

Once this By-law has been duly approved by Council, the Planning Department will submit to the municipal authorities a draft By-law based on the provisions of section 787a of the City Charter, to grant to owners of residential properties a maximum of a 10-year subsidy equal to the property tax increase resulting from restoration works carried out on their properties.

To this first measure there will be added, in the form of subsidies for restoration and demolition and rental subsidies, other means of financial assistance to owners and tenants, so as to thereby accelerate the urban renewal process.

The recommendations in this regard will be formulated forthwith by the City Planning Department so that the City may obtain the required powers from the Government of the Province of Québec.

The study of the remainder of the area will include an inspection of all existing buildings and dwellings together with a survey of families.

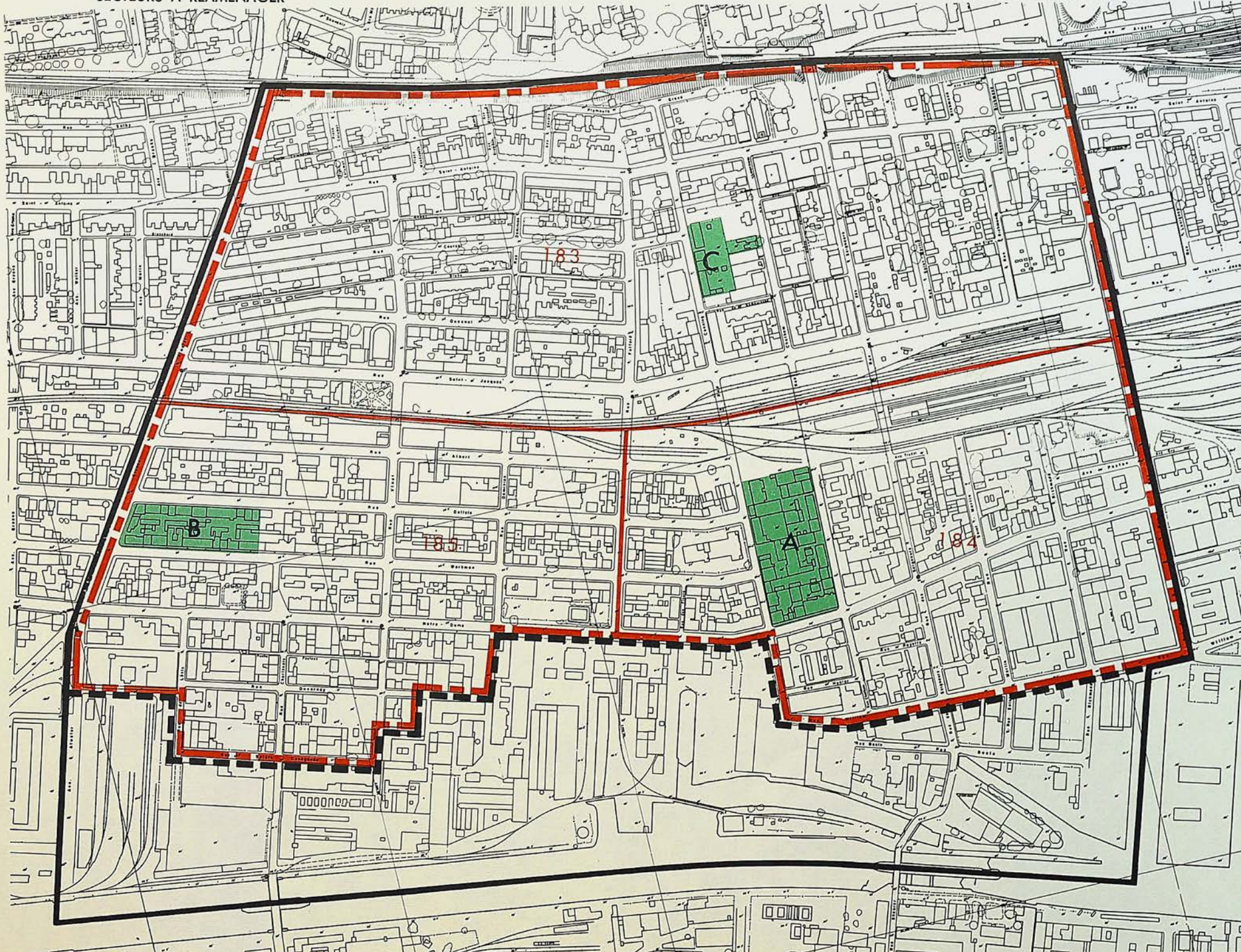
On the basis of the data gathered, the City Planning Department will be in a position to develop, in collaboration with other municipal departments, a concrete program of urban renewal for "la petite Bourgogne", taking in the redevelopment of certain sectors, the conservation, restoration and demolition of certain buildings, the construction of low-rental housing, and changes necessary in the infrastructure of the area; in brief, an overall plan for urban renewal.

## RECOMMENDATIONS

In order to permit the City of Montréal to obtain all possible financial assistance from the Federal Government under the terms of the National Housing Act, and to permit owners and private enterprises to

\* The Housing Code





d'obtenir des prêts hypothécaires sur les bâtiments existants, nous recommandons aux autorités municipales de faire déclarer par le Conseil « la petite Bourgogne » comme zone de rénovation urbaine.

Nous recommandons de plus au Conseil municipal de prier le Gouvernement de la Province de Québec de déclarer lui aussi ladite zone comme zone de rénovation urbaine et d'autoriser la Ville de Montréal à négocier et intervenir entente avec le Gouvernement fédéral en vue de sa contribution financière à l'acquisition et au déblaiement des immeubles requis pour assurer la réalisation de la première étape du programme de rénovation urbaine, soit le réaménagement immédiat des secteurs « A », « B » et « C » pour fins de parcs et terrains de jeux.

Nous recommandons également au Conseil municipal de prier le Gouvernement de la Province de Québec d'autoriser la Ville de Montréal à négocier et intervenir entente avec le Gouvernement fédéral en vue de sa contribution financière à l'étude du reste de la zone et à l'élaboration du programme définitif de rénovation urbaine dans « la petite Bourgogne ».

Enfin, nous recommandons que les autorités municipales de la Ville de Montréal, par son Conseil, prient le Gouvernement de la Province de Québec de collaborer financièrement à la réalisation du réaménagement urbain des trois secteurs déjà choisis de même qu'à l'étude détaillée du reste de la zone.

obtain mortgage loans on existing buildings, we recommend that the municipal authorities request City Council to declare "la petite Bourgogne" to be an urban renewal area.

In addition, we recommend that City Council request the Government of the Province of Québec to also declare the said area to be an urban renewal area, and to authorize the City of Montréal to negotiate and enter into an agreement with the Federal Government with regard to its financial contribution towards the acquisition and clearance of properties required for the implementation of the first step of the urban renewal scheme, that is, the immediate redevelopment of sectors "A", "B" and "C" for parks and playgrounds purposes.

We also recommend that City Council requests the Government of the Province of Québec to authorize the City of Montréal to negotiate and enter into an agreement with the Federal Government with a view to its making a financial contribution to the study of the remainder of the area and the elaboration of a final renewal scheme for "la petite Bourgogne".

Finally, we recommend that the municipal authorities of the City of Montréal, through its Council, request the financial collaboration of the Government of the Province of Québec in the implementation of urban redevelopment in the three sectors chosen, as well as in the detailed study of the rest of the area.

**PREMIÈRE PARTIE**

**PART ONE**

DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA ZONE

GENERAL DATA ON THE AREA

APPENDICE: VALEUR RÉSIDUELLE

APPENDIX: RESIDUAL VALUE

# DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA ZONE

## GENERAL DATA ON THE AREA

Les données générales relatives à « la petite Bourgogne » sont résumées sous les trois titres suivants:

- Description de la zone
- Analyse de la zone
- Considérations générales

### DESCRIPTION DE LA ZONE

Sous ce titre, nous traitons des limites de la zone à l'étude selon certains critères de délimitation, de sa situation géographique dans la Ville et de son histoire.

### ANALYSE DE LA ZONE

L'analyse de la zone consiste en une étude quantitative et qualitative des divers aspects physiques, sociaux et économiques qui traduisent la situation actuelle.

### CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Les considérations générales permettent une appréciation des conditions qui prévalent actuellement et qui sont de nature à influencer sur l'orientation à donner au programme définitif de rénovation urbaine dans « la petite Bourgogne ».

The general data with respect to "la petite Bourgogne" are summarized under the following headings:

- Description of the area
- Analysis of the area
- General considerations

### DESCRIPTION OF THE AREA

Under this heading we deal with the boundaries of the study area according to certain criteria of delimitation, with the area's geographic situation in the City, and with its history.

### ANALYSIS OF THE AREA

The analysis of the area consists of a quantitative and qualitative study of various physical, social and economic aspects which describe the present situation.

### GENERAL CONSIDERATIONS

Under the heading "General Considerations" is given an appreciation of existing conditions which are likely to have some influence on the orientation of the final urban renewal scheme for "la petite Bourgogne".

**DESCRIPTION DE LA ZONE**  
**DESCRIPTION OF THE AREA**

DÉLIMITATION DE LA ZONE      BOUNDARIES OF THE AREA

CRITÈRES DE DÉLIMITATION      CRITERIA OF DELIMITATION

SITUATION GÉOGRAPHIQUE      GEOGRAPHIC SITUATION

NOTES HISTORIQUES      HISTORICAL NOTES

## DÉLIMITATION DE LA ZONE

« La petite Bourgogne » couvre tout le territoire compris entre l'avenue Atwater, à l'ouest, les voies ferrées du Pacifique Canadien et la falaise, au nord, la rue Guy, à l'est, et le canal Lachine, au sud, tel qu'identifié en rouge sur la photo aérienne ci-après.

La partie hachurée qui est affectée entièrement à la fonction industrie, a été exclue de toutes les données qui sont consignées dans le présent ouvrage afin de ne pas fausser les renseignements qui se rapportent au reste de la zone occupée, en majeure partie, à des fins résidentielles.

Il est à retenir de plus que la zone à l'étude couvre en entier l'un des secteurs identifiés par le « Comité Consultatif pour l'élimination des taudis et pour l'habitation à loyer modique », dans son rapport de 1954, soit le secteur no 3 compris entre l'avenue Atwater, les rues Albert, Canning et Notre-Dame.

D'autre part, dans le rapport publié en 1961 par la compagnie Economic Research Corporation, cette dernière identifiait également la zone qui fait l'objet du présent ouvrage comme zone de rénovation urbaine.

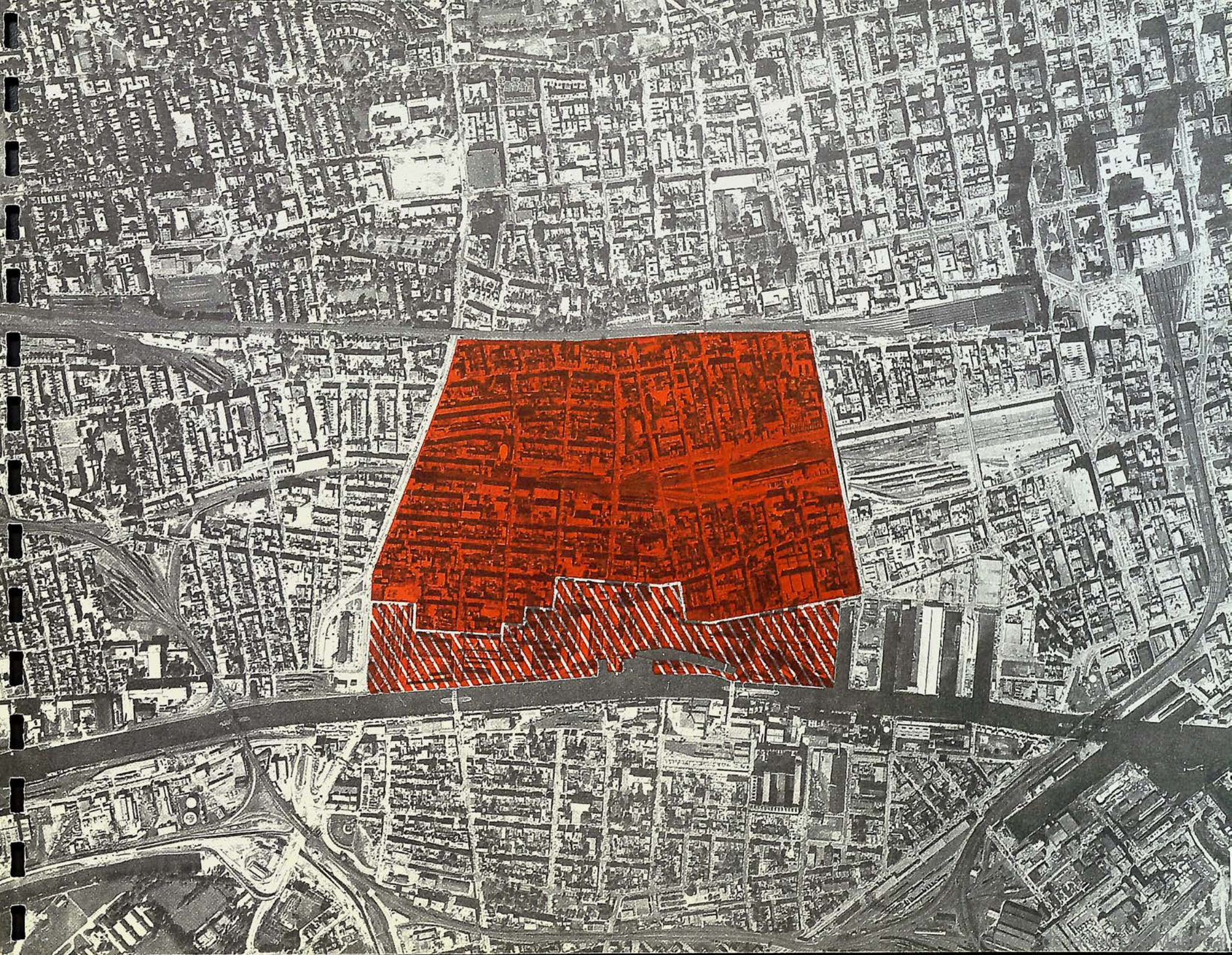
## THE BOUNDARIES OF THE AREA

"La petite Bourgogne" includes all the territory between Atwater Avenue on the West, the Canadian Pacific Railway lines and the escarpment on the North, Guy Street on the East and the Lachine Canal on the South. This area is identified in red on the aerial photograph which follows.

The part shown hatched is entirely devoted to industrial functions, and it has been excluded from all data given in the present publication so as not to falsify the information for the rest of the occupied area which is in large part residential.

It should also be noted that the study area completely takes in one of the sectors identified by the "Advisory Committee on Slum Clearance and Low-Rental Housing" in its 1954 report. This is sector no. 3, bounded by Atwater Avenue and Albert, Canning and Notre-Dame Streets.

In addition, the report published in 1961 by the Economic Research Corporation identified the study area as an urban renewal area.



## CRITÈRES DE DÉLIMITATION

Les limites de la zone ont été établies en tenant compte:

- de la présence de barrières physiques.
- du plan directeur des espaces libres.
- des limites des secteurs de recensement.

### Les barrières physiques

À la limite ouest une artère principale, l'avenue Atwater, importante voie d'accès à la Ville de Verdun et au pont Champlain, relie les quartiers Sainte-Cunégonde et Saint-Gabriel situés de part et d'autre du canal Lachine.

Au nord s'élève en pente raide, à quelque 60 pieds au-dessus de la rue Sainte-Antoine, un talus au sommet duquel se trouvent les voies ferrées du Pacifique Canadien.

À l'est, une autre artère principale, la rue Guy, en voie élevée au-dessus de la rue Saint-Jacques et l'emprise des Chemins de fer Nationaux, relie la zone industrielle située au sud de la rue Notre-Dame aux terrasses\* des rues Dorchester et Sherbrooke.

Au sud, le canal Lachine, voie navigable en bordure de laquelle se retrouvent de nombreuses et importantes industries, n'est franchi que par quelques ponts et tunnels.

### Le plan directeur des espaces libres

Le plan directeur des espaces libres, préparé par le service d'urbanisme de la Ville de Montréal, divise le territoire de la ville en districts renfermant chacun une population qui varie entre 15,000 et 30,000 âmes.

Les limites de la zone à l'étude correspondent exactement à celles du district no 70 qui se divise lui-même en trois secteurs numérotés 183, 184 et 185, tel qu'il est illustré sur le plan no 1.

### Les secteurs de recensement

La zone à l'étude groupe intégralement les secteurs de recensement nos 69, 70, 71 et 72 du Bureau Fédéral de la Statistique.

Les données recueillies par ce bureau lors du recensement de 1961 ont été d'un apport précieux dans l'appréciation de certaines caractéristiques physiques, sociales et économiques de la zone à l'étude.

\* Bulletin technique no 3 — CENTRE VILLE  
Service d'Urbanisme, Ville de Montréal — août 1964.

## CRITERIA OF DELIMITATION

The boundaries of the area were established taking into account:

- the presence of physical barriers
- the Master Plan of Open Spaces
- the boundaries of census tracts

### Physical barriers

The physical barrier at the western boundary is a major artery, Atwater Avenue. It is an important means of access to the City of Verdun and the Champlain Bridge, and it links Sainte-Cunégonde Ward on the north side of the Lachine Canal with Saint-Gabriel Ward on the south.

To the north an escarpment with a steep slope rises to some 60 feet above Saint-Antoine Street. The Canadian Pacific Railway lines are on top of this escarpment.

To the east is another major artery, Guy Street, constructed on an elevated viaduct above Saint-Jacques Street and above the right-of-way of the Canadian National Railways. It links the industrial zone south of Notre-Dame Street to the Dorchester and Sherbrooke Street terraces.\*

To the south is the Lachine Canal, a navigable waterway bordered by numerous important industries. It is crossed by only a few bridges and tunnels.

### The master plan of open spaces

The Master Plan of Open Spaces prepared by the Montréal City Planning Department divided the area of the City into districts each of which has a population varying between 15,000 and 30,000 persons.

The boundaries of the study area correspond exactly to those of district 70 which is subdivided into three sectors numbered 183, 184 and 185, as shown on plan no. 1.

### Census tracts

The study area completely takes in census tracts numbers 69, 70, 71 and 72 of the Dominion Bureau of Statistics.

The data gathered by this Bureau during the 1961 census have been very useful in the appraisal of certain physical, social and economic characteristics of the study area.

\* Technical Bulletin No. 3 — CENTRE VILLE  
Montréal City Planning Department — August 1964.



## SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La zone à l'étude se situe au sud-ouest du Centre Ville, tel qu'il est illustré sur la carte no 2 ci-après.

Immédiatement à l'ouest de la zone se trouve le quartier Saint-Henri lequel, sous ses aspects physiques, sociaux et économiques, a beaucoup d'affinité avec « la petite Bourgogne ».

Au nord-ouest, la Ville de Westmount, entité politique autonome, n'offre aucun point de comparaison avec la zone à l'étude sauf peut-être, sous certains aspects, dans sa partie sud qui est en régression.

Au nord, le quartier Saint-André, qui est isolé de la zone à l'étude par la falaise située au nord de la rue Saint-Antoine n'a, à vrai dire, aucune relation avec « la petite Bourgogne ».

Au sud, séparés par le canal Lachine, les quartiers Saint-Gabriel et Sainte-Anne ont un caractère qui s'apparente à celui de la zone à l'étude du fait qu'on y retrouve certaines conditions physiques et sociales qui sont sensiblement les mêmes.

## GEOGRAPHIC SITUATION

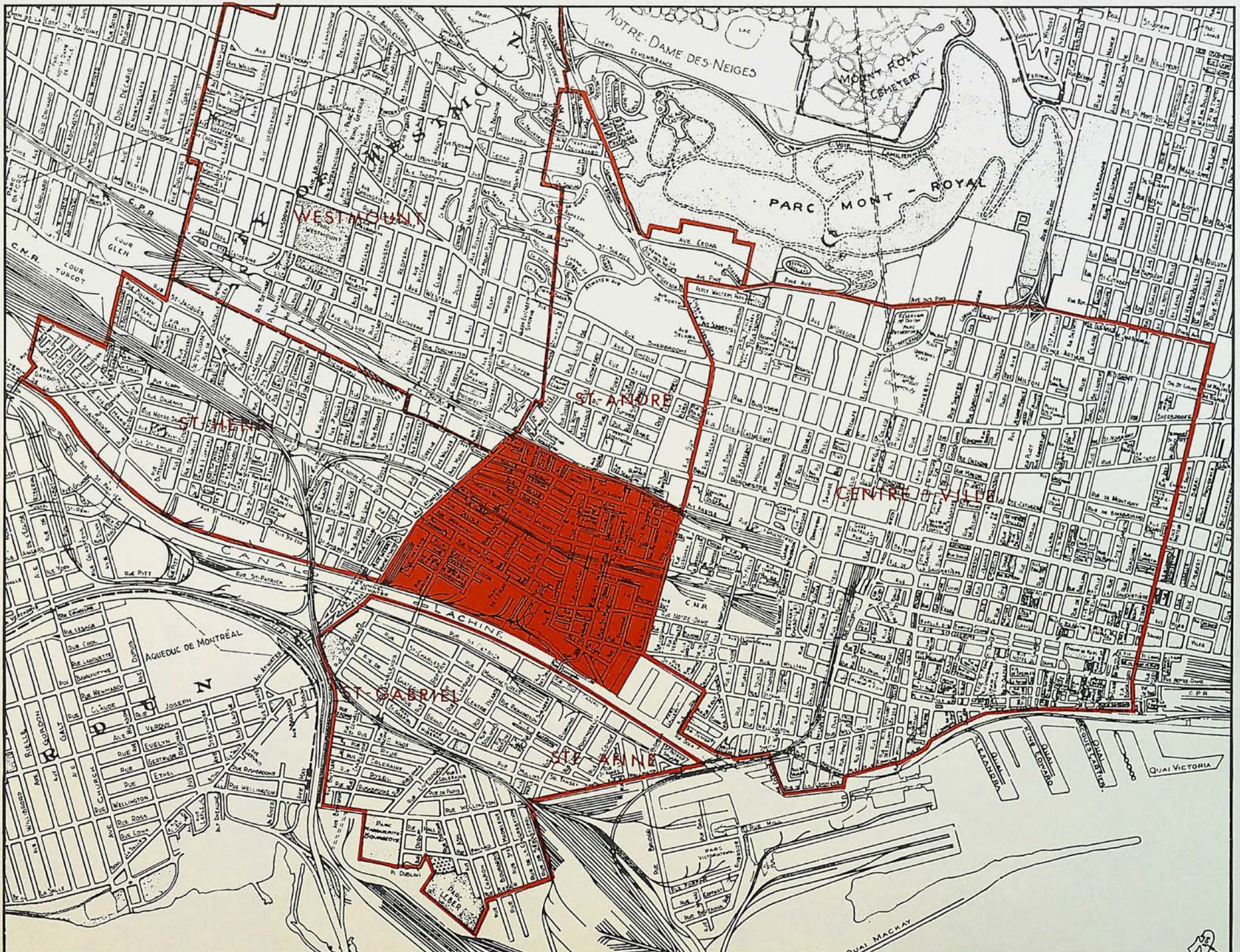
The study area is located south-west of the Downtown area, as shown on plan no. 2.

Immediately to the west of the area is located Saint-Henri Ward which, in the light of its physical, social and economic characteristics, bears much resemblance to "la petite Bourgogne".

To the north-west the City of Westmount, an autonomous political entity, shows no point of comparison with the study area, with the exception perhaps of certain aspects in its southern part which is in regression.

Saint-André Ward lies to the north. It is isolated from the study area by the escarpment north of Saint-Antoine Street, and strictly speaking has no relation to "la petite Bourgogne".

To the south, Saint-Gabriel and Sainte-Anne Wards are separated from the study area by the Lachine Canal. They have a character much like that of "la petite Bourgogne" because of certain physical and social conditions that are appreciably the same.



## NOTES HISTORIQUES

Nous avons dit, dans la note en tête de cet ouvrage, que « la petite Bourgogne » couvre à peu près tout le territoire du quartier Sainte-Cunégonde de même qu'une importante partie du quartier Saint-Joseph.

Nous avons recueilli de diverses sources et colligé, pour une connaissance plus approfondie de la zone, quelques notes historiques relatives à ces deux quartiers

### Quartier Saint-Joseph

L'actuel quartier Saint-Joseph était connu autrefois sous le nom de « faubourg Saint-Joseph » et comprenait cette partie de la Ville qui s'étendait vers l'ouest, au sud de la rue Saint-Antoine, depuis la rue McGill jusqu'à Saint-Henri.

La majeure partie de ce faubourg occupait le fief concédé à Jeanne-Mance. En 1832, lors de la première division du territoire de Montréal en huit quartiers, le faubourg Saint-Joseph devint le quartier Saint-Joseph.

En 1845, un dénommé A. Cantin créait des chantiers sur un large emplacement entre la rue Notre-Dame et le canal Lachine, du nord au sud, et entre les rues Canning et Fulford, de l'est à l'ouest. Ces chantiers comprenaient une cale-sèche, des hangars et une forge où l'on réparait les barges, remorqueurs, goélettes et bateaux de plaisance. On y employait un très grand nombre de charpentiers, de calfats, de menuisiers, de peintres et de forgerons, presque tous canadiens-français.

Des chantiers Cantin jusqu'au village des Tanneries (Saint-Henri), on ne compta longtemps, le long de la rue Saint-Joseph (Notre-Dame), qu'une douzaine de maisons.

À l'époque, l'ancienne rue Saint-Joseph n'était guère fréquentée que par des tanneurs, des cordonniers, des jardiniers et des agriculteurs allant et venant de Lachine.

La section sud-ouest du faubourg, vers 1860 et après, se désignait communément par l'expression « les chantiers de Cantin ».

## HISTORICAL NOTES

In the note introducing this publication, it was said that "la petite Bourgogne" takes in almost all the territory of Sainte-Cunégonde Ward as well as an important part of Saint-Joseph Ward.

From various sources, we have gathered and collated some historical notes on these two wards to provide a better understanding of the study area.

### Saint-Joseph ward

The present Saint-Joseph Ward was formerly known under the name of "faubourg Saint-Joseph". It took in that part of the city which extends towards the west, south of Saint-Antoine Street, from McGill Street to Saint-Henri.

The greater part of this "faubourg" occupied the fief granted to Jeanne Mance. In 1832, when the territory of Montréal was first divided into eight wards, the "faubourg Saint-Joseph" became Saint-Joseph Ward.

In 1845, one A. Cantin built a shipyard on a large site between Notre-Dame Street and the Lachine Canal. These yards, which ran from Canning to Fulford Streets, included a dry dock, sheds and an iron-works, where repairs were made to barges, tug-boats, schooners and pleasure boats. A great number of carpenters, caulkers, joiners, painters and smiths were employed, almost all of them being French-Canadian.

From the Cantin yards right to Tannery Village in Saint-Henri, there were for a long time no more than a dozen houses along Saint-Joseph Street (Notre-Dame).

At that time, old Saint-Joseph Street was little used except by tanners, shoemakers, gardeners and farmers going to and from Lachine.

The south-west section of the "faubourg", about 1860 and afterwards, was familiarly known as "Cantin Yards".

The parish church, located on Richmond Street, had been constructed by the Sulpicians in 1861-62. Saint-Joseph parish began as such in 1874, and the parish registers were maintained from 1873 onwards.

L'église paroissiale, située sur la rue Richmond, a été construite par les Sulpiciens en 1861-62. La paroisse Saint-Joseph a vu le jour comme telle en 1874. Les registres ont été maintenus à compter de 1873.

La première école pour garçons fut fondée en 1858; la maison Bethléem pour jeunes filles en 1868, et le couvent des religieuses de la Congrégation Notre-Dame en 1869.

Vers 1880, la population du faubourg Saint-Joseph, entre la rue Saint-Jacques et le canal Lachine, était composée en majeure partie d'artisans presque tous d'expression française. Avec leurs économies, péniblement amassées, ils étaient devenus, pour la plupart, propriétaires de la maison qu'ils habitaient.

À la fin du siècle dernier, Saint-Joseph était l'une des plus grandes et des plus prospères paroisses de la Ville. Elle a perdu beaucoup depuis en raison d'une diminution marquée de sa population découlant de la création de nouvelles paroisses. Dès 1902, 350 familles de la paroisse Saint-Joseph étaient rattachées à la paroisse Sainte-Hélène et, en 1904, la Cathédrale Saint-Jacques absorbait 75 familles additionnelles et 1,801 après cette date. Des 5,000 familles qui relevaient de la paroisse Saint-Joseph en 1900, il n'en restait déjà plus que 1,150 en 1962.

Le facteur qui a toutefois contribué le plus au dépérissement de la paroisse a été l'établissement de marchés à fruits, d'entreprises commerciales et d'industries, à l'intérieur des limites de la paroisse, au cours de la première demie du siècle.

Enfin, la démolition de la vieille gare Bonaventure et le nombre croissant de voies ferrées et de passages à niveau ont ajouté à l'exode, vers d'autres parties de la ville, des résidents du quartier Saint-Joseph.

### **Quartier Sainte-Cunégonde**

À l'origine, le quartier était composé de grands terrains, propriétés du Séminaire et des Soeurs Grises, en partie boisés; le reste formait une savane qui se prolongeait jusqu'au square Chaboillez et qu'on appelait « la petite Bourgogne ».

Ce fut la construction du canal Lachine qui donna naissance à un premier développement. Les travaux de construction de ce canal, commencés en 1821, se terminèrent en 1825, pour être repris en 1836,

The first school for boys was founded in 1858; Bethlehem House for young girls was founded in 1868 and the convent of the Sisters of the Congregation of Notre-Dame opened its doors in 1869.

Towards 1880, the population of Saint-Joseph, between Saint-Jacques Street and the Lachine Canal, was largely made up of skilled workmen, almost all French-speaking. By means of their painfully gathered savings, most of them had become owners of the houses which they lived in.

At the end of the last century, Saint-Joseph was one of the largest and most prosperous parishes of the City. It has lost much ground since then because of the marked decrease in population that resulted from the creation of new parishes. In 1902, 350 families of Saint-Joseph parish were attached to Sainte-Hélène parish. Saint-Jacques Cathedral took 75 additional families in 1904 and absorbed 1,801 after that date. Of the 5,000 families who belonged to Saint-Joseph parish in 1900 there remained no more than 1,150 in 1962.

Nevertheless, the factor which contributed most to the decline of the parish was the establishment of fruit markets and commercial and industrial enterprises within the parish boundaries during the first half of this century.

Finally, the demolition of the old Bonaventure Railway Station and the increasing number of railway tracks and level crossings gave an impetus to the exodus of residents from Saint-Joseph Ward to other parts of the City.

### **Sainte-Cunégonde ward**

Originally, the ward was composed of large land holdings, the properties of the Seminary and of the Grey Nuns. These lands were partly wooded, and the remainder formed a meadow extending as far as Chaboillez Square which was called "la petite Bourgogne".

The construction of the Lachine Canal gave birth to the first development. Construction work on the Canal began in 1821 and ended in 1825, but was restarted in 1836, 1837 and 1844, when some important enlargements and construction of ship basins took place.

The present Notre-Dame Street, then known as the King's Road (Chemin du Roi) ran parallel to the Canal, and although it was some

1837 et 1844 alors que l'on procéda à d'importants travaux d'élargissement et de construction de bassins.

Le « chemin du roi » (rue Notre-Dame) qui longeait le canal, quoiqu'à une certaine distance, devint de plus en plus fréquenté, ce qui contribua à l'établissement de quelques familles.

De riches citadins en quête de tranquillité et quelques individus misant sur ses possibilités d'avenir devinrent les pionniers de Sainte-Cunégonde et s'y établirent.

Vers 1850, messieurs Delisle et Workman achetèrent un grand terrain s'étendant des limites de Montréal à la gare Saint-Henri. Ils le divisèrent en lots, tracèrent des voies publiques, construisirent des égouts en brique dans les rues Richelieu, Albert et Saint-Jacques et ouvrirent même un marché au coin des rues Vinet et Saint-Jacques.

Les travaux de voirie et d'assainissement eurent l'effet prévu et la population commença à affluer. Elle venait des districts de Québec, des comtés du sud et des régions du nord et de l'ouest.

À cette époque, les chantiers de Cantin étaient dans une activité fébrile; la construction des navires et les réparations aux bateaux avariés donnaient de l'ouvrage à un nombre considérable de travailleurs. De même, Sainte-Cunégonde posséda, à son tout début, les lami-noirs les plus vastes de la province et parmi les plus importants du pays.

La paroisse religieuse de Sainte-Cunégonde fut créée en 1875 bien qu'il y existait déjà une école depuis cinq ans. L'incorporation civile du village remonte à 1876. En 1877, on construisit l'hôtel de ville, tandis que le village était élevé au statut de ville en 1884. La première église fut construite en 1885.

À partir de 1886, Sainte-Cunégonde entra dans une ère de prospérité; le Grand Tronc lui accorda une petite gare, la banque Jacques-Cartier y ouvrit une succursale; les rues étaient éclairées à la lumière électrique. En outre, le commerce y était des plus florissants et les magasins regorgeaient de marchandises de toutes sortes.

La ville de Sainte-Cunégonde a été incorporée en cité le 2 avril 1890 alors que sa population atteignait 12,500 âmes. La question de l'annexion à la Ville de Montréal a été débattue à compter de 1893 et ne devint un fait accompli que le 4 décembre 1905 alors que l'ancienne cité devint l'actuel quartier Sainte-Cunégonde.

distance from it, the road became more and more frequented, contributing to the settling of some families along it.

A few rich city dwellers in quest of tranquility, and some individuals ready to bet on the ward's future prospects, settled in the area and became Sainte-Cunégonde's first pioneers.

Towards 1850, Messrs. Delisle and Workman bought a large holding extending from the Montréal city boundaries to Saint-Henri Station. They divided the land into lots, laid out streets and constructed brick sewers in Richelieu, Albert and Saint-Jacques Streets. They even opened a market at the corner of Vinet and Saint-Jacques Streets.

The road and sewage works had the foreseen effect and the population began to come in. The population came from Québec districts, the Province's southern counties and its northern and western regions.

At this period, the Cantin shipyards were in feverish activity. The construction of ships and repairs to damaged boats gave work to a considerable number of men. At the same time, Sainte-Cunégonde was from the very beginning the site of the largest rolling mill in the Province, one of the most important in the country.

Sainte-Cunégonde parish was created in 1875, although a school had already been operating there for some five years. The parish's civil incorporation as a village goes back to 1876. The City Hall was constructed in 1877 and the village's status was raised to that of town in 1884. The first church was constructed in 1885.

From 1886 onwards, Sainte-Cunégonde entered a prosperous era; the Grand Trunk Railway built a small station, the Jacques-Cartier Bank opened a branch, and the streets were lighted electrically. In addition, commerce was very flourishing and the shops were bulging with all kinds of goods.

The Town of Sainte-Cunégonde was incorporated as a city April 2, 1890, at which time its population had reached 12,500 persons. The question of annexation to the City of Montréal was debated from 1893 onward but did not become an accomplished fact until December 4, 1905, when the former city became the present Sainte-Cunégonde Ward.

## ANALYSE DE LA ZONE

## ANALYSIS OF THE STUDY AREA

UTILISATION DU SOL

RÉPARTITION DES BÂTIMENTS SELON L'OCCUPATION

ANNÉE DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

ÉVALUATION MUNICIPALE

VALEUR RÉSIDUELLE DES BÂTIMENTS

CONDITION DES BÂTIMENTS

CARACTÉRISTIQUES DES BÂTIMENTS

DONNÉES SUR LES LOGEMENTS

DONNÉES SUR LA POPULATION

ÉQUIPEMENT COLLECTIF

AMBIANCE

ZONAGE

PROJETS

LAND USE

BUILDINGS BY TYPE OF OCCUPANCY

CONSTRUCTION YEAR

MUNICIPAL ASSESSMENT

RESIDUAL VALUE OF BUILDINGS

CONDITION OF BUILDINGS

CHARACTERISTICS OF BUILDINGS

DATA ON DWELLINGS

POPULATION DATA

COMMUNITY FACILITIES

THE DISTRICT ATMOSPHERE

ZONING

PROJECTS

## UTILISATION DU SOL

La superficie totale de la zone à l'étude est de 265 acres. Tel que nous l'avons dit déjà, nous avons toutefois retranché de la zone, pour ne pas fausser les résultats, la superficie complète du secteur industriel situé au sud de la rue Notre-Dame, soit 58 acres de terrain.

Les données qui suivent se limitent donc à une superficie de 207 acres qui comprend 67 acres utilisées par des voies publiques: rues et ruelles.

L'utilisation détaillée du sol figure au plan no 3 ci-après selon les symboles qui sont repris en légende.

À l'analyse de ce plan, nous remarquons, comme l'indique le tableau no 1, que l'utilisation résidentielle du sol est prédominante dans la zone à l'étude. De fait, des 140 acres qui demeurent (sans les rues et les ruelles), 78 acres ou 55.7% sont occupées soit par des maisons d'habitation, soit par des bâtiments qui renferment à la fois des commerces et des logements; si nous y ajoutons les lots occupés à des fins connexes à l'habitation, soit les institutions, édifices publics et espaces libres, l'utilisation résidentielle atteint 92 acres ou 65.71%.

Le commerce proprement dit n'occupe que 5.5 acres ou 3.93% tandis que l'industrie accapare 30.36% du territoire, soit 42.5 acres. Il faut retenir toutefois que nous avons inclus dans la catégorie industrielle les 21.5 acres de terrains occupés par la compagnie des chemins de fer Nationaux.

Par ailleurs, les espaces libres, y compris les parcs et terrains de jeux, occupent à peine 3.5 acres ou seulement 2.5% de la superficie des terrains de la zone.

## LAND USE

The total area of the study zone is 265 acres. As already noted, the whole industrial sector south of Notre-Dame Street, amounting to 58 acres, has been taken out of the study area so as not to distort the data.

The following data are therefore limited to an area of 207 acres, including 67 acres used for public streets and lanes.

The detailed land use is shown in plan no. 3, in accordance with the symbols shown in the legend.

In analysing this plan, we note, as Table 1 indicates, that residential land use is the predominant one in the study area. In fact, out of the 140 acres remaining after subtracting streets and lanes, 78 acres or 55.7% are occupied either by dwelling houses or by buildings which contain both business premises and dwellings. If we add to these the lots occupied by uses related to the residential function, that is to say, institutions, public buildings and open spaces, then residential use amounts to 92 acres or 65.71%.









The purely commercial uses occupy only 5.5 acres or 3.93%, while industry takes up 30.6% of the territory, some 42.5 acres. However, it must be remembered that we have included in the industrial category 21.5 acres of land occupied by the Canadian National Railways.

Finally, open spaces, including parks and playgrounds, take up only 3.5 acres or hardly 2.5% of the lot area of the zone.





UTILISATION DU SOL  
LAND USE

Habitation — Housing	
Habitation — Commerce Housing — Commerce	
Commerce — Commerce	
Industrie — Industry	
Parcs — Parks	
Edifices publics Public buildings	
Eglises — Churches	
Ecoles — Schools	



PIEDS 400 0 400 PIEDS



TABLEAU/TABLE 1

## UTILISATION ACTUELLE DES TERRAINS/PRESENT LAND USE

Utilisation des terrains Land use	Acres Acres	%
Habitation/Housing	57.5	41.07
Habitation et Commerce Housing and commerce	20.5	14.64
<b>Sous-total/Sub-total</b>	<b>78.0</b>	<b>55.71</b>
Institutions et édifices publics Institutions and public buildings	10.5	7.50
Espace libre/Open space	3.5	2.50
<b>Sous-total/Sub-total</b>	<b>14.0</b>	<b>10.00</b>
Commerce	5.5	3.93
Industrie/Industry	42.5	30.36
Total de la superficie des terrains Total area of land less area in streets and lanes	140.0	100.00
Superficie des terrains Total area of land less streets and lanes	140.0	67.6
Voies publiques Streets and lanes	67.0	32.4
Superficie totale de la zone étudiée Total area studied	207.0	100.0
Secteur industriel non compris dans l'étude Industrial sector excluded from the study	58.0	—
Superficie totale de la zone globale Total area of the entire zone	265.0	—

## RÉPARTITION DES BÂTIMENTS SELON L'OCCUPATION

La zone à l'étude compte 1,495 bâtiments. Le tableau no 2 révèle que 69.10% des bâtiments sont entièrement affectés à l'habitation alors que 22.07% sont d'occupation mixte (commerces et logements).

Il n'y a que 2.74% des bâtiments qui sont occupés à des fins strictement commerciales et 4.42% à des fins industrielles quoique l'industrie occupe, de fait, une très grande superficie de terrain.

Les institutions (écoles, églises, etc.) et les édifices publics représentent 1.67% du nombre total des bâtiments.

## BUILDINGS BY TYPE OF OCCUPANCY

The study area includes 1,495 buildings. Table 2 shows that 69.10% of the buildings are entirely devoted to residential use while 22.07% are in mixed occupancy (businesses and dwellings).

Only 2.74% of the buildings are occupied for strictly commercial purposes and 4.42% for industrial purposes, although in fact industry takes up a very large land area.

Institutions and public buildings (schools, churches, etc.) represent 1.67% of the total number of buildings.

TABLEAU/TABLE 2  
RÉPARTITION DES BÂTIMENTS SELON L'OCCUPATION  
BUILDINGS BY TYPE OF OCCUPANCY

Occupation/Occupancy	Nombre Number	%
Habitation/Housing	1,033	69.10
Habitation et commerce Housing and commerce	330	22.07
<b>Sous-total/Sub-total</b>	<b>1,363</b>	<b>91.17</b>
Institutions et édifices publics Institutions and public buildings	23	1.54
Espace libre/Open space	2	0.13
<b>Sous-total/Sub-total</b>	<b>25</b>	<b>1.67</b>
Commerce	41	2.74
Industrie/Industry	66	4.42
<b>Sous-total/Sub-total</b>	<b>107</b>	<b>7.16</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1,495</b>	<b>100.00</b>

## ANNÉE DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

Dans les notes historiques relatives à la zone à l'étude, nous avons mentionné que la période la plus intense de son développement se situait entre 1870 et 1900.

Ceci est confirmé par le relevé que nous avons fait de l'année de construction des bâtiments. 870 58.19%

Le graphique ci-après établit que 870 bâtiments ou 58.19% ont plus de 70 ans et que 93 bâtiments ou 6.22% dépassent même 90 années d'existence. Par ailleurs, 411 bâtiments ou 27.5% ont de 50 à 70 ans alors que seulement 55 bâtiments ou 3.68% ont moins de vingt ans.

Le tableau no 3 répartit tous les bâtiments selon leur année de construction tandis que le plan no 4 révèle l'année de construction de chaque bâtiment selon les symboles qui sont repris en légende.

## CONSTRUCTION YEAR

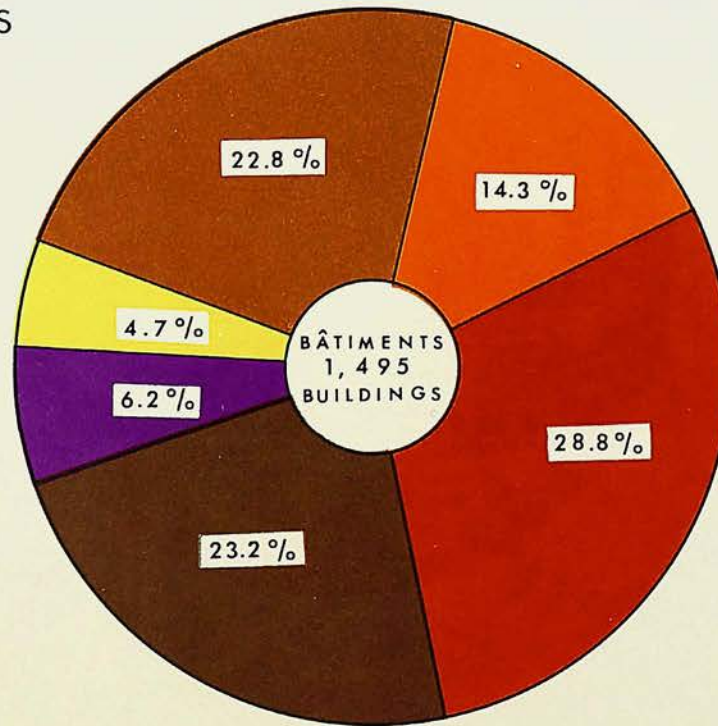
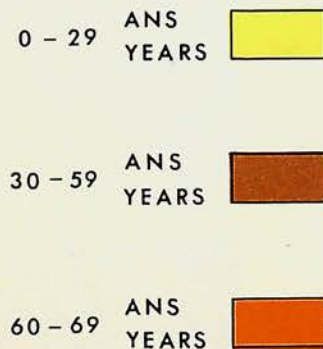
In the historical notes for the study area it was mentioned that the most intense period of development took place between 1870 and 1900.

This fact is confirmed by the survey which was made of the construction year of buildings. 870 58.19%

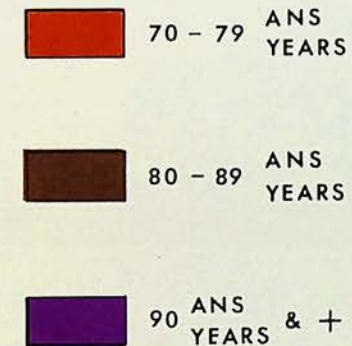
The following graph establishes that 870 buildings or 58.19% are more than 70 years old, and that 93 buildings or 6.22% are even older than 90 years. We can also see that 411 buildings or 27.5% are from 50 to 70 years old, while only 55 buildings or 3.68% are less than 20 years old.

Table 3 gives a breakdown of all buildings according to their construction year, while the plan no. 4 shows the construction year of each building in accordance with the symbols given in the legend.

## ÂGE DES BÂTIMENTS



## AGE OF BUILDINGS



**TABLEAU/TABLE 3**  
**ANNÉE DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS**  
**YEAR OF CONSTRUCTION OF BUILDINGS**

Période/Period	Nombre/Number	%
Avant/Before 1864	9	0.60
1865 — 1874	84	5.62
1875 — 1884	347	23.21
1885 — 1894	430	28.76
1895 — 1904	213	14.25
1905 — 1914	198	13.25
1915 — 1924	76	5.08
1925 — 1934	67	4.48
1935 — 1944	16	1.07
1945 — 1954	35	2.34
1955 — 1964	20	1.34
<b>TOTAL</b>	<b>1,495</b>	<b>100.00</b>

ANNÉE DE CONSTRUCTION  
YEAR OF CONSTRUCTION

avant — before 1854

1855 — 1864

1865 — 1874

1875 — 1884

1885 — 1894

1895 — 1904

1905 — 1914

1915 — 1924

1925 — 1934

1935 — 1944

1945 — 1954

1955 — 1964



PIEDS 400

0

400 PIEDS





## ÉVALUATION MUNICIPALE

Nous avons tiré du rôle d'évaluation préparé par le service des estimations et déposé le 1er mars 1964 l'évaluation municipale de tous les immeubles de la zone à l'étude.

L'évaluation municipale globale atteint \$32,962,977. dont \$7,612,677. pour les terrains et \$25,350,300. pour les bâtiments.

Le tableau 4 donne la répartition selon l'occupation des immeubles.

De ces chiffres, il appert que les terrains résidentiels sont évalués à quelque \$1.25 le pied carré alors que l'évaluation est de \$1.35 le pied carré pour les terrains industriels et de \$2.00 le pied carré pour les terrains utilisés à des fins commerciales.

L'évaluation moyenne par bâtiment résidentiel est de \$9,000.00. Cette évaluation surprend de prime abord mais l'on ne doit pas oublier qu'elle s'applique, en général, à des bâtiments de trois (3) étages renfermant chacun plusieurs logements.

## MUNICIPAL ASSESSMENT

From the assessment roll prepared by the Assessment Department and deposited March 1st, 1964, we have taken the municipal assessment of all properties in the study area.

The overall municipal assessment amounts to \$32,962,977 of which \$7,612,677 represents land assessment and \$25,350,300 building assessment.

Table 4 gives the breakdown of these figures according to the type of occupancy.

From these figures it is evident that residential lots are assessed at some \$1.25 per square foot, while the assessment of industrial land is \$1.35 per square foot and commercial land is \$2.00 per square foot.

The average assessment per residential building is some \$9,000. At first, this seems a surprising figure but it must not be forgotten that the average figure generally applies to a three-storey building containing several dwellings.

TABLEAU/TABLE 4  
ÉVALUATION MUNICIPALE DES IMMEUBLES  
MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT

Occupation Occupancy	Terrains Land (\$)	Bâtiments Buildings (\$)	Total (\$)	%
Habitation/Housing	2,666,000	8,655,700	11,321,700	34.35
Habitation et Commerce Housing and Commerce	1,675,700	4,278,200	5,953,900	18.06
<b>Sous-total Sub-total</b>	4,341,700	12,933,900	17,275,600	52.41
Institutions et édi- fices publics Institutions and pub- lic buildings	457,250	2,938,300	3,395,550	10.30
Espace libre Open space	192,850	23,700	216,550	0.66
<b>Sous-total Sub-total</b>	650,100	2,962,000	3,612,100	10.96
Commerce	410,250	2,451,850	2,862,100	8.68
Industrie/Industry	2,210,627	7,002,550	9,213,177	27.95
<b>TOTAL</b>	7,612,677	25,350,300	32,962,977	100.00




VALEUR RÉSIDUELLE  
RESIDUAL VALUE

33.1% — 35.0%	
35.1% — 40.0%	
40.1% — 45.0%	
45.1% — 50.0%	
50.1% — 55.0%	
55.1% — 60.0%	
60.1% — 65.0%	
65.1% — 70.0%	
70.1% — 75.0%	
75.1% — 80.0%	
80.1% — 90.0%	
90.1% — 100.0%	



PIEDS 400                      0                      400 PIEDS



## VALEUR RÉSIDUELLE DES BÂTIMENTS

La valeur résiduelle ou le coût déprécié de remplacement des immeubles permet, dans une certaine mesure, d'apprécier l'état physique des bâtiments et fournit un indice dans la recherche de la valeur réelle. On peut l'exprimer en dollars ou en pourcentage.

La notion de valeur résiduelle et la méthode suivie pour l'établir sont décrites en annexe.

Dans la zone à l'étude, le pourcentage de la valeur résiduelle nous permet d'apprécier, d'une façon assez juste, la condition physique des bâtiments et, partant, leur degré de délabrement.

Afin de l'établir, dans le cas qui nous occupe, nous avons tout d'abord divisé la zone en soixante-dix (70) îlots distincts tel qu'il est illustré sur le plan no 5 ci-après. Un relevé détaillé du pourcentage de valeur résiduelle de chaque bâtiment a été fait et inscrit sur le plan no 6 selon les symboles qui sont repris en légende. La compilation de ces données nous a permis d'établir un pourcentage moyen par îlot que nous avons reproduit à l'aide de symboles sur le plan no 7.

D'autre part, nous avons réparti, dans le tableau no 5, les pourcentages de valeur résiduelle en douze (12) classes dans lesquelles tous les bâtiments sont regroupés. À l'examen de ce tableau, on constate que la très grande majorité des bâtiments, soit 1,162 ou 77.72%, a pratiquement atteint le minimum de valeur résiduelle ce qui implique une vie utile très limitée et soulève d'énormes doutes quant à l'opportunité de les restaurer, du moins du point de vue économique.

Par ailleurs, le fait que seulement 68 bâtiments aient une valeur résiduelle de plus de 70% nous indique clairement que très peu de nouvelles constructions ont été érigées dans la zone au cours des trente dernières années.

Il n'est donc pas surprenant de constater que le pourcentage moyen de valeur résiduelle de tous les bâtiments de la zone à l'étude soit d'à peine 39.2%, compte tenu des périodes de construction indiquées dans le tableau 3.

Cet état de choses suppose que les bâtiments ont été l'objet d'un processus continu de détérioration qui n'a jamais été enravé, soit par des mesures d'entretien, soit par des réparations effectuées en temps opportun.

Dans ces conditions, il n'est pas invraisemblable qu'à l'examen détaillé de la zone, un très grand nombre de bâtiments se révèlent en deçà des standards minima d'habitabilité.

## RESIDUAL VALUE OF BUILDINGS

The residual value or depreciated replacement cost of buildings enables a certain measure of appreciation of the physical condition of buildings to be made, and gives an index useful in finding their real value. It can be expressed either in dollars or as a percentage.

The concept of residual value and the method used in establishing it are described in the appendix.

In the study area, the percent residual value allows us to determine in a fairly precise way the physical condition of buildings and, consequently, their degree of dilapidation.

To establish this value for the area with which we are concerned, the area was first divided into seventy separate blocks as illustrated on plan no. 5. A detailed survey of the percent residual value of each building was made; the values were then marked on plan no. 6 according to the symbols given in the legend. The compilation of these data allowed us to determine an average percent residual value for each block, which has been shown symbolically on plan no. 7.

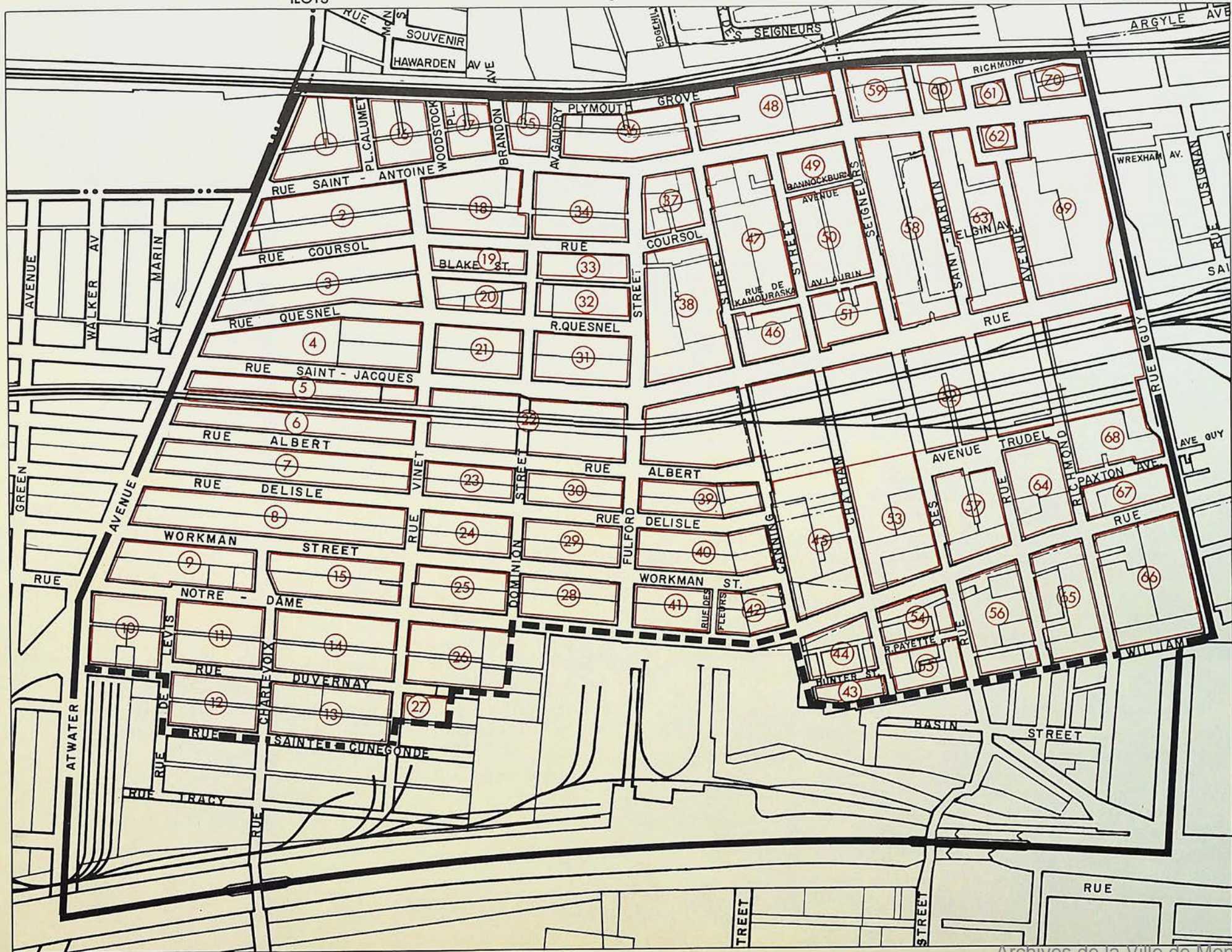
Table 5 gives a breakdown of the percent residual values in 12 categories. An examination of this table shows that the great majority of buildings, 1,162 or 77.72% have nearly reached the minimum residual value. This implies a very limited useful life for these buildings and raises great doubts about the possibility of restoring them, at least from the economic point of view.

Furthermore, the fact that only 68 buildings have a residual value greater than 70% clearly indicates how little new construction has taken place in the area in the course of the last 30 years.

It is not therefore surprising to note that the average percent residual value of all buildings in the study area is only 39.2% taking into account the periods of construction indicated in table 3.

This state of things suggests that the buildings have been subject to a continual process of deterioration which has never been checked either by maintenance or by repairs carried out at the proper time.

In these conditions, it is not unlikely that a detailed examination of the study area would show that a very large number of buildings are below minimum standards of habitability.







VALEUR RÉSIDUELLE PAR ÎLOT  
RESIDUAL VALUE PER BLOCK

33.1% — 35.0%



35.1% — 40.0%



40.1% — 45.0%



45.1% — 50.0%



50.1% — 55.0%



55.1% — 60.0%



60.1% — 65.0%



PIEDS 400

0

400 PIEDS



TABLEAU/TABLE 5

RÉPARTITION DES BÂTIMENTS SELON LEUR POURCENTAGE  
DE VALEUR RÉSIDUELLE  
DISTRIBUTION OF BUILDINGS BY PERCENT RESIDUAL VALUE

Pourcentage de valeur Résiduelle Percent residual value	Nombre de Bâtiments Number of Buildings	%
33.3—35.0	870	58.19
35.1—40.0	292	19.53
40.1—45.0	110	7.36
45.1—50.0	52	3.48
50.1—55.0	42	2.81
55.1—60.0	27	1.81
60.1—65.0	15	1.00
65.1—70.0	19	1.27
70.1—75.0	19	1.27
75.1—80.0	10	0.67
80.1—90.0	31	2.07
90.1—100.0	8	0.54
Nombre total de bâtiments Total number of buildings	1,495	100.00

Pourcentage moyen de la valeur résiduelle  
de tous les bâtiments de la zone à l'étude: 39.2%

Average percent residual value for all  
the buildings in the area studied: 39.2%

## CONDITION DES BÂTIMENTS

Ce n'est qu'à la suite d'une inspection détaillée de chacun des bâtiments et des logements de la zone qu'il sera possible d'indiquer lesquels devraient être conservés, restaurés ou démolis.

Nous avons néanmoins visité la zone à l'étude, rue par rue, afin d'obtenir une idée d'ensemble sur la condition des bâtiments et tenté, par une appréciation visuelle, d'indiquer le traitement à apporter dans chacun des îlots.

Le plan no 8 révèle, à l'aide de symboles repris en légende, les résultats obtenus par la méthode d'appréciation visuelle et désigne les bâtiments qui, de prime abord, nous apparaissent susceptibles d'être conservés, restaurés ou démolis. Nous avons groupé sous un même symbole tous les bâtiments où un jugement de prédétermination ne pouvait clairement être établi par la méthode utilisée. L'appréciation visuelle a été généralisée par demi îlot lorsque la chose était possible.

À partir de cette image, il semble, à priori, qu'aucun îlot, dans son ensemble, ne vait d'être conservé intégralement. Seuls quelques bâtiments situés dans les îlots nos 22, 23, 48 et 69 apparaissent en assez bonne condition pour être conservés tels quels.

Par ailleurs, six îlots complets groupent des bâtiments susceptibles d'être restaurés alors que dix autres semblent voués inexorablement à la démolition.

Tous les autres îlots se composent de bâtiments qui pourraient recevoir une combinaison de traitements dont l'application propre ne sera déterminée d'une manière claire et précise qu'à l'analyse détaillée des conditions des bâtiments et des logements.

Ajoutons que la partie de la zone située au sud des voies des Chemins de fer Nationaux semble avoir subi l'effet d'une détérioration plus accélérée que la partie située au nord du fait, sans aucun doute, de la présence, au sud de la rue Notre-Dame, d'un secteur d'industries lourdes.

## CONDITION OF BUILDINGS

It is only on completion of a detailed inspection of each building and dwelling in the study area that it will be possible to indicate which should be preserved, restored, or demolished.

Nevertheless, an inspection of the study area street by street was carried out in order to obtain a general idea of the condition of buildings, and to try by means of a visual appreciation to suggest the treatment appropriate to each block.

Plan number 8 shows symbolically the results obtained by the visual appreciation method and indicates those buildings which to all appearances should be preserved, restored or demolished. One special symbol is reserved for those buildings where a preliminary judgment could not be established clearly by the method used. Whenever possible the visual appreciation was generalized to the half-block.

The picture given by this plan seems to indicate as a first judgment that there is not one single block which is worth preserving as a whole. Only a few buildings located in blocks numbers 22, 23, 48 and 69 appear to be in good enough condition to be kept as they stand.

There are six whole blocks containing group of buildings capable of being restored, but there are ten others that seem inexorably fated for demolition.

All other blocks are made up of buildings which may well receive a combination of treatments whose application cannot be determined clearly and precisely until a detailed analysis of the conditions of buildings and dwellings has been made.

It should be added that the part of the study area located south of the Canadian National Railways seems to have suffered more rapid deterioration than the northerly part. This is no doubt due to the presence of the heavy industrial sector south of Notre-Dame Street.



APPRÉCIATION VISUELLE  
VISUAL APPRECIATION

A conserver — To preserve



A restaurer — To restore



A démolir — To demolish



A restaurer ou à démolir  
To restore or to demolish



PIEDS 400

0

400 PIEDS





## CARACTÉRISTIQUES DES BÂTIMENTS

La majorité des bâtiments de la zone sont d'une hauteur de trois étages et renferment plusieurs logements. Parsemés au milieu de ces derniers se retrouvent des bâtiments de deux étages avec une concentration marquée dans la partie nord-ouest.

Érigés pour la plupart en contiguïté, ils n'ont aucun style particulier sauf, peut-être, les maisons d'habitation de la rue Coursol, entre les rues Vinet et Fulford, lesquelles, de toute évidence, appartenaient, à l'époque de leur construction, à une classe plus aisée. Il existe également quelques bâtiments d'un certain intérêt sur la rue Saint-Antoine.

À l'arrière des maisons d'habitation on ne retrouve que de vieux hangars et bicoques qui défient toute description et où logent parfois, dans des conditions qui laissent à désirer, des familles qui n'ont pas trouvé mieux.

Quoiqu'il existe dans la zone d'autres bâtiments plus imposants et qui sont en assez bonne condition, aucun n'offre un intérêt particulier.

## DONNÉES SUR LES LOGEMENTS

Des chiffres publiés par le Bureau fédéral de la Statistique en suite au recensement de 1961, nous avons extrait les données qui suivent:

« La petite Bourgogne » comprenait, en 1961, 4,129 logements occupés comparativement à 4,457 en 1951, soit une diminution de quelque 8% répartie sur une période de dix ans. Puisqu'on y retrouve actuellement que très peu de logements vacants, cette diminution s'explique par la démolition et la conversion, à d'autres usages, d'un certain nombre de bâtiments.

Les logements existants renfermaient, en moyenne, 4.6 pièces et le taux d'occupation était de 0.85 personne par pièce. Malgré ce faible pourcentage d'occupation, il est à retenir que l'on retrouvait dans la zone 1,088 logements surpeuplés\*, ou 26.35% de tous les logements occupés, soit un pourcentage très élevé comparativement à celui de 15.8% pour l'ensemble de la Ville de Montréal.

\* Selon les normes du Bureau fédéral de la Statistique.

## CHARACTERISTICS OF BUILDINGS

The majority of buildings in the study area are three storeys in height and contain several dwellings. Scattered among the latter are to be found some two-storey buildings, of which there is a marked concentration in the north-west part.

Most of the buildings were built contiguously in rows. They have no particular style, except for some of the dwelling houses on Coursol Street between Vinet and Fulford Streets, which, when they were new, may have belonged to a more wealthy class. There are also a few buildings of some merit on Saint-Antoine Street.

Behind the dwelling houses there is nothing to be found but old sheds and shanties which defy description and which sometimes serve as very poor dwellings for families who have not been able to find better.

Although there are some other more imposing buildings in the study area in quite good condition, none of them are of special interest.

## DATA ON DWELLINGS

The 1961 census figures published by the Dominion Bureau of Statistics are the source of the following data.

In 1961, "La petite Bourgogne" contained 4,129 occupied dwellings compared to 4,457 in 1951, which is a decrease of some 8% over a ten-year period. Since very few vacant dwellings are to be found at the present time, this decrease can be explained only by the demolition of buildings or by the conversion of a certain number to other uses.

The average number of rooms per existing dwelling is 4.6, and the occupancy rate is 0.85 persons per room. In spite of this low occupancy rate, it must be remembered that the study area contains 1,088 overcrowded dwellings\*, or 26.35% of all occupied dwellings. This percentage is very high compared to the Montreal average of 15.8%.

\*Overcrowded according to D.B.S. criteria.

Les logements occupés par leur propriétaire étaient au nombre de 244 ou 5.91% seulement tandis que les locataires occupaient 3,885 logements, soit 94.09% du total. Cette disproportion est énorme, indépendamment du fait que le nombre de propriétaires ait augmenté de 4.3% en 1951 à 5.9% en 1961.

Le loyer mensuel moyen s'établissait à \$42.20 en 1961 comparativement à \$23.70 en 1951. Si l'on tient compte du fait qu'à Montréal les loyers ont passé de \$36.00 à \$66.00 en moyenne, durant la même période, on en déduit que dans la zone il n'y a eu qu'une augmentation de 75% comparativement à une augmentation de 83.3% pour l'ensemble de la Ville.

La durée d'occupation des logements a diminué de beaucoup au cours de cette décennie. De fait, en 1951, 66.08% des locataires occupaient leur logement depuis plus de cinq ans tandis qu'en 1961 cette catégorie ne groupait plus que 35.50% des locataires. Par ailleurs, alors qu'en 1951 seulement 570 locataires demeuraient dans leur logement depuis moins d'un an, il y en avait 995 dans ce groupe en 1961.

Toujours selon les données du recensement de 1961, 92.03% des logements avaient été construits avant 1920 ce qui laisse supposer que nombre d'entre eux sont sans doute en dessous des standards minima d'habitabilité. De fait, on rapportait en 1961 que 477 logements ne possédaient pas leur propre toilette avec chasse d'eau alors que 1896 logements, soit 45.9% du total, étaient complètement dépourvus de baignoires ou de douches.

D'autres données essentielles ne sont pas disponibles actuellement et nous ne connaissons pas le nombre de logements où il n'y a pas d'eau chaude, le nombre de logements dépourvus de systèmes adéquats de chauffage et/ou d'électricité, etc.

Il est évident qu'il s'impose de procéder sans délai à l'inspection systématique de chacun des logements de la zone afin d'en déterminer les conditions générales d'habitabilité.

Only 244 or 5.91% of the dwellings are occupied by their owner, while tenants occupy 3,885 dwellings, 94.09% of the total. This disproportion is very large, even though the number of owners increased from 4.3% in 1951 to 5.9% in 1961.

The average monthly rent worked out to \$42.20 in 1961 compared to \$23.70 in 1951. Having regard to the fact that the average rent in Montreal increased from \$36.00 to \$66.00 during the same period, it can be concluded that in the study area the increase in rent amounted to only 75% compared to an increase of 83.3% for the whole city.

The length of occupancy per dwelling has diminished greatly during the ten-year period. In fact, in 1951, 66.08% of the tenants had occupied their dwelling for more than five years, but in 1961 only 35.50% of tenants were in this category. Again, it can be noted that in 1951 only 570 tenants had lived in their dwelling less than a year, while in 1961 there were 995 in this group.

The 1961 census figures indicate that 92.03% of the dwellings were constructed before 1920, suggesting that a number of them are doubtless below minimum standards of habitability. It was in fact reported in 1961 that 477 dwellings had no private flush toilet, and that 1,896 dwellings or 45.9% of the total were without bath or shower.

Certain other essential data are not presently available and we have no figures for the number of dwellings without hot water, the number of dwellings with inadequate heating or wiring, etc.

It is clear that a systematic inspection of each dwelling in the study area must get under way without delay so as to determine the general conditions of habitability.

## DONNÉES SUR LA POPULATION

Nous n'avons pas procédé aux enquêtes détaillées auprès de la population résidante de la zone à l'étude. Toutefois, des chiffres publiés par le Bureau fédéral de la Statistique en suite au recensement de 1961 nous avons extrait les renseignements qui suivent:

La population de la zone à l'étude comprenait en 1961, 16,997 personnes comparativement à 21,381 en 1951, soit une diminution d'environ 25%.

Les ménages, qui étaient au nombre de 4,457 en 1951, ont baissé à 4,129 en 1961 tandis que le nombre moyen de personnes par ménage était de 4.2 en 1961 comparativement à 4.8 en 1951.

La zone ne comptait, en 1961, que 3,539 familles alors qu'en 1951 il y en avait 4,809. Par contre, le nombre moyen de personnes par famille a augmenté de 3.8 à 3.97 durant la même période tandis que la moyenne d'enfants par famille augmentait de 1.75 à 2.0. La zone comptait, en 1961, 1,018 familles sans enfant, 1,406 familles avec un ou deux enfants, 709 familles avec trois ou quatre enfants et 406 familles ayant cinq enfants ou plus. Le nombre total d'enfants se chiffrait à 6,986 soit environ 40% de la population totale de la zone.

La population de la zone, dans une proportion de 90%, est née au Canada; 11,934 personnes sont d'origine française tandis que 2,769 sont d'origine britannique et 982 d'origine italienne; les 1,202 autres personnes sont d'origines ethniques diverses.

Toujours selon les données du recensement de 1961, 6,771 personnes parlent seulement le français et 3,258 personnes parlent seulement l'anglais. Il faut retenir toutefois que 6,661 personnes, soit près de 39% parlent l'anglais et le français alors que 307 personnes ne parlent ni le français ni l'anglais.

Au point de vue religion, la très grande majorité de la population, soit 14,788 personnes, est catholique et le reste appartient ou à l'église Anglicane ou à l'église Unie du Canada à de très rares exceptions près.

Toujours selon la même source, la main d'oeuvre dans la zone se composait en 1961, de 6,060 personnes dont 4,059 hommes et 2,001

## POPULATION DATA

No detailed survey of the resident population of the study area has yet been carried out. However, the figures published by the Dominion Bureau of Statistics following the 1961 census provide certain information.

The population of the study area in 1961 was 16,997 compared to 21,381 in 1951, a decrease of about 25%.

The number of households, which amounted to 4,457 in 1951, decreased to 4,129 in 1961, and the number of persons per household was only 4.2 in 1961 compared to 4.8 in 1951.

There were only 3,539 families in the study area in 1961, while in 1951 there had been 4,809. On the other hand, the average number of persons per family increased from 3.8 to 3.97 during the same period and the number of children per family increased from 1.75 to 2.0. The number of families without children in the study area was 1,018 in 1961; there were 1,406 families with 2 or 3 children, 709 families with 3 or 4 children and 406 families having 5 or more children. There was a total of 6,986 children in the study area, about 40% of the total population.

Persons born in Canada made up 90% of the population of the study area; 11,934 were of French origin while 2,769 were of British origin and 982 of Italian origin; the remaining 1,202 persons were of various ethnic extractions.

According to the 1961 census, 6,771 persons speak only French and 3,258 persons speak only English. Nevertheless, it is to be noted that 6,661 persons or nearly 39% speak both English and French while 307 persons speak neither of those languages.

With regard to religion, the great majority of the population, 14,788, are Catholic. The others, with few exceptions, belong either to the Anglican Church or to the United Church of Canada.

femmes qui, pour la plupart, avaient un emploi. Presque tous étaient des salariés. Le traitement ou salaire moyen annuel du chef de famille était de \$2,927. tandis que le traitement ou salaire moyen annuel par famille atteignait \$3,726. Seulement 88 personnes avaient un revenu supérieur à \$6,000.

En 1961, 3,385 enfants fréquentaient l'école dont seulement 571 au niveau secondaire et à peine 38 au niveau universitaire. Par ailleurs, des 13,612 personnes ne fréquentant pas l'école seulement 158 personnes avaient suivi des cours à l'université pendant une année ou plus.

Le tableau no 6 donne la répartition de la main d'oeuvre totale selon la profession ou l'emploi. Il révèle que 35.57% du total sont des ouvriers de métier, artisans, ouvriers à la production et travailleurs assimilés.

Des données publiées par le Bureau fédéral de la Statistique, nous retenons que le nombre de familles a diminué malgré une augmentation du nombre de personnes par famille; que le nombre de personnes mariées a diminué et que le nombre des célibataires a augmenté; que les ménages sans famille sont plus nombreux et, partant, que le nombre de familles par ménage a diminué. Dans les groupes ethniques, le nombre de personnes d'origine italienne et autres s'accroît alors que le nombre de personnes d'origine britannique diminue.

Dans l'ensemble, le nombre des personnes qui exercent une profession a baissé; les ouvriers spécialisés ont légèrement augmenté en nombre tandis que les ouvriers non spécialisés accusent une très forte augmentation. Les salaires des hommes se sont accrus de 41% mais si on fait la comparaison avec l'augmentation correspondante pour l'ensemble de la Ville qui a été de 65%, on constate une différence marquée de 24%.

Enfin, nous remarquons que le nombre de personnes par pièce a diminué ainsi que le nombre de familles avec chambreurs et qu'un plus grand nombre de logements sont occupés par leur propriétaire.

The 1961 census also shows that the labor force in the study area was made up of 6,060 persons of whom 4,059 were men and 2,001 women, and that most were employed at the time. Nearly all were wage earners. The average annual wage or salary of family heads was \$2,927. while the annual average wage or salary income per family amounted to \$3,726. Only 88 persons earned more than \$6,000.

In 1961, there were 3,385 children attending school of whom only 571 were at the secondary level and 38 at the university level. The data also shows that of the 13,612 persons not attending school, only 158 had attended university for a year or more.

Table 6 gives a breakdown of the labor force by occupation or job category, and shows that 35.57% of the total are tradesmen, craftsmen, production workers or related workers.

From the data published by the Dominion Bureau of Statistics, we note that the number of families decreased in spite of an increase of persons per family; that the number of married persons decreased and number of unmarried increased; that non-family households are more numerous and that the number of families per household has diminished. With respect to ethnic groups, the number of persons of Italian and other origins is increasing while the number of persons of British origin is diminishing.

On the whole, the number of professional persons has dropped; specialized workers have increased slightly in number while non-specialized workers have shown a very heavy increase. Workers wages have increased 41%, but in comparison with the corresponding increase of 65% in the City as a whole, there is a marked difference of 24%.

Finally, we note that the number of persons per room has decreased, as has the number of families with roomers, and that a larger number of dwellings are occupied by their owners.

TABLEAU/TABLE 6

MAIN D'OEUVRE SELON LA RÉPARTITION DES PROFESSIONS  
LABOUR FORCE ACCORDING TO OCCUPATIONAL CATEGORY

Répartition des professions Occupational category	Nombre Number	% du total % of total
Administrateurs: Managerial:	156	2.68
Professions libérales et techniciens: Professional and technical:	161	2.76
Employés de bureau: Clerical:	773	13.26
Vendeurs: Sales:	237	4.07
Travailleurs des services et activités récréatives: Service and recreation:	1,100	18.87
Travailleurs des Transports & Communications: Transport and Communication:	730	12.53
Primaires: Primary:	16	0.27
Ouvriers de métiers, artisans, ouvriers à la production, et travailleurs assimilés: Craftsmen, production process, and related workers:	2,073	35.57
Manoeuvres: Labourers:	582	9.99
<b>TOTAL</b>	<b>5,828 (1)</b>	<b>100.00</b>

(1) Le total diffère de celui de la main d'oeuvre totale en raison des cas "non déclarés".

(1) The total shown does not add to the labour force total due to "not stated" cases.

## ÉQUIPEMENT COLLECTIF

Les espaces libres dans la zone à l'étude sont nettement insuffisants et ne répondent aucunement aux besoins de la population qui y vit.

La partie de la zone située au nord des voies des Chemins de fer Nationaux, qui renferme une population très dense, n'est desservie que par trois terrains de jeux nettement insuffisants en étendue et dont l'un est appelé à disparaître avec la construction de l'autoroute est-ouest à flanc de talus au nord de la rue Saint-Antoine. Quant à la partie au sud des voies des Chemins de fer Nationaux, elle se divise en deux secteurs: le secteur est, qui porte le numéro 184 dans le plan directeur des espaces libres, est actuellement dépourvu d'espaces libres; le secteur 185, pour sa part, est desservi par deux terrains de jeux dont l'efficacité, en raison de leur localisation, laisse toutefois à désirer.

Comme nous l'avons vu dans le tableau no 1 qui résume les données relatives à l'utilisation actuelle des terrains de la zone, seulement 3.5 acres de terrain sont utilisées comme espaces libres pour desservir une zone résidentielle de 78 acres et quelque 17,000 personnes, ce qui est bien au-dessous des normes de base et, bien entendu, sans aucune relation aux normes idéales.

L'équipement collectif, à d'autres points de vue, est cependant plus adéquat.

La paroisse Sainte-Cunégonde, qui est entièrement comprise dans la zone à l'étude, est desservie par une église catholique, d'expression française, bien située par rapport à la population qu'elle dessert. Quoiqu'une partie seulement du territoire de la paroisse Saint-Joseph est couverte par la présente étude, l'église du même nom se retrouve néanmoins à l'intérieur des limites de la zone. Cette dernière, qui est très vieille et moins bien située que l'église Sainte-Cunégonde, devra sans doute être reconstruite ailleurs.

Les catholiques d'expression anglaise sont actuellement desservis par l'église Saint Anthony qui est toutefois appelée à disparaître pour faire place à la route trans-canadienne. Nous ne sommes pas en mesure dans le moment de déterminer s'il y aurait lieu de prévoir la reconstruction de cette église dans la zone à l'étude tant que l'enquête détail-

## COMMUNITY FACILITIES

The parks and playgrounds in the study area are quite inadequate and insufficient for the resident population.

The part of the area located north of The Canadian National Railways, which has a very dense population, is served by only three playgrounds of quite inadequate size, one of which, located on a steep slope north of Saint Antoine Street, is slated to disappear with the construction of the east-west expressway. The part of the area south of the Canadian National lines is divided into two sectors: the eastern sector, number 184 in the Master Plan for Open Spaces, has no park at all at present; the other sector, number 185, is served by two playgrounds whose efficiency leaves much to be desired because of their location.

It will be recalled that the land use data for the study area, shown in Table 1, indicate only 3.5 acres of land in use as open space. This amount of land must serve a residential district of 78 acres with a population of some 17,000 persons, which is well below minimum standards and clearly bears no relation to ideal conditions.

From other points of view community facilities are more adequate.

Sainte-Cunégonde Parish, which lies wholly within the study area, is served by a French-language Catholic church which is well located with respect to the population served. Although only a part of Saint Joseph Parish lies within the study area, the parish church is within the limits of the area. The church is very old and less well located than Sainte-Cunégonde Church and should doubtless be reconstructed elsewhere.

English-speaking Catholics are presently served by Saint Anthony's Church which is nevertheless slated to disappear to make way for the Trans-Canada Highway. At the present time it is not possible to say whether this church should be reconstructed within the study area, since



lée auprès des familles n'aura pas été complétée. Cette décision relève d'abord des autorités ecclésiastiques. Le seul autre édifice du culte est l'église Anglicane Saint Jude, située dans la partie ouest de la zone.

Sur le plan scolaire, la zone comprend huit écoles dont sept fournissent 101 classes dispensant le cours élémentaire alors que l'autre est un collège commercial. Il n'y existe aucune école secondaire. Nous ne connaissons pas les conditions physiques de ces immeubles mais nous savons, du moins, que les cours de récréation ne répondent pas aux besoins des enfants qui fréquentent ces écoles.

La Ville de Montréal possède elle aussi quelques immeubles dans la zone à l'étude dont les plus importants, selon leurs fonctions, sont la caserne no 22 du service des Incendies, la salle Workman sur la rue Vinet, les salles de consultation Sainte-Cunégonde, la bibliothèque Workman au 2450 de la rue Workman, le bain Hushion au 757 de la rue des Seigneurs, et les pavillons des parcs de l'Encan, Campbell-Centre et Sainte-Cunégonde.

Cette liste est beaucoup plus imposante qu'elle n'est importante car la plupart de ces immeubles sont déjà très vieux et ne répondent qu'en partie aux besoins de la zone.

the survey of families has not yet been completed. The first say in this matter belongs to the church authorities. The only other religious building in the area is Saint Jude's Anglican church, located in the western part.

Insofar as schools are concerned, there are eight within the study area; seven provide 101 elementary classrooms, while the other is a commercial school. There is no secondary school. The physical condition of the school buildings is not known, but it is at least evident that the school yards are insufficient for the needs of the children attending them.

The City of Montréal is the owner of some properties in the study area. The most important of these according to function are, Number 22 fire station, Workman Hall on Vinet Street, Sainte-Cunégonde Public Health Clinic, Workman Library at 2450 Workman Street, the Hushion Public Baths at 757 des Seigneurs Street, and the pavillions in Encan, Campbell-Centre and Sainte-Cunégonde parks.

This list is more impressive than important because the majority of these buildings are already very old and suffice for only part of the needs in the area.

## AMBIANCE

L'ambiance de la zone laisse une impression de tristesse. Les rues étroites, coincées entre de longues rangées de maisons grisailles aux visages anonymes, ne laissent que peu de place au soleil et encore moins pour un peu de verdure.

Les rues en direction est-ouest offrent, en général, de meilleurs points de vue que les rues en direction nord-sud qui n'ont, comme toiles de fond, qu'une triste falaise au nord et une minable zone industrielle au sud lorsqu'elles ne se terminent pas aux voies des Chemins de fer Nationaux.

Le bruit et la poussière qu'engendrent la circulation intense sur les rues en direction est-ouest et le va-et-vient des trains de marchandises au coeur même de la zone résidentielle portent atteinte à la quiétude et au confort des résidents.

La prolifération des poteaux d'utilités publiques plantés, semble-t-il, à tout hasard et la multitude des fils aériens ajoutent à la confusion du milieu.

Ajouté à cela le manque d'espaces libres et de terrains de jeux et l'on comprend pourquoi la zone laisse, dans l'âme du visiteur, un sentiment de profonde tristesse.

## THE DISTRICT ATMOSPHERE

The atmosphere of the study area is bleak and forlorn. The narrow streets, squeezed between long rows of grey and anonymous houses, leave little room for sunshine and even less for a bit of greenery.

In general the east-west streets offer better views than the north-south ones. The latter have nothing for a backdrop but a gloomy cliff to the north and, to the south only a wretched industrial area when they are not cut off by the lines of the Canadian National Railways.

The noise and dust raised by the intense traffic on the east-west streets, and the coming and going of freight trains right in the heart of the residential area interfere with the peace and comfort of the residents.

The proliferation of public utility poles planted seemingly haphazardly everywhere, and the multitude of overhead wires add to the confusion of the environment.

Add to this the lack of parks and playgrounds and it can be understood why the area leaves in the visitor's spirit a feeling of deep depression.

## ZONAGE

Le règlement de zonage no 2875 régissant la construction des bâtiments et l'occupation des terrains des quartiers Sainte-Cunégonde, Saint-Henri, Saint-Paul, Sainte-Anne, Saint-Gabriel et Saint-Joseph a été adopté par le Conseil de la Ville de Montréal le 13 septembre 1963. Il s'applique intégralement à la zone à l'étude.

Pour une meilleure intelligence des dispositions de ce règlement, nous avons reproduit, sur le plan no 9 ci-après, les limites des secteurs affectés à l'habitation, au commerce et à l'industrie.

Près de 50% du territoire de la zone est affecté exclusivement aux maisons d'habitation de deux (2) ou trois (3) étages renfermant un ou plusieurs logements. Le reste est partagé entre le commerce et l'industrie, cette dernière étant, des deux, l'occupation prédominante.

Dans les territoires réservés à l'habitation, il existe déjà, en certains endroits, des commerces, et parfois même, des industries qui bénéficient d'un droit acquis. Le règlement prévoit toutefois pour la perte graduelle de ces droits avec la cessation des activités ce qui aura pour effet, avec le temps, de restaurer l'intégrité des zones résidentielles.

Il sera sans doute nécessaire de modifier ce règlement en vue d'assurer la mise en oeuvre d'un programme définitif de rénovation urbaine. Dans cette optique, l'on ne doit pas ignorer la possibilité qu'un jour l'on puisse éliminer les voies des Chemins de fer Nationaux ce qui, du coup, restituerait quelque 21 acres à la zone résidentielle et contribuerait, tout en augmentant le potentiel de la zone, à la rendre plus homogène et, partant, à améliorer les conditions de l'habitat. Toute activité industrielle, dans l'avenir, devrait se limiter au sud de la rue Notre-Dame.

L'adoption du règlement de zonage no 2875 est de date récente; elle témoigne toutefois du souci des autorités municipales de conserver à la zone à l'étude son caractère prédominant de zone résidentielle.

## ZONING

Zoning By-law Number 2875 governs the construction of buildings and land use in Sainte-Cunégonde, Saint-Henri, Saint-Paul, Sainte-Anne, Saint-Gabriel and Saint-Joseph wards. The By-law was adopted by the Montréal City Council on September 13, 1963, and it applies to the study area.

For a better understanding of the requirements of the By-law, the plan number 9 which follows shows the boundaries of the various residential, commercial and industrial zones.

Almost 50% of the territory of the study area is zoned exclusively for dwelling houses of two or three storeys containing several dwellings. The remainder is divided between commercial and industrial zones, the latter being the predominant one of the two.

In the residential zones there are in certain places some commercial activities and even sometimes industries which have the status of non-conforming uses. The By-law, however, envisages the gradual disappearance of these uses as their activities cease, which would have the effect, over time, of restoring the integrity of the residential zone.

It will probably be necessary to modify the By-law to provide for the implementation of the final urban renewal scheme. From this point of view, it must not be forgotten that it may eventually be possible to remove the Canadian National Railway lines. This possibility would restore some 21 acres to the residential zone, and besides increasing its potential, would make it more homogeneous and thus improve living conditions. In the future all industrial uses should be kept south of Notre Dame Street.

The date of adoption of the zoning By-law is quite recent, and it is therefore an indication that the municipal authorities are of a mind to preserve the essentially residential character of the study area.

ZONAGE  
ZONING

Zone d'habitation  
Residential Zone



Zone de commerce  
Commercial Zone



Zone d'industrie  
Industrial Zone



PIEDS 400                      0                      400 PIEDS





## PROJETS

La zone à l'étude sera touchée par divers projets dont le plus important est sans contredit celui de la route transcanadienne dont les travaux de construction débuteront au début de 1967.

Cette route, à 8 pistes de circulation, empruntera le flanc du talus des voies du Pacifique Canadien et traversera, d'ouest en est, toute la partie nord de la zone à l'étude. Elle entraînera la disparition de plusieurs propriétés au nord de la rue Saint-Antoine dont l'église Saint Anthony, le parc Plymouth Grove et le Square Richmond. Le tracé de cette route a été choisi en tenant compte des structures urbaines, paroissiales et scolaires existantes.

Au nombre des projets pour réalisation immédiate, mentionnons la création de deux nouveaux parcs et terrains de jeux et l'agrandissement d'un troisième dont nous traitons en détail dans la deuxième partie de cet ouvrage.

De plus, le service d'urbanisme étudie présentement l'ensemble du réseau des rues de la zone en vue d'y apporter les modifications découlant des exigences du programme définitif de rénovation urbaine de la zone.

## PROJECTS

The study area will be affected by several projects of which the most important is without doubt the Trans-Canada Highway. Construction on this project will start at the beginning of 1967.

This eight-lane expressway will follow the slope of the escarpment below the Canadian Pacific Railway tracks and will cross the whole northern part of the study area from west to east. The project will bring about the disappearance of several properties north of Saint-Antoine Street, including Saint Anthony's Church, Plymouth Grove Park, and Richmond Square. The alignment of this route was chosen taking into account the existing urban structures including parish and school service area limits.

Among the projects for immediate implementation are the creation of two new parks and playgrounds and the enlargement of a third one. These are dealt with in detail in the second part of this publication.

In addition, the City Planning Department is presently studying the street network of the study area with a view to the changes that will be necessary as a result of the requirements of the final urban renewal scheme.

## CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

### GENERAL CONSIDERATIONS

La zone à l'étude se compose d'anciennes paroisses autrefois très grandes et prospères. La perte des meilleurs éléments de sa population a débuté avec l'installation des marchés à fruits et s'est poursuivie parallèlement à l'accroissement du nombre des voies de chemins de fer et des industries.

Sa population est devenue ainsi plus instable et chaque nouvelle vague amène des gens de plus en plus dépourvus qu'attirent les bas loyers pour des logements qui, pour la plupart, sont au-dessous des normes minima d'habitabilité. De cet état de choses découlent nombre de problèmes sociaux.

Des logements qui se louaient facilement autrefois ne trouvent plus preneur et plusieurs bâtiments sont inoccupés. Peu de résidents sont propriétaires des bâtiments qu'ils habitent et la majorité des bâtiments appartiennent à des propriétaires qui demeurent à l'extérieur de la zone.

En général, les bâtiments et les logements sont en très mauvais état et n'offrent aucun confort lorsqu'ils ne constituent pas une menace à la sécurité et à la santé de leurs occupants.

Il est à retenir toutefois que la zone compte quand même plusieurs anciennes maisons qui ont été conservées en bon état et nombre d'autres qui pourraient être restaurées facilement, à peu de frais et avec avantage.

Bien qu'il ne soit pas possible à ce stade-ci de préciser exactement les travaux à exécuter pour la réalisation d'un programme à long terme de rénovation urbaine, nous avons déjà indiqué, dans le sommaire et

The study area is made up of older parishes which were formerly very large and prosperous. The loss of the best elements of the population began with the development of the fruit market and continued in proportion to the increasing number of railway tracks and industries.

In this way the population became more instable, and each new wave brought in people who were less and less prosperous. They were attracted by the low rents asked for dwellings which, for the most part, are below minimum standards of habitability. These conditions give rise to a number of social problems.

Dwellings which once rented easily sometimes no longer find takers, and several buildings are vacant. Few residents own the building where they live and most buildings belong to owners who live outside of the study area.

In general the buildings and dwellings are in very poor condition. Even when they do not constitute a threat to the safety and health of their occupants, they offer no comfort.

However, it must be remembered that the study area does contain several old houses which have been preserved in good condition and many others which can easily be restored to advantage and at little cost.

While it is not possible at the present time to state exactly what projects should be carried out to implement a long-term urban renewal program, it has already been indicated in the Summary and Recom-

les recommandations, au début de cet ouvrage, les travaux que la Ville entend poursuivre dans ce sens dès cette année et les mesures qu'elle envisage pour inciter tous et chacun à contribuer à l'amélioration des conditions de l'habitat dans « la petite Bourgogne ».

Rappelons que ce programme préliminaire prévoit:

- le réaménagement immédiat des secteurs « A », « B » et « C » qui sont décrits dans la 2ième partie de cet ouvrage.
- l'élaboration de mesures propres à encourager l'entreprise privée les propriétaires et les locataires à participer à la mise en oeuvre du programme de rénovation urbaine.
- l'examen détaillé du reste de la zone sous ses aspects physiques, sociaux et économiques en vue d'assurer la continuité du programme de rénovation urbaine.

mendations given at the beginning of this publication that the City intends to pursue certain works beginning this year, and that measures will be taken to encourage each and everyone to contribute to the improvement of living conditions in "la petite Bourgogne".

It may be recalled that this preliminary program envisages:

- the immediate redevelopment of sectors "A", "B", "C", described in the second part of this publication;
- the elaboration of measures required to encourage private enterprise, owners and tenants to participate in the implementation of the urban renewal scheme;
- a detailed study of the rest of the area including its physical, social, and economic aspects, so as to ensure the continuation of the urban renewal program.



## APPENDICE: VALEUR RÉSIDUELLE

## APPENDIX: RESIDUAL VALUE

Selon le manuel d'estimation des biens-fonds publié par la Ville de Montréal, et dont la première édition remonte à 1936, la seconde à 1941 et la troisième à 1954, le processus à suivre en évaluant la propriété foncière consiste en diverses opérations touchant:

- a) le terrain
- b) le coût de remplacement
- c) la valeur économique
- d) la valeur théorique
- e) la valeur réelle.

Nous n'avons pas l'intention de décrire chacune de ces opérations mais nous les avons mentionnées seulement dans le but d'établir clairement que le coût de remplacement ne peut être utilisé comme méthode unique d'estimation.

Cependant, nous désirons traiter du coût déprécié de remplacement des bâtiments existants dans une zone à l'étude parce que ce facteur permet une appréciation de l'état physique de la propriété et fournit un indice dans la recherche de la valeur réelle.

Après avoir déterminé en premier lieu les divers standards de construction selon lesquels les bâtiments sont classifiés, la division technique, attachée au service des Estimations, établit le coût de reconstruction de chaque catégorie d'immeubles ainsi que la dépréciation annuelle à laquelle elles sont sujettes. Elle dresse ensuite un plan sommaire de chaque construction et en règle la valeur sur les prix unitaires acceptés en premier lieu en tenant compte des différences qui peuvent exister entre chacune d'elles et la construction-type.

Tout ce qui touche au mesurage, à la détermination des quantités,

According to the manual for the assessment of real estate published by the City of Montréal, whose first edition goes back to 1936, the second to 1941 and the third to 1954, the process to follow in evaluating a real property consists in various operations that touch on the following:

- a) land
- b) replacement cost
- c) economic value
- d) theoretical value
- e) real value.

It is not our intention to describe each one of these operations, but we mention them only to clearly establish that the replacement cost cannot be used as the only method of assessment.

Nevertheless, we would like to deal with the depreciated cost of replacement of existing buildings in the study area because this factor enables one to appreciate the physical condition of a property and provides an index useful in establishing its real value.

After having first established the various standards of construction according to which buildings are classified, the Technical Division of the Assessment Department works out the reconstruction cost for each category of buildings as well as the annual depreciation to which the buildings are subject. The Division then draws a summary plan of each construction and determines its value, based on the unit prices that had previously been accepted. The Division also takes into account differences which may exist between the construction of each particular building and the typical construction for the category.

à la classification, à la fixation des pris unitaires se fait par la division technique qui inscrit ces données sur des fiches; chaque immeuble a ainsi la sienne.

Ce travail est tenu constamment à jour en ce qui a trait aux nouveaux bâtiments et aux réparations aux immeubles existants.

La première opération consiste à classier chaque bâtiment dans l'une des catégories suivantes:

- 1 — les bâtiments commerciaux;
- 2 — les bâtiments industriels;
- 3 — les bâtiments publics;
- 4 — les bâtiments résidentiels.

Les bâtiments de ces diverses catégories sont ensuite groupés en quatre classes différentes selon les types de construction. Par ailleurs, trois autres classes ont été formées pour regrouper toutes structures autres que les bâtiments principaux. Cette classification apparaît sous une forme plus détaillée en annexe « A ».

Une autre opération consiste à établir un chiffre-indice. Les prix unitaires ne peuvent demeurer fixes. La fluctuation des prix du marché et la valeur d'achat du dollar font que les valeurs doivent être ajustées au besoin. L'année 1936 avait été choisie comme année de base et c'est pourquoi chaque année un chiffre-indice est composé pour ramener le coût de reconstruction de 1936 à celui de l'année désirée.

Ce chiffre-indice est établi en utilisant les coûts de matériaux qui sont fournis chaque mois par le service des Achats et Magasins de la Ville de Montréal. Une moyenne en est faite à la fin de chaque année en ajoutant le coût des taxes fédérale, provinciale et municipale suivant le cas, ainsi que le taux de l'échelle des salaires en vigueur dans la Ville de Montréal, tenant compte aussi de l'efficacité de la main-d'oeuvre.

Ainsi, le chiffre-indice pour 1964 est 2.68 sur la base de 1936. Par contre, un rajustement effectué en 1956 permet d'utiliser cette année comme base et dans ce dernier cas, le chiffre-indice de 1964 est de 1.05 sur la base de 1956. Ces deux chiffres apparaissent aussi à l'annexe « A ».

Enfin, il reste à la division technique à établir la courbe de dépréciation d'un immeuble. La dépréciation d'un bâtiment est due principale-

All data having to do with building measurement, with determination of quantities, with classification, and with the establishment of unit prices are prepared by the Technical Division and inscribed on file-cards. There is a file-card for each building.

This work is kept constantly up to date with respect to new buildings as well as repairs to existing properties.

The first operation consists in classifying each building into one of the following categories:

- 1 — commercial buildings
- 2 — industrial buildings
- 3 — public buildings
- 4 — residential buildings.

The buildings in these various categories are then grouped together in four classes according to the type of construction. In addition, three other classes are formed for classifying any structure other than the principal buildings. This classification is given in more detailed form in Supplement "A".

Another operation consists in establishing an index-figure. Unit prices cannot remain stable. Changes in market prices and in the purchasing power of the dollar are such that values have to be adjusted as required. The year 1936 was chosen as a base year, and each year an index is prepared to bring the reconstruction cost of 1936 to that of the desired year.

This index is established by using the material costs which are furnished each month by the Purchasing and Stores Department of the City of Montréal. At the end of each year an average cost is established, adding in the cost of federal, provincial and municipal taxes as may be required, as well as taking into account the wages structure in effect in the City of Montréal together with the productivity of labour.

In this way, the index derived for 1964 is 2.68 based on the year 1936. An adjustment was made in 1956 which permitted using the 1956 year as a base. In the latter case, the index for 1964 is 1.05. Both indices appear in Supplement "A".

Finally, the Technical Division has to establish the depreciation curve of the property. The depreciation of a building is principally due

ment à quatre causes: l'âge, la désuétude, l'influence du milieu ou les transformations de la localité où il se trouve, et le défaut d'entretien. On peut encore ajouter la moins-value qui résulte parfois du fait que l'immeuble a cessé d'être approprié aux fins pour lesquelles son propriétaire désirait l'utiliser. Il peut également acquérir une plus-value découlant de travaux de restauration ou autres qui se traduisent en une augmentation du coût de construction.

La dépréciation normale physique est calculée en ne tenant compte que de l'âge et, dans une certaine mesure, de la désuétude normale pour un bâtiment maintenu en bon état. Les bâtiments encore en usage ne sont pas dépréciés de plus de  $66\frac{2}{3}\%$  du coût de remplacement parce que l'on considère qu'un bâtiment, à sa limite de vie, vaut encore  $33\frac{1}{3}\%$  de son coût de reconstruction.

Cependant, il est évident qu'une vieille bâtisse ne peut être mise sur un pied d'égalité de coût de remplacement avec une autre de construction plus récente. De fait, plus une bâtisse vieillit, plus elle se détériore par ses saillies qui se désagrègent, ses planchers qui s'usent, ses enduits et sa menuiserie qui se brisent, sa structure qui s'affaiblit, etc. Par ailleurs, l'influence destructrice de l'âge et de l'usure n'est pas la même pour les différents genres de construction, car les effets de la température, la fumée et les éléments chimiques de l'air n'agissent pas de la même manière sur le bois, la brique, la pierre et le béton. Il en est de même des charges vives qui n'affectent pas de la même façon le bois, le fer et le béton armé.

Une table de la dépréciation physique a donc été préparée en indiquant le pourcentage de dépréciation pour différents types de construction pour chaque période déterminée de vie.

Le résultat final de ces opérations donne une estimation du coût déprécié de reconstruction du bâtiment soit, en d'autres termes, la valeur résiduelle du bâtiment.

À l'égard de cette valeur résiduelle, une table inverse de celle de la dépréciation a été préparée et nous la reproduisons en annexe « B ».

Tout ce qui précède, à l'exception de quelques retouches, a été extrait du « Manuel d'estimation des Biens-Fonds », Ville de Montréal, troisième édition, 1954.

to four causes: age, obsolescence, the influence of the surroundings or of changes in the locality where the building is situated, and lack of maintenance. To this can also be added the loss in value which sometimes results from the fact that a building may no longer be suited to the purposes for which it was originally intended. A building may also acquire a plus-value deriving from restoration work or similar operations, and this results in an increase in the construction cost.

The normal physical depreciation is calculated by taking into account only the age and, to a certain degree, the normal obsolescence of a building maintained in good condition. Buildings which remain in use are not depreciated by more than  $66\frac{2}{3}\%$  of the replacement cost, because it is considered that a building at the limit of its useful life is still worth  $33\frac{1}{3}\%$  of its reconstruction cost.

However, it is clear that with regard to replacement cost, an old building cannot be put on an equal footing with another building of more recent construction. In fact, the more a building grows old the more it deteriorates; its ledges fall apart, its floors get worn, its plaster and woodwork becomes broken, the structure grows weaker, etc. Then too, the destructive influence of age and use is not the same for all types of construction because weather, smoke and chemicals in the air do not have equal effects on wood, brick, stone, or concrete. The same goes for the live loads which do not equally affect wood, iron, or reinforced concrete.

For this reason a table of physical depreciation has been prepared indicating the percentage depreciation for each different type of construction for each particular period of a building's life.

The final result of these operations is an estimate of the depreciated cost of reconstruction of the building; in other words, the residual value of the building.

With respect to the residual value, a table giving the inverse of the depreciation has been prepared and is reproduced in Supplement "B".

All the foregoing, except for some rewording, has been extracted from the "Real Property Assessment Manual", City of Montréal, third edition, 1954.

Nous expliquerons maintenant cette méthode à l'aide d'un cas pratique.

Un bâtiment résidentiel a été construit en 1920, agrandi en 1945 et des améliorations majeures y furent effectuées en 1952 et en 1958. Selon les descriptions qui apparaissent à l'annexe « A », ce bâtiment a été désigné comme étant de classe 3. En utilisant les prix unitaires et le chiffre-index sur la base de 1956, le coût global actuel de reconstruction, avant dépréciation, s'établit à \$24,500. Séparément, les coûts de construction pour l'agrandissement de 1945 atteignent \$5,400,, alors que les améliorations apportées en 1952 se chiffrent à \$2,800, et celles de 1958 à \$1,700 ce qui laisse un coût estimé de reconstruction de \$14,600 pour le bâtiment principal.

Pour trouver la valeur résiduelle ou le coût déprécié de remplacement, on doit calculer la dépréciation selon la table et la déduire de l'estimation ou inversement d'après le pourcentage de valeur résiduelle selon l'annexe « B » tenant compte de la classe du bâtiment et de l'année de construction de chaque partie du bâtiment. On obtiendra ainsi:

	(1)	(2)
a) Bâtiment principal: 1920 — \$14,600 x 47.2%	—	\$ 6,891.20
b) Agrandissement: 1945 — \$ 5,400 x 77.2%	—	\$ 4,168.80
c) Améliorations: 1952 — \$ 2,800 x 85.6%	—	\$ 2,396.80
d) Améliorations 1958 — \$ 1,700 x 92.8%	—	\$ 1,577.60
		<u>\$15,034.40</u>

(1) — Pourcentage de la valeur résiduelle

(2) — Coût de remplacement déprécié en valeur résiduelle.

Si au lieu d'exprimer la valeur résiduelle en dollars, on désire l'exprimer en pourcentage, le rapport entre la valeur résiduelle de ce bâtiment, soit \$15,034.40, et son coût estimé de remplacement, soit \$24,500, s'établit à 61.4%. En faisant la comparaison entre ce taux de 61.4%, qui correspond à une année de construction de 1932 pour un bâtiment de classe 3, et celui de 47.2% applicable au bâtiment initial construit en 1920, il en découle que les transformations apportées ont rajeuni de 12 ans cet immeuble. (Voir annexe « B »)

We will now explain this method with the aid of a practical case.

Suppose a residential building to have been constructed in 1920, enlarged in 1945, and that major improvements were made in 1952 and 1958. In accordance with the descriptions given in Supplement "A", we see that this building would be designated as being in category 3. Using the unit prices and the index based on 1956, the over-all present cost of reconstruction before depreciation is established at \$24,500. Separately, the costs of construction for the addition made in 1945 reach \$5,400, while the improvements carried out in 1952 amount to \$2,800 and those of 1958 to \$1,700. This gives a remaining estimated cost of reconstruction of \$14,600 for the main building.

To find the residual value or the depreciated replacement cost, the depreciation must be calculated either according to the depreciation table and deducted from the assessment, or inversely according to the percent residual value shown in Supplement "B". Taking into account the class of building and the year of construction of each part of the building a residual value can be found. The following figures result:

	(1)	(2)
a) Main building: 1920 — \$14,600 x 47.2%	....	\$ 6,891.20
b) Enlargement: 1945 — \$ 5,400 x 77.2%	....	\$ 4,168.80
c) Improvements: 1952 — \$ 2,800 x 85.6%	....	\$ 2,396.80
d) Improvements: 1958 — \$ 1,700 x 92.8%	....	\$ 1,577.60
		<u>\$15,034.40</u>

(1) — Percent residual value.

(2) — Depreciated replacement cost in terms of residual value.

If instead of giving the residual value in dollars, one wishes to give it in percentage, the ratio between the residual value of the building (\$15,034.40) and estimated replacement cost (\$24,500) is 61.4%. Making the comparison between this rate of 61.4% which corresponds to a construction year of 1932 for a class 3 building and that of 47.2% applicable to the original building constructed in 1920, we can deduce that the changes have "rejuvenated" the property by 12 years (See Supplement "B").

**CLASSES DE DÉPRÉCIATION****Rôle d'évaluation de 1964**

Appliquer l'indice de 2.68 sur la base de 1936  
et l'indice de 1.05 sur la base de 1956

- Classe 1** A) Ponts, viaducs et silos de béton.
- 75 ans B) Bâtisses remplissant les conditions suivantes:
- Charpente de béton ou d'acier enrobé (béton, terracotta);
- Planchers et divisions de matériaux permanents et incombustibles;
- Murs solides ou murs écrans (curtain wall).
- N.B. Les hôtels et les maisons-appartements répondant aux exigences de la classe 1, seront dépréciés dans la classe 2.
- Classe 2** Bâtisses remplissant les conditions suivantes:
- 60 ans A) Charpente d'acier ou de bois laminé;
- Planchers ou toit: dalle de béton, « mill-construction », « steeldeck », « T-deck », amiante ondulé, « cavity deck »;
- Murs solides ou murs écrans (curtain wall).
- B) Abri de béton— (marché, terminus autobus).
- N.B. Les hôtels et les maisons-appartements répondant aux exigences de la classe 1.

**DEPRECIATION GROUPS****1964 Valuation Roll**

Apply index-figure of 2.68 to 1936 base  
and index-figure of 1.05 to 1956 base

- Group 1** A) Bridges, viaducts and concrete silos.
- 75 years B) Buildings that meet the following conditions:  
Structural frame of reinforced concrete or of steel encased in concrete or other masonry;  
Floors and partitions of fire resistive materials;  
Solid masonry or curtain walls.  
*Note:* Hotels and apartment-houses complying with the requirements of Group 1 will be depreciated in Group 2.
- Group 2** Buildings that meet the following conditions:
- 60 years A) Structural frame of steel or laminated wood;  
Floors and roofs built of reinforced concrete, mill construction, steeldeck, T-deck, corrugated asbestos, cavity deck;  
Solid masonry or curtain walls.  
B) Reinforced concrete shelters (markets, bus terminal concourses);  
*Note:* Hotels and apartment-houses complying with the requirements of Group 1.
- Group 3** Buildings that meet the following conditions:
- 55 years A) Structural frame of steel or wood;  
Floors and roofs using wood joists covered with wood sheathing;

**Classe 3** Bâtisses remplissant les conditions suivantes:

- 55 ans
- A) Charpente d'acier ou de bois ordinaire;  
Planchers ou toit, solives de bois et revêtement;  
Murs en bois et brique, murs écrans (curtain wall), blocs;
  - B) Charpente d'acier;  
Planchers: dalle de béton;  
Murs en bois et brique, bois et déclin, bois et papier brique;  
Murs et toits en tôle.
  - C) Résidence:  
Charpente de bois;  
Murs en bois et brique;  
Fondations;  
Murs intérieurs et divisions en enduits ou gyproc.
  - D) Charpente de bois avec murs solides.
  - E) Garages résidentiels sauf ceux de classe inférieure.
  - F) Serres dont la charpente est d'acier ou d'aluminium.
  - G) Murs de soutènement.
  - H) Réservoirs d'acier, sur terre, de 200,000 gallons et plus.
  - I) Postes d'essence.

**Classe 4** Bâtisses remplissant les conditions suivantes:

- 40 ans
- A) Charpente d'acier ou bois;  
Murs en bois et tôle, bois et amiante, bois et déclin, bois et bardeaux;  
Planchers ou toit: solives de bois et revêtement.
  - B) Résidences répondant aux descriptions suivantes:  
Charpente de bois;  
Murs: bois et déclin, bois et bardeaux, bois et papier brique;  
Fondations;  
Plancher de résidence ordinaire.  
Ex. Wartime Housing
  - C) Plates-formes de béton couvertes.

Exterior walls: plank frame with brick veneer, curtain wall, hollow block construction.

- B) Structural frame of steel;  
Reinforced concrete floors;  
Exterior walls: plank frame with brick veneer, wood and clapboard, wood and brick imitation sheathing;  
Exterior walls and roofs of metal.
- C) Dwellings:  
Structural frame of wood;  
Exterior walls: plank frame with brick veneer;  
Foundations;  
Interior walls and partitions: plaster or gyproc sheathing.
- D) Structural frame of wood with solid masonry walls.
- E) Private garages except those in lower groups.
- F) Greenhouses with a structural frame of steel or aluminum.
- G) Retaining walls.
- H) Above ground reservoirs and tanks of a minimum capacity of 200,000 gallons.
- I) Service stations.

**Group 4** Buildings that meet the following conditions:

- 40 years
- A) Structural frame of steel or wood;  
Exterior walls: wood and tin, wood and asbestos, wood and clapboard, wood and shingles;  
Roofs and floors using wood joists covered with wood sheathing.
  - B) Dwellings that meet the following conditions:  
Structural frame of wood;  
Exterior walls: wood and clapboard, wood and shingles, wood and brick imitation sheathing;  
Foundations;  
Ordinary floors;  
Ex. Wartime Housing.
  - C) Covered concrete decks.

**Classe 5** Bâtisses remplissant les conditions suivantes:

- 30 ans
- A) De mauvaise qualité (de construction semblable à un hangar).
  - B) Hangars de bois, bois et tôle, bois et papier brique.
  - C) Cabanes sans fondations, murs de bois et déclin, etc. (Poste de taxis).
  - D) Garages préfabriqués en tôle.
  - E) Serres dont la charpente est de bois.
  - F) Plates-formes de bois couvertes;  
Plates-formes de béton non couvertes.
  - G) Clôtures de maçonnerie, brique ou fer ornemental sur base de béton.
  - H) Réservoirs, sur terre, de moins de 200,000 gallons.
  - I) Charpentes d'acier exposées telles que structures supportant grues mécaniques ou convoyeurs.

**Classe 6** A) Clôtures d'acier (Type Frost).

- 20 ans
- B) Pavages (asphalte — béton) — maximum — 10 ans.
  - C) Piscines.
  - D) Balances
  - E) Plates-formes de bois non couvertes.
  - F) Réservoirs sous terre — maximum 10 ans.

**Classe 7** A) Clôture de bois.

- 10 ans
- B) Estrades de bois à l'extérieur.

**Group 5** Buildings that meet the following conditions:

- 30 years
- A) Of inferior quality. Ex.: similar to sheds.
  - B) Sheds of: wood, wood and metal sheathing, wood and brick imitation sheathing.
  - C) Huts without foundations — Built of: wood and tin, wood and brick imitation sheathing.
  - D) Prefabricated metal garages.
  - E) Greenhouses with a structural frame of wood.
  - F) Covered wood decks;  
Uncovered concrete decks.
  - G) Brick, masonry and ornamental iron fences on a concrete base.
  - H) Above ground reservoirs and tanks of a maximum capacity of 200,000 gallons.
  - I) Exposed structural frame of steel as for cranes and conveyers.

**Group 6** A) Steel fences (Frost type).

- 20 years
- B) Concrete or asphalt paving — (maximum — 10 years).
  - C) Swimming pools.
  - D) Scales.
  - E) Uncovered wood decks.
  - F) Underground reservoirs and tanks (maximum — 10 years).

**Group 7** A) Wood fences.

- 10 years
- B) Exterior wood stands.

## DÉPRÉCIATION/DEPRECIATION

Pourcentage de la valeur résiduelle/Percent Residual Value

Années Years		CLASSE/CATEGORY							Années Years		CLASSE/CATEGORY		
1964	1	2	3	4	5	6	7	1964	1	2	3		
1963	99.1	98.9	98.8	98.3	97.8	96.7	93.3	1923	63.6	54.4	50.8		
62	98.2	97.8	97.6	96.7	95.6	93.3	86.7	22	62.7	53.3	49.6		
61	97.3	96.7	96.4	95.0	93.3	90.0	80.0	21	61.8	52.2	48.4		
60	96.4	95.6	95.2	93.3	91.1	86.7	73.3	20	60.9	51.1	47.2		
59	95.6	94.4	94.0	91.7	88.9	83.3	66.7	19	60.0	50.0	46.0		
58	94.7	93.3	92.8	90.0	86.7	80.0	60.0	18	59.1	48.9	44.8		
57	93.8	92.2	91.6	88.3	84.4	76.7	53.3	17	58.2	47.8	43.6		
56	92.9	91.1	90.4	86.7	82.2	73.3	46.7	16	57.3	46.7	42.4		
55	92.0	90.0	89.2	85.0	80.0	70.0	40.0	15	56.4	45.6	41.2		
54	91.1	88.9	88.0	83.3	77.8	66.7	33.3	14	55.6	44.4	40.0		
53	90.2	87.8	86.8	81.7	75.6	63.3		13	54.7	43.3	38.8		
52	89.3	86.7	85.6	80.0	73.3	60.0		12	53.8	42.2	37.6		
51	88.4	85.6	84.4	78.3	71.1	56.7		11	52.9	41.1	36.4		
50	87.6	84.4	83.2	76.7	68.9	53.3		10	52.0	40.0	35.2		
49	86.7	83.3	82.0	75.0	66.7	50.0		09	51.1	38.9	33.3		
48	85.8	82.2	80.8	73.3	64.4	46.7		08	50.2	37.8			
47	84.9	81.1	79.6	71.7	62.2	43.3		07	49.3	36.7			
46	84.0	80.0	78.4	70.0	60.0	40.0		06	48.4	35.6			
45	83.1	78.9	77.2	68.3	57.8	36.7		05	47.6	34.4			
44	82.2	77.8	76.0	66.7	55.6	33.3		04	46.7	33.3			
43	81.3	76.7	74.8	65.0	53.3			03	45.8				
42	80.4	75.6	73.6	63.3	51.1			02	44.9				
41	79.6	74.4	72.4	61.7	48.9			01	44.0				
40	78.7	73.3	71.2	60.0	46.7			1900	43.1				
39	77.8	72.2	70.0	58.3	44.4			1899	42.2				
38	76.9	71.1	68.8	56.7	42.2			98	41.3				
37	76.0	70.0	67.6	55.0	40.0			97	40.4				
36	75.1	68.9	66.4	53.3	37.8			96	39.6				
35	74.2	67.8	65.2	51.7	35.6			95	38.7				
34	73.3	66.7	64.0	50.0	33.3			94	37.8				
33	72.4	65.6	62.8	48.3				93	36.9				
32	71.6	64.4	61.6	46.7				92	36.0				
31	70.7	63.3	60.4	45.0				91	35.1				
30	69.8	62.2	59.2	43.3				90	34.2				
29	68.9	61.1	58.0	41.7				1889	33.3				
28	68.0	60.0	56.8	40.0									
27	67.1	58.9	55.6	38.3									
26	66.2	57.8	54.4	36.7									
25	65.3	56.7	53.2	35.0									
24	64.4	55.6	52.0	33.3									



DEUXIÈME PARTIE  
PART TWO

DESCRIPTION DES SECTEURS À RÉAMÉNAGER  
DESCRIPTION OF SECTORS TO BE REDEVELOPED

SECTEUR/SECTOR "A"

SECTEUR/SECTOR "B"

SECTEUR/SECTOR "C"

La première étape au programme de rénovation urbaine dans la zone comprise entre la rue Atwater, à l'ouest, les voies ferrées du Pacifique Canadien et la Falaise, au nord, la rue Guy, à l'est, et le canal Lachine, au sud, à l'exclusion de la zone industrielle en bordure du canal consiste en trois projets de réaménagement urbain couvrant:

- a) le secteur borné par les rues Canning, Notre-Dame, Chatham et Albert;
- b) le quadrilatère borné par l'avenue Atwater et les rues Delisle et Workman jusqu'à un point situé à l'ouest de l'axe de la rue Charlevoix;
- c) certains immeubles situés dans le quadrilatère borné par les rues Saint-Antoine, Chatham, de Kamouraska et Canning.

Nous décrivons les conditions actuelles qui prévalent dans chacun de ces secteurs et nous démontrons qu'il y a lieu d'acquérir tous les immeubles qui y sont situés, de libérer les terrains et de les utiliser pour l'aménagement d'espaces libres. Les données fournies devraient être suffisantes pour établir l'éligibilité de la Ville à obtenir l'assistance financière du Gouvernement fédéral aux termes de la Loi Nationale sur l'Habitation pour l'acquisition et le déblaiement des immeubles de ces quadrilatères.

Within the area bounded by Atwater Avenue to the west, the Canadian Pacific Railway and escarpment to the north, Guy Street to the east, and the Lachine Canal to the south, excluding the industrial zone bordering the Canal, the first step in the urban renewal scheme comprises three urban redevelopment projects covering:

- a) the sector bounded by Canning, Notre-Dame, Chatham and Albert Streets;
- b) the block bounded by Atwater Avenue and Delisle and Workman Streets to a point located west of the axis of Charlevoix Street;
- c) certain properties located in the block bounded by Saint-Antoine, Chatham, de Kamouraska and Canning Streets.

This section describes the present conditions prevailing in each of these sectors and demonstrates that it is advisable to acquire all the properties located there, to clear the lands and use them for the development of open space. The data provided should be sufficient to establish the eligibility of the City for financial assistance from the Federal Government under the terms of the National Housing Act for the acquisition and clearance of the properties in these blocks.

**DESCRIPTION DU SECTEUR "A"**

**DESCRIPTION OF SECTOR "A"**

UTILISATION DU SOL

BÂTIMENTS

ÉVALUATIONS MUNICIPALES

LOGEMENTS

POPULATION

REVENUS ET LOYERS

RELOGEMENT

RÉAMÉNAGEMENT

PROGRAMME DE RELOGEMENT

ESTIMATION DES COÛTS

ASSISTANCE FINANCIÈRE REQUISE

TABLEAUX

LAND USE

BUILDINGS

MUNICIPAL ASSESSMENT

DWELLINGS

POPULATION

INCOMES AND RENT

REHOUSING

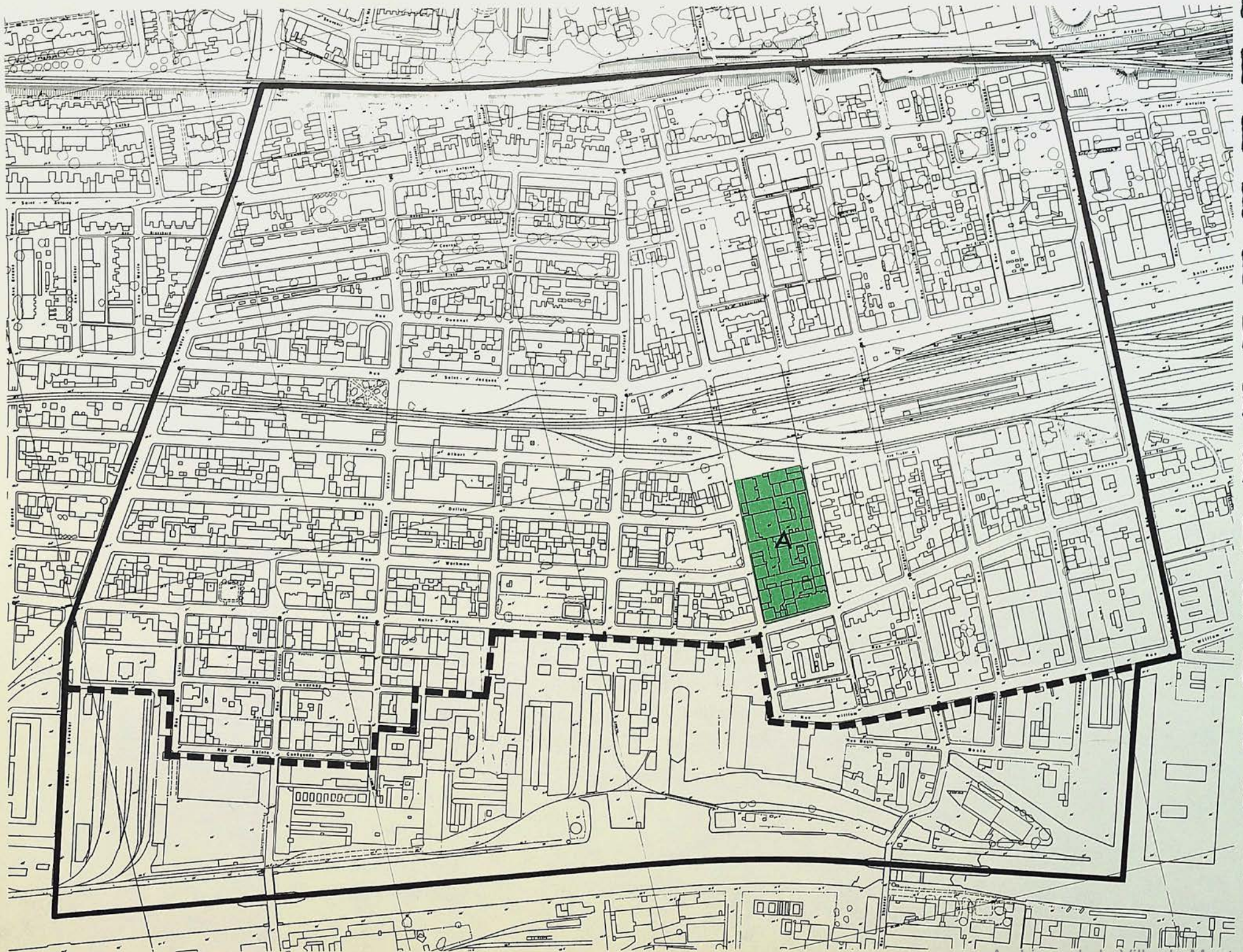
REDEVELOPMENT

REHOUSING PROGRAM

ESTIMATE OF COSTS

FINANCIAL ASSISTANCE REQUIRED

TABLES



Le premier des secteurs à réaménager dans la zone de rénovation urbaine à l'étude est compris entre les rues Canning, Notre-Dame, Chatham et Albert. Il fait partie intégrante de ladite zone.

Le choix de ce secteur découle de l'analyse des conditions qui prévalent actuellement et que nous décrivons ci-dessous.

Nous avons recueilli, en octobre 1963 des renseignements sur les conditions physiques actuelles des bâtiments et des logements, ainsi que sur la population qui y habite, au cours d'inspections et d'enquêtes couvrant tous les immeubles du quadrilatère. Les tableaux ci-annexés et les paragraphes qui suivent ont trait à l'ensemble du quadrilatère.

## UTILISATION DU SOL

La superficie de tous les terrains du quadrilatère est de 150,949 pieds carrés ou 3.47 acres dont 70.7% sont utilisés pour l'habitation ou à des fins connexes, (voir tableau no 1).

## BÂTIMENTS

La prédominance résidentielle remarquée dans la répartition des terrains est encore plus évidente lorsque nous répartissons dans le tableau no 2 les bâtiments dont 23 ou 74.2% sont occupés à des fins d'habitation ou connexes à l'habitation.

Il y a 31 bâtiments dans ce quadrilatère mais aucun n'a moins de 30 ans et 84% ont plus de 60 ans; on y retrouve même trois bâtiments de plus de 110 ans.

Le tableau no 4 sur l'âge effectif lequel donne un indice assez précis de l'état actuel des bâtiments, révèle que le 1/3 des bâtiments du quadrilatère ont 70 ans et plus. D'autre part selon les renseignements obtenus au Service des Estimations 14 bâtiments sur 31 ont atteint la limite résiduelle de leur évaluation, soit 14 bâtiments sur lesquels on ne peut plus imputer d'amortissement tandis que seulement 4 ont encore plus de 10 années au cours desquelles une dépréciation pourrait être calculée, (voir tableau no 5).

The first of the sectors to be redeveloped in the urban renewal area under study is bounded by Canning, Notre-Dame, Chatham and Albert Streets. It is an integral part of the said area.

The choice of this sector derives from the analysis of existing prevailing conditions, as described below.

In October 1963, information was collected on the existing physical condition of buildings and dwellings as well as on the resident population, during the course of inspections and surveys which took in all properties in the block. The attached tables and the paragraphs which follow deal with the block as a whole.

## LAND USE

The total area of land in the block is 150,949 square feet or 3.47 acres, of which 70.7% is used for residential or related purposes (See Table 1).

## BUILDINGS

The predominantly residential character noted in the land use breakdown is even more evident in Table 2, which shows that 23 buildings or 74.2% are occupied for residential or related purposes.

There are 31 buildings in the block but none is less than 30 years old and 84% are more than 60 years old; there are even three buildings which are more than 110 years old.

Table 4 deals with the effective age of buildings and gives a rather precise indication of their present condition. It shows that one-third of the buildings in the block have an effective age of 70 years or over. Besides, information obtained from the Assessment Department shows that 14 out of 31 buildings have reached the minimum residual value, that is to say, no further depreciation can be imputed to these 14 buildings. In addition, only another 4 buildings have more than 10 years during which further depreciation may be calculated (See Table 5).

## ÉVALUATIONS MUNICIPALES

Les évaluations municipales des immeubles du quadrilatère, selon le rôle d'évaluation déposé le 1er mars 1964 s'élèvent à \$502,150 dont \$131,250 pour les terrains et \$370,900 pour les bâtiments. Le tableau no 6 donne les évaluations municipales des immeubles selon le type d'occupation et il est à retenir que 72.8% s'appliquent aux bâtiments résidentiels ou résidentiels mixtes.

Le facteur représentant la valeur des bâtiments par rapport à la valeur des terrains peut lui aussi devenir un indice de la qualité des bâtiments dans un secteur donné: ce facteur pour le quadrilatère entier est de 2.5 tandis que pour le quartier Saint-Joseph il n'est que de 2.2, cependant que la moyenne pour la ville est de 3.4. Peu de quartiers ont un facteur moindre. De plus, les évaluations municipales des bâtiments imposables dans le quartier Saint-Joseph ont diminué de 5% durant les années 1960, 1961 et 1962.

## LOGEMENTS

Le tableau no 7 donne la répartition des logements actuels selon le nombre de pièces; il y a 81 logements dans le quadrilatère entier mais seulement 69 ont été visités. Ces logements sont généralement de 4, 5 ou 6 pièces; nous n'avons relevé que 4 logements de 3 pièces dans le secteur.

Le tableau no 8 indique que 35.3% des logements du secteur sont insalubres et ne devraient donc plus être habités. À peine 20 logements sont considérés habitables dans leur état actuel.

Ajoutons que les logements de la rue Canning, sont moins délabrés que ceux de la rue Chatham et, fait intéressant, que les locataires de la rue Canning sont aussi plus sédentaires. D'ailleurs, près de 30% des familles vivent dans les mêmes logements depuis 10 ans et plus. (Voir tableau no 15)

La propreté des cours est assez surprenante dans ce secteur où 55% des logements sont insalubres ou nécessitent des réparations majeures.

## MUNICIPAL ASSESSMENT

The municipal assessment on the properties of the block, according to the assessment roll deposited on March 1st, 1964, amounts to \$502,150., of which \$131,250. represents assessment on land and \$370,900. represents assessment on buildings. Table 6 shows the municipal assessment of properties by type of occupancy, and it should be noted that 72.8% of the total represents residential or mixed residential buildings.

The ratio between the value of buildings and the value of land is also an indicator of building quality in a given area. This ratio for the whole block averages 2.5 while for Saint-Joseph Ward it is only 2.2; however, the City average is 3.4. Few wards have a smaller ratio. In addition, it should be noted that the municipal assessment of taxable buildings in Saint-Joseph Ward diminished by 5% during the years 1960, 1961 and 1962.

## DWELLINGS

The number of rooms per dwelling is set out in Table 7; there are 81 dwellings in the whole block but only 69 were visited. These dwellings usually have 4, 5 or 6 rooms. Our survey reveals only 4 three-room dwellings in the sector.

Table 8 shows that 35.3% of the sector's dwellings are unsanitary and should therefore no longer be inhabited. Hardly 20 dwellings are considered to be habitable in their present condition.

The dwellings on Canning Street are less dilapidated than those on Chatham Street; and it was interesting to discover that Canning Street tenants tend to change dwellings less often. Nearly 30% of the families have lived in the same dwelling for 10 years or more, (See Table 15).

The fact that the rear yards are kept neat and tidy in this sector is surprising, since 55% of the dwellings are either unsanitary or require major repairs.

## POPULATION

Dans le quadrilatère entier, la population s'établit à 355 personnes dont 20 chambreurs et 10 personnes seules; les autres sont groupées en 65 familles dont la composition est indiquée au tableau no 10. Les familles de 7 personnes et plus représentent 25% du total tandis que les deux tiers des familles ont 4 personnes et plus; il y a même une famille de 14 personnes.

À l'égard des familles vivant dans le secteur, le tableau no 11 révèle que 115 enfants sur 195, soit 59%, ont de 4 à 15 ans. D'autre part, le tableau no 9 sur la population démontre que près des deux tiers de la population sont des enfants; ces renseignements prouvent le besoin de desservir le secteur environnant par l'aménagement d'un parc.

La population est aux deux tiers d'origine française, un quart environ d'origine anglaise et les autres généralement d'origine italienne, (voir tableau no 12). Environ 83% de cette population est catholique, (voir tableau no 13).

Toute proportion gardée, le quartier Saint-Joseph est celui, de tous les quartiers, où il y a le moins de propriétaires résidant dans leurs propriétés; il n'est donc pas surprenant de n'en compter qu'un seul dans le secteur, (voir tableau no 14). Cette caractéristique est assez révélatrice du manque d'entretien et du délabrement de certains logements si l'on retient que les propriétaires refusent pour la plupart d'investir quelque argent dans ces logements.

Le tableau no 16 est un résumé des principales possessions des familles. Alors que dans la ville de Montréal il y a une automobile pour 8.1 personnes, d'après le dernier recensement, dans le secteur la moyenne n'est que d'une automobile pour 23.7 personnes.

## POPULATION

In the whole block there is a population of 355 persons including 20 roomers and 10 persons living alone; the others form 65 families whose composition is shown in Table 10. Families of 7 persons and more represent 25% of the total while two-thirds of the families are 4 persons and more; there is even a family of 14 persons.

With respect to the families living in the sector, Table 11 reveals that 115 children out of 195, or 59%, are from 4 to 15 years of age. In addition, Table 9 on population demonstrates that nearly two-thirds of the population are children. These data prove the need to develop a park to serve the surrounding sector.

Two-thirds of the population is of French origin, one-quarter is English and others are generally of Italian origin (See Table 12). About 83% of the population is Catholic, (See Table 13).

On balance, Saint-Joseph Ward is, of all wards, the one which has the fewest resident owners. It is not therefore surprising to find that there is only one property owner residing in the sector, (See Table 14). This characteristic is quite revealing of the lack of maintenance and dilapidation of certain dwellings, if it is remembered that most owners refuse to invest any money in these dwellings.

Table 16 gives a résumé of the principal family possessions. According to the last census, there was an average of one automobile for every 8.1 persons in the City of Montréal, but in the sector the average is only one automobile for every 23.7 persons.

## REVENUS ET LOYERS

Le revenu mensuel global a pu être établi pour 61 familles, et le tableau no 17 nous en indique les différentes sources. D'après ces chiffres, le revenu familial moyen est de \$337.79 par mois, formé à 80% par les salaires.

Le tableau suivant (no 18) montre que le loyer mensuel moyen est de \$43.86. Aucun loyer ne dépasse \$80.00 par mois et 16% sont fixés à moins de \$30 par mois. Il faut noter par ailleurs que près des trois quarts des logements ont 5 pièces ou plus.

## RELOGEMENT

À ces données sur la population, il faut ajouter les renseignements qui nous permettent de déterminer les besoins de relogement des familles, advenant la démolition des bâtiments où elles habitent actuellement.

Ayant demandé aux familles si elles désiraient être relogées et leur préférence quant à l'endroit où elles aimeraient habiter à la suite d'une dépossession forcée, nous constatons dans le tableau no 19 que plus de la moitié des familles du secteur veulent être relogées par la Ville et qu'environ 44% d'entre elles désirent un nouveau logement dans le centre de la ville, c'est-à-dire, pour elles, sur place.

Les logements à prévoir, selon le nombre de pièces qui répondent aux besoins des familles à déplacer, sont décrits dans le tableau no 20. La majorité des nouveaux logis, soit 52.3% devront renfermer 5, 6, 7 pièces ou plus.

Suivant la méthode suggérée par le « Guide des Commissions de Logement », publié par la Société Centrale d'Hypothèques et de Logement, le tableau no 21 a été préparé afin d'établir le revenu familial mensuel pour fins de relogement. Selon les renseignements obtenus, ce calcul a pu être fait pour 57 des 65 familles du quadrilatère entier et la moyenne du revenu familial mensuel dans ces cas s'élève à \$309.28. Toutefois, il est à noter que les familles ayant un revenu mensuel de \$400.00 et plus pourraient facilement se trouver un logement à un prix qu'elles peuvent payer sur le marché privé de l'habitation: ceci aurait pour effet de réduire la moyenne des revenus mensuels des autres familles à \$258.75 seulement.

## INCOMES AND RENTS

It was possible to establish the total monthly income of 61 families, and Table 17 indicates the sources of this revenue. According to the figures, the average family income is \$337.79 a month, made up 80% of wages.

The average monthly rent shown in the following table, number 18, is \$43.86. There is no rent higher than \$80.00 a month, and 16% are less than \$30.00 a month: it should be noted here that nearly three-quarters of the dwellings have 5 rooms or more.

## REHOUSING

To these population data must be added information which will enable us to determine the rehousing needs of the families, should the dwellings where they now live be demolished.

The families were asked whether they wished to be rehoused, and what preference they had as to a location should they be forced to move. The replies indicate, as shown in Table 19, that more than half of the sector's families wish to be rehoused by the City and that about 44% of them would like a new dwelling in the center of the city, that is to say, they would like to stay in the same locality.

The required dwellings, according to the number of rooms needed for each family to be displaced, are described in Table 20. The majority of the new dwellings, 52.3%, should have 5, 6, 7 or more rooms.

In accordance with the methods suggested by the "Guide for Housing Authorities", published by Central Mortgage and Housing Corporation, Table 21 was prepared to determine the monthly family income for rehousing purposes. The information obtained enable this calculation to be made for 57 out of 65 families in the whole block; for these families, the monthly family income averages \$309.28. However, it should be noted that families whose monthly income is \$400.00 or more can easily find a dwelling suitable to their means on the private housing market; taking this into account, the average monthly income of the other families is reduced to only \$258.75.



À l'aide du tableau no 21 et de l'échelle des loyers connue sous le nom « Carver-Hopwood » et employée actuellement dans les projets d'habitation à loyer modique, les loyers à prévoir avec ou sans les frais de services ont été calculés et les tableaux 22 et 23 donnent les loyers prévus dont la moyenne pour 57 familles sera de \$67.77 sans services et de \$85.51 avec services. Cependant, si l'on fait abstraction des familles qui ont des revenus de \$400.00 et plus, la moyenne des loyers prévus baissera à \$56.04 sans services et à \$71.47 avec services.

Bien que les familles ne paient actuellement qu'un loyer moyen de \$43.86, la marge de \$12.18 avec la moyenne des loyers prévus provient du fait que selon les renseignements obtenus ces familles ont la capacité financière de payer un loyer un peu plus élevé bien que cela puisse ne pas être ce qu'elles désireraient payer.

## REÁMÉNAGEMENT

De ces données, on en déduit qu'il n'y a pas lieu de recommander la conservation ou la restauration d'aucun des immeubles de ce quadrilatère. Quoiqu'il en existe quelques-uns qui pourraient être restaurés il n'y a pas lieu de le faire puisqu'ils ne cadreraient pas dans la réutilisation éventuelle que l'on pourrait faire de ce quadrilatère. Par ailleurs le plan directeur des espaces libres préparé par le Service d'Urbanisme en 1954 préconisait la création d'un terrain de jeux afin de subvenir aux besoins de la population localisée dans le secteur environnant, soit le secteur no 184 et recommandait précisément la création d'un parc dans le quadrilatère que nous venons de décrire.

Le 14 juin 1963 le service d'Urbanisme recommandait aux autorités municipales de décréter pour une période de 5 ans la modification au plan général de la Ville requise pour réserver pour fins de parc les immeubles lisérés en vert sur le plan coté « D » joint audit rapport, lequel plan couvrait tous les immeubles du quadrilatère étudié à l'exception des propriétés ayant front sur la rue Notre-Dame. Cette recommandation donnait suite à la recommandation du service des Parcs pour l'établissement d'un parc avec piscine extérieure dans ledit quadrilatère. Les autorités municipales ont entériné cette recommandation par résolution du Comité exécutif adoptée lors d'une séance tenue le 25 juillet 1963.

By using the data given in Table 21 and the rental scale known as the "Carver-Hopwood" scale, which is currently used in low-rental housing projects, the anticipated rentals with or without service charges were calculated. The results are given in Tables 22 and 23. The average anticipated rental for 57 families would be \$67.77 without services and \$85.51 with services. However, if the families with revenues of \$400.00 and more are abstracted, the anticipated average rental drops to \$56.04 without services and \$71.47 with services.

Even though the families presently pay an average rent of only \$43.86, the margin of \$12.18 by comparison with the average anticipated rentals is due to the fact that, according to the information obtained, these families have the financial capacity to pay a slightly higher rent, even though that may not be what they would like to pay.

## REDEVELOPMENT

From the data given here it will be apparent that it is not desirable to recommend the conservation or restoration of any of the buildings in the block. Although there are a few that could be restored, it is not desirable to do so because they would not fit in with the eventual reuse of land that can be made in this block. Besides, the Master Plan of Open Spaces prepared by the City Planning Department in 1954 recommended the creation of a palyground to provide for the needs of the population located in the surrounding sector, sector number 184, and this park was to be created in the exact block which has been described.

On June 14th, 1963, the City Planning Department recommended to the City Administration that they decree for a period of five years the modification to the Master Plan of the City required to reserve for park purposes the properties bordered in green on plan "D" which was attached to the departmental report. This plan covered all the properties in the block studied, except for those properties fronting on Notre-Dame Street. This recommendation followed a report of the Parks Department which recommended the establishment of a park with outdoor swimming pool in the same block. These recommendations were confirmed by resolution of the Executive Committee during the session held on July 25th, 1963.

Selon le projet préliminaire d'aménagement du parc tel que préparé par le service des Travaux publics de la Ville de Montréal, il est nécessaire aujourd'hui de reporter la limite sud du parc jusqu'à la rue Notre-Dame. Nous avons donc inclus dans cette étude les propriétés qui ont front sur la rue Notre-Dame et qui n'étaient pas comprises dans le projet original.

Le réseau actuel des conduites d'eau, d'égouts et de gaz ainsi que celui des lignes des utilités publiques contournent le quadrilatère sur les quatre faces et répondent aux besoins actuels. Dans toute réalisation future, il ne semble pas nécessaire de prévoir une modification substantielle aux conduits souterrains mais il faut prévoir que l'éclairage du parc projeté nécessitera des conduits souterrains additionnels pour remplacer des lignes aériennes actuelles.

Le plan de zonage, tel que nous l'avons vu pour l'ensemble de la zone de rénovation urbaine, indique clairement que le caractère résidentiel doit y être maintenu et accru et qu'en conséquence la création d'un espace libre est entièrement justifiée.

Le réaménagement du secteur consistera donc dans la création d'un parc conformément aux dispositions du plan directeur des espaces libres, selon les normes établies par le Service d'Urbanisme. Le Service des Travaux Publics a préparé le plan préliminaire d'aménagement du parc projeté tel qu'il est illustré sur le plan ci-après.

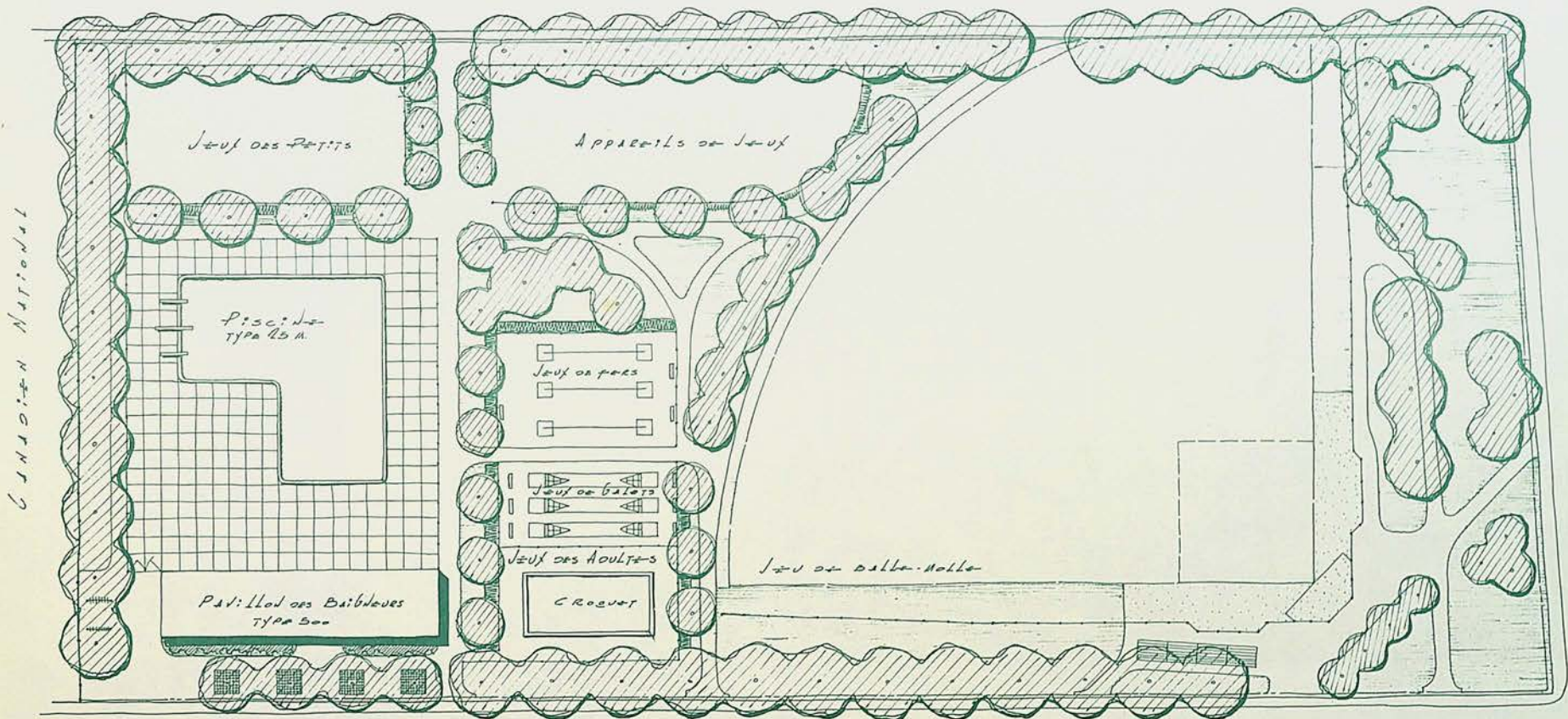
According to the preliminary park development plan as prepared by the City Public Works Department, it will be necessary to bring the southern boundary of the park to Notre-Dame Street. We have therefore included in the study those properties which front on Notre-Dame Street and which were not included in the original proposal.

The present systems of water conduits, sewers and gas lines as well as public utility services skirt the block on all sides and are sufficient for present needs. In any future development it would not seem necessary to foresee any substantial changes in the underground conduits, but it is foreseen that the lighting for the proposed park will require additional underground conduits to replace the present overhead wires.

The zoning map, as was noted during the review of the whole study area, clearly indicates that the residential character of the area is to be maintained and enhanced. Consequently the creation of an open space is entirely justified.

The redevelopment of the sector will therefore consist in the creation of a park in conformity with the provisions of the Master Plan of Open Spaces, and in accordance with the standards established by the City Planning Department. The Public Works Department prepared the preliminary park development plan illustrated in the following sketch.

RUE CHATHAM



RUE D'ASSISE

RUE NOTRE-DAME

RUE CANNING

ÉCOLE ROYAL ANNE

RUE D'ASSISE

RUE NOTRE-DAME



## PROGRAMME DE RELOGEMENT

La mise en oeuvre de cette réalisation aura pour effet comme nous l'avons déjà dit de déplacer un certain nombre de personnes et de familles. Pour subvenir aux besoins de relogement de ces familles la Ville de Montréal a déjà fait des démarches pour ouvrir à proximité du secteur un bureau d'assistance aux locataires. Ce bureau opèrera de la même façon que les bureaux des secteurs Radio-Canada et Victoriatown. La Ville facilitera ainsi la liaison entre les propriétaires et les familles déplacées par le présent projet de réaménagement urbain; ce travail s'effectuera d'autant plus facilement qu'il se produira dans la période normale de déménagement à Montréal soit de mars à mai.

Dans les cas où les familles ne seront pas en mesure de se trouver des logements adéquats à des prix qu'elles peuvent payer, elles seront dirigées à l'administration des Habitations Jeanne-Mance ou à la Société Centrale d'Hypothèques et de Logement, lesquels organismes seront en mesure d'offrir à ces familles des logements dans un projet de logements à loyer modique ou dans des projets d'habitations à dividendes limités, selon la capacité de payer de ces familles.

## REHOUSING PROGRAM

The implementation of this plan will have the effect, as already noted, of displacing a certain number of families and persons. To provide for the rehousing needs of these families, the City of Montréal has already taken steps to open, in the vicinity of the sector, an office to render assistance to tenants. This office will operate in the same way as did the offices in the Radio-Canada and Victoriatown redevelopment areas. In this way, the City will facilitate liaison between owners and families displaced by the present redevelopment project, and this work will be made all that much easier because it takes place during the normal moving period in Montréal, from March to May.

In those cases where the families are unable to find adequate dwellings for the rents which they are able to pay, they will be directed to the administration of the Jeanne-Mance Housing Project or to Central Mortgage and Housing Corporation, which agencies will be able to offer these families dwellings in a low-rental housing project or in a limited dividend project, according to the capacity of the families to pay.

## ESTIMATION DES COÛTS

Il importe maintenant de faire l'estimation des coûts d'acquisition et de déblaiement, du prix de revente des terrains et de la contribution financière potentielle du Gouvernement fédéral aux termes de la Loi Nationale sur l'Habitation.

En se basant sur l'expérience et en utilisant les méthodes usuelles pour faire l'estimation de ce genre de projets nous obtenons les données suivantes:

a) coût d'acquisition des immeubles:	\$1,125,000.
b) coût de déblaiement:	\$ 25,000.
c) valeur de revente des terrains:	\$ 225,000.
d) estimation provisoire du coût d'aménagement du parc:	\$ 290,000.

## ESTIMATE OF COSTS

It is now essential to make an estimate of costs for the acquisition and clearance of the properties, the resale price of the land, and the potential financial contribution of the Federal Government under the terms of the National Housing Act.

Based on experience and using customary methods to make an estimate for this kind of project, the following data are obtained:

a) cost of property acquisition:	\$1,125,000.
b) cost of clearance:	\$ 25,000.
c) resale value of the land:	\$ 225,000.
d) provisional estimate of park development cost:	\$ 290,000.

## ASSISTANCE FINANCIÈRE REQUISE

Si la Ville de Montréal devait procéder seule à la réalisation de ce projet elle encourerait alors une dépense globale estimative de \$1,440,000.

Toutefois l'article 23B (1) (a) de la Loi Nationale sur l'Habitation prévoit une contribution possible du Gouvernement fédéral d'un montant égal à la moitié du coût réel pour l'acquisition et le déblaiement de terrains et bâtiments d'un secteur à réaménager. Or, nous avons décrit précédemment les conditions du secteur et nous sommes d'avis qu'il n'y a pas de doute quant à l'éligibilité de la Ville à se prévaloir des avantages prévus dans la Loi Nationale sur l'Habitation et, par conséquent, une contribution potentielle du Gouvernement fédéral pourrait être obtenue et s'élèverait à 50% des coûts d'acquisition et de déblaiement soit \$575,000. Par contre la Ville devra racheter les terrains acquis et déblayés conjointement avec le Gouvernement fédéral à un prix se rapprochant le plus possible de la valeur marchande des terrains dans cette partie de la ville. Comme il a déjà été établi que les valeurs présentes des terrains étaient en moyenne de \$1.25 pour les terrains résidentiels, de \$1.35 pour les terrains industriels et de \$2.00 pour les terrains commerciaux, nous estimons qu'un prix de revente à \$1.50 le pied carré serait un prix justifié et par conséquent le prix de revente global des terrains s'élèverait alors à \$225,000. Lors de la revente, le Gouvernement fédéral aurait alors droit à un recouvrement de 50% du prix de revente, soit \$112,500 réduisant autant sa contribution globale laquelle deviendrait alors de \$462,500 pour sa quote-part des frais d'acquisition et de déblaiement.

De plus, l'article 23B (1) (b) de la Loi Nationale prévoit aussi une contribution égale à la moitié du coût réel pour l'installation des services ou ouvrages municipaux autres que des bâtiments publics dans le secteur à réaménager. Par conséquent, une contribution serait donc possible pour 50% du coût net d'aménagement du parc estimé globalement à \$290,000 mais dont il faut extraire le coût possible de l'abri-pavillon au montant de \$135,000, laissant un coût estimatif de \$155,000 à partager. Il est donc possible de prévoir une contribution additionnelle de la part du Gouvernement fédéral pour l'aménagement du parc se chiffrant à \$77,500.

## FINANCIAL ASSISTANCE REQUIRED

If the City of Montréal were to proceed on its own with the realization of this project, it would incur an estimated total expenditure of \$1,440,000.

However, section 23B (1) (a) of the National Housing Act envisages a possible contribution by the Federal Government of an amount equal to half of the net cost of acquiring and clearing lands and buildings in a sector to be redeveloped. Now, since the conditions in the sector have previously been described and since it is our view that the City is undoubtedly eligible to take advantage of the provisions of the National Housing Act, it appears that a potential contribution of the Federal Government could be obtained which would amount to 50% of the acquisition and clearance costs, some \$575,000. On the other hand, the City would then have to repurchase the lands that were jointly acquired and cleared with the Federal Government, at a price as close as possible to the market value for land in this part of the City. This report has already shown that in the area the present land values are an average of \$1.25 per square foot for residential property, \$1.35 for industrial property, and \$2.00 for commercial property. We therefore estimate that a resale price of \$1.50 per square foot would be justified, and for this reason the total resale price of the land would amount to \$225,000. At the time of resale, the Federal Government would have the right to recover 50% of the resale price, \$112,500., thereby reducing its overall contribution by that much. The Federal share would then amount to \$462,500. of the total cost of acquisition and clearance.

In addition, article 23B (1) (b) of the National Housing Act envisages an additional contribution equal to half the actual cost of installing services or municipal works other than for public buildings in the re-development sector. Consequently a possible contribution of 50% of the net cost of park development can be foreseen. The estimated cost of park development totals \$290,000., but from this amount must be subtracted the estimated cost of the "shelter pavillion" in the amount of \$135,000., leaving an estimated cost of \$155,000. which can be shared. It is therefore possible to foresee an additional contribution of the Federal Government for park development amounting to \$77,500.

Les résultantes seraient que le coût global de \$1,440,000 pourrait être supporté de la façon suivante:

a) par le Gouvernement fédéral:

1 — acquisition et déblaiement des terrains:	\$462,500.
2 — aménagement du parc:	\$ 77,500.
TOTAL:	\$540,000.

b) par la Ville de Montréal:

1 — acquisition et déblaiement des terrains:	\$462,500.
2 — rétention du titre de propriété:	\$225,000.
3 — aménagement du parc:	\$ 77,500.
4 — construction de l'abri-pavillon:	\$135,000.
TOTAL:	\$900,000.

La demande d'assistance financière du Gouvernement fédéral pour le projet de réaménagement urbain de ce secteur devrait être faite conjointement avec des demandes similaires pour les deux autres secteurs que nous décrivons ci-après.

This results in an overall total cost of \$1,440,000. which may be shared in the following fashion:

a) By the Federal Government:

1 — Acquisition and clearance of lands:	\$462,500.
2 — Park development:	\$ 77,500.
TOTAL:	\$540,000.

b) By the City of Montréal:

1 — Acquisition and clearance of lands:	\$462,500.
2 — Repurchase of land:	\$225,000.
3 — Park development:	\$ 77,500.
4 — Construction of the shelter pavillion:	\$135,000.
TOTAL:	\$900,000.

The request for financial assistance from the Federal Government in the redevelopment of this sector should be made jointly with the similar request for the two other sectors which are described in the following sections of this report.

## LISTE DES TABLEAUX

## LIST OF TABLES

Tableaux Tables		Page
1	Utilisation actuelle des terrains/Present land use	73
2	Répartition des bâtiments selon l'occupation/Breakdown of buildings according to occupancy	73
3	Age des bâtiments basé sur l'année de construction/Age of buildings by year of construction	73
4	Age effectif des bâtiments/Effective age of buildings	73
5	Nombre d'années résiduelles des bâtiments/Residual life of buildings in years	74
6	Évaluation municipale des immeubles/Municipal property assessment	74
7	Logements actuels selon le nombre de pièces/Existing dwellings by number of rooms	74
8	État général des logements/General condition of dwellings	74
9	Population	75
10	Composition des familles/Family composition	75
11	Enfants selon l'âge et le sexe/Children by age and sex	75
12	Origines ethniques/Ethnic origins	75
13	Religion	76
14	Propriétaires et locataires/Owners and tenants	76
15	Durée d'occupation des logements/Length of occupancy of dwellings	76
16	Possessions diverses des familles/Various family possessions	76
17	Revenu mensuel/Monthly income	77
18	Loyers mensuels actuels/Actual monthly rentals	77
19	Besoins de relogement spécifiés par les familles/Rehousing requirements as reported by families	77
20	Logements à prévoir/Dwellings to be provided	77
21	Revenu familial mensuel pour fins de relogement/Monthly family income for rehousing purposes	78
22	Loyers prévus, sans services/Anticipated rentals, without services	78
23	Loyers prévus, avec services/Anticipated rentals, with services	78



TABLEAU/TABLE 1

## UTILISATION ACTUELLE DES TERRAINS/PRESENT LAND USE

Utilisation des terrains Land use	Pieds carrés Square feet	Acres	%
Habitation Housing	79,800	1.83	52.9
Habitation et commerce Housing and commerce	20,329	0.47	13.5
Vacant (zone résidentielle/ residential area)	6,588	0.15	4.3
<b>Sous total Sub-total</b>	<b>106,717</b>	<b>2.45</b>	<b>70.7</b>
Industrie Industry	9,056	0.21	6.0
Commerce Commerce	35,176	0.81	23.3
<b>TOTAL</b>	<b>150,949</b>	<b>3.47</b>	<b>100.0</b>

TABLEAU/TABLE 3

ÂGE DES BÂTIMENTS BASÉ SUR L'ANNÉE DE CONSTRUCTION  
AGE OF BUILDINGS ACCORDING TO YEAR OF CONSTRUCTION

Années Years	Nombre Number	%
0-29	—	—
30-39	3	9.7
40-49	2	6.4
50-59	—	—
60-69	9	29.0
70-79	3	9.7
80-89	7	22.6
90-99	4	12.9
100-109	—	—
110-119	3	9.7
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>100.0</b>

TABLEAU/TABLE 2

RÉPARTITION DES BÂTIMENTS SELON L'OCCUPATION  
BREAKDOWN OF BUILDINGS ACCORDING TO OCCUPANCY

Occupation Occupancy	Nombre Number	%
Habitation Housing	16	51.6
Habitation et commerce Housing and commerce	7	22.6
<b>Sous total Sub-total</b>	<b>23</b>	<b>74.2</b>
Commerce Commerce	6	19.4
Industrie Industry	2	6.4
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>100.0</b>

TABLEAU/TABLE 4

## ÂGE EFFECTIF DES BÂTIMENTS/EFFECTIVE AGE OF BUILDINGS

Années Years	Nombre Number	%
0-29	1	3.2
30-39	4	12.9
40-49	7	22.6
50-59	7	22.6
60-69	2	6.4
70-79	5	16.2
80-89	3	9.7
90-99	—	—
100-109	—	—
110-119	2	6.4
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>100.0</b>

**TABLEAU/TABLE 5**  
**NOMBRE D'ANNÉES RÉSIDUELLES DES BÂTIMENTS**  
**RESIDUAL LIFE OF BUILDINGS IN YEARS**

Nombre d'années Number of years	Nombre de bâtiments Number of buildings	%
0	14	45.2
1	3	9.7
2-5	5	16.1
6-10	5	16.1
11 et plus and over	4	12.9
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>100.0</b>

MOYENNE: six ans de vie résiduelle.  
 AVERAGE: six years of residual life.

**TABLEAU/TABLE 7**  
**LOGEMENTS ACTUELS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES**  
**EXISTING DWELLINGS BY NUMBER OF ROOMS**

Nombre de pièces par logement Number of rooms per dwelling	Nombre de logements Number of dwellings (1)	%
3	4	5.8
4	17	24.6
5	22	31.9
6	15	21.7
7	3	4.3
8	5	7.2
9	2	3.0
20 (2)	1	1.5
<b>TOTAL</b>	<b>69</b>	<b>100.0</b>

(1) 12 logements ne sont pas rapportés/12 dwellings not reported.  
 (2) Maison de chambres/Rooming House

**TABLEAU/TABLE 6**  
**ÉVALUATION MUNICIPALE DES IMMEUBLES (1)**  
**MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT (1)**

Occupation Occupancy	Terrain Land (\$)	Bâtiment Building (\$)	Total (\$)	%
Habitation Housing	113,600	300,000	413,600	82.4
Habitation et commerce Housing and commerce	—	—	—	—
Vacant Vacant	4,450	—	4,450	0.9
Commerce Commerce	9,000	55,700	64,700	12.9
Industrie Industry	4,200	15,200	19,400	3.8
<b>TOTAL</b>	<b>131,250</b>	<b>370,900</b>	<b>502,150</b>	<b>100.0</b>

(1) Selon le rôle d'évaluation déposé le 1er mars 1964.  
 According to the assessment roll deposited March 1st, 1964.

**TABLEAU/TABLE 8**  
**ÉTAT GÉNÉRAL DES LOGEMENTS**  
**GENERAL CONDITION OF DWELLINGS**

Condition	Nombre Number (1)	%
Habitables tels quels Habitable in present condition	20	29.4
Nécessitant ménage Requiring improvement	11	16.2
Nécessitant réparation majeure Requiring major repairs	13	19.1
Insalubres Unsanitary	24	35.3
<b>TOTAL</b>	<b>68</b>	<b>100.0</b>

(1) 13 logements ne sont pas visités/13 dwellings not inspected.

TABLEAU/TABLE 9  
POPULATION

Répartition de la population Population by category	Nombre de personnes Number of persons	%
PARENTS:		
Pères/Fathers	59	16.6
Mères/Mothers	58	16.4
ENFANTS/CHILDREN:		
Masculin/Male	109	30.7
Féminin/Female	86	24.2
APPARENTÉS/RELATIVES:		
Masculin/Male	5	1.4
Féminin/Female	8	2.3
CHAMBREURS/ROOMERS	20	5.6
PERSONNES SEULES PERSONS LIVING ALONE	10	2.8
<b>TOTAL</b>	<b>355</b>	<b>100.0</b>

TABLEAU/TABLE 11  
ENFANTS SELON L'ÂGE ET LE SEXE  
CHILDREN BY AGE AND SEX

Age et sexe Age and sex	Nombre Number	%
MASCULIN/MALE		
0- 3 ans/years	16	8.2
4-15 ans/years	61	31.3
16-20 ans/years	19	9.7
21 ans et plus years and over	13	6.7
FÉMININ/FEMALE		
0- 3 ans/years	13	6.7
4-15 ans/years	54	27.7
16-20 ans/years	13	6.7
21 ans et plus years and over	6	3.0
<b>TOTAL</b>	<b>195</b>	<b>100.0</b>

TABLEAU/TABLE 10  
COMPOSITION DES FAMILLES/FAMILY COMPOSITION

Taille de la famille Family size	Nombre de familles Number of families	%	Nombre de personnes Number of persons	%
2	12	18.5	24	7.4
3	11	16.9	33	10.2
4	10	15.4	40	12.3
5	9	13.9	45	13.8
6	7	10.8	42	12.9
7	6	9.2	42	12.9
8	4	6.2	32	9.8
9	1	1.5	9	2.8
10	1	1.5	10	3.1
11	2	3.1	22	6.8
12	1	1.5	12	3.7
13	—	—	—	—
14	1	1.5	14	4.3
<b>TOTAL</b>	<b>65</b>	<b>100.0</b>	<b>325</b>	<b>100.0</b>

TABLEAU/TABLE 12  
ORIGINES ETHNIQUES/ETHNIC ORIGINS (\*)

Origine/Origin	Familles Families	Personnes Persons	% de personnes % of persons
Française/French	42	222	68.7
Anglaise/English	15	77	23.9
Italienne/Italian	6	22	6.8
Autre/Other	1	2	0.6
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	<b>323</b>	<b>100.0</b>

(\*) 1 famille de 2 personnes n'est pas rapportée.  
1 family of 2 persons not reported.

TABLEAU/TABLE 13

## RELIGION

Religion	Familles* Families	Personnes Persons	%
Catholique/Catholic	53	268	83.0
Eglise-Unie/United Church	6	29	9.0
Presbytérienne/Presbyterian	1	5	1.5
Anglicane/Anglican	2	4	1.2
Autres/Others	2	17	5.3
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	<b>323</b>	<b>100.0</b>

(\*) 1 famille de 2 personnes n'est pas rapportée.  
1 family of 2 persons not reported.

TABLEAU/TABLE 15

DURÉE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS  
LENGTH OF OCCUPANCY OF DWELLINGS

Années Years	Nombre de logements Number of dwellings (1)	%
0-1	21	31.3
2-4	17	25.4
5-9	4	6.0
10 et plus/and over	19	28.4
Vacant	6	8.9
<b>TOTAL</b>	<b>67</b>	<b>100.0</b>

(1) 14 logements ne sont pas rapportés/14 dwellings not reported.

TABLEAU/TABLE 14

## PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES/OWNERS AND TENANTS

Catégorie/Category	Familles Families (1)
Propriétaires/Owners	1
Locataires/Tenants	63 (2)
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>

(1) 1 famille n'est pas rapportée/1 family not reported.  
(2) comprenant 5 co-locataires/including 5 joint tenants.

TABLEAU/TABLE 16

POSSESSIONS DIVERSES DES FAMILLES  
VARIOUS FAMILY POSSESSIONS

Description	Nombre de familles Number of families
Biens immobiliers/Real Estate Maisons de campagne Country Houses	3
Bien mobiliers/Movable Goods Auto/Automobile Camion/Truck	15 1
Animaux/Animals Chiens/Dogs Chats/Cats	12 8

**TABLEAU/TABLE 17**  
**REVENU MENSUEL/MONTHLY INCOME**

Sources	Montant global Total amount	%	Nombre de familles Number of families
Salaire/Salary	\$16,586	80.5	47
Chambres/Room Rentals	486	2.4	6
Propriétés/Real Estate	520	2.5	4
Pensions de vieillesse Old Age Pensions	520	2.5	7
Allocations/Allowances:			
municipales municipal	1,131	5.5	8
familiales family	958	4.6	40
fédérales federal	120	0.6	1
Autres sources Other sources	284	1.4	3
<b>TOTAL</b>	<b>\$20,605</b>	<b>100.0</b>	<b>(1)</b>

(1) les revenus connus de 61 familles proviennent de diverses sources.  
the known income for 61 families comes from various sources.  
Revenu moyen/Average Income = \$337.79

**TABLEAU/TABLE 19**  
**BESOINS DE RELOGEMENT SPÉCIFIÉS PAR LES FAMILLES (\*)**  
**REHOUSING REQUIREMENTS AS REPORTED BY FAMILIES**

Besoins de relogement Need of rehousing	Nombre de familles Number of families	%
Par la Ville/By the City	32	51.6
Non par la Ville/Not by the City	18	29.0
Indéterminé/Undecided	12	19.4
<b>TOTAL</b>	<b>62</b>	<b>100.0</b>
<b>Endroit préféré de relogement New location preferred</b>		
Centre/Center	27	43.5
Périphérie/Periphery	14	22.6
Indéterminé/Undecided	21	33.9
<b>TOTAL</b>	<b>62</b>	<b>100.0</b>

(\*) 3 familles ne sont pas rapportées/3 families not reported.

**TABLEAU/TABLE 18**

**LOYERS MENSUELS ACTUELS/ACTUAL MONTHLY RENTALS (\*)**

Loyers mensuels Monthly rentals (\$)	Montant Amount (\$)	Nombre Number	%
0-24	45	2	3.5
25-29	189	7	12.3
30-34	123	4	7.1
34-39	224	6	10.5
40-44	200	5	8.8
44-49	784	17	29.8
50-59	400	8	14.0
60-69	390	6	10.5
70-79	145	2	3.5
<b>TOTAL</b>	<b>2,500</b>	<b>57</b>	<b>100.0</b>

LOYER MOYEN/AVERAGE RENTAL = \$43.86.

(\*) 2 loyers ne sont pas rapportés/2 rentals not reported.

**TABLEAU/TABLE 20**

**LOGEMENTS À PRÉVOIR/DWELLINGS TO BE PROVIDED**

Nombre de pièces par logement Number of rooms per dwelling	Nombre de logements Number of dwellings	%
3	12	18.5
4	16	24.6
5	22	33.8
6	9	13.9
7	3	4.6
8	2	3.1
9	—	—
10	1	1.5
<b>TOTAL</b>	<b>65</b>	<b>100.0</b>

TABLEAU/TABLE 21

REVENU FAMILIAL MENSUEL POUR FINS DE RELOGEMENT (\*)  
MONTHLY FAMILY INCOME FOR REHOUSING PURPOSES

Revenu mensuel Monthly income (\$)	Montant Amount (\$)	Nombre de familles Number of families	%
100-124	363	3	5.3
125-149	435	3	5.3
150-174	780	5	8.7
175-199	371	2	3.5
200-224	200	1	1.8
225-249	1,165	5	8.7
250-274	770	3	5.3
275-299	855	3	5.3
300-324	2,460	8	14.1
325-349	1,670	5	8.7
350-399	2,575	7	12.3
400-449	2,510	6	10.5
450 et plus/and over	3,475	6	10.5
<b>TOTAL</b>	<b>17,629</b>	<b>57</b>	<b>100.0</b>

(\*) 8 familles ne sont pas rapportées/8 families not reported.

REVENU MOYEN/AVERAGE INCOME = \$309.28

TABLEAU/TABLE 22  
LOYERS PRÉVUS SANS SERVICES  
ANTICIPATED RENTALS WITHOUT SERVICES

Montant du loyer Rent (\$)	Montant Amount (\$)	Nombre (1) Number	%
0-24	42	2	3.5
25-29	191	7	12.2
30-34	92	3	5.3
35-39	35	1	1.8
40-44	44	1	1.8
45-49	49	1	1.8
50-59	484	9	15.8
60-69	453	7	12.2
70-79	658	9	15.8
80-89	507	6	10.5
90-+	1,308	11	19.3
<b>TOTAL</b>	<b>3,863</b>	<b>57</b>	<b>100.0</b>

(1) 8 loyers ne sont pas rapportés/8 rentals not reported.

LOYER MOYEN PRÉVU SANS SERVICES

AVERAGE ANTICIPATED RENTAL WITHOUT SERVICES = \$67.77

TABLEAU/TABLE 23  
LOYERS PRÉVUS AVEC SERVICES  
ANTICIPATED RENTALS INCLUDING SERVICES

Montant du loyer Rent (\$)	Montant Amount (\$)	Nombre (1) Number	%
30-34	34	1	1.8
35-39	75	2	3.5
40-44	330	8	14.0
45-49	93	2	3.5
50-59	59	1	1.8
60-69	400	6	10.5
70-79	218	3	5.3
80-89	645	8	14.0
90-99	838	9	15.8
100-+	2,182	17	29.8
<b>TOTAL</b>	<b>4,874</b>	<b>57</b>	<b>100.0</b>

(1) 8 loyers ne sont pas rapportés/8 rentals not reported.

LOYER MOYEN PRÉVU AVEC SERVICES

AVERAGE ANTICIPATED RENTAL INCLUDING SERVICES = \$85.51

**DESCRIPTION DU SECTEUR "B"**

**DESCRIPTION OF SECTOR "B"**

UTILISATION DU SOL

BÂTIMENTS

ÉVALUATIONS MUNICIPALES

ÉTABLISSEMENTS

LOGEMENTS

POPULATION

REVENUS ET LOYERS

RELOGEMENT

RÉAMÉNAGEMENT

PROGRAMME DE RELOGEMENT

ESTIMATION DES COÛTS

ASSISTANCE FINANCIÈRE REQUISE

TABLEAUX

LAND USE

BUILDINGS

MUNICIPAL ASSESSMENT

ESTABLISHMENTS

DWELLINGS

POPULATION

INCOMES AND RENTS

REHOUSING

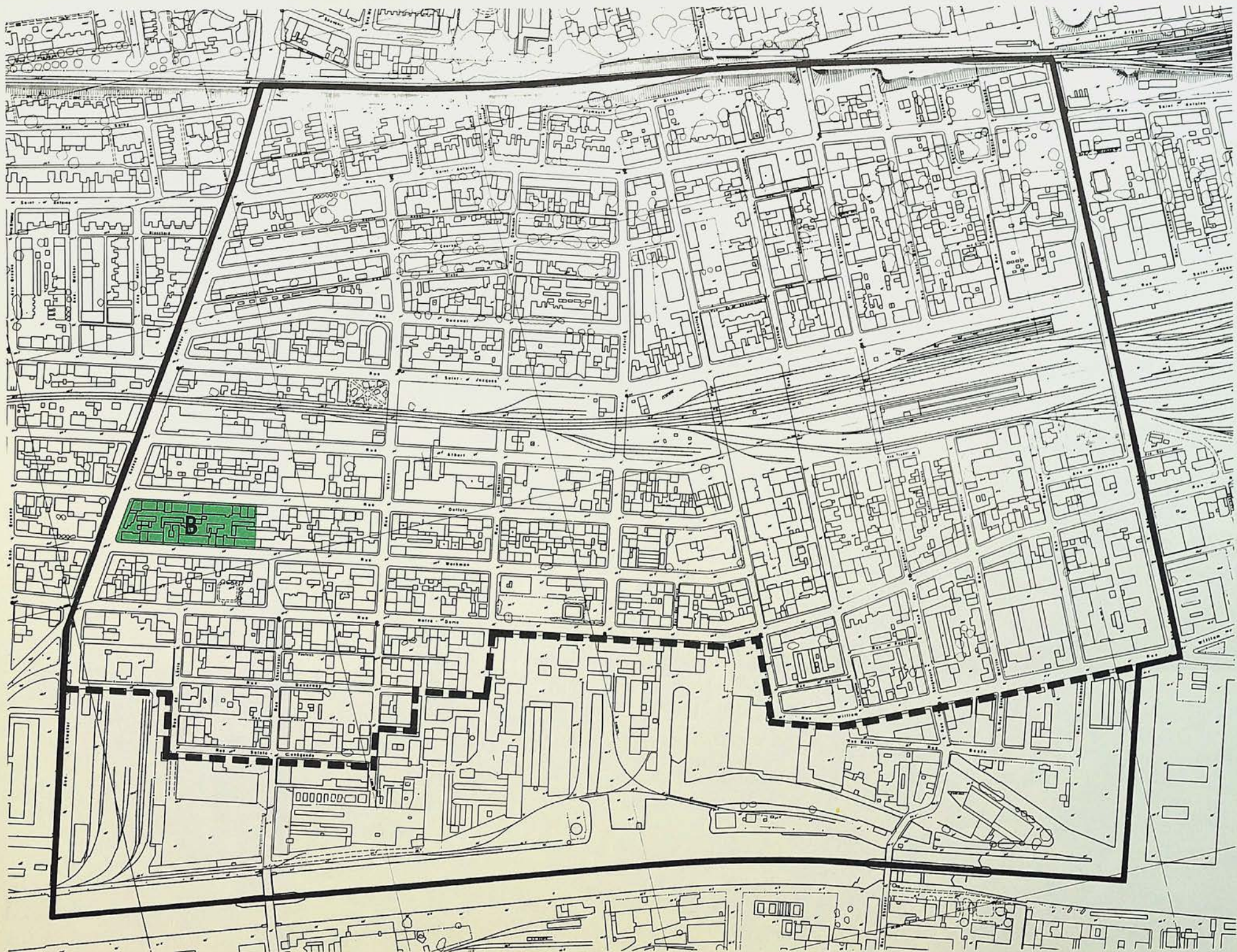
REDEVELOPMENT

REHOUSING PROGRAM

ESTIMATE OF COSTS

FINANCIAL ASSISTANCE REQUIRED

TABLES





Un autre des secteurs à réaménager dans la zone de rénovation urbaine à l'étude est le quadrilatère borné par l'avenue Atwater et les rues Delisle et Workman jusqu'à un point situé à l'ouest de l'axe de la rue Charlevoix.

Le choix de ce secteur découle de l'analyse des conditions qui prévalent actuellement et que nous décrivons ci-dessous.

On peut décrire facilement l'état de délabrement et de décrépitude de ce secteur à l'aide des renseignements que nous avons recueillis en juillet 1964 sur les conditions physiques actuelles des bâtiments et des logements, ainsi que sur la population qui y habite, au cours d'inspections et d'enquêtes couvrant tous les immeubles de ce quadrilatère. Les tableaux ci-annexés et les paragraphes qui suivent nous fournissent une description complète de ce quadrilatère.

#### UTILISATION DU SOL

La superficie totale du quadrilatère est de 70,390 pieds carrés, soit 1.62 acres. Le tableau no 1 indique que 99.8% de cette superficie est utilisée pour fins d'habitation ou connexes à l'habitation tandis que le 0.2% qui reste est utilisé pour fins commerciales.

#### BÂTIMENTS

La prédominance résidentielle est presque aussi accentuée dans la répartition des bâtiments que dans celle des terrains. Sur un total de 27 bâtiments, 26 sont utilisés totalement ou partiellement à des fins résidentielles, ce qui nous donne un pourcentage de 96.3 (Voir tableau no 2).

L'âge des bâtiments nous donne un bon indice de leur qualité intrinsèque. En effet, 85.1% des bâtiments ont plus de 60 ans soit 23 bâtiments sur un total de 27. Il est à noter qu'un seul bâtiment a moins de 50 ans. (Voir tableau no 3).

Dans le quadrilatère, 51.9% des bâtiments ont un pourcentage de 33.3% de valeur résiduelle; ce pourcentage est la limite au-delà de laquelle la dépréciation n'est plus calculée parce que l'on considère qu'un bâtiment à sa limite de vie vaut encore 33 $\frac{1}{3}$ % de son coût de reconstruction. De plus, 44.4% des bâtiments ont un pourcentage de

Another of the sectors to be redeveloped in the urban renewal area under study is the block bounded by Atwater Avenue, Delisle and Workman Streets, extending to a point situated west of the axis of Charlevoix Street.

The choice of this sector derives from the analysis of conditions which prevail in the area at the present time and which are described below.

The state of dilapidation and decrepitude in this area may be described easily with the aid of information which was collected in July 1964 on the physical condition of buildings and dwellings as well as on the population living there. This information was collected during inspections and inquiries which covered all of the properties in the block. The attached tables and the following paragraphs give a complete description of the block.

#### LAND USE

The total area of the block is 70,390 square feet or 1.62 acres. Table 1 indicates that 99.8% of this area is used for housing purposes or related purposes, while the remaining 0.2% is used for commercial purposes.

#### BUILDINGS

The residential dominance is almost as accentuated in the breakdown of buildings. Of the total of 27 buildings, 26 are used partially or completely for residential purposes, which gives a percentage of 96.3 (See table 2).

The age of buildings gives a good indication of their intrinsic worth. We note in fact that 85.1% of the buildings are more than 60 years old, that is, 23 buildings out of the total of 27; there is a single building less than 50 years old (See table 3).

In the block, 51.9% of the buildings have a residual value of 33.3%; this percentage is the limit below which depreciation is no longer calculated because it is considered that a building at the limit of its useful life is still worth 33 $\frac{1}{3}$ % of its reconstruction cost. In addition,

valeur résiduelle située entre 33.4% et 39.9%; alors, dans le tableau no 4, on remarque que 96.3% des bâtiments ont un pourcentage de valeur résiduelle inférieur à 40.0%. En somme, 26 bâtiments sur un total de 27 tombent dans cette catégorie et le pourcentage moyen de la valeur résiduelle pour le quadrilatère entier est de 35.4% seulement.

### ÉVALUATIONS MUNICIPALES

Les évaluations municipales des immeubles du quadrilatère entier s'élèvent à \$325,060. dont \$66,160. pour les terrains et \$258,900. pour les bâtiments. La totalité du montant se rapporte à des bâtiments utilisés pour fins résidentielles ou connexes; le seul bâtiment utilisé uniquement pour fins commerciales est englobé pour fins d'évaluation, dans un groupe de bâtiments connexes à l'habitation: c'est pourquoi nous n'avons pu fournir séparément l'évaluation municipale de ce bâtiment.

44.4% of the buildings have a percent residual value between 33.4% and 39.9%; as table 4 shows, this means that 96.3% of the buildings have a residual value less than 40.0%. In brief, 26 buildings of a total of 27 fall in this category and the average percent residual value for the whole block is only 35.4%.

### MUNICIPAL ASSESSMENT

The municipal assessment of properties of the whole block amounts to \$325,060., of which \$66,160. represents land assessment and \$258,900. represents buildings assessment. The whole amount of the assessment is attributed to buildings used for residential or related purposes; the only building used for commercial purposes has been grouped in the assessment with some other buildings used for purposes related to housing. For this reason we are unable to furnish a separate assessment figure for the commercial building.

## ÉTABLISSEMENTS

La répartition des établissements selon l'occupation nous montre que 135 établissements sur un total de 151 pour le quadrilatère entier sont utilisés à des fins résidentielles. Dix logements étaient vacants lors de l'enquête tandis que six établissements étaient occupés par des commerces. Encore là, on remarquera la prédominance résidentielle du quadrilatère et l'absence totale d'industries de quelque type que ce soit. (Voir tableau no 5).

## LOGEMENTS

La répartition des logements selon le nombre de pièces (voir tableau no 6) démontre que la majorité des logements ont 3 et 4 pièces. En effet, des 135 logements occupés, nous avons pu en visiter 121 dont 43 étaient de 3 pièces tandis que 58 autres étaient de 4 pièces; ainsi 83.4% des logements du quadrilatère tombent dans cette catégorie.

L'état général des logements suit parallèlement celui des bâtiments. Au tableau no 7, nous remarquons que 88 logements sur un total de 121 ont été jugés insalubres, ce qui représente 72.6%. De plus, 22 logements ont besoin de réparations majeures. En somme 110 logements, soit 90.8%, sont pour ainsi dire impropres à l'habitation, ce qui confirme les conclusions obtenues à la suite de l'étude de la valeur résiduelle des bâtiments. Seulement 7 logements sont considérés actuellement habitables tels quels.

La propreté des cours laisse beaucoup à désirer tandis que la qualité et l'entretien des bâtiments accessoires sont nettement mauvais.

## ESTABLISHMENTS

The breakdown of establishments according to occupancy shows that 135 establishments out of a total of 151 in the whole block are utilized for residential purposes. Ten dwellings were vacant at the time of the survey while six establishments were occupied by businesses. Even in this case the predominantly residential character of the block can be noted together with the absence of industries of any type whatsoever, (See table 5).

## DWELLINGS

The breakdown of dwellings according to the number of rooms (see table 6) has shown that the majority of dwellings have 3 or 4 rooms. In fact of the 135 occupied dwellings it was possible to gather information on 121; 43 of these were 3-room dwellings and 58 others were 4-room dwellings; this means that 83.4% of the dwellings in the block fall in this category.

The general condition of the dwellings is closely parallel to that of the buildings. In table 7, it will be noted that 88 dwellings out of 121 were judged to be unsanitary, representing 72.6% of the total. In addition 22 dwellings required major repairs. Altogether, 110 dwellings, or 90.8% are, so to speak, unfit for habitation, which confirms the results of the study of the residual value of the buildings. Only 7 dwellings are presently considered to be habitable as they stand.

The cleanliness of the rear yards leaves much to be desired and the accessory buildings' maintenance is strikingly bad.

## POPULATION

Le quadrilatère est habité par 399 personnes. De ce nombre, 376 sont réparties dans 101 familles; trois personnes sont des apparentés de sexe masculin tandis que 20 autres sont des personnes qui vivent seules. Il y a 188 enfants et, tout à fait par hasard, 188 parents. La plus grande partie des familles sont de 2, 3 ou 4 personnes; en effet sur 101 familles, 75 sont dans ce regroupement. Les familles de 6 personnes et plus ne représentent que 11.9% du total; on en déduit que le secteur est habité par de petites familles résultant sans doute des logements de 3 et 4 pièces. (Voir tableaux nos 8 et 9). Au tableau no 10, nous remarquons que sur un total de 188 enfants, 136, soit 72.3%, sont d'âge inférieur à 15 ans.

L'origine ethnique de la population de ce quadrilatère est pour ainsi dire unique puisque 91 familles sur 101, soit 353 personnes, sont d'origine française. Sept familles sont d'origine anglaise tandis que 3 seulement ont une autre origine. (Voir tableau no 11). De même 97.3% de la population, soit 369 personnes, sont de religion catholique. (Voir tableau no 12).

Dans le quadrilatère, très peu de propriétaires résident dans leurs propriétés. En effet, seulement 3 familles sont propriétaires tandis que 98 sont locataires. (Voir tableau no 13). Ce fait explique un peu le délabrement général et le manque d'entretien des logements du quadrilatère. En effet, les propriétaires résidant dans d'autres quartiers de la ville ne voient aucun avantage économique à investir quelque argent dans leurs logements; ils n'effectuent donc aucune réparation et aucun entretien. La réaction de la majorité des locataires semble alors un laisser-aller général. Il n'est pas surprenant de constater, selon le tableau no 14, que 58.4% des familles habitent leurs logements depuis moins de 4 ans et que 30.7% l'occupent depuis moins d'un an; on constate alors une très grande mobilité résidentielle.

Le tableau no 15 énumère diverses possessions des familles. Un fait à retenir: 34 familles possèdent leur automobile. D'après le dernier recensement, il y a une automobile pour 8.1 personnes dans Montréal; dans le quadrilatère nous retrouvons une automobile par 11.7 personnes.

## POPULATION

The block is inhabited by 399 persons. Of this number, 376 are family members divided among 101 families; three persons are relatives and 20 others are persons living alone. There are 188 children and quite accidentally, 188 parents. The majority of families are two, three- or four-person families; in fact, of the total of 101 families 75 are in this category. Families of 6 persons or more represent only 11.9% of the total; and it is to be concluded that the sector is inhabited by small families due, no doubt, to the fact that the dwellings contain only 3 to 4 rooms (see tables 8 and 9). It will be noted from table 10 that on a total of 188 children there are 136 or 72.3% who are less than 15 years old.

The ethnic groups in the population represent an almost unique situation because out of the 101 families, 91 grouping 353 persons are of French origin. Seven families are of English origin while only 3 are of other origins (see table 11). We also note that 97.3% of the population, or some 369 persons, profess the catholic religion (see table 12).

Few owners of property in the block live in their properties. In fact only 3 families are owners while 98 are tenants (see table 13). This fact tends to explain a bit of the general dilapidation and lack of maintenance in the dwellings in the block. Owners living in other wards of the city see no economic advantage in investing any money in the dwellings; they therefore do not carry out any repairs or maintenance. The reaction of the majority of tenants seems to be one of letting things go in general. It is not surprising to note that according to table 14, 58.4% of the families have lived in their dwellings less than 4 years and that 30.7% have lived there less than one year; this means that the turnover of tenants is very high.

Table 15 enumerates the various family possessions. One striking fact emerges: 34 families have their own automobile; at the time of the last census, there was one automobile for 8.1 persons in Montreal whereas the block average is one automobile for 11.7 persons.

## REVENUS ET LOYERS

Le revenu mensuel global a pu être établi pour 98 familles et le tableau no 16 nous en indique les différentes sources. D'après ces chiffres, le revenu familial s'élève à \$321,43 par mois, formé à 85.7% par les salaires.

Le tableau suivant (no 17) montre que le loyer mensuel moyen actuel est de \$37.07. Aucun loyer ne dépasse \$69.00 par mois et 46.9% sont fixés à moins de \$35,00 par mois. Il faut noter par ailleurs que la majorité des logements n'ont que 3 et 4 pièces.

## RELOGEMENT

A ces données sur la population, il faut ajouter les renseignements qui nous permettent de déterminer les besoins de relogement des familles advenant la démolition des bâtiments où elles habitent actuellement.

Ayant demandé aux familles si elles désiraient être relogées et leur préférence quant à l'endroit où elles aimeraient habiter à la suite d'une dépossession forcée, nous constatons dans le tableau no 18 que les trois-quarts des familles du secteur veulent être relogées par la Ville et qu'environ 62% d'entre elles désirent un nouveau logement dans le centre de la ville, c'est-à-dire, pour elles, sur place.

Les logements à prévoir selon le nombre de pièces qui répondent aux besoins des familles à déplacer sont décrits dans le tableau no 19. La majorité des nouveaux logis, soit 84.1%, devront renfermer 3, 4 et 5 pièces ou plus.

Suivant la méthode suggérée par le "Guide des Commissions de Logement", publié par la Société Centrale d'Hypothèques et de Logement, le tableau no 20 a été préparé afin d'établir le revenu familial mensuel pour fins de relogement. Selon les renseignements obtenus, ce calcul a pu être fait pour 98 des 101 familles du quadrilatère entier et la moyenne du revenu familial mensuel dans ces cas s'élève à \$295.07. Toutefois, il est à noter que les familles ayant un revenu mensuel de \$400.00 et plus pourraient facilement se trouver un logement à un prix qu'elles peuvent payer sur le marché privé de l'habitation; ceci aurait pour effet de réduire la moyenne des revenus mensuels des autres familles à \$245.08 seulement.

## INCOMES AND RENTS

It proved possible to establish the total monthly income of 98 families and table 16 shows the different sources of this income. According to these figures, the family income reaches an average of \$321.43 a month, made up 85.7% of wages.

Table 17 shows that the present monthly rent is on the average \$37.07. There is no rent that is in excess of \$69.00 a month and 46.9% are less than \$35.00 a month. It is to be noted in this connection that the majority of dwellings have only 3 or 4 rooms.

## REHOUSING

To the data on population, must be added information enabling a determination to be made of the rehousing needs of the families should the dwellings where they presently are be demolished.

The families were asked whether they wished to be rehoused and what preference they had in so far as the location of the new house was concerned; the replies indicate, as shown in table 18, that three-quarters of the families in the sector wish to be rehoused by the City and that about 62% of them would like a new dwelling in the center of town, that is to say in about the same locality.

The required dwellings broken down by the number of rooms needed are described in table 19. The majority of the new dwellings, some 84.1%, should contain 3, 4 or 5 rooms.

In accordance with the method suggested in the "Guide for Housing Authorities" published by the Central Mortgage and Housing Corporation, the monthly family income for rehousing purposes was determined and the results are shown in table 20. The information obtained enable this calculation to be made for 98 out of the 101 families in the whole block; for these families the average monthly income amounts to \$295.07. However it should be noted that families whose monthly income amounts to \$400.00 or more can easily find a suitable dwelling on the private housing market; taking this into account the average monthly income of the other families is reduced to only \$245.08.

A l'aide du tableau no 20 et de l'échelle des loyers connue sous le nom « Carver-Hopwood » et employée actuellement dans les projets d'habitation à loyer modique, les loyers à prévoir avec ou sans les frais de services ont été calculés et les tableaux nos 21 et 22 donnent les loyers prévus dont la moyenne pour 98 familles sera de \$67.40 sans services et de \$83.78 avec services. Cependant, si l'on fait abstraction des familles qui ont des revenus de \$400.00 et plus, la moyenne des loyers prévus baissera à \$52.29 sans services et à \$69.86 avec services.

Bien que les familles ne paient actuellement qu'un loyer moyen de \$37.07, la marge de \$15.22 avec la moyenne des loyers prévus provient du fait que selon les renseignements obtenus ces familles ont la capacité financière de payer un loyer un peu plus élevé bien que cela puisse ne pas être ce qu'elles désiraient payer.

By using the data given in table 20 and the rental scale known as the "Carver-Hopwood" scale currently used in low-rental housing projects a calculation was made of the anticipated rentals with and without service charges. The results of the calculations are shown in tables 21 and 22; the average anticipated rental for 98 families would be \$67.40 without services and \$83.78 with services. However, if the families with revenues of more than \$400.00 are abstracted the average anticipated rentals drop to \$52.29 without services and \$69.86 with services.

Even though the families are presently paying an average rent of only \$37.07, the difference of \$15.22 with the average anticipated rental is due to the fact that according to the information obtained these families have the financial capacity to pay a somewhat higher rent even though that may not be what they would like to pay.

## RÉAMÉNAGEMENT

Des données qui précèdent, on conclut facilement qu'il n'y a pas lieu de recommander la conservation ou la restauration d'aucun des immeubles du quadrilatère étudié. Quoiqu'il en existe quelques-uns qui pourraient être restaurés, la démolition des autres immeubles contigus pourrait les affecter défavorablement et leur restauration nuirait par la suite à un réaménagement d'ensemble.

Par ailleurs, lors d'une visite des districts nos 1 et 2, la carence d'espaces libres est apparue évidente plus particulièrement dans cette partie de la zone Sainte-Cunégonde. De même, le plan directeur des espaces libres préparé par le service d'urbanisme en 1954 préconisait la création d'un parc dans le secteur no 185 pour subvenir aux besoins de la population localisée dans ce secteur.

L'emplacement du quadrilatère étudié se situe vis-à-vis l'église Saint-Irénée et l'école Sainte-Jeanne-de-Chantal et à proximité de plusieurs autres écoles et églises; il se situe aussi au cœur d'une partie de la ville très densément peuplée puisque la population qui s'y trouve dans le court rayon de service d'un demi-mille s'établit à plus de 25,000 personnes selon les chiffres du dernier recensement fédéral.

Comme le zonage, défini en 1963, préconisait le maintien de la prédominance résidentielle dans les environs immédiats du quadrilatère étudié, le service d'urbanisme recommandait, le 18 juillet 1963, aux autorités municipales de décréter pour une période de cinq ans la modification au plan général de la Ville requise pour réserver pour fins de parc les immeubles de ce même quadrilatère.

Les autorités municipales ont accepté cette recommandation par résolution du Comité exécutif adoptée lors d'une séance tenue le 25 juillet 1963.

Le 3 janvier 1964, le service d'urbanisme recommandait l'expropriation de tous les immeubles du quadrilatère étudié, laquelle expropriation fut décrétée par le Conseil municipal le 18 juin 1964.

Le réaménagement du secteur consistera donc dans la création d'un parc conformément aux dispositions du plan directeur des espaces libres

## REDEVELOPMENT

From the preceding data it is apparent that it is not desirable to recommend conservation or restoration of any of the buildings in the block studied. Although there are a few buildings that could be restored, demolition of other adjacent buildings might have an unfavorable effect, and restoration would interfere with the overall redevelopment of the sector.

Besides, during a visit to districts number 1 and 2, the shortage of open spaces in this part of Sainte-Cunégonde appeared particularly evident. It is also to be noted that the Master Plan of Open Spaces prepared by the City Planning Department in 1954 advocated the creation of a park in sector 185 to provide for the needs of the population resident in this sector.

The block is situated directly opposite Saint-Irénée church and Sainte-Jeanne-de-Chantal school and in the vicinity of several other schools and churches. It is also located at the core of a district of the city which is very densely populated; the population to be found within a short service radius of one-half mile amounts to more than 25,000 persons, according to the figures from the last federal census.

Since the zoning of this area, established in 1963, advocated the maintenance of the predominantly residential character of the area in the immediate vicinity of the block studied, the City Planning Department recommended on July 18th, 1963 that the municipal authorities decree for a period of five years the changes required in the Master Plan of the City to reserve for park purposes the properties situated in this same block.

The municipal administration accepted this recommendation by resolution of the Executive Committee adopted at its session of July 25th, 1963.

On January 3rd, 1964, the City Planning Department recommended the expropriation of all the properties in the block studied, and this expropriation was ordered by City Council on June 18th, 1964.

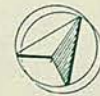
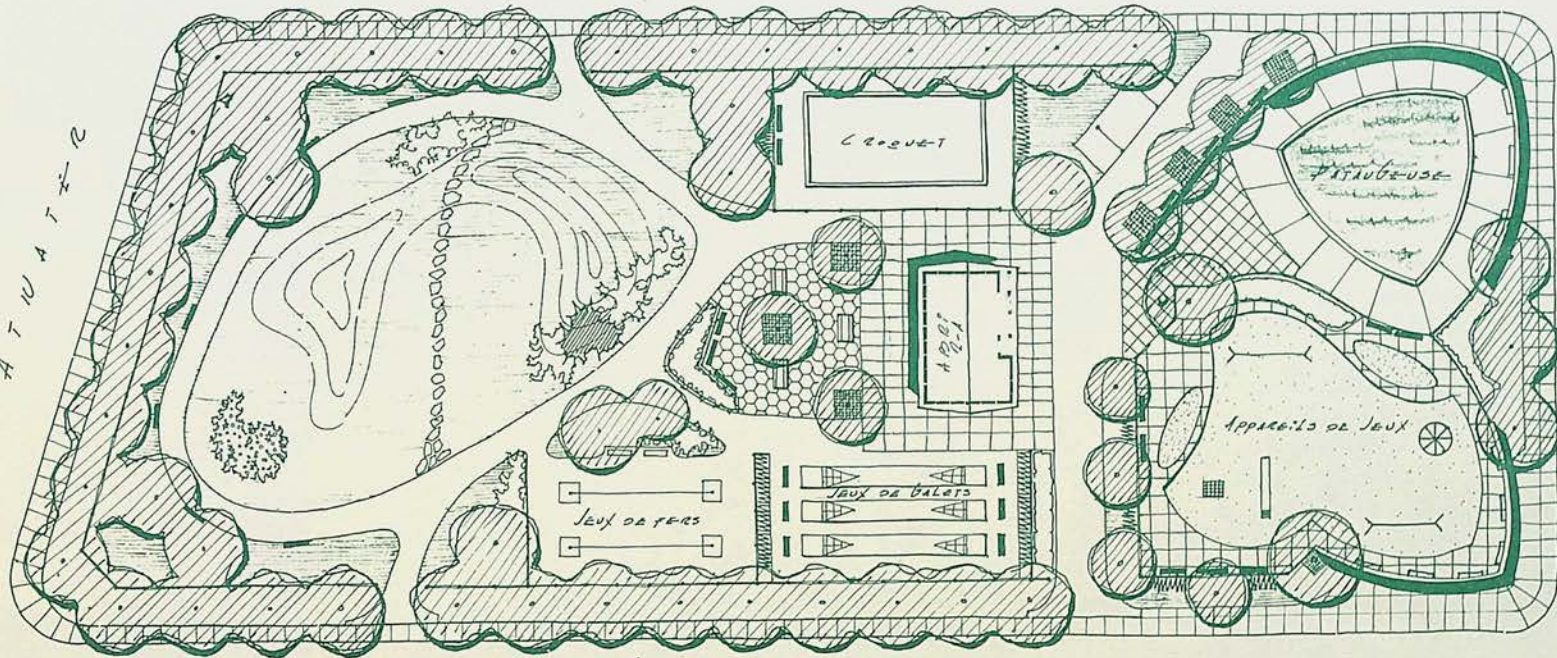
The redevelopment of the sector will therefore consist in the creation of a park in conformity with the provisions of the Master Plan of Open

RUE DELISLE

RUE ATWATER

RUE PROFFER

RUE WORKMAN





et aux recommandations du service d'urbanisme entérinées par les autorités municipales.

Le service des travaux publics a préparé le plan préliminaire d'aménagement du parc projeté, tel qu'il est illustré sur le plan ci-après.

Spaces and in accordance with the recommendations of the City Planning Department confirmed by the City Administration.

The Public Works Department prepared the preliminary park development plan illustrated in the following sketch.

## PROGRAMME DE RELOGEMENT

La mise en oeuvre de ce réaménagement aura pour effet de déplacer un certain nombre de personnes et de familles.

La Ville s'occupera du relogement de ces familles de la façon décrite précédemment pour le secteur « A ».

## ESTIMATION DES COÛTS

En se basant sur l'expérience et en utilisant les méthodes usuelles pour faire l'estimation des coûts de ce genre de projet, nous obtenons les données suivantes:

- a) coût d'acquisition des immeubles: \$650,000.
- b) coût de déblaiement: \$ 25,000.
- c) valeur de revente des terrains: \$105,000.
- d) estimation provisoire du coût d'aménagement du parc \$125,000.

## REHOUSING PROGRAM

The implementation of this redevelopment project will have the effect of displacing a certain number of families. The City will provide for the rehousing of these families in the manner described earlier for sector "A".

## ESTIMATE OF COSTS

Based on experience and using customary methods to make cost estimates for a project of this kind the following data are obtained:

- a) cost of property acquisition: \$650,000.
- b) cost of clearance: \$ 25,000.
- c) resale value of the land: \$105,000.
- d) provisional estimate of park development cost: \$125,000.

## ASSISTANCE FINANCIÈRE REQUISE

Si la Ville de Montréal devait procéder seule à la réalisation de ce projet, elle encourrait alors une dépense globale de \$800,000.

Cependant, comme nous l'avons expliqué pour le secteur « A », le Gouvernement fédéral peut fournir une certaine aide financière aux termes de la Loi Nationale sur l'Habitation pour ce genre de projet si l'éligibilité de la Ville à ces avantages est démontrée adéquatement.

Nous croyons avoir amplement démontré que la Ville est de fait éligible à de telles contributions dans le cas du secteur « B », pour son réaménagement.

Il est donc possible de prévoir que le coût global de \$800,000. pour ce projet de réaménagement pourrait être supporté de la façon suivante:

### a) par le Gouvernement fédéral:

1 — acquisition et déblaiement des terrains:	\$285,000.
2 — aménagement du parc:	\$ 50,000.
TOTAL:	\$335,000.

### b) par la Ville de Montréal:

1 — acquisition et déblaiement des terrains:	\$285,000.
2 — rétention du titre de propriété:	\$105,000.
3 — aménagement du parc:	\$ 50,000.
4 — construction de l'abri-vespasienne:	\$ 25,000.
TOTAL:	\$465,000.

La demande d'assistance financière du Gouvernement fédéral pour le projet de réaménagement de ce secteur devrait être faite conjointement avec les demandes similaires pour le secteur « A » décrit précédemment et pour le secteur « C » que nous décrivons ci-après.

## FINANCIAL ASSISTANCE REQUIRED

If the City of Montréal were to proceed on its own with the implementation of this project it would then incur an estimated total expenditure of \$800,000.

However, as was explained under Sector "A", the Federal Government may furnish certain financial assistance under the terms of National Housing Act for this kind of project provided that the eligibility of the City under these provisions has been adequately demonstrated.

We believe it has been amply demonstrated that the City is in fact eligible for such contributions in the case of the redevelopment of Sector "B".

It is thus possible to foresee that the total cost of \$800,000. for this redevelopment project may be shared in the following manner:

### a) by the Federal Government:

1 — acquisition and clearance of land:	\$285,000.
2 — park development:	\$ 50,000.
TOTAL:	\$335,000.

### b) by the City of Montréal

1 — acquisition and clearance of land:	\$285,000.
2 — repurchase of land:	\$105,000.
3 — park development:	\$ 50,000.
4 — construction of a shelter:	\$ 25,000.
TOTAL:	\$465,000.

The request for financial assistance from the Federal Government in the redevelopment of this sector should be made jointly with the similar request for Sector "A" previously described and for Sector "C" described hereafter.

## LISTE DES TABLEAUX

## LIST OF TABLES

Tableaux Tables		Page
1	Utilisation actuelle des terrains/Présent land use	93
2	Répartition des bâtiments selon l'occupation/Breakdown of buildings according to occupancy	93
3	Âge des bâtiments basé sur l'année de construction/Age of buildings by year of construction	93
4	Pourcentage de la valeur résiduelle des bâtiments/Percent residual value of buildings	93
5	Répartition des établissements selon l'occupation/Establishments by occupancy	94
6	Logements actuels selon le nombre de pièces/Existing dwellings by number of rooms	94
7	État général des logements/General condition of dwellings	94
8	Population	94
9	Composition des familles/Family composition	95
10	Enfants selon l'âge et le sexe/Children by age and sex	95
11	Origines ethniques/Ethnic origins	95
12	Religion	95
13	Propriétaires et locataires/Owners and tenants	96
14	Durée d'occupation des logements/Length of occupancy of dwellings	96
15	Possessions diverses des familles/Various family possessions	96
16	Revenu mensuel/Monthly income	96
17	Loyers mensuels actuels/Actual monthly rentals	97
18	Besoins de relogement spécifiés par les familles/Rehousing requirements as reported by families	97
19	Logements à prévoir/Dwellings to be provided	97
20	Revenu familial mensuel pour fins de relogement/Monthly family income for rehousing purposes	97
21	Loyers prévus, sans services/Anticipated rentals, without services	98
22	Loyers prévus, avec services/Anticipated rentals, with services	98

TABLEAU/TABLE 1

## UTILISATION ACTUELLE DES TERRAINS/PRESENT LAND USE

Utilisation des terrains Land use	Pieds carrés Square feet	Acres	%
Habitation Housing	60,630	1.392	86.1
Habitation et commerce Housing and commerce	9,610	0.221	13.7
<b>Sous total Sub-total</b>	70,240	1.613	99.8
Commerce Commerce	150	0.003	0.2
<b>TOTAL</b>	70,390	1.616	100.0

TABLEAU/TABLE 3

ÂGE DES BÂTIMENTS BASÉ SUR L'ANNÉE DE CONSTRUCTION  
AGE OF BUILDINGS ACCORDING TO YEAR OF CONSTRUCTION

Années Years	Nombre Number	%
0-29	—	—
30-39	1	3.8
40-49	—	—
50-59	3	11.1
60-69	3	11.1
70-79	10	37.0
80-89	10	37.0
<b>TOTAL</b>	27	100.0

TABLEAU/TABLE 2

RÉPARTITION DES BÂTIMENTS SELON L'OCCUPATION  
BUILDINGS BY TYPE OF OCCUPANCY

Occupation Occupancy	Nombre	%
Habitation Housing	21	77.8
Habitation et commerce Housing and commerce	5	18.5
<b>Sous total Sub-total</b>	26	96.3
Commerce Commerce	1	3.7
<b>TOTAL</b>	27	100.0

TABLEAU/TABLE 4

POURCENTAGE DE LA VALEUR RÉSIDUELLE DES BÂTIMENTS  
PERCENT RESIDUAL VALUE OF BUILDINGS

Pourcentage de la valeur résiduelle Percent residual value	Nombre de bâtiments Number of buildings	%
33.3%	14	51.9
33.4% à 39.9%	12	44.4
40.0% et plus/and over	1	3.7
<b>TOTAL</b>	27	100.0

POURCENTAGE MOYEN DE LA VALEUR RÉSIDUELLE: 35.4%  
AVERAGE PERCENT RESIDUAL VALUE:

**TABLEAU/TABLE 5**  
**RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS SELON L'OCCUPATION**  
**ESTABLISHMENTS BY OCCUPANCY**

Occupation Occupancy	Nombre Number	%
Logements occupés/Occupied Dwellings:		
— visités/visited		
Familles/Families	101	66.9
Personnes seules/persons living alone	20	13.2
— non visités/not visited	14	9.3
Logements vacants Vacant dwellings	10	6.6
Commerces Commerces	6	4.0
<b>TOTAL</b>	<b>151</b>	<b>100.0</b>

**TABLEAU/TABLE 7**  
**ÉTAT GÉNÉRAL DES LOGEMENTS**  
**GENERAL CONDITION OF DWELLINGS**

Condition	Nombre (1) Number	%
Habitables tels quels Habitable in present condition	7	5.8
Nécessitant ménage Requiring improvement	4	3.4
Nécessitant réparation majeure Requiring major repairs	22	18.2
Insalubre Unsanitary	88	72.6
<b>TOTAL</b>	<b>121</b>	<b>100.0</b>

(1) 121 logements visités/121 dwellings inspected.

**TABLEAU/TABLE 6**  
**LOGEMENTS ACTUELS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES**  
**EXISTING DWELLINGS BY NUMBER OF ROOMS**

Nombre de pièces par logement Number of rooms per dwelling	Nombre de logements (1) Number of dwellings	%
2	5	4.1
3	43	35.5
4	58	47.9
5	9	7.4
6	4	3.4
7	2	1.7
<b>TOTAL</b>	<b>121</b>	<b>100.0</b>

(1) 121 logements visités/121 dwellings inspected.

**TABLEAU/TABLE 8**  
**POPULATION**

Répartition de la population Population by category	Nombre de personnes Number of persons	%
PARENTS:		
Pères/Fathers	90	22.6
Mères/Mothers	98	24.6
ENFANTS/CHILDREN:		
Masculin/Male	97	24.3
Féminin/Female	91	22.8
APPARENTÉS/RELATIVES:		
Masculin/Male	3	0.7
Féminin/Female	—	—
PERSONNES SEULES PERSONS LIVING ALONE	20	5.0
<b>TOTAL</b>	<b>399</b>	<b>100.0</b>

TABLEAU/TABLE 9

## COMPOSITION DES FAMILLES/FAMILY COMPOSITION

Taille de la famille Family size	Nombre de familles Number of families	%	Nombre de personnes Number of persons	%
2	42	41.6	84	22.2
3	17	16.8	51	13.4
4	15	14.8	60	15.8
5	7	6.9	35	9.2
6	8	7.9	48	12.7
7	3	3.0	21	5.5
8	5	5.0	40	10.6
9	1	1.0	9	2.4
10	2	2.0	20	5.3
11	1	1.0	11	2.9
<b>TOTAL</b>	101	100.0	379	100.0

TABLEAU/TABLE 11

## ORIGINES ETHNIQUES/ETHNIC ORIGINS

Origine/Origin	Familles Families	Personnes Persons	% de personnes % of persons
Française/French	91	353	93.1
Anglaise/English	7	20	5.3
Autre/Other	3	6	1.6
<b>TOTAL</b>	101	379	100.0

TABLEAU/TABLE 10

ENFANTS SELON L'ÂGE ET LE SEXE  
CHILDREN BY AGE AND SEX

Âge et sexe Age and sex	Nombre Number	%
<b>MASCULIN/MALE</b>		
0-3 ans/years	29	15.4
4-15 ans/years	39	20.7
16-20 ans/years	13	6.9
21 ans et plus years and over	16	8.5
<b>FÉMININ/FEMALE</b>		
0-3 ans/years	13	6.9
4-15 ans/years	55	29.3
16-20 ans/years	15	8.0
21 ans et plus years and over	8	4.3
<b>TOTAL</b>	188	100.0

TABLEAU/TABLE 12

## RELIGION

Religion	Familles Families	Personnes Persons	%
Catholique/Catholic	96	369	97.3
Anglicane/Anglican	2	4	1.1
Autres/Others	3	6	1.6
<b>TOTAL</b>	101	379	100.0

TABLEAU/TABLE 13

## PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES/OWNERS AND TENANTS

Catégorie/Category	Familles Families
Propriétaires/Owners	3
Locataires/Tenants	98
<b>TOTAL</b>	<b>101</b>

TABLEAU/TABLE 15

POSSESSIONS DIVERSES DES FAMILLES  
VARIOUS FAMILY POSSESSIONS

Description	Nombre de familles Number of families
Biens immobiliers/Real Estate:	
Maisons de ville City Houses	2
Maisons de campagne Country Houses	3
Biens mobiliers/Movable Goods:	
Auto/Automobile	34
Camion/Truck	1
Animaux/Animals:	
Chiens/Dogs	8
Chats/Cats	4

TABLEAU/TABLE 14

DURÉE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS  
LENGTH OF OCCUPANCY OF DWELLINGS

Années/Years	Nombre de logements Number of dwellings	%
0-1	31	30.7
2-4	28	27.7
5-9	20	19.8
10 et plus/and over	22	21.8
<b>TOTAL</b>	<b>101</b>	<b>100.0</b>

TABLEAU/TABLE 16

## REVENU MENSUEL/MONTHLY INCOME

Sources	Montant global Total amount (\$)	%	Nombre de familles Number of families
Salaire/Salary	27,016	85.7	78
Chambres/Room Rentals	80	0.3	1
Propriétés/Real Estate	625	2.0	3
Pensions de vieillesse Old Age Pensions	1,305	4.1	13
Allocations/Allowances:			
municipales municipal	909	2.9	8
familiales family	866	2.8	47
Assurance-chômage Unemployment Insurance	195	0.6	3
Autres sources Other sources	504	1.6	6
<b>TOTAL</b>	<b>31,500</b>	<b>100.0</b>	<b>(1)</b>

(1) les revenus connus de 98 familles proviennent de diverses sources.  
the known income for 98 families come from various sources.

REVENU MOYEN/AVERAGE INCOME = \$321.43



TABLEAU/TABLE 17

## LOYERS MENSUELS ACTUELS/ACTUAL MONTHLY RENTALS

Loyers mensuels Monthly rentals (\$)	Montant Amount (\$)	Nombre Number	%
0-24	21	1	1.0
25-29	665	25	25.5
30-34	624	20	20.4
35-39	564	16	16.3
40-44	405	10	10.2
45-49	315	7	7.2
50-59	854	16	16.3
60-69	185	3	3.1
<b>TOTAL</b>	<b>3,633</b>	<b>98</b>	<b>100.0</b>

LOYER MOYEN/AVERAGE RENTAL = \$37.07

TABLEAU/TABLE 18

BESOINS DE RELOGEMENT SPÉCIFIÉS PAR LES FAMILLES  
REHOUSING REQUIREMENTS AS REPORTED BY FAMILIES

Besoins de relogement Need of rehousing	Nombre de familles Number of families	%
Par la Ville By the City	75	74.3
Non par la Ville Not by the City	18	17.8
Indéterminé Undecided	8	7.9
<b>TOTAL</b>	<b>101</b>	<b>100.0</b>
ENDROIT PRÉFÉRÉ DE RELOGEMENT NEW LOCATION PREFERRED		
Même zone/Same area	62	61.4
Périphérie/Periphery	16	15.8
Indéterminé/Undecided	23	22.8
<b>TOTAL</b>	<b>101</b>	<b>100.0</b>

TABLEAU/TABLE 19

## LOGEMENTS À PRÉVOIR/DWELLINGS REQUIRED

Nombre de pièces par logement Number of rooms per dwelling	Nombre de logements Number of dwellings	%
3	36	35.6
4	36	35.6
5	13	12.9
6	9	8.9
7	6	6.0
8	1	1.0
<b>TOTAL</b>	<b>101</b>	<b>100.0</b>

TABLEAU/TABLE 20

REVENU FAMILIAL MENSUEL POUR FINS DE RELOGEMENT  
MONTHLY FAMILY INCOME FOR REHOUSING PURPOSES

Revenu mensuel Monthly income (\$)	Montant Amount (\$)	Nombre de familles (1) Number of families	%
0-100	679	8	8.2
100-124	335	3	3.0
125-149	560	4	4.1
150-174	300	2	2.0
175-199	910	5	5.1
200-224	1,220	6	6.1
225-249	1,355	6	6.1
250-274	2,325	9	9.2
275-299	1,395	5	5.1
300-324	5,665	18	18.4
325-349	1,666	5	5.1
350-399	2,951	8	8.2
400-449	2,124	5	5.1
450 et plus and over	7,432	14	14.3
<b>TOTAL</b>	<b>28,917</b>	<b>98</b>	<b>100.0</b>

(1) 3 familles ne sont pas rapportées/3 families not reported.  
REVENU MOYEN/AVERAGE INCOME = \$295.07

TABLEAU/TABLE 21

LOYERS PRÉVUS SANS SERVICES  
ANTICIPATED RENTALS WITHOUT SERVICES

Montant du loyer Rent (\$)	Montant Amount (\$)	Nombre (1) Number	%
0-24	\$ 196	11	11.2
25-29	136	5	5.1
30-34	64	2	2.0
35-39	152	4	4.1
40-44	342	8	8.2
45-49	259	4	4.1
50-59	598	11	11.2
60-69	844	13	13.3
70-79	1,244	17	17.4
80-89	596	7	7.1
90-+	2,175	16	16.3
<b>TOTAL</b>	<b>\$6,606</b>	<b>98</b>	<b>100.0</b>

(1) 3 loyers ne sont pas rapportés/3 rentals not reported.

LOYER MOYEN PRÉVU SANS SERVICES  
AVERAGE ANTICIPATED RENTAL WITHOUT SERVICES = \$67.40

TABLEAU/TABLE 22

LOYERS PRÉVUS AVEC SERVICES  
ANTICIPATED RENTALS INCLUDING SERVICES

Montant du loyer Rent (\$)	Montant Amount (\$)	Nombre (1) Number	%
0-29	\$ 130	5	5.1
30-34	94	3	3.0
35-39	186	5	5.1
40-44	123	3	3.0
45-49	90	2	2.0
50-59	611	11	11.2
60-69	564	9	9.2
70-79	911	12	12.3
80-89	686	8	8.2
90-99	1,584	17	17.4
100-+	3,231	23	23.5
<b>TOTAL</b>	<b>\$8,210</b>	<b>98</b>	<b>100.0</b>

(1) 3 loyers ne sont pas rapportés/3 rentals not reported.

LOYER MOYEN PRÉVU AVEC SERVICES  
AVERAGE ANTICIPATED RENTAL INCLUDING SERVICES = \$83.78

**DESCRIPTION DU SECTEUR "C"**

**DESCRIPTION OF SECTOR "C"**

UTILISATION DU SOL	LAND USE
BÂTIMENTS	BUILDINGS
ÉVALUATIONS MUNICIPALES	MUNICIPAL ASSESSMENT
LOGEMENTS	DWELLINGS
POPULATION	POPULATION
DÉMOLITION	DEMOLITION
RÉAMÉNAGEMENT	REDEVELOPMENT
ESTIMATION DES COÛTS	ESTIMATE OF COSTS
ASSISTANCE FINANCIÈRE REQUISE	FINANCIAL ASSISTANCE REQUIRED



Un autre secteur à réaménager immédiatement comprend certains immeubles situés dans le quadrilatère borné par les rues Saint-Antoine, Chatham, de Karamouska et Canning.

L'existence du terrain de jeux à dimensions restreintes, la nécessité d'agrandir ledit terrain de jeux et la présence de bâtiments délabrés dans ce quadrilatère constituent les raisons principales qui nous ont incités à choisir ce secteur pour en proposer le réaménagement immédiat.

Dès 1952, le service d'urbanisme avait recommandé l'agrandissement du terrain de jeux situé dans ce secteur, communément appelé « Parc Campbell-Centre »; la nécessité d'agrandir ce terrain de jeux avait aussi été confirmée dans le plan directeur des espaces libres préparé par le service d'urbanisme en 1954.

Le 10 décembre 1962, le service d'urbanisme réitérait sa recommandation pour l'agrandissement projeté du Parc Campbell-Centre. Effectivement, le 25 juillet 1963, les autorités municipales donnaient suite à cette recommandation, par résolution du Comité exécutif, décrétant pour une période de cinq ans, la modification au plan général de la Ville requise pour réserver pour fins de parc les immeubles indiqués sur le plan coté « C » annexé au rapport du service d'urbanisme à cet effet.

Le 18 novembre 1963, le service d'urbanisme soumettait à l'administration municipale un rapport recommandant l'expropriation des immeubles requis pour l'agrandissement projeté du Parc Campbell-Centre. Lors de sa séance du 19 novembre 1963, le Conseil municipal de la Ville de Montréal décrétait l'expropriation d'un certain nombre de ces immeubles. Trois autres immeubles feront l'objet d'une nouvelle recommandation d'expropriation sous peu.

Or, comme les immeubles à exproprier sont vétustes et de peu de valeur, il y a lieu d'examiner la possibilité d'obtenir une assistance financière du Gouvernement fédéral aux termes de la Loi Nationale sur l'Habitation pour l'acquisition de ces immeubles. À cette fin, nous avons recueilli divers renseignements que nous fournissons ci-dessous.

Another sector to be redeveloped immediately includes certain properties located in the block bounded by Saint-Antoine, Chatham, de Kamouraska and Canning streets.

The presence of a very restricted playground, together with the need to enlarge it and the presence of dilapidated buildings in the block constitute the principal reasons which have led us to choose this sector for immediate redevelopment.

As early as 1952, the City Planning Department had recommended the enlargement of the playground situated in this sector, commonly known as Campbell-Centre Park. The need to enlarge the playground was also confirmed in the Master Plan for Open Spaces that was prepared by the City Planning Department in 1954.

On December 10th, 1962 the Planning Department repeated its recommendation for the projected enlargement of Campbell-Centre Park and on July 25th, 1963 the recommendation was made effective when the municipal authorities, by resolution of the Executive Committee, decreed for a five years period the necessary changes in the Master Plan of the City so as to reserve for park purposes the properties indicated on the plan "C" that was attached to the report of the Planning Department.

On November 18th, 1963 the Planning Department submitted to the municipal administration a report recommending the expropriation of properties required for the enlargement of Campbell-Centre Park. At its meeting of November 19th, 1963 the City Council of Montréal ordered the expropriation of a certain number of these properties. Three other properties will be the object of a further recommendation to be made shortly.

Since the properties to be expropriated are blighted and of little value it is advisable to inquire into the possibility of obtaining financial assistance from the Federal Government under the terms of the National Housing Act for the acquisition of the properties concerned. To this end various information has been gathered as set out below.

## UTILISATION DU SOL

La superficie totale du secteur étudié est de 60,388 pieds carrés, soit 1.39 acres. La totalité de cette superficie était utilisée pour fins résidentielles.

## BÂTIMENTS

Les treize bâtiments du secteur étaient utilisés à des fins résidentielles.

L'âge de ces bâtiments nous donne un bon indice de leur vétusté puisque sept d'entre eux avaient plus de 90 ans tandis que quatre autres avaient plus de 80 ans et deux dataient de 1900.

La valeur résiduelle et l'appréciation visuelle de chacun de ces bâtiments ne font que confirmer la décrépitude que l'on pouvait s'attendre de trouver, compte tenu de l'âge desdits bâtiments. En effet, cinq bâtiments avaient une valeur résiduelle minimum de 33.3% tandis que celle des huit autres se situait entre 34.4% et 35%. De même, l'appréciation visuelle était convaincante en ce sens que huit bâtiments étaient jugés mauvais alors que deux seulement pouvaient être jugés passables.

## LAND USE

The total area of the study sector is 60,388 square feet, or about 1.39 acres. The whole of this area was used for residential purposes.

## BUILDINGS

The thirteen buildings in the sector were used for residential purposes.

The age of these buildings gives a good indication of their degree of blight; seven of them were more than 90 years old, four others were more than 80 years old, and two of them dated from the year 1900.

The residual value and the visual appreciation of each of these buildings confirm the decrepitude which could be expected from the age of the buildings. In fact, five buildings had a minimum residual value of 33.3% while the residual value of eight others was between 34.4% and 35%. In the same way, the visual appreciation was convincing in that eight buildings were judged to be in bad condition while only two were judged to be in fair condition.

## ÉVALUATION MUNICIPALE

L'évaluation municipale totale de ces immeubles est de \$119,500. dont \$38,500. pour les terrains et \$81,000. pour les bâtiments.

## LOGEMENTS

L'état général des logements est sensiblement le même, sinon pire, que celui des bâtiments. Nous avons constaté qu'aucun n'avait fait l'objet de la moindre amélioration ou réparation depuis nombre d'années et que l'ensemble reflétait un laisser-aller général. Puisqu'il avait été question depuis 1945 de la possibilité d'agrandir le Parc Campbell-Centre, on est porté à croire qu'on n'a rien fait qui vaille depuis ce temps à cause de cette éventualité.

## MUNICIPAL ASSESSMENT

The total municipal assessment of the properties concerned is \$119,500., of which \$38,500. is land assessment and \$81,000. is buildings assessment.

## DWELLINGS

The general condition of the dwellings is appreciably the same if not worse than the condition of the buildings. It was obvious that none of the dwellings had seen the least improvement or repair work for a great many years, and altogether they reflect the fact that the area has been let go. Since the question of enlarging Campbell-Centre Park had been in the air since 1945, it may be that nothing worth while had been done since that time in view of the eventuality of the park enlargement.

## **POPULATION**

Lorsque nous avons recueilli diverses données sur les immeubles de ce secteur, l'expropriation était déjà décrétée et, en conséquence, la population avait déjà commencé à quitter les lieux. Au mois de septembre 1964, tous les locaux étaient vacants et, par conséquent, il n'y a aucune population à déplacer dans ce secteur, maintenant. Il en découle que nous n'avons pas à traiter des problèmes de relogement. Par ailleurs, les sept logements dans les trois immeubles à exproprier seront bientôt libres.

## **DÉMOLITION**

Avant de procéder à la démolition des dix premiers immeubles, la Ville de Montréal a demandé aux représentants de la Société Centrale d'Hypothèques et de Logement de les visiter de façon à ce qu'ils puissent connaître la condition dans laquelle ces immeubles se trouvaient à ce moment-là.

## **POPULATION**

At the time of the survey of the various buildings in this sector, the expropriation had already been ordered and, consequently, the population had already begun to leave the area. By September 1964, all the dwellings were vacant and, as a result, there is no population in the sector to be displaced at the present time. For this reason, it is not necessary to deal with the rehousing problem. It should also be noted that the seven dwellings in the three properties which remain to be expropriated will soon be vacant.

## **DEMOLITION**

Before starting the demolition of the first ten properties, the City of Montréal asked the representatives of the Central Mortgage and Housing Corporation to visit the buildings so that they could be aware of the condition in which they were then to be found.



## RÉAMÉNAGEMENT

Vu la condition des immeubles de ce secteur, il n'y avait pas lieu d'en recommander la conservation ou la restauration, mais bien de procéder au déblaiement complet.

La réutilisation des terrains sera pour fins de parc, permettant ainsi l'agrandissement du Parc Campbell-Centre, conformément aux dispositions du plan directeur des espaces libres pour subvenir aux besoins de la population localisée dans le secteur no 183.

Le service des travaux publics a préparé le plan préliminaire d'aménagement du parc agrandi tel qu'il est illustré sur le plan ci-après.

## ESTIMATION DES COÛTS

En se basant sur l'expérience et en utilisant les méthodes usuelles pour faire l'estimation de ce genre de projet, nous obtenons les données suivantes:

A) Coût d'acquisition des immeubles:	\$240,000.
B) Coût de déblaiement:	\$ 5,000.
C) Valeur de revente des terrains:	\$ 90,000.
D) Estimation financière du coût d'aménagement du parc:	\$ 25,000.

## REDEVELOPMENT

In view of the condition of buildings in this sector, it was not felt advisable to recommend their conservation or restoration, but rather to proceed with complete clearance.

The reuse of the properties for park purposes will enable the enlargement of Campbell-Centre Park to be made in conformity with the provisions of the Master Plan for Open Spaces, and so provide for the needs of the population living in sector number 183.

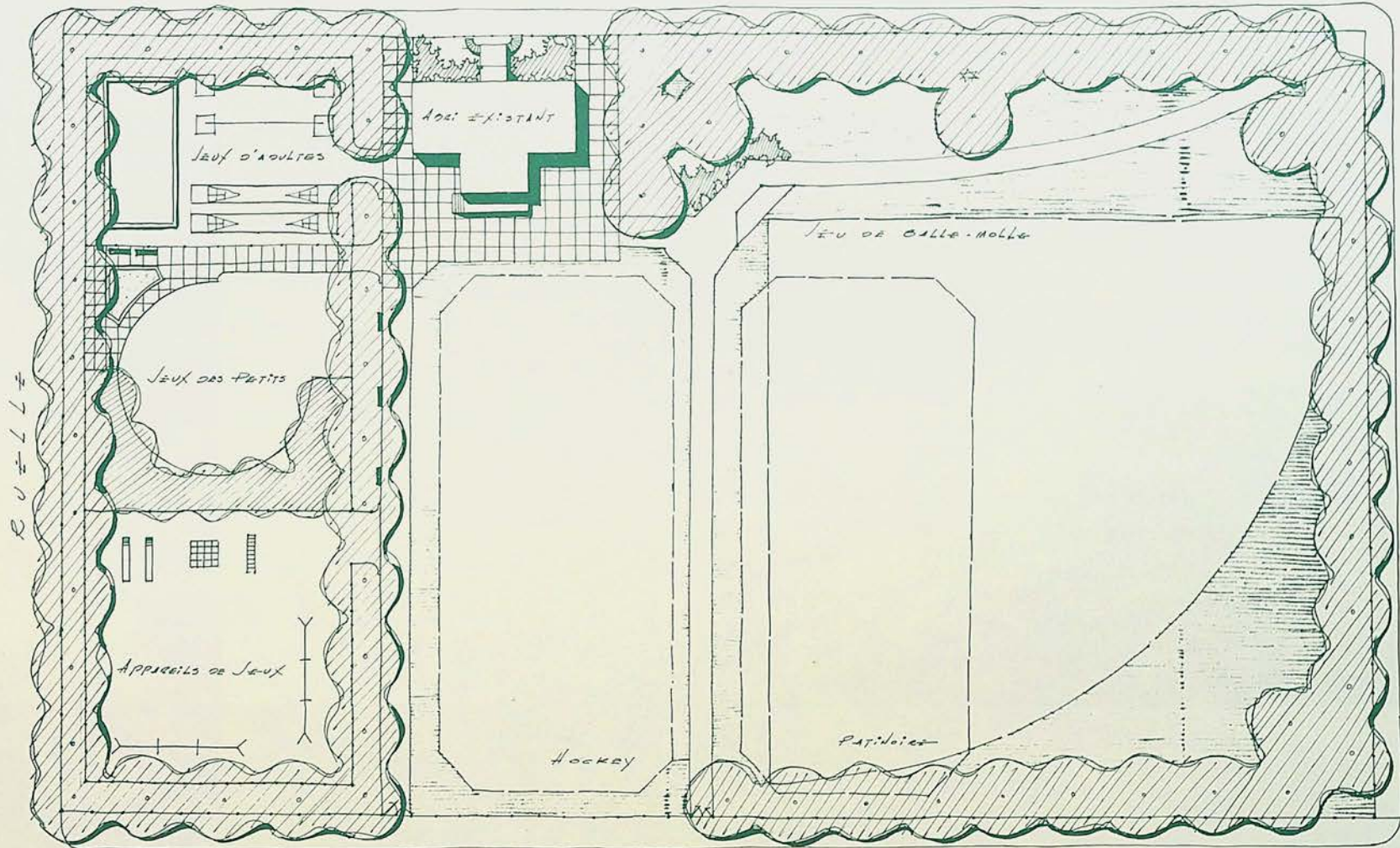
The Public Works Department has prepared a preliminary plan of park development for the enlarged park and this is illustrated in the sketch which follows.

## ESTIMATE OF COSTS

Based on experience and using the usual methods to make cost estimates for this type of project the following data result:

a) cost of acquisition of properties:	\$240,000.
b) cost of clearance:	\$ 5,000.
c) resale value of the land:	\$ 90,000.
d) provisional estimate of park development cost:	\$ 25,000.

RUE CHATHAM



RUE DE KAMOURASKA

RUE CANNING



## ASSISTANCE FINANCIÈRE REQUISE

Si la Ville de Montréal devait procéder seule à la réalisation de ce projet, elle encourrait alors une dépense globale estimée à \$270,000.

Cependant, comme nous l'avons expliqué pour les secteurs « A » et « B », le Gouvernement fédéral peut fournir une certaine aide financière aux termes de la Loi Nationale sur l'Habitation pour ce genre de projet, si l'éligibilité de la ville à ces avantages est démontrée adéquatement.

Nous croyons avoir démontré que la Ville de Montréal est de fait éligible à de telles contributions dans le cas du secteur « C », pour son réaménagement.

Il est donc possible de prévoir que le coût global de \$270,000. pour ce projet de réaménagement pourrait être supporté de la façon suivante:

### A) Par le Gouvernement fédéral:

1 — acquisition et déblaiement des terrains:	\$ 77,500.
2 — aménagement du parc:	\$ 12,500.
TOTAL:	\$ 90,000.

### B) Par la Ville de Montréal:

1 — acquisition et déblaiement des terrains:	\$ 77,500.
2 — rétention du titre de propriété:	\$ 90,000.
3 — aménagement de parc:	\$ 12,500.
TOTAL:	\$180,000.

La demande d'assistance financière du Gouvernement fédéral aux termes de la Loi Nationale sur l'Habitation pour le réaménagement de ce secteur devrait être faite conjointement avec des demandes similaires pour les secteurs « A » et « B » décrits précédemment.

## FINANCIAL ASSISTANCE REQUIRED

Should the City of Montréal proceed alone with the implementation of this project, the City would incur an expenditure amounting to \$270,000.

However, as was explained for Sectors "A" and "B", the Federal Government may provide certain financial assistance under the terms of the National Housing Act for this type of project, provided that the eligibility of the City under these provisions is adequately demonstrated.

We believe we have demonstrated that the City of Montréal is in fact eligible for such a contribution in the case of the redevelopment of Sector "C".

It is then possible to suggest that the over-all cost of \$270,000. for this project may be shared in the following fashion:

### a) by the Federal Government:

1 — acquisition and clearance of lands:	\$ 77,500.
2 — park development:	\$ 12,500.
TOTAL:	\$ 90,000.

### b) by the City of Montréal:

1 — acquisition and clearance of lands:	\$ 77,500.
2 — repurchase of lands:	\$ 90,000.
3 — park development:	\$ 12,500.
TOTAL:	\$180,000.

The request for financial assistance from Federal Government under the terms of the National Housing Act in the redevelopment of this sector should be made jointly with the similar requests to be made for sectors "A" and "B" which have been described previously.

**RÉAMÉNAGEMENT DES SECTEURS  
REDEVELOPMENT OF SECTORS  
"A", "B", "C"**

**SOMMAIRE DE L'ESTIMATION DES COÛTS  
SUMMARY OF ESTIMATED COSTS**

	Secteur/Sector "A"	Secteur/Sector "B"	Secteur/Sector "C"	Total
Coûts d'acquisition Acquisition costs	\$1,125,000.	\$650,000.	\$240,000.	\$2,015,000.
Coûts de déblaiement Clearance costs	25,000.	25,000.	5,000.	55,000.
Coûts d'aménagement des parcs Park development costs	290,000.	125,000.	25,000.	440,000.
<b>TOTAL</b>	<b>\$1,440,000.</b>	<b>\$800,000.</b>	<b>\$270,000.</b>	<b>\$2,510,000.</b>

**RÉPARTITION POSSIBLE DES COÛTS**  
**POSSIBLE SHARING OF COSTS**

	Secteur Sector	Ville de Montréal City of Montréal	Gouvernement fédéral Federal Government	Total
Acquisition et déblaiement	A	\$ 462,500.	\$462,500.	\$ 925,000.
Acquisition and clearance	B	285,000.	285,000.	570,000.
	C	77,500.	77,500.	155,000.
Rétention du titre de propriété	A	225,000.	—	225,000.
Repurchase of land by the City	B	105,000.	—	105,000.
	C	90,000.	—	90,000.
Aménagement de parc	A	77,500.	77,500.	155,000.
Park development	B	50,000.	50,000.	100,000.
	C	12,500.	12,500.	25,000.
Construction d'abris	A	135,000.	—	135,000.
Construction of pavillions	B	25,000.	—	25,000.
<b>TOTAL</b>		<b>\$1,545,000.</b>	<b>\$965,000.</b>	<b>\$2,510,000.</b>

TEXTE

Jacques Bernier

TEXT

TRADUCTION

Harry N. Lash

TRANSLATION

ENQUÊTES, CALCULS,  
TABLEAUX et ANALYSE

SURVEYS, CALCULATIONS,  
TABLES and ANALYSIS

Division de la Rénovation Urbaine

E. Langlois, J. Bernier, J. J. Delvaux, F. Lussier, J. Mahaux, R. Loiselle, J. P. Arsenault,  
P. P. Lett, L. Cyr, H. Bourgeois, J. Chevarier, J. Charbonneau, C. Lajeunesse,  
F. Bertrand, G. Gagnier, B. Villemaire, Y. Hernandez, J. L. Turpin.

CARTOGRAPHIE

G. Bureau, D. Cadieux, M. Garneau, R. Ronchard, R. Trudelle

MAPPING

DACTYLOGRAPHIE

M. Brunetta, G. Lafleur, C. Legendre, J. Robitaille, P. Vermette

TYPING

RESPONSABLE DE LA PUBLICATION

IN CHARGE OF PUBLICATION

Guy Gravel