

CITÉ DE MONTRÉAL

RÉSULTATS
DE
L'ÉTUDE EN VUE DE LA RÉNOVATION URBAINE

DU QUADRILATÈRE BORNÉ PAR
LES RUES CRAIG, DE BIXURY, CHEBROOKE
ET LE
BOULEVARD SAINT-LAURENT

AOÛT 1959

SERVICE D'URBANISME

CITÉ DE MONTRÉAL

**RÉSULTATS
DE
L'ÉTUDE EN VUE DE LA RÉNOVATION URBAINE**

**DU QUADRILATÈRE BORNÉ PAR
LES RUES CRAIG, DE BLEURY, SHERBROOKE
ET LE
BOULEVARD SAINT-LAURENT**

AOÛT 1959

SERVICE D'URBANISME

TABLE DES MATIÈRES

	<i>Page</i>
<i>INTRODUCTION</i>	1
<i>Le quadrilatère étudié et ses environs immédiats</i>	3
<i>Raisons du choix de ce quadrilatère</i>	4
<i>Délimitation du secteur à rénover</i>	6

PREMIÈRE PARTIE

<i>A – CONDITIONS ACTUELLES DU SECTEUR</i>	9
<i>Utilisation actuelle du sol</i>	9
<i>Répartition du terrain</i>	12
<i>Utilisation des bâtiments</i>	12
<i>Conditions des bâtiments</i>	15
<i>Âge des bâtiments</i>	15
<i>Conditions des logements</i>	18
<i>Répartition des logements actuels</i>	18
<i>Évaluations municipales</i>	20
<i>Taxes imposées</i>	20
<i>Propriétés de certains organismes publics</i>	23
<i>Voies publiques et circulation</i>	24
<i>Facilités de stationnement du quadrilatère</i>	27
<i>Plan détaillé du quadrilatère</i>	28
<i>Services communautaires existants</i>	30

TABLE DES MATIÈRES (suite)

	<i>Page</i>
<i>B – DONNÉES SUR LA POPULATION DU SECTEUR</i>	<i>35</i>
<i>Composition des familles</i>	<i>37</i>
<i>Enfants</i>	<i>38</i>
<i>Origines ethniques</i>	<i>39</i>
<i>Religion</i>	<i>40</i>
<i>Propriétaires et locataires</i>	<i>41</i>
<i>Occupation des logements</i>	<i>41</i>
<i>Possessions diverses des familles</i>	<i>42</i>
<i>Revenu mensuel global</i>	<i>44</i>
<i>Loyers mensuels actuels</i>	<i>45</i>
<i>Zone de travail</i>	<i>46</i>
<i>Casier sanitaire du quadrilatère</i>	<i>47</i>
<i>Indigence</i>	<i>49</i>
<i>Casier judiciaire du quadrilatère</i>	<i>50</i>

DEUXIÈME PARTIE

<i>ÉLABORATION DU PLAN DE RÉNOVATION</i>	<i>51</i>
<i>Raisons du déblaiement plutôt que la réfection</i>	<i>51</i>
<i>Plan de rénovation</i>	<i>53</i>
<i>Première phase</i>	<i>53</i>
<i>Deuxième phase</i>	<i>55</i>
<i>Troisième phase</i>	<i>56</i>
<i>Quatrième phase</i>	<i>57</i>

TABLE DES MATIÈRES (suite)

Page

TROISIÈME PARTIE

ÉLABORATION DU PLAN DE RELOGEMENT	58
Familles à reloger	58
Logements à prévoir	60
Revenus familiaux	61
Loyers prévus	62
Première étape	63
Deuxième étape	65
Troisième étape	67
Quatrième étape	69

QUATRIÈME PARTIE

ÉLABORATION DE LA PROCÉDURE POUR L'ACQUISITION ET LA DIS- POSITION DES IMMEUBLES	72
Pouvoirs légaux de la Cité	72
Disposition des terrains	76

CINQUIÈME PARTIE

ESTIMATION DU COÛT D'ACQUISITION ET DE DÉBLAIEMENT DU SECTEUR	77
Coût prévu d'acquisition et de déblaiement	77
Contribution fédérale requise	80
RÉSUMÉ DES PRINCIPAUX AVANTAGES DU RÉAMÉNAGEMENT PRO- POSÉ	82

LISTE DES PLANS

<i>Plan Numéro</i>		<i>Page</i>
<i>1</i>	<i>— Emplacement du secteur étudié</i>	<i>2</i>
<i>2</i>	<i>— Utilisation du sol</i>	<i>11</i>
<i>3</i>	<i>— Répartition du terrain</i>	<i>13</i>
<i>4</i>	<i>— Âge des bâtiments</i>	<i>17</i>
<i>5</i>	<i>— Évaluations municipales</i>	<i>21</i>
<i>6</i>	<i>— Taxes imposées</i>	<i>22</i>
<i>7</i>	<i>— Voies publiques actuelles</i>	<i>26</i>
<i>8</i>	<i>— Plan détaillé du secteur</i>	<i>29</i>
<i>9</i>	<i>— Utilités publiques</i>	<i>31</i>
<i>10</i>	<i>— Électricité et communications</i>	<i>32</i>
<i>11</i>	<i>— Services communautaires existants</i>	<i>33</i>
<i>12</i>	<i>— Population</i>	<i>36</i>
<i>13</i>	<i>— Phases de rénovation</i>	<i>54</i>

LISTE DES TABLEAUX

<i>Tableau Numéro</i>		<i>Page</i>
1	— <i>Utilisation actuelle des terrains</i>	10
2	— <i>Répartition du terrain</i>	12
3	— <i>Répartition des bâtiments selon l'occupation</i>	14
4	— <i>Âge des bâtiments</i>	16
5	— <i>Logements actuels selon le nombre de pièces</i>	19
6	— <i>Population</i>	35
7	— <i>Composition des familles</i>	37
8	— <i>Âge des enfants</i>	38
9	— <i>Origines ethniques</i>	39
10	— <i>Religion</i>	40
11	— <i>Propriétaires et locataires</i>	41
12	— <i>Occupation des logements</i>	42
13	— <i>Possessions diverses des familles</i>	43
14	— <i>Revenu mensuel global des familles du secteur à rénover</i>	44
15	— <i>Loyers mensuels actuels</i>	45
16	— <i>Zone de travail des membres des familles du secteur à rénover</i>	46
17	— <i>Casier sanitaire du quadrilatère et de la Cité</i>	48
18	— <i>Casier judiciaire du quadrilatère et de la Cité</i>	50

LISTE DES TABLEAUX (suite)

Tableau Numéro		Page
19	— Relogement	59
20	— Logements à prévoir pour les familles du secteur à rénover	60
21	— Revenu mensuel pour fins de relogement des familles du secteur à rénover	61
22	— Loyers prévus pour les familles du secteur à rénover	62
23	— Logements à prévoir pour la première étape	64
24	— Logements à prévoir pour la deuxième étape	66
25	— Logements à prévoir pour la troisième étape	68
26	— Logements à prévoir pour la quatrième étape	70
27	— Évaluation actuelle et coût prévu d'acquisition des immeubles du secteur	79

Introduction

La quadrilatère borné par les rues Craig, de Bleury, Sherbrooke et le boulevard Saint-Laurent est situé au centre géographique de ce qu'il est convenu d'appeler le coeur de la Cité de Montréal. En effet, comme on peut le constater en regardant le plan no 1 ci-après, il est à mi-chemin entre les avenues Atwater et de Lorimier et entre l'avenue Pine et le fleuve Saint-Laurent.

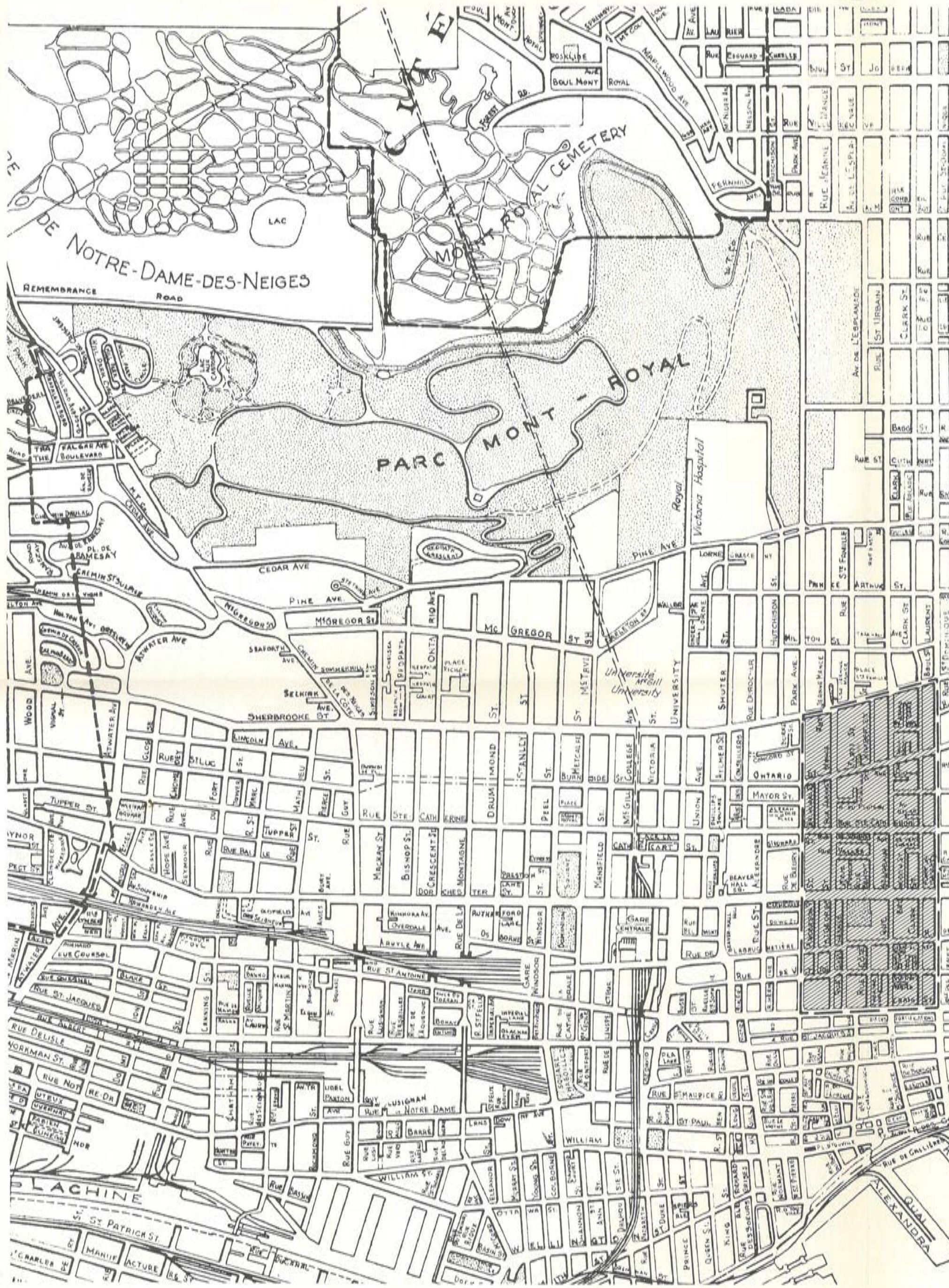
Le présent rapport montre la relation de ce quadrilatère avec ses environs immédiats et donne les raisons justifiant son choix pour y procéder à une étude détaillée de ses aspects physiques, sociaux et économiques ; il établit ensuite plus précisément les limites du secteur à rénover.

L'étude proprement dite se divise en cinq parties comme suit :

- 1 — Conditions actuelles du secteur ;
- 2 — Élaboration du plan de rénovation ;
- 3 — Élaboration du plan de relogement des familles ;
- 4 — Élaboration de la procédure pour la disposition des terrains ;
- 5 — Estimation du coût d'acquisition et de déblaiement du secteur.

Finalement, ce rapport contient un résumé des principaux avantages découlant de la rénovation de ce secteur.

EMPLACEMENT DU SECTEUR ÉTUDIÉ



SERVICE D'URBANISME
JUILLET 1959



SITE OF SECTOR STUDIED



Le quadrilatère étudié et ses environs immédiats

Une vue d'ensemble du centre de la ville permet de démontrer que le quadrilatère borné par les rues Craig, de Bleury, Sherbrooke et le boulevard Saint-Laurent est situé entre deux secteurs en pleine évolution. Du côté ouest, différents projets ou études ont été complétés ou sont en voie de réalisation et les plus importants sont : l'Hôtel Reine-Élisabeth, la Place Ville-Marie, ceux des firmes Bell Telephone, Eaton, Morgan, Dorchester Holdings Corporation, Prudential, de même que les projets d'élargissement de la rue Burnside et de l'avenue McGill College. Du côté est, on peut noter les projets et études suivants : les Habitations Jeanne-Mance, l'autostade nord-sud entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Saint-Dominique, l'agran-

dissement de l'hôpital Saint-Luc, la rénovation de l'hôpital Saint-Charles Borromée, la construction de nouvelles annexes du centre administratif de la Ville, l'aménagement des abords de la rue Dorchester, l'élargissement des rues de Montigny, Saint-Dominique et Sanguinet, la construction du tunnel de la rue Berri sous la rue Sherbrooke. Les superficies conjuguées de tous ces différents projets représentent une proportion notable de l'occupation du sol de ces deux secteurs.

D'autre part, du côté sud, le quadrilatère dont il s'agit est directement voisin du principal quartier des affaires de la métropole et, du côté nord, d'un secteur d'occupation mixte quoique en majorité résidentielle.

Raisons du choix de ce quadrilatère

Le quadrilatère étudié est situé dans un endroit très prometteur du centre de Montréal; il sera en grande partie transformé et rénové si tous les différents projets qui sont déjà compris dans ses limites viennent à se réaliser.

Parmi ces projets, dont quelques-uns sont déjà terminés comme les édifices fédéraux de l'Assurance-Chômage et de l'Impôt sur le Revenu, ou en voie d'exécution, comme l'édifice de 24 étages de l'Hydro-Québec, et l'élargissement de la rue Saint George entre les rues Dorchester et Sainte-Catherine, il faut mettre en tête de liste, la Place des Arts qui couvre environ 8 acres, la centralisation des effectifs de la Société Radio-Canada sur un terrain de 17 acres et la rénovation de l'espace de 8 acres situé entre ces deux projets par l'aménagement d'un terrain de stationnement souterrain et d'un parc en surface. La superficie cumulée

des terrains des trois derniers projets couvre donc 33 acres et représente environ 37% de la superficie bâtable du quadrilatère entier.

Il faut aussi mentionner les homologations existantes en vue de l'élargissement ou du raccordement de certaines rues dont la principale est la rue Saint-Urbain qui doit avoir une emprise de 80 pieds, depuis la rue Craig jusqu'à la rue Sherbrooke. La rue de Vitré, entre la rue de Bleury et le boulevard Saint-Laurent est déjà homologuée à 80 pieds de largeur et il est à prévoir que la réalisation du projet de Radio-Canada occasionnera en même temps l'élargissement de cette rue. En outre, la rue Ontario est homologuée à une largeur variant de 90 à 80 pieds entre les rues de Bleury et Saint-Urbain, et la rue Saint George à 66 pieds, entre les rues Craig et Ste-Catherine.

L'emplacement de la Place des Arts tel que choisi définitivement entraînera le raccordement de la rue de Montigny à la rue Ontario, entre la rue Saint-Urbain et le boulevard Saint-Laurent, et le réaménagement presque complet des deux îlots bornés par les rues Saint-Urbain, Ontario, de Montigny et le boulevard Saint-Laurent.

Tous les différents élargissements ou raccordements de voies publiques à l'intérieur du quadrilatère à l'étude sont donc autant d'occasions de procéder à la rénovation de ce secteur, puisque dans chaque cas, il faut réaménager les abords de ces voies.

Il convient aussi de noter l'homologation pour fins de terrain de stationnement de l'îlot borné par les rues Saint-Urbain, de Vitré, Clark et Craig, d'une superficie d'environ trois acres.

On peut aussi souligner que la réalisation des différents projets déjà signalés entraînera

probablement la fermeture définitive, en entier ou en partie d'un grand nombre de rues qui ne sont d'aucune utilité pour la grande circulation: telles sont les rues Plateau, Winning, Platt, Benoît, de Vienne, Vallée, Verchères, Cheneville, Côté et Anderson.

En résumé, les différents projets connus mais non encore réalisés dans le quadrilatère en question sont les suivants :

- 1 — Place des Arts ;
- 2 — Radio-Canada ;
- 3 — Terrain de stationnement souterrain et parc en surface ;
- 4 — Élargissement de voies publiques ;
- 5 — Raccordement de voies publiques ;
- 6 — Aménagement des abords ;
- 7 — Terrains de stationnement ;
- 8 — Élimination de voies secondaires.

On peut évaluer à environ 60% la superficie totalisée que ces projets occupent par rapport à la superficie totale du quadrilatère à l'étude. À cette liste, il faut ajouter les réalisations suivantes qui sont ou bien récentes, ou bien qui peuvent être considérées comme établies pour un grand nombre d'années à venir :

- 1 — l'édifice de l'Assurance-chômage
- 2 — l'édifice de l'Impôt sur le revenu
- 3 — l'Hydro-Québec
- 4 — les immeubles de la Commission de Transport
- 5 — l'édifice Pascal
- 6 — les édifices Woodhouse
- 7 — l'École Technique

8 — l'Église Saint-Jean

9 — la caserne Royal Highlanders

10 — l'édifice Ontario

11 — l'édifice Plateau, du Bell Telephone

L'ensemble de ces édifices imposants de même que le grand nombre de projets importants déjà connus dans cette partie de la ville justifient le choix de ce quadrilatère pour en faire une étude détaillée en vue de procéder à un réaménagement fonctionnel selon un plan d'ensemble.

DÉLIMITATION DU SECTEUR À RÉNOVER

Pour faciliter l'analyse des données sur le quadrilatère étudié, ce dernier a été subdivisé en îlots ; ceci a permis de grouper et d'identifier les espaces à exclure du réaménagement proposé ou à inclure dans ce réaménagement.

Ainsi, les îlots nos 3, 17, 27, 33, 37, 38, 45, 46, 47 et 48 ont été exclus en entier parce qu'ils contiennent plusieurs édifices importants, ou des bâtisses en bon état dont l'occupation commerciale est généralisée, ou des bâtiments résidentiels dont les conditions physiques actuelles justifient leur conservation pour un certain temps, ou enfin, parce qu'ils ont été l'objet d'une rénovation récente ou même encore en cours.

Par contre, certains îlots n'ont été exclus qu'en partie. En effet, les îlots nos 4, 6, 32, 43 et 44 n'ont pas besoin de rénovation proprement dite mais une faible portion de leur superficie est requise pour l'élargissement de certaines rues. En ce qui concerne les îlots nos 34, 34A, 35 et 36, l'élimination de la majorité des bâtiments s'impose, à l'exception de quelques édifices importants, en vue de la réalisation de la Place des Arts et de l'élargisse-

ment et du raccordement de voies publiques avec l'aménagement de leurs abords.

Quant aux autres îlots, il faut les inclure en entier dans le secteur à rénover pour les raisons suivantes :

- a) Les îlots nos 11, 12, 12A, 13, 14, 19, 20, 21 et 22 doivent être entièrement déblayés en vue de la construction d'édifices devant servir à la Société Radio-Canada, si une entente entre les parties intéressées permet la revente de ces terrains à ladite Société.
- b) De même, le déblaiement des îlots nos 28, 29, 30 et 31 permettrait la rénovation complète de l'espace entre le projet de la Place des Arts et celui de la Société Radio-Canada, par l'aménagement d'un terrain de stationnement souterrain et d'un parc en surface.

c) Les îlots nos 1, 2, 5, 15, 16, 18 et 35A doivent être utilisés pour l'élargissement ou le raccordement de voies publiques avec l'aménagement de leurs abords.

La délimitation exacte du secteur à rénover apparaît sur la plupart des plans qui font partie du présent rapport.

PREMIÈRE PARTIE

A – Conditions actuelles du secteur

Les renseignements essentiels sur les conditions actuelles du secteur ainsi que sur la population qui y habite, ont été obtenus au cours de nombreuses enquêtes et inspections effectuées sur les lieux, et aussi, par l'entremise de différents services municipaux qui ont fait parvenir au Service d'Urbanisme certains rapports traitant des aspects physiques, sociaux et économiques de ce secteur.

Ces renseignements ont été compilés et la plupart sont présentés sous forme de tableaux ou de plans dans la présente étude ; les paragraphes qui suivent en sont une analyse détaillée.

UTILISATION ACTUELLE DU SOL

Le tableau no 1 et le plan no 2 ci-après

contiennent tous les principaux renseignements concernant l'utilisation actuelle du quadrilatère entier et démontrent clairement son caractère mixte.

Selon le tableau no 1, le quadrilatère couvre une superficie totale de 124.45 acres dont 35.62 acres, soit 28.62% du total, servent aux fins de la circulation cependant que le secteur à rénover couvre une superficie totale de 67.25 acres dont 18.30 acres ou 27.21% sont utilisées pour fins de voies publiques.

La superficie des terrains s'élève à 88.83 acres dans le secteur entier et à 48.95 acres dans le secteur à rénover ; l'utilisation de ces terrains est extrêmement variée puisque l'on y

rencontre de l'industrie, du commerce, de l'habitation, des institutions, des bâtiments publics, un parc et du terrain vacant. Il n'y a aucun groupe prédominant, quoique l'habitation utilise 27.39% de la superficie du quadrilatère entier et 28.72% du secteur à rénover. Toutefois, en tenant compte des terrains utilisés à

des fins connexes à l'habitation, il est possible de dire que la zone entière est substantiellement résidentielle puisque 50.39% des terrains servent à des fins d'habitation; dans le secteur à rénover, ce pourcentage est de 54.62%. Ce même pourcentage s'élève à 61.7% si l'on fait abstraction des terrains vacants.

TABLEAU NO 1

UTILISATION ACTUELLE DES TERRAINS

DESCRIPTION	SECTEUR ENTIER			SECTEUR À RÉNOVER		
	Acres	Pieds carrés	%	Acres	Pieds carrés	%
Superficie totale du secteur :	124.45	5,421,100	100.00	67.25	2,929,333	100.00
Voies publiques : principales :	27.95	1,217,524	22.45	14.11	614,739	20.98
secondaires :	7.67	334,027	6.17	4.19	182,454	6.23
Superficie des terrains :	88.83	3,869,549	71.38	48.95	2,132,140	72.79
<i>Utilisation des terrains :</i>						
Industrie :	12.48	543,462	14.05	7.00	304,979	14.30
Commerce :	22.89	997,104	25.77	9.58	417,441	19.57
Habitation :	24.33	1,060,025	27.39	14.06	612,283	28.72
Connexe à l'habitation :	20.43	889,918	23.00	12.68	552,060	25.90
Vacant :	8.70	379,040	9.79	5.63	245,377	11.51
TOTAL	88.83	3,869,549	100.00	48.95	2,132,140	100.00

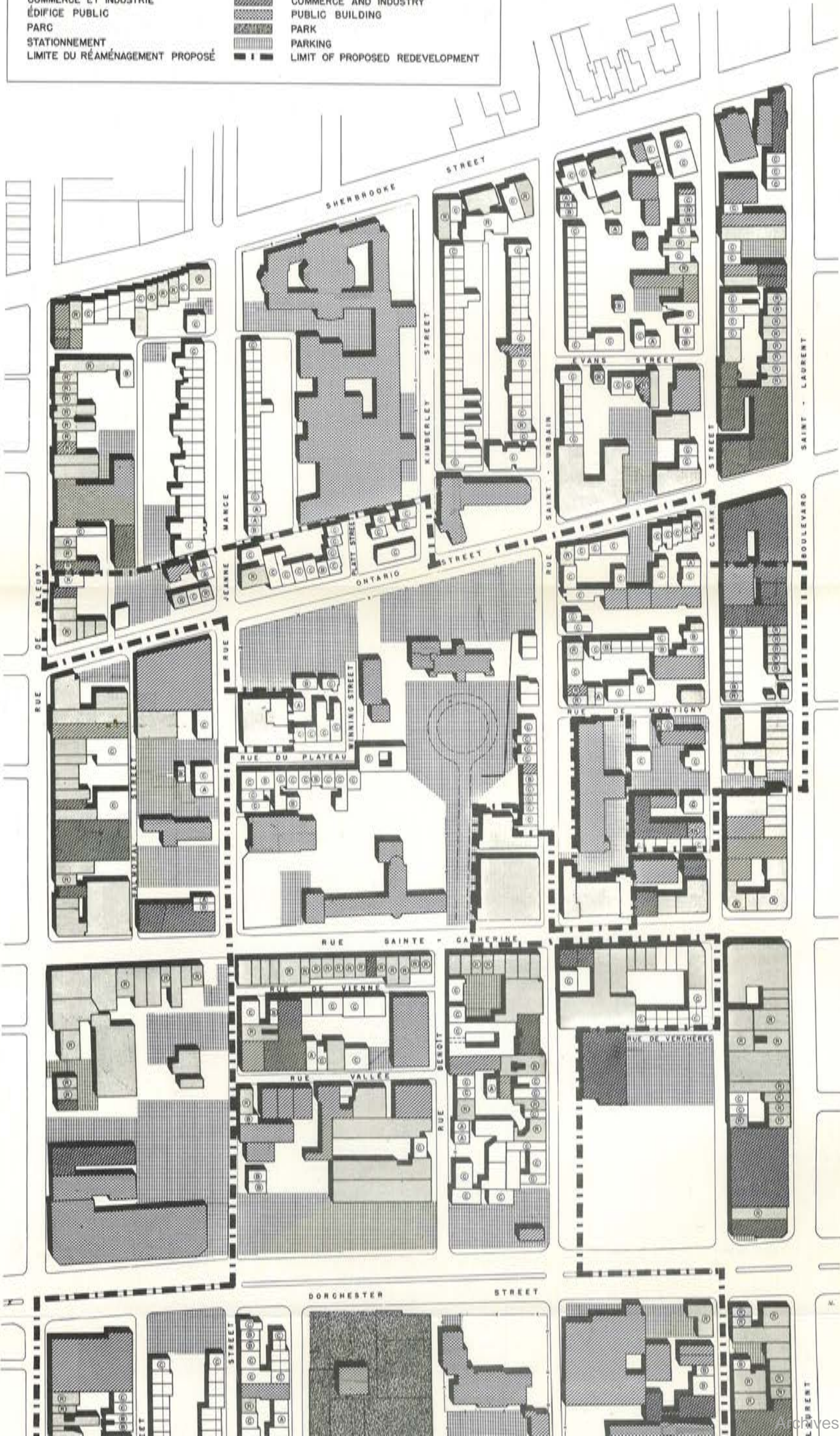


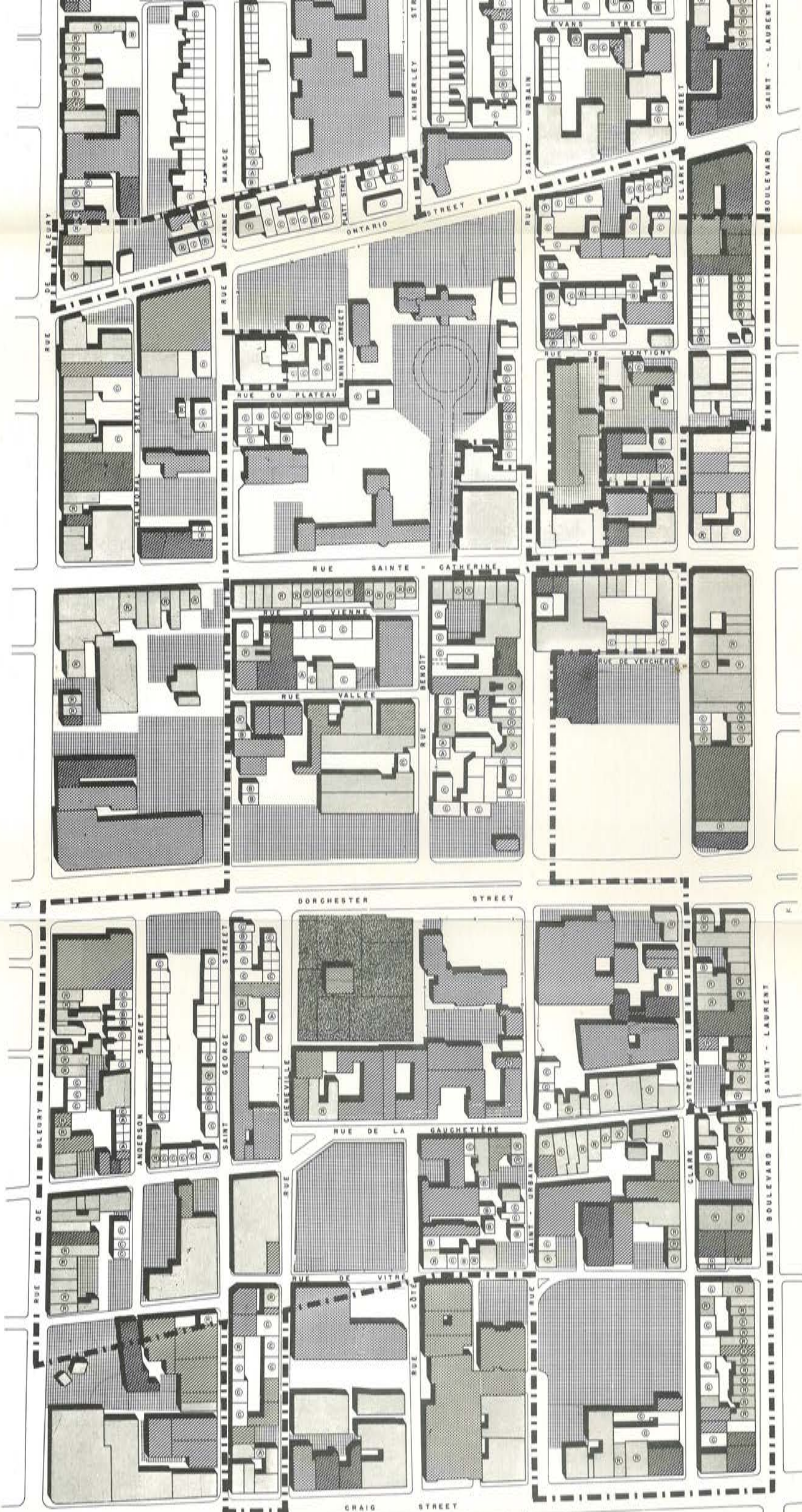
LÉGENDE

- MAISON D'HABITATION UNIFAMILIALE
- MAISON D'HABITATION BIFAMILIALE
- MAISON D'HABITATION MULTIFAMILIALE
- COMMERCE
- INDUSTRIE
- COMMERCE ET HABITATION
- INDUSTRIE ET HABITATION
- COMMERCE ET INDUSTRIE
- ÉDIFICE PUBLIC
- PARC
- STATIONNEMENT
- LIMITE DU RÉAMÉNAGEMENT PROPOSÉ

LEGEND

- (A) SINGLE FAMILY DWELLING
- (B) TWO FAMILY DWELLING
- (C) MULTIFAMILY DWELLING
- COMMERCE
- INDUSTRY
- COMMERCE AND RESIDENCE
- INDUSTRY AND RESIDENCE
- COMMERCE AND INDUSTRY
- PUBLIC BUILDING
- PARK
- PARKING
- LIMIT OF PROPOSED REDEVELOPMENT





RÉPARTITION DU TERRAIN

Par ailleurs, on remarque d'après le tableau no 2 ci-dessous que l'occupation au sol des bâtiments y est très élevée ; en effet, la super-

ficie du terrain bâti du quadrilatère entier est de 49.27%, cependant que dans le secteur à rénover, ce pourcentage s'élève à 43.81%.

TABLEAU NO 2

RÉPARTITION DU TERRAIN

OCCUPATION DES TERRAINS	SECTEUR ENTIER			SECTEUR À RÉNOVER		
	Acres	Pieds carrés	%	Acres	Pieds carrés	%
Superficie du terrain non bâti	45.06	1,963,012	50.73	27.51	1,198,017	56.19
Superficie du terrain bâti	43.77	1,906,537	49.27	21.44	934,123	43.81
Superficie totale des terrains	88.83	3,869,549	100.00	48.95	2,132,140	100.00

Le plan no 3 qui suit montre la superficie de chacun des îlots du quadrilatère et en établit le pourcentage d'occupation du sol.

UTILISATION DES BÂTIMENTS

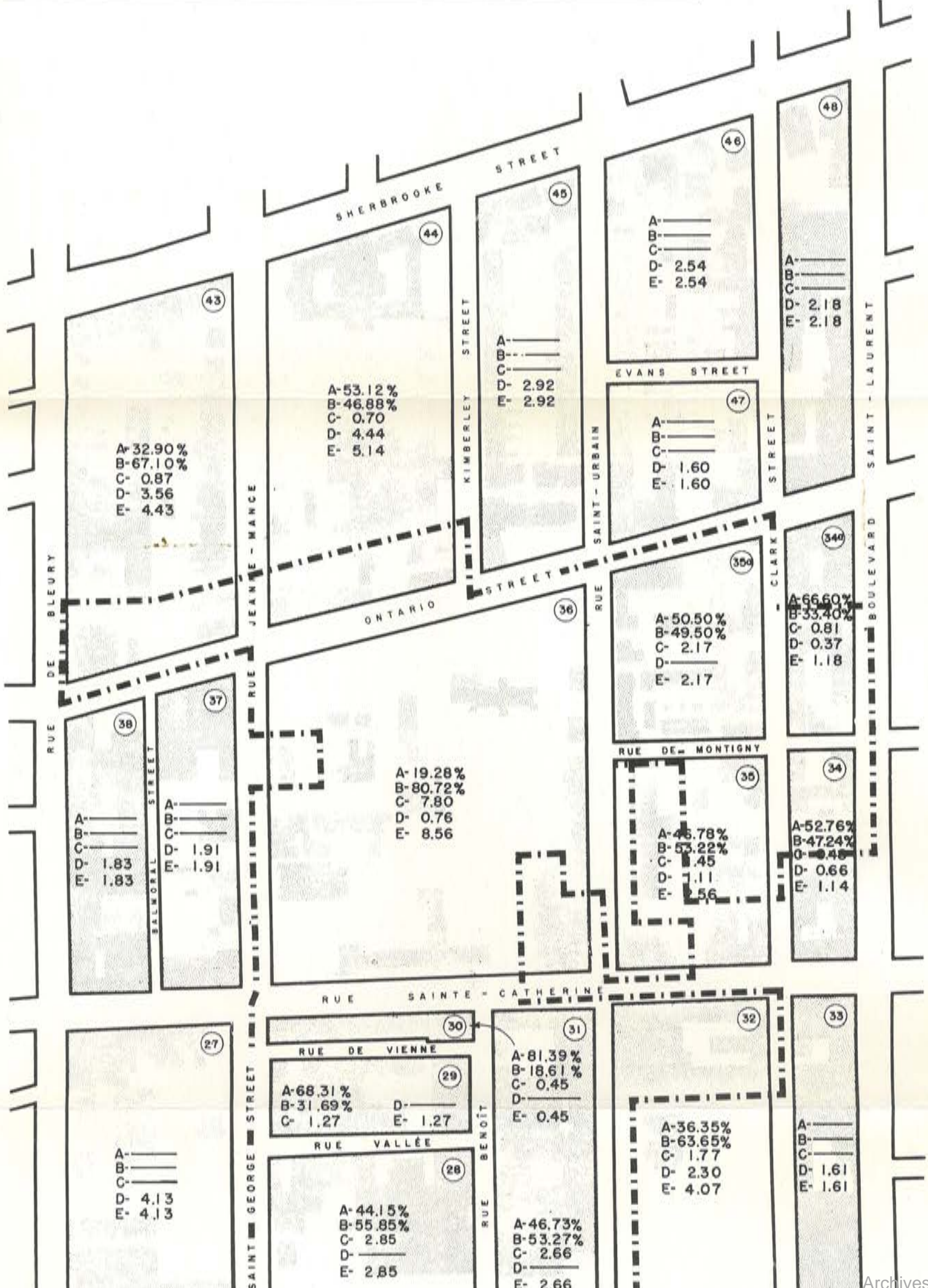
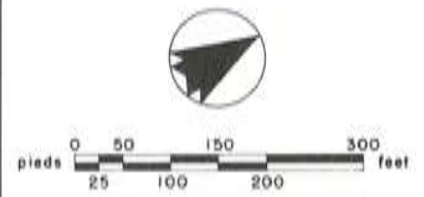
Le tableau no 3 donne la répartition des

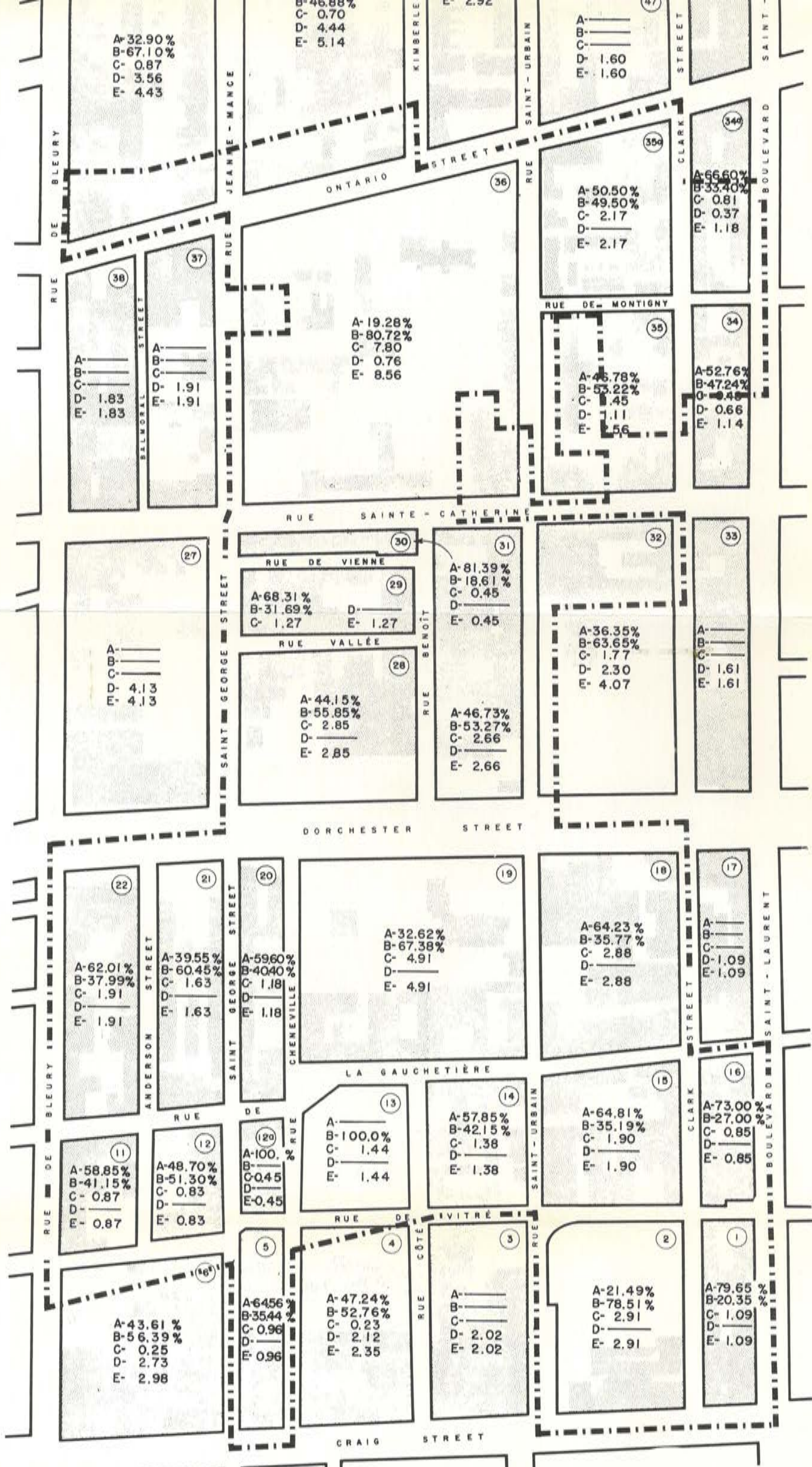
bâtiments selon leur occupation. On voit que dans le quadrilatère entier, il y a 855 bâtiments, dont 571 ou 66.8% servent à l'habitation ou y sont connexes. Dans le secteur à rénover, on y trouve 524 bâtiments, dont 352 ou 67.2% servent aux fins susdites.

RÉPARTITION DU TERRAIN — LAND COVERAGE

TERRAIN À RÉAMÉNERGER:		LAND TO BE REDEVELOPED:	
TERRAIN BÂTI (%)	A	BUILT-UP LAND (%)	A
TERRAIN NON BÂTI (%)	B	VACANT LAND (%)	B
SUPERFICIE TOTALE EN ACRES	C	TOTAL AREA IN ACRES	C
TERRAIN EXCLU DU RÉAMÉNERGEMENT	D	LAND EXCLUDED FROM REDEVELOPMENT	D
SUPERFICIE TOTALE EN ACRES	E	TOTAL AREA IN ACRES	E
SUPERFICIE DE L'ÎLOT EN ACRES		AREA OF BLOCK IN ACRES	

LIMITE DU RÉAMÉNERGEMENT PROPOSÉ	— — — —	LIMIT OF PROPOSED REDEVELOPMENT
TERRAIN BÂTI	▒	BUILT-UP AREA
NUMÉRO D'ÎLOT	⊙	BLOCK NUMBER





GRAND TOTAL: A=43.81% B=56.19% C=48.95 acres D=39.88 acres E=88.83 acres
 SERVICE D'URBANISME PLAN NO 3 CITY PLANNING DEPARTMENT
 JUILLET 1959 JULY 1959

C'est donc dire qu'il y a une prédominance d'occupation résidentielle bien qu'il convienne cependant de signaler que sur les 352 bâtiments mentionnés plus haut, il y en a 116 d'occupa-

tion mixte, c'est-à-dire dans lesquels on trouve de l'habitation avec du commerce ou de l'industrie.

TABLEAU NO 3
RÉPARTITION DES BÂTIMENTS SELON L'OCCUPATION

OCCUPATION	SECTEUR À RÉNOVER		SECTEUR ENTIER	
	Nombre de bâtiments	%	Nombre de bâtiments	%
<i>Résidence :</i>				
Logements	275	32.2	179	34.2
Appartements	37	4.3	21	4.0
Chambres	60	7.0	29	5.5
Mixte : résidence et commerce	177	20.7	110	21.0
résidence et industrie	10	1.2	6	1.1
Connexe à l'habitation :				
enseignement	6	0.7	4	0.8
culte	6	0.7	3	0.6
Sous-total	571	66.8	352	67.2
<i>Non-résidence :</i>				
Industrie	50	5.8	32	6.1
Commerce	150	17.6	90	17.2
Mixte : industrie et commerce	32	3.7	19	3.6
Services publics	16	1.9	6	1.1
Autres	17	2.0	8	1.5
Vacant	19	2.2	17	3.3
Sous-total	284	33.2	172	32.8
TOTAL	855	100.0	524	100.0

CONDITIONS DES BÂTIMENTS

Les inspecteurs des bâtiments de la Division des Inspections du Service d'Urbanisme ont visité tous les immeubles du quadrilatère. Cette enquête a révélé des déficiences diverses dans environ 60% des bâtiments du secteur à rénover lesquelles se retrouvent dans les solages, les structures, les toitures, les murs et escaliers extérieurs, les ouvertures, les balcons ou les dépendances.

ÂGE DES BÂTIMENTS

Les caractéristiques physiques mentionnées ci-dessus s'expliquent facilement par l'âge avancé de la grande majorité des bâtiments du quadrilatère étudié.

En effet, une analyse du tableau no 4 dé-

montre que dans le quadrilatère entier il y a 855 bâtiments dont 674 ou 78.8% ont plus de 60 ans d'existence et 347 ou 40.5% ont 80 ans et plus tandis que seulement 23 ou 2.7% ont moins de 30 ans. Dans le secteur à rénover qui contient 524 bâtiments, 432 ou 82.4% ont plus de 60 ans d'existence, 248 ou 47.3% ont 80 ans et plus, tandis que seulement 10 ou 1.9% ont moins de 30 ans. Il est à noter aussi que 21 des 22 bâtiments du quadrilatère qui ont 100 ans et plus sont compris dans ce secteur.

Le plan no 4 montre par différents symboles l'âge de chacun des bâtiments du quadrilatère. On y remarque principalement que la plupart des îlots du secteur délimité pour fins de rénovation contiennent presque inclusivement des bâtiments de plus de 70 ans d'existence.

TABLEAU NO 4

ÂGE DES BÂTIMENTS

<i>ÂGE DES BÂTIMENTS</i>	<i>SECTEUR ENTIER</i>		<i>SECTEUR À RÉNOVER</i>	
	<i>Nombre</i>	<i>%</i>	<i>Nombre</i>	<i>%</i>
0 à 29 ans	23	2.7	10	1.9
30 à 39 ans	27	3.2	16	3.0
40 à 49 ans	48	5.6	26	5.0
50 à 59 ans	63	7.4	26	5.0
60 à 69 ans	122	14.3	69	13.2
70 à 79 ans	205	24.0	115	21.9
80 à 89 ans	221	25.8	170	32.4
90 à 99 ans	104	12.2	57	10.9
100 à 109 ans	14	1.6	13	2.5
110 ans et plus	8	0.9	8	1.5
non rapportés	20	2.3	14	2.7
TOTAL	855	100.0	524	100.0

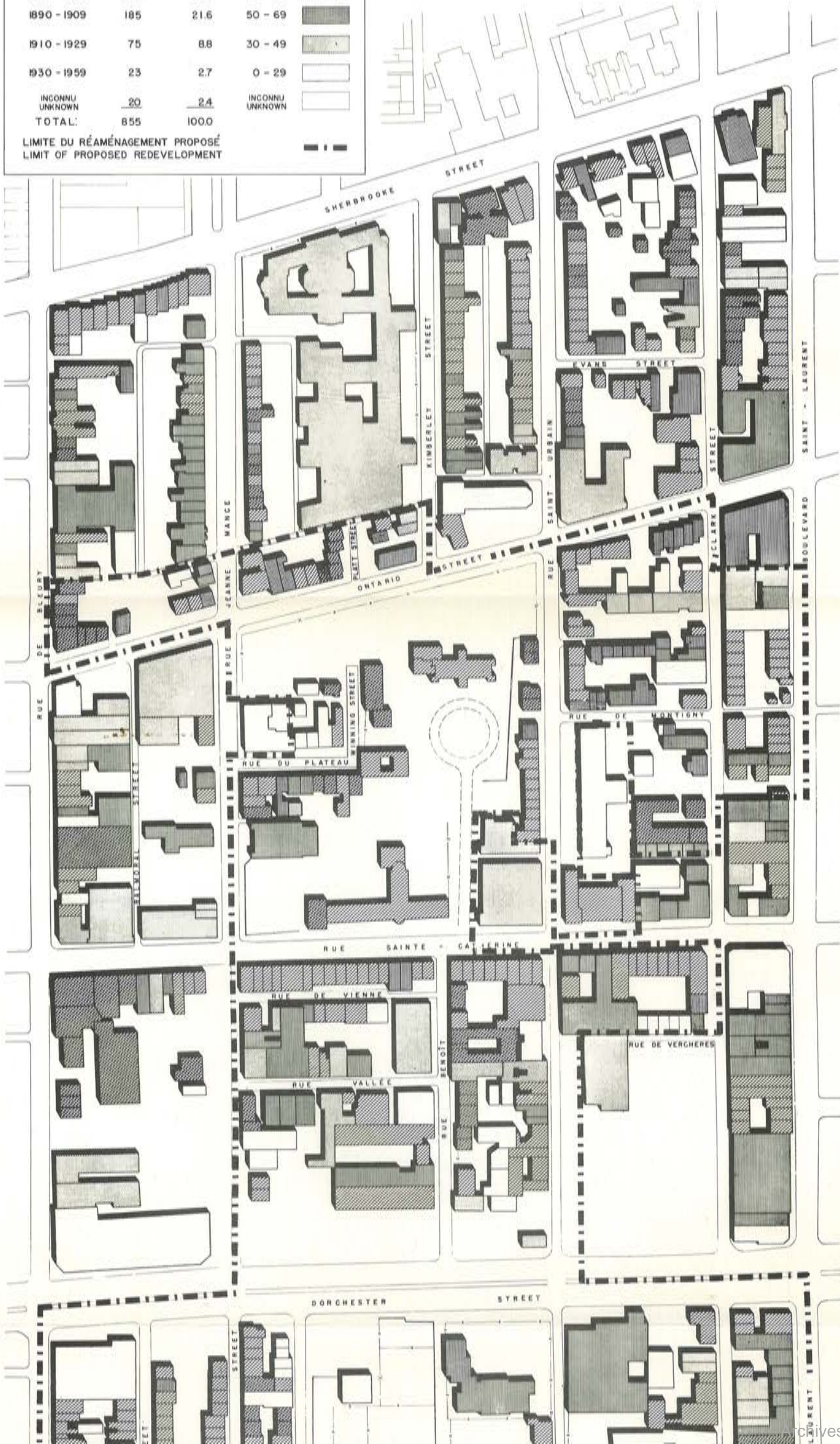
ÂGE DES BÂTIMENTS

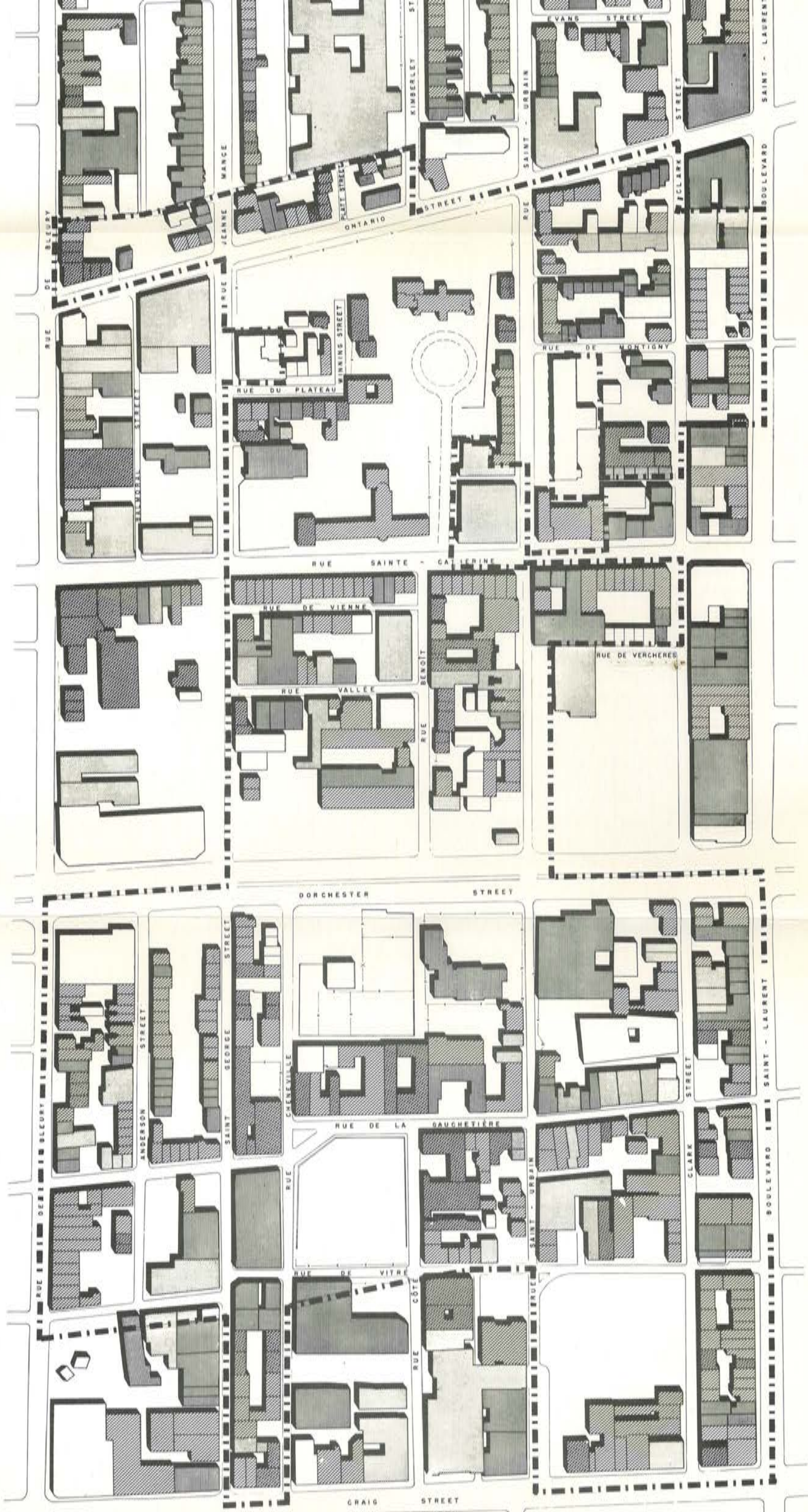


AGE OF BUILDINGS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	NOMBRE DE BÂTIMENTS	POURCENTAGE	ÂGE (en années)	SYMBÔLE
YEAR OF CONSTRUCTION	NUMBER OF BUILDINGS	PERCENTAGE	AGE (in years)	SYMBOL
avant 1870	126	14.7	90 et plus	
1870 - 1889	426	49.8	70 - 89	
1890 - 1909	185	21.6	50 - 69	
1910 - 1929	75	8.8	30 - 49	
1930 - 1959	23	2.7	0 - 29	
INCONNU UNKNOWN	20	2.4	INCONNU UNKNOWN	
TOTAL:	855	100.0		

LIMITE DU RÉAMÉNAGEMENT PROPOSÉ
LIMIT OF PROPOSED REDEVELOPMENT





CONDITIONS DES LOGEMENTS

Les inspecteurs sanitaires ont visité tous les logements et leur enquête a révélé qu'il y avait 782 logements ou appartements dans le secteur à rénover. Selon les critères établis pour évaluer les conditions sanitaires des logements, voici un sommaire des renseignements obtenus :

- 368 logements ne sont pas habitables tels quels ;
- 260 logements sont insalubres parce qu'ils ne sont pas pourvus de baignoires ;
- 114 logements ont des toilettes non éclairées ;
- 502 logements ont des toilettes sans ventilation adéquate.

Il convient de noter en outre que plusieurs

logements sont situés dans des sous-sols ou dans des cours arrière de bâtiments.

Un grand nombre des logements du secteur à rénover ne rencontrent donc pas les conditions de salubrité et d'hygiène nécessaires pour les familles qui y habitent.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS ACTUELS

Le tableau no 5 est un relevé des logements actuels selon le nombre de pièces ; il établit à 882 le nombre total des locaux servant à l'habitation dans le secteur à rénover, soit 100 maisons de chambres et 782 logements ou appartements, tel que mentionné ci-dessus.

La proportion de logements d'une ou deux pièces est assez forte puisqu'il y en a 113, soit 14.4% du total, ce qui implique que de nombreuses familles ne sont pas logées adéqua-

tement. Toutefois, la majorité des logements, soit 448 ou 57.3% du total, ont trois, quatre ou cinq pièces. Il serait bon de mentionner aussi que plusieurs de ces logements sont occupés

par plus d'une famille. Dans les logements de six pièces ou plus on a remarqué une affluence de chambreurs.

TABLEAU NO 5

LOGEMENTS ACTUELS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

NOMBRE DE PIÈCES PAR LOGEMENT	SECTEUR ENTIER				SECTEUR À RÉNOVER			
	Nombre de logements	%	Nombre de pièces	%	Nombre de logements	%	Nombre de pièces	%
1	43	3.4	43	0.7	30	3.8	30	0.9
2	134	10.6	268	4.7	83	10.6	166	4.8
3	300	23.7	900	15.8	189	24.2	567	16.3
4	236	18.6	944	16.5	136	17.4	544	15.7
5	175	13.8	875	15.3	123	15.7	615	17.7
6	140	11.1	840	14.7	82	10.5	492	14.2
7	114	9.0	798	13.9	67	8.6	469	13.5
8	84	6.6	672	11.8	47	6.0	376	10.8
9	18	1.4	162	2.8	12	1.5	108	3.1
10 et +	20	1.6	215	3.8	10	1.3	104	3.0
Non rapportés	3	0.2	—	—	3	0.4	—	—
Sous-total	1,267	100.0	5,717	100.0	782	100.0	3,471	100.0
Maisons de chambres	178		2,181	—	100	—	1,223	—
TOTAL	1,445		7,898	—	882	—	4,694	—

ÉVALUATIONS MUNICIPALES

D'après le rapport fourni par le Service des Estimations, l'évaluation municipale de tous les immeubles du quadrilatère étudié, au 1er décembre 1958, date de la dernière révision du rôle d'évaluation, était de l'ordre de \$43,452,352.00 et celle du secteur à rénover de \$16,433,741.00. Le plan no 5 établit par îlot les évaluations respectives des terrains et des bâtiments et la répartition pour le secteur à rénover est la suivante :

Terrains	\$ 7,599,891.00
Bâtiments	\$ 8,833,850.00
TOTAL	<u>\$16,433,741.00</u>

La faible marge entre l'évaluation des bâtiments et celle des terrains semble indiquer

que ceux-ci ne sont pas actuellement utilisés à l'usage le meilleur et de la plus grande valeur. Une autre explication de cette basse évaluation des bâtiments sur une si grande étendue de terrains de choix est sans doute leur condition qui en diminue et la valeur du marché et la valeur de reproduction.

TAXES IMPOSÉES

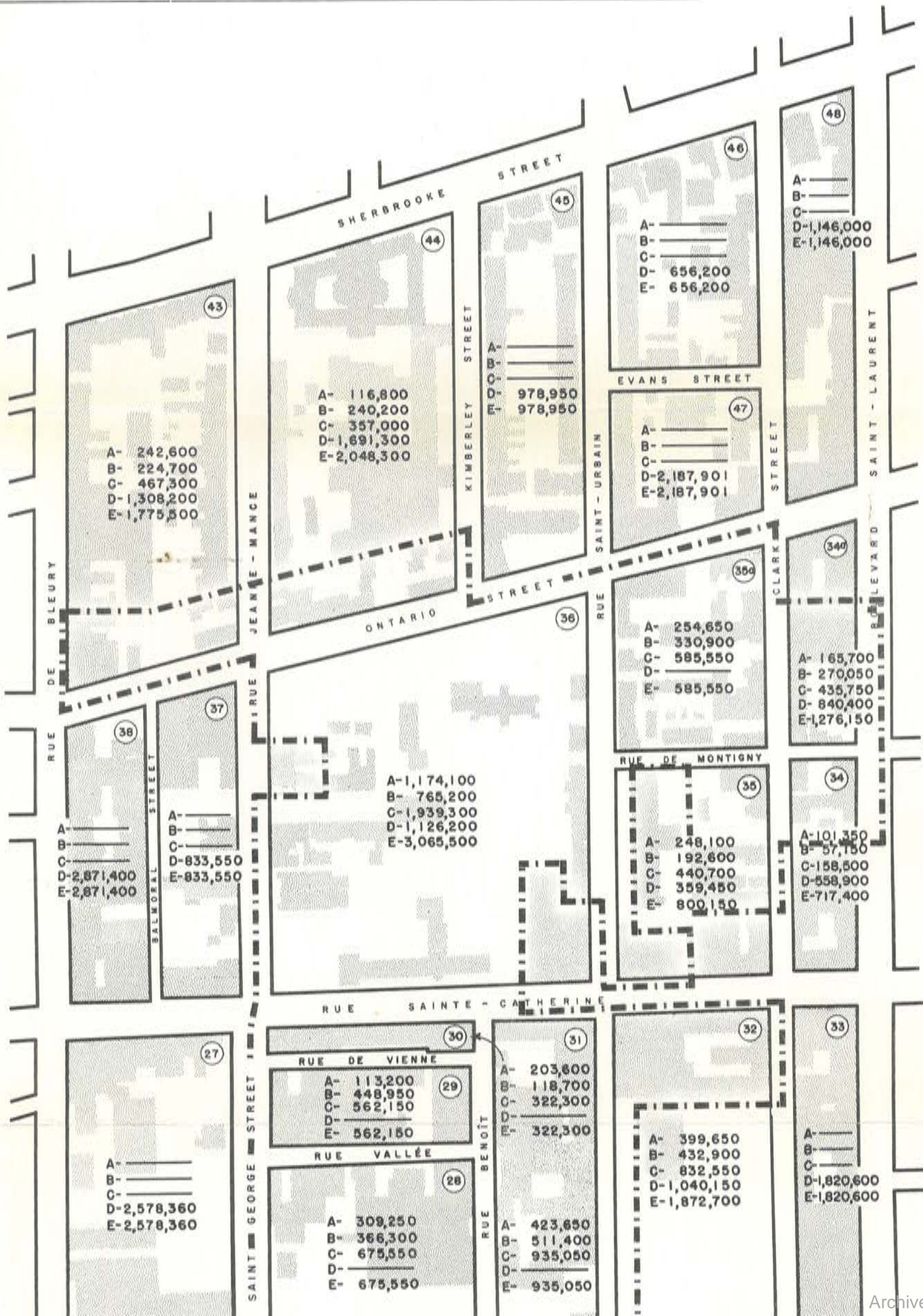
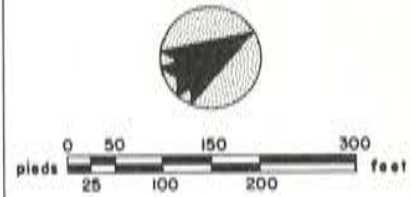
Le plan no 6 a été préparé en se basant sur les renseignements fournis par le Service des Finances et il donne un sommaire concret des taxes foncières, d'eau et d'affaires, imposées par la Cité au cours de l'exercice financier 1957-58 dans le quadrilatère étudié.

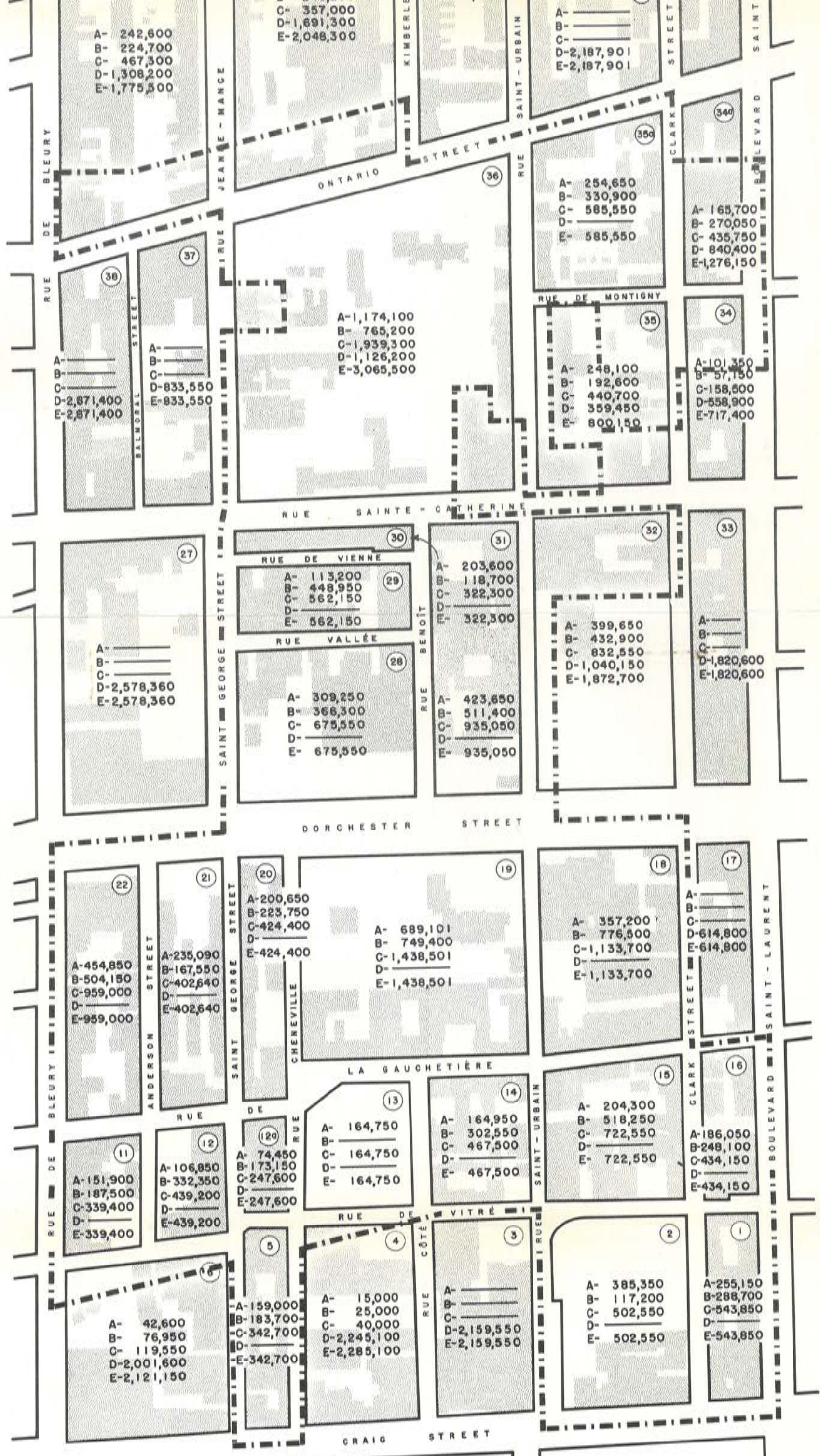
Les montants imposés dans le secteur à rénover furent les suivants : \$317,099.00 pour

ÉVALUATION MUNICIPALE - MUNICIPAL ASSESSMENT

IMMEUBLES À RÉAMÉNERGER:	\$	IMMOVABLES TO BE REDEVELOPED:
ÉVALUATION DES TERRAINS	A	ASSESSED VALUE OF LAND
ÉVALUATION DES BÂTIMENTS	B	ASSESSED VALUE OF BUILDINGS
ÉVALUATION TOTALE	C	TOTAL ASSESSED VALUE
IMMEUBLES EXCLUS DU RÉAMÉNERGEMENT:		IMMOVABLES EXCLUDED FROM REDEVELOPMENT:
ÉVALUATION TOTALE	D	TOTAL ASSESSED VALUE
TOTAL DE L'ÉVALUATION DE L'ÎLOT	E	TOTAL ASSESSED VALUE OF BLOCK

LIMITE DU RÉAMÉNERGEMENT PROPOSÉ	---	LIMIT OF PROPOSED REDEVELOPMENT
TERRAIN BÂTI	▨	BUILT-UP AREA
NUMÉRO D'ÎLOT	⊙	BLOCK NUMBER





GRAND TOTAL: A=\$ 7,599,891 B=\$ 8,833,850 C=\$ 16,433,741 D=\$ 27,018,611 E=\$ 43,452,352
 SERVICE D'URBANISME PLAN NO 5 CITY PLANNING DEPARTMENT
 JUILLET 1959 JULY 1959

TAXES IMPOSÉES

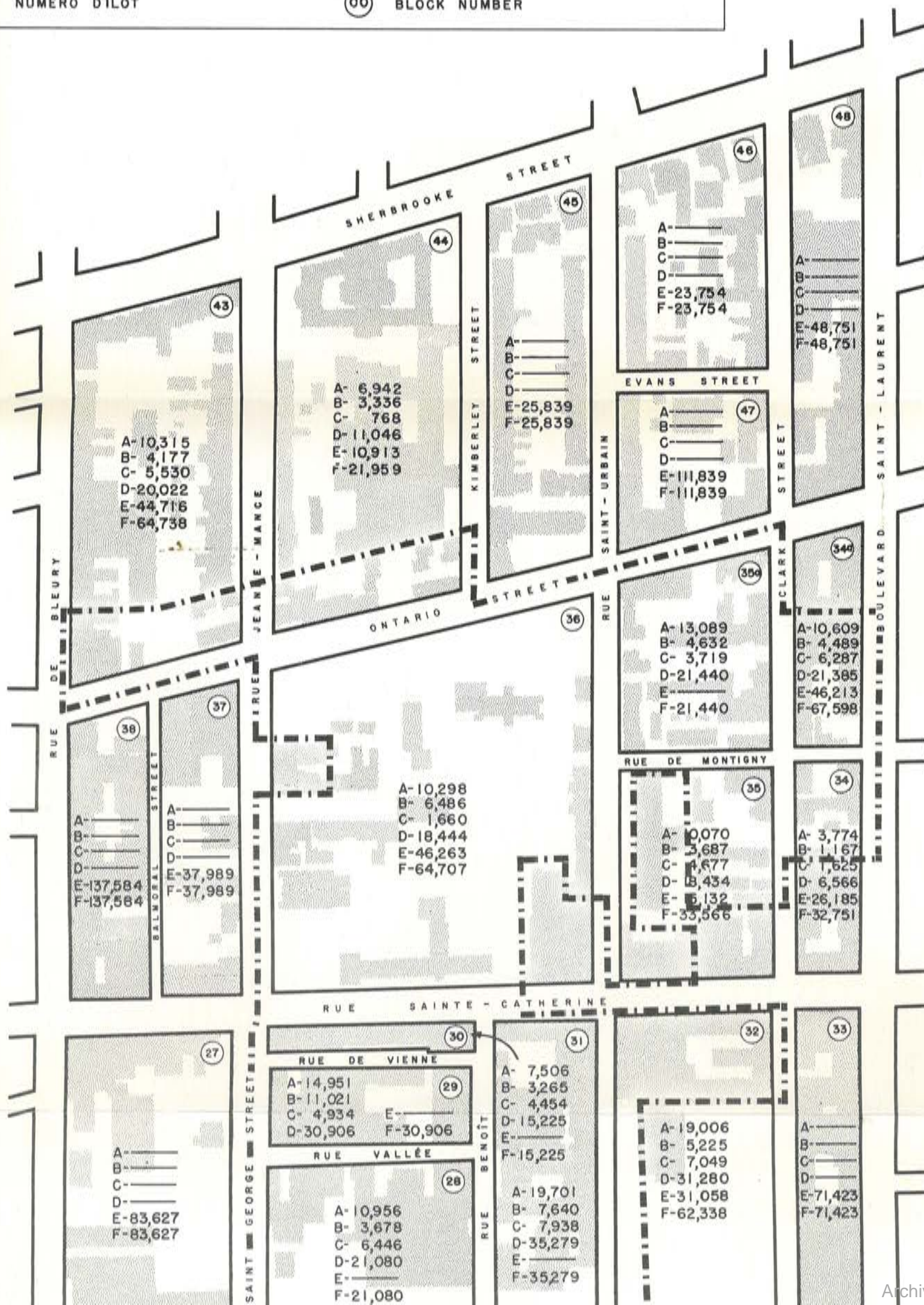
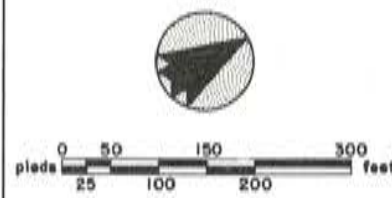
ANNÉE DE TAXATION 1957-1958

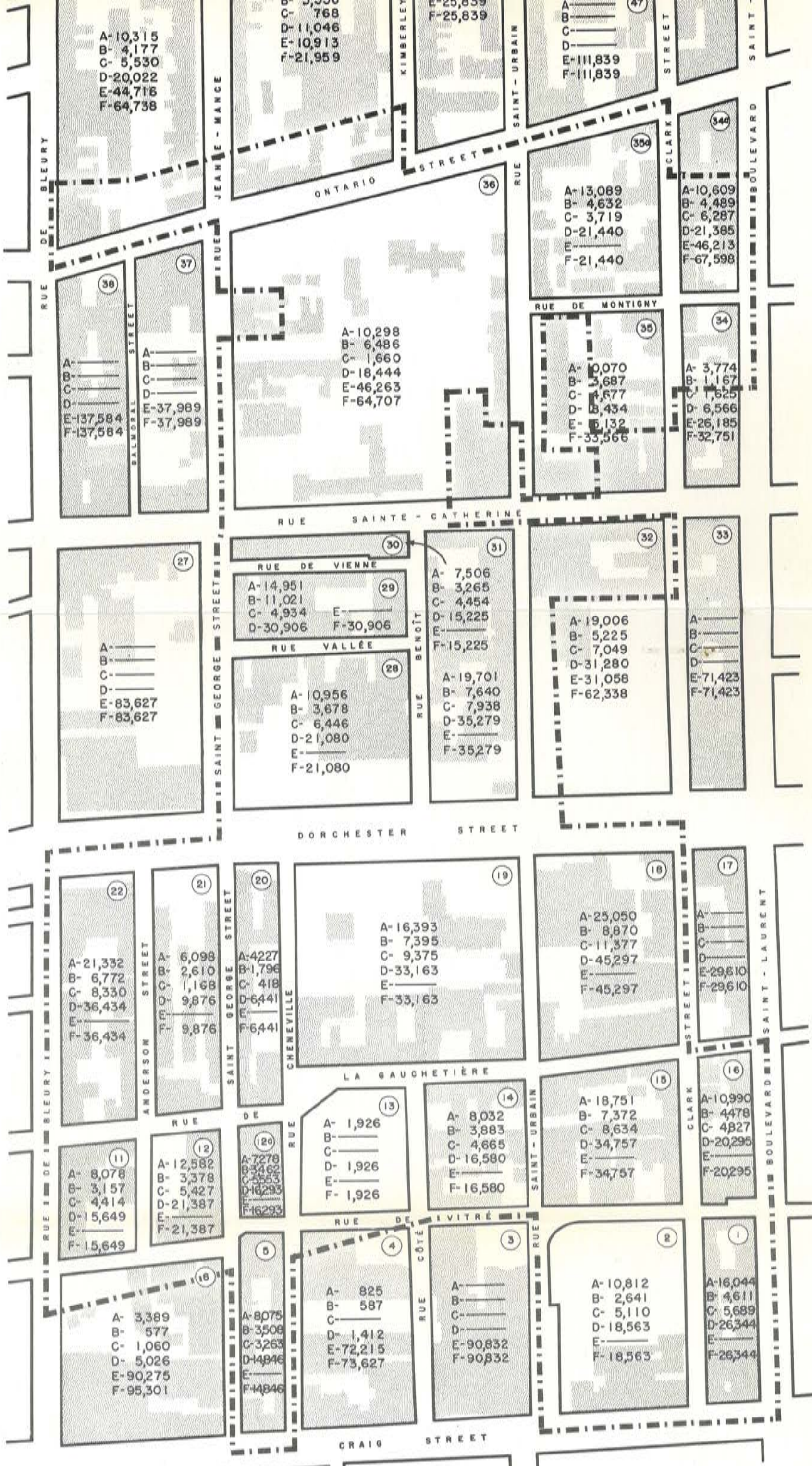
LEVIED TAXES

TAXATION YEAR 1957-1958

IMMEUBLES À RÉAMÉNER :	\$	IMMOVABLES TO BE REDEVELOPED
TAXES FONCIÈRES	A	PROPERTY TAXES
TAXES D'EAU	B	WATER TAXES
TAXES D'AFFAIRES	C	BUSINESS TAXES
TOTAL	D	TOTAL
IMMEUBLES EXCLUS DU RÉAMÉNAGEMENT		IMMOVABLES EXCLUDED FROM REDEVELOPMENT
TAXES FONCIÈRES, D'EAU ET D'AFFAIRES	E	PROPERTY, WATER AND BUSINESS TAXES
TOTAL DES TAXES DE L'ÎLOT	F	TOTAL TAXES OF BLOCK

LIMITE DU RÉAMÉNAGEMENT PROPOSÉ	---	LIMIT OF PROPOSED REDEVELOPMENT
TERRAIN BÂTI	■	BUILT-UP AREA
NUMÉRO D'ÎLOT	⊙	BLOCK NUMBER





GRAND TOTAL: A=\$317,099 B=\$123,900 C=\$134,397 D=\$575,396 E=\$1,044,218 F=\$1,619,614

SERVICE D'URBANISME

PLAN NO 6

CITY PLANNING DEPARTMENT

JUILLET 1959

JULY 1959

les taxes foncières, \$123,900.00 pour les taxes d'eau et \$134,397.00 pour les taxes d'affaires, formant un total de \$575,396.00 ; ceci représente un revenu potentiel moyen de \$11,750.00 à l'acre. D'autre part, l'imposition sur les autres immeubles du quadrilatère s'élevait à \$1,044,218.00 représentant \$26,200.00 à l'acre. En comparant ces deux taux, on constate que la Cité perçoit 2.23 fois moins de taxes dans

le secteur à rénover que dans les autres parties du quadrilatère étudié.

PROPRIÉTÉS DE CERTAINS ORGANISMES PUBLICS

La Cité et certains organismes publics possèdent dans le secteur des propriétés dont l'évaluation municipale est la suivante :

	<i>TERRAINS</i>	<i>BÂTIMENTS</i>	<i>TOTAL</i>
Cité de Montréal :	\$ 605,291.00	\$ 186,200.00	\$ 791,491.00
Commission de transport de Montréal :	280,150.00	15,000.00	295,150.00
La Commission des écoles catholiques de Montréal :	820,000.00	627,600.00	1,447,600.00
Commission Hydro-Electrique de Québec :	33,600.00	305,150.00	338,750.00
Sa Majesté la Reine aux droits de la Province de Québec :	552,650.00	259,450.00	812,100.00
TOTAL :	\$2,291,691.00	\$1,393,400.00	\$3,685,091.00

Il est intéressant de constater que le montant de \$3,685,091.00 représente 22.42% du total des évaluations du secteur à rénover, qui s'élèvent à \$16,433,741.00. La Cité pourra probablement négocier des ententes spéciales avec ces organismes publics en vue de l'acquisition de leurs immeubles pour fins de rénovation.

VOIES PUBLIQUES ET CIRCULATION

Le plan no 7 montre le réseau actuel des voies publiques du quadrilatère ; on constate

que si l'on fait exception des quatre grandes artères sises à la périphérie, il n'y a que trois rues de dimensions passables qui le traversent de part en part, soit les rues Ontario, Sainte-Catherine et Dorchester qui ont respectivement 60, 65 et 120 pieds d'emprise.

Toutes les autres voies sont nettement insuffisantes du moins sur une partie de leur parcours, tel que le démontre la liste suivante :

PRINCIPALES RUES

	<u>Nom de la rue</u>	<u>Largeur du pavage en pieds</u>	<u>Emprise en pieds</u>
Direction nord-sud :	Clark	26	35 à 40
	Saint-Urbain	26 à 35	35 à 50
	Saint George, Jeanne-Mance	20 à 36	30 à 66
Direction est-ouest :	La Gauchetière	22 à 25	25 à 45
	Vitré	15 à 25	25 à 30

Voici maintenant la liste des rues secondaires et des rues en cul-de-sac du quadrila-

tère, lesquelles ne peuvent servir à la grande circulation :

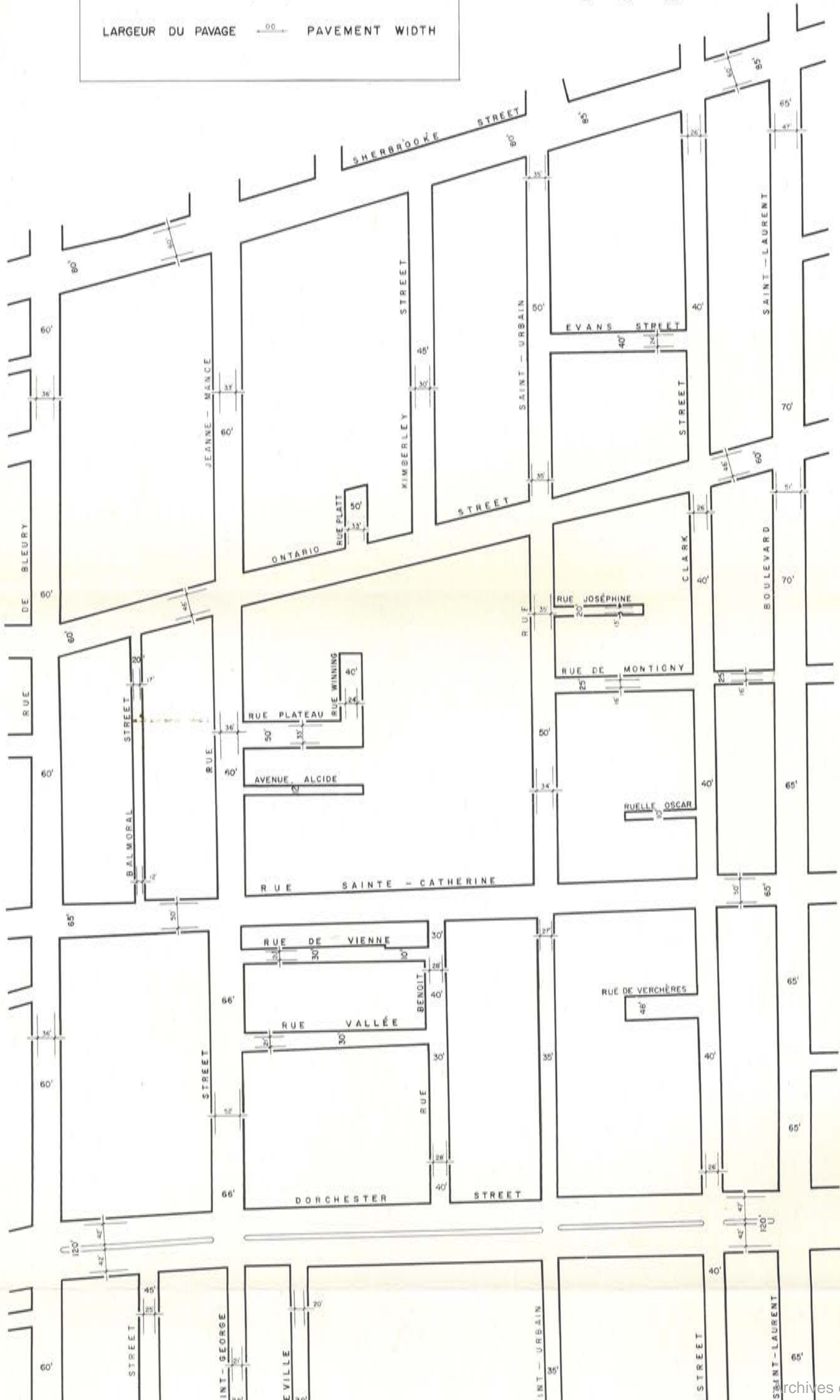
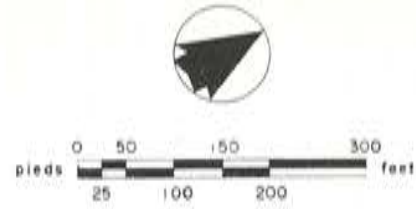
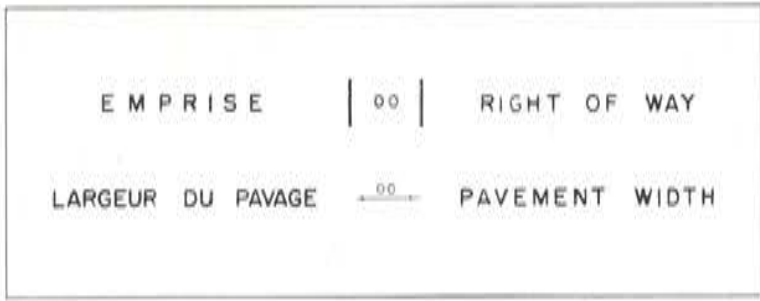
<i>RUES SECONDAIRES</i>		
<i>NOMS</i>	<i>Largeur du pavage en pieds</i>	<i>Emprise en pieds</i>
Kimberley	30	45
Evans	24	40
Balmoral	12 à 17	20
de Montigny	16	25
de Vienne	10 à 20	30
Vallée	21	30
Benoît	28	30 à 40
Anderson	25	30 à 45
Cheneville	20	30
Côté	22 à 25	40

A cette liste, il faudrait ajouter un grand nombre de ruelles dont la plupart se terminent en cul-de-sac, et qui représentent aussi une occupation du sol sans grande valeur.

<i>RUES EN CUL-DE-SAC</i>		
<i>NOMS</i>	<i>Largeur du pavage en pieds</i>	<i>Emprise en pieds</i>
Platt	33	50
Plateau	33	50
Winning	24	40
Oscar	10	10
Alcide	12	12
Joséphine	13	20
Verchères	48	48
Isaac	24	24
Court	19	25

Il y a donc un besoin réel d'améliorer le réseau actuel des voies publiques du quadrilatère en prévoyant l'élargissement de certaines rues pour améliorer la circulation.

VOIES PUBLIQUES ACTUELLES - EXISTING STREETS



FACILITÉS DE STATIONNEMENT DU QUADRILATÈRE

Le rapport du Service de la Circulation sur le nombre d'unités de stationnement actuellement disponibles dans le quadrilatère étudié a établi ce qui suit :

il y a 483 unités de stationnement sur rues ;

il y a 235 unités de stationnement sur propriétés municipales louées à l'entreprise privée ;

il y a 2,948 unités de stationnement sur propriétés privées ;

donc, au total, il y a 3,666 unités de stationnement dans les limites du quadrilatère.

Il faut noter cependant que les 483 unités de stationnement sur rues et les 235 unités de stationnement sur propriétés municipales louées à l'entreprise privée ne peuvent être considérées comme unités de stationnement futures, puisque les premières sont appelées à disparaître afin de faciliter la circulation et la livraison, et que les autres seront éliminées lorsque les terrains sur lesquels elles se trouvent seront utilisés pour l'aménagement des abords; tel en sera le cas par exemple pour les terrains situés le long de la rue Dorchester.

Ce qui veut dire que les exigences actuelles de 3,232 espaces de stationnement du quadrilatère sont remplies dans une proportion d'environ 91 % par les 2,948 unités existantes ; l'insuffisance est cependant comblée par les unités temporaires qui s'y trouvent.

Par ailleurs, le Service de la Circulation, après avoir étudié le rapport de la firme Raymond Lowry Corp., estime que la Place des Arts nécessitera environ 1,000 unités de stationnement, représentant pour l'îlot no 36 seulement une exigence supplémentaire de plus de 800 unités. De même, l'installation éventuelle de la Société Radio-Canada créera des besoins additionnels de stationnement très importants que seule une étude spécifique pourra déterminer.

En définitive, l'insuffisance actuelle en espaces de stationnement serait grandement accrue, si la rénovation du quadrilatère ne prévoyait pas de nouveaux terrains de stationnement.

PLAN DÉTAILLÉ DU QUADRILATÈRE

Le plan no 8 nous indique l'emplacement des bâtiments, des bâtiments en construction, des cours, des citernes, des rues pavées, des

poteaux, des clôtures, des arbres isolés, des surfaces boisées de même que les cotes d'élévation et les points de repère basés sur les coordonnées rectangulaires.

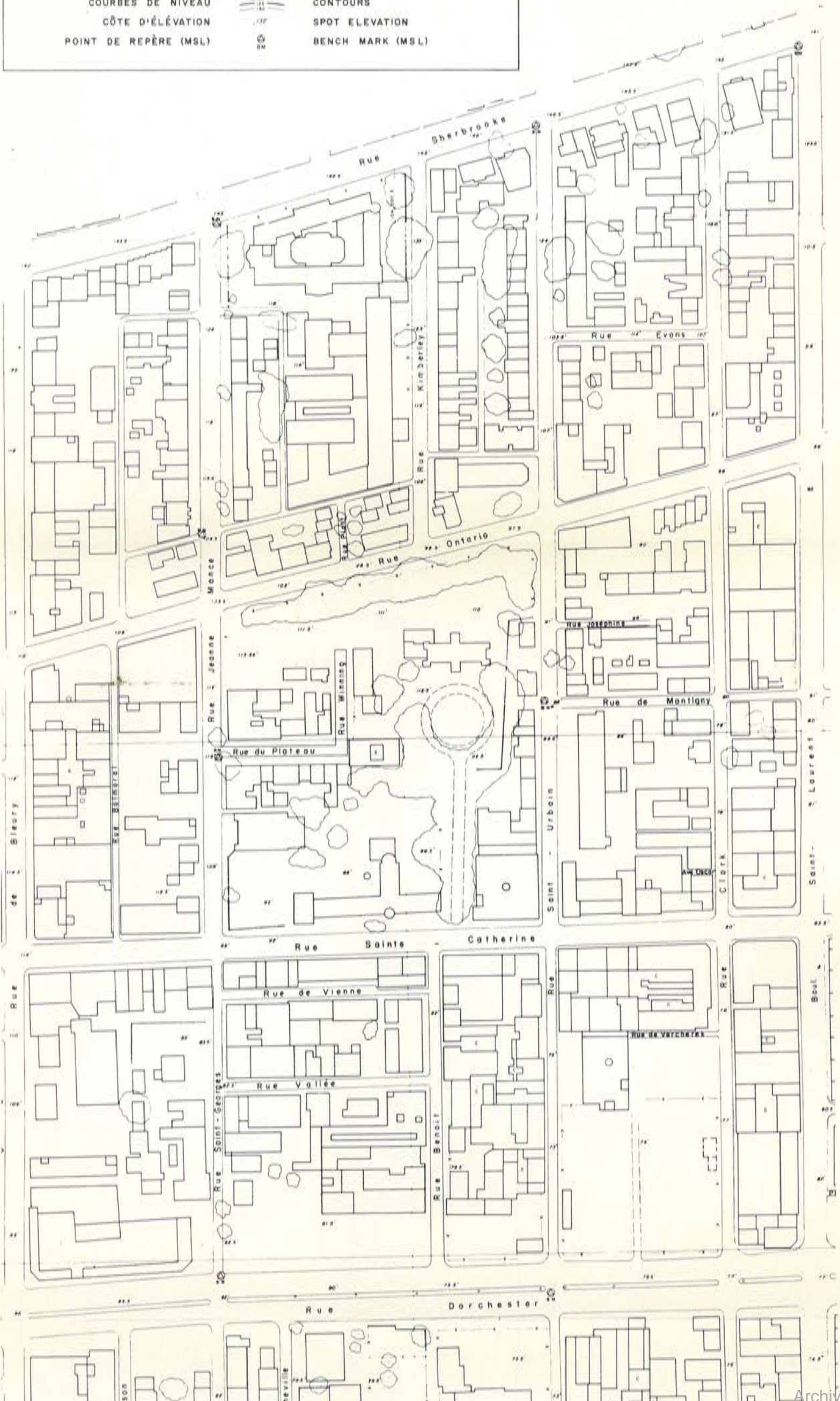
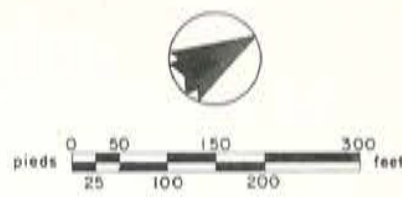
Il est bon de noter la dénivellation assez abrupte du nord au sud du quadrilatère puisque les niveaux vont d'un maximum de 146.5' au nord à un minimum de 49' au sud, selon la répartition suivante :

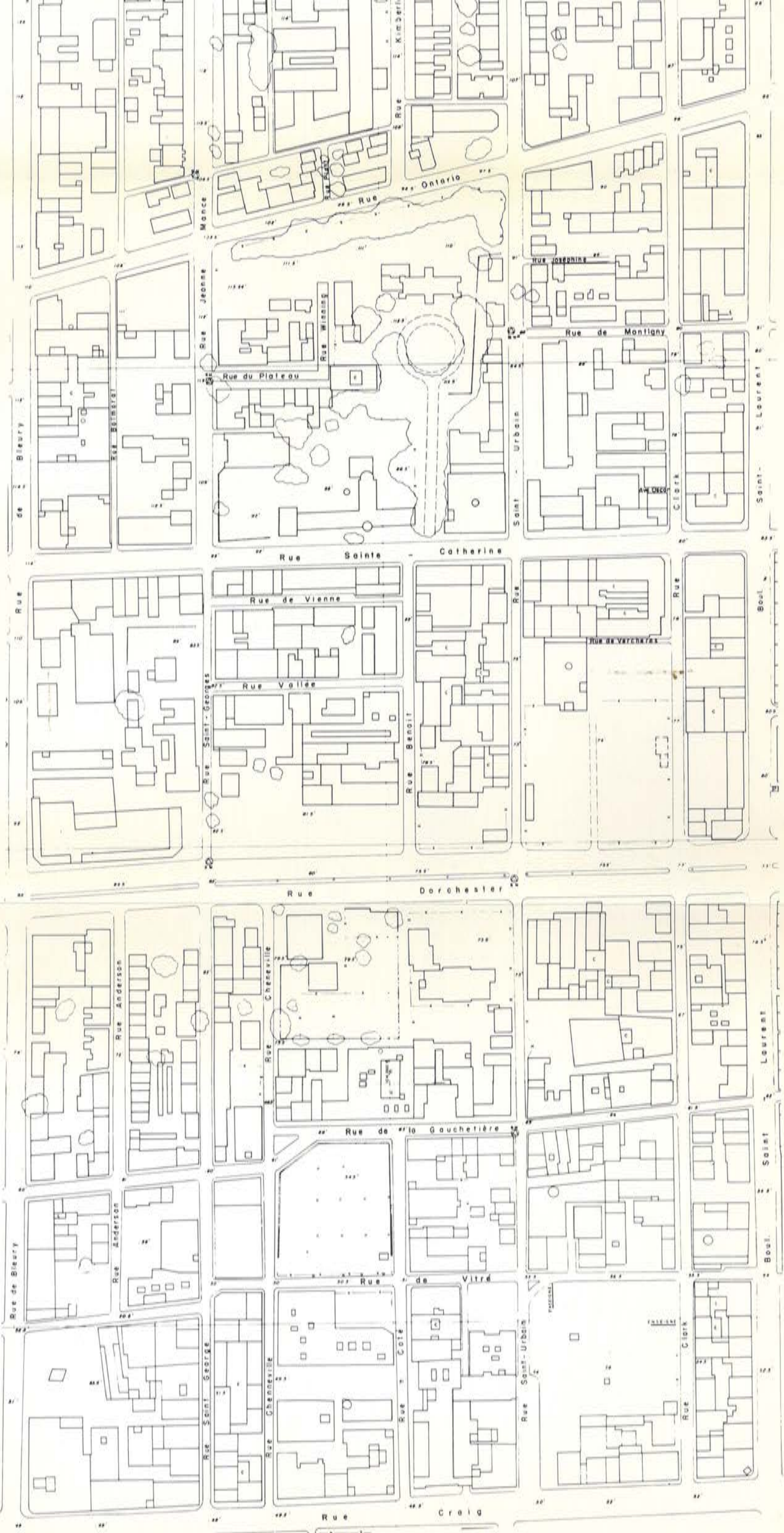
- de 146.5' sur la rue Sherbrooke à 97.5' sur la rue Ontario
- de 97.5' sur la rue Ontario à 92' sur la rue Sainte-Catherine
- de 92' sur la rue Sainte-Catherine à 75.5' sur la rue Dorchester
- de 75.5' sur la rue Dorchester à 53.5' sur la rue de Vitré
- de 53.5' sur la rue de Vitré à 49' sur la rue Craig.

PLAN DÉTAILLÉ DU SECTEUR

DETAILED PLAN OF SECTOR

LÉGENDE	-	LEGEND
BÂTISSÉ		BUILDINGS
COUR		COURT
RUE PAVÉE		PAVED ROAD
POTEAUX		POLES
MUR		WALL
CLÔTURE		FENCE
ARBRES ISOLÉS		INDIVIDUAL TREES
SURFACE BOISÉE		WOODED AREA
COURBES DE NIVEAU		CONTOURS
CÔTE D'ÉLEVATION		SPOT ELEVATION
POINT DE REPÈRE (MSL)		BENCH MARK (MSL)





Dans le sens est-ouest, les niveaux sont plutôt stables à l'exception de l'axe de rue Sainte-Catherine où le maximum est de 114' à l'intersection de la rue de Bleury et le minimum de 80' à l'intersection de la rue Clark.

On ne peut parler de la topographie du sol sans tenir compte des services publics desservant le quadrilatère. Le plan no 9 ci-après montre l'emplacement et donne les dimensions des utilités publiques telles que les conduites d'eau, d'égouts et de gaz tandis que le plan no 10 montre l'emplacement des conduits souterrains et des câbles aériens pour fins d'électricité et de communications.

SERVICES COMMUNAUTAIRES EXISTANTS

L'emplacement et le nom de chacun des immeubles desservant la population du quadri-

latère et de ses environs immédiats sont indiqués sur la plan no 11 ci-joint. Ces services communautaires incluent : les églises, les chapelles, les écoles, les collèges, les couvents, les hôpitaux, les refuges, les postes de pompiers, les postes de police, les bains publics, certains édifices publics et les espaces libres.

On peut conclure de ce plan que le quadrilatère est bien desservi pour un bon nombre de services communautaires. Il reste cependant qu'au point de vue des espaces libres, il en est presque totalement dépourvu puisqu'on n'y trouve que le petit terrain de jeux Dufferin situé du côté sud de la rue Dorchester, à l'est de la rue Cheneville. Ce terrain d'une superficie de 1.81 acre environ suffit aux besoins des enfants du secteur. D'autre part, il n'existe



LÉGENDE

CONDUITES D'EAU
WATER MAINS

ÉGOUTS
SEWERS

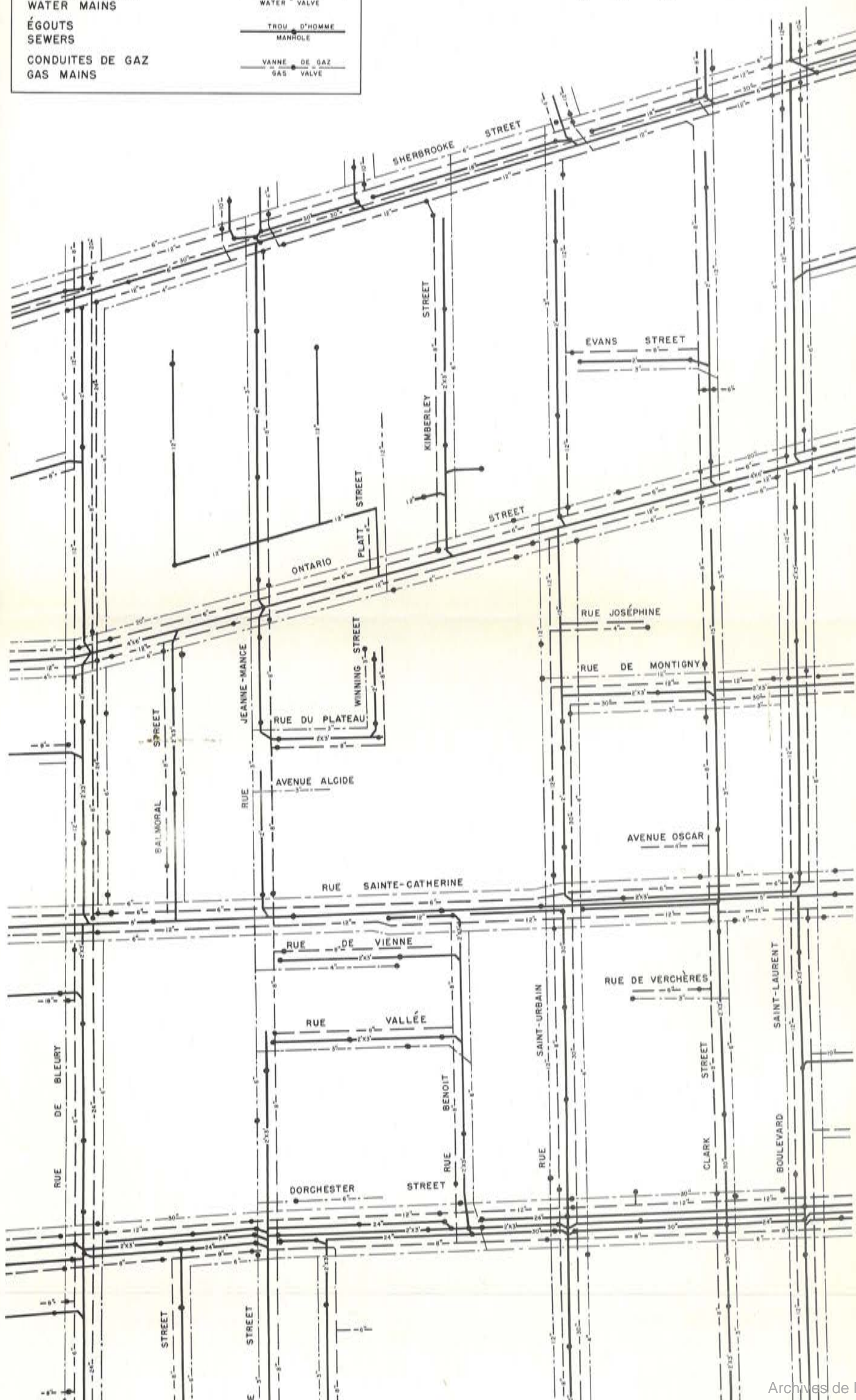
CONDUITES DE GAZ
GAS MAINS

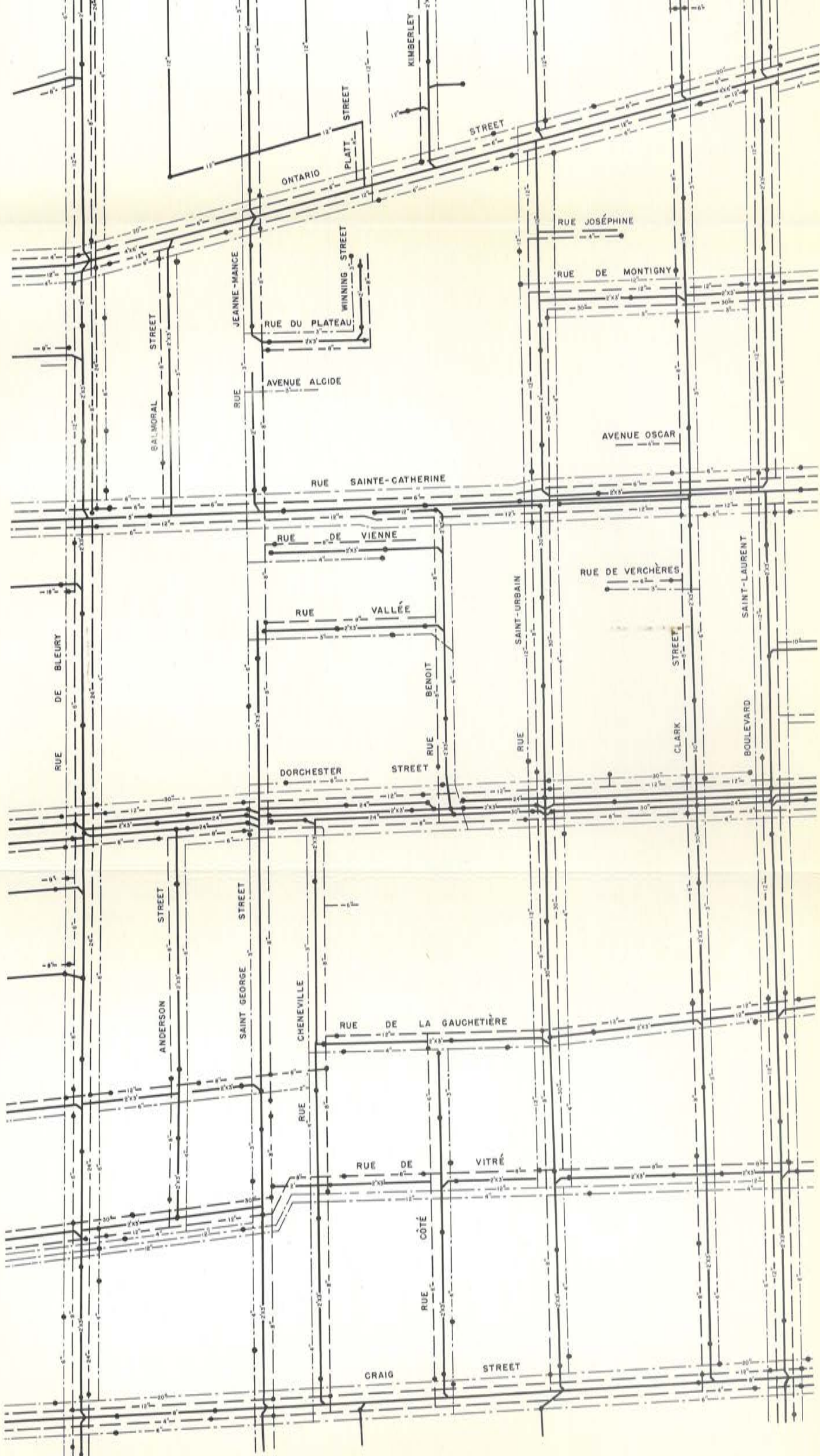
LEGEND

VANNE D'EAU
WATER VALVE

TROU D'HOMME
MANHOLE

VANNE DE GAZ
GAS VALVE





ÉLECTRICITÉ ET COMMUNICATIONS



ELECTRICITY AND COMMUNICATIONS

CONDUITS SOUTERRAINS ET CÂBLES AÉRIENS

UNDERGROUND CONDUITS AND AERIAL CABLES

LÉGENDE

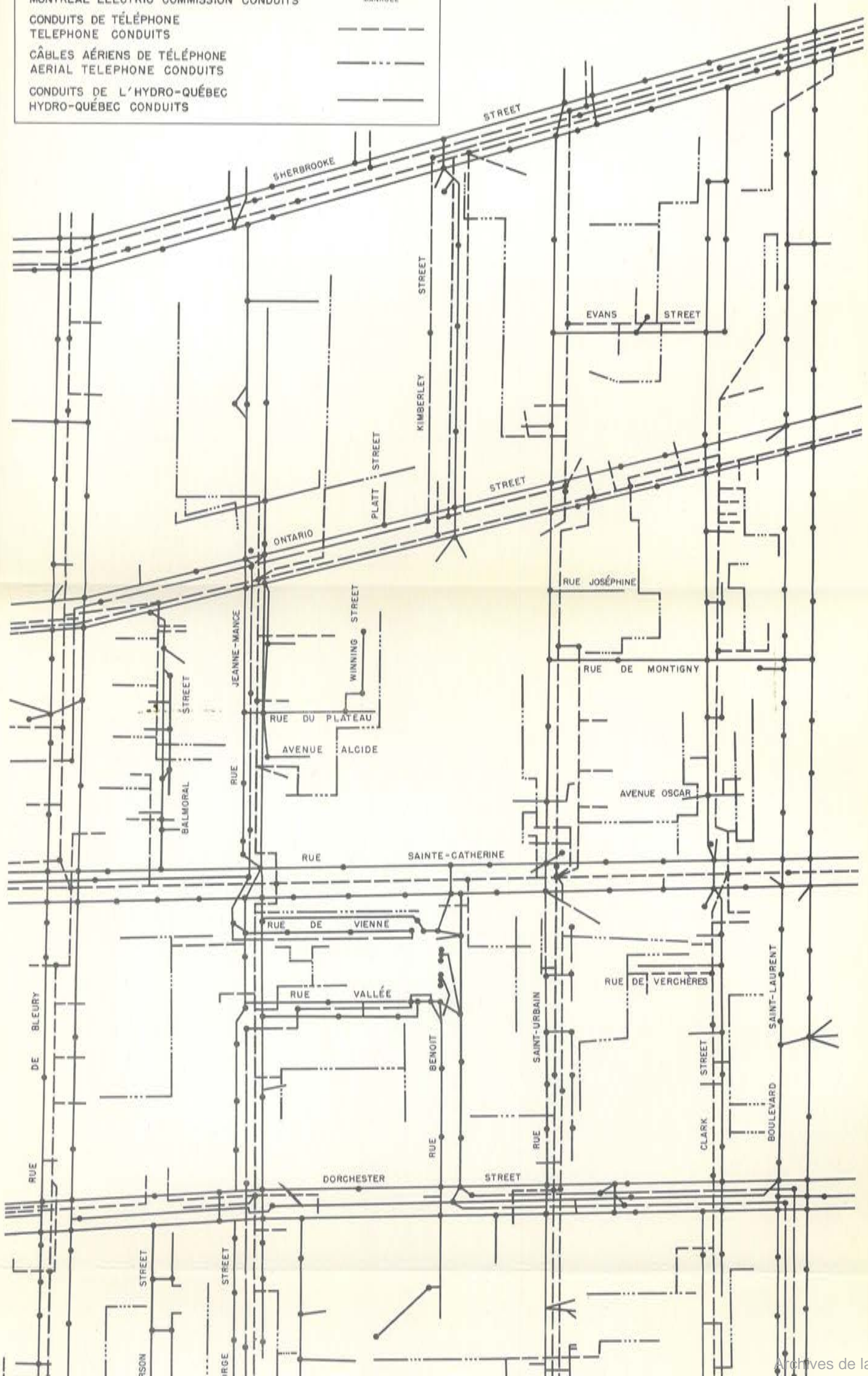
CONDUITS DE LA COMMISSION ÉLECTRIQUE DE MONTRÉAL
MONTRÉAL ELECTRIC COMMISSION CONDUITS

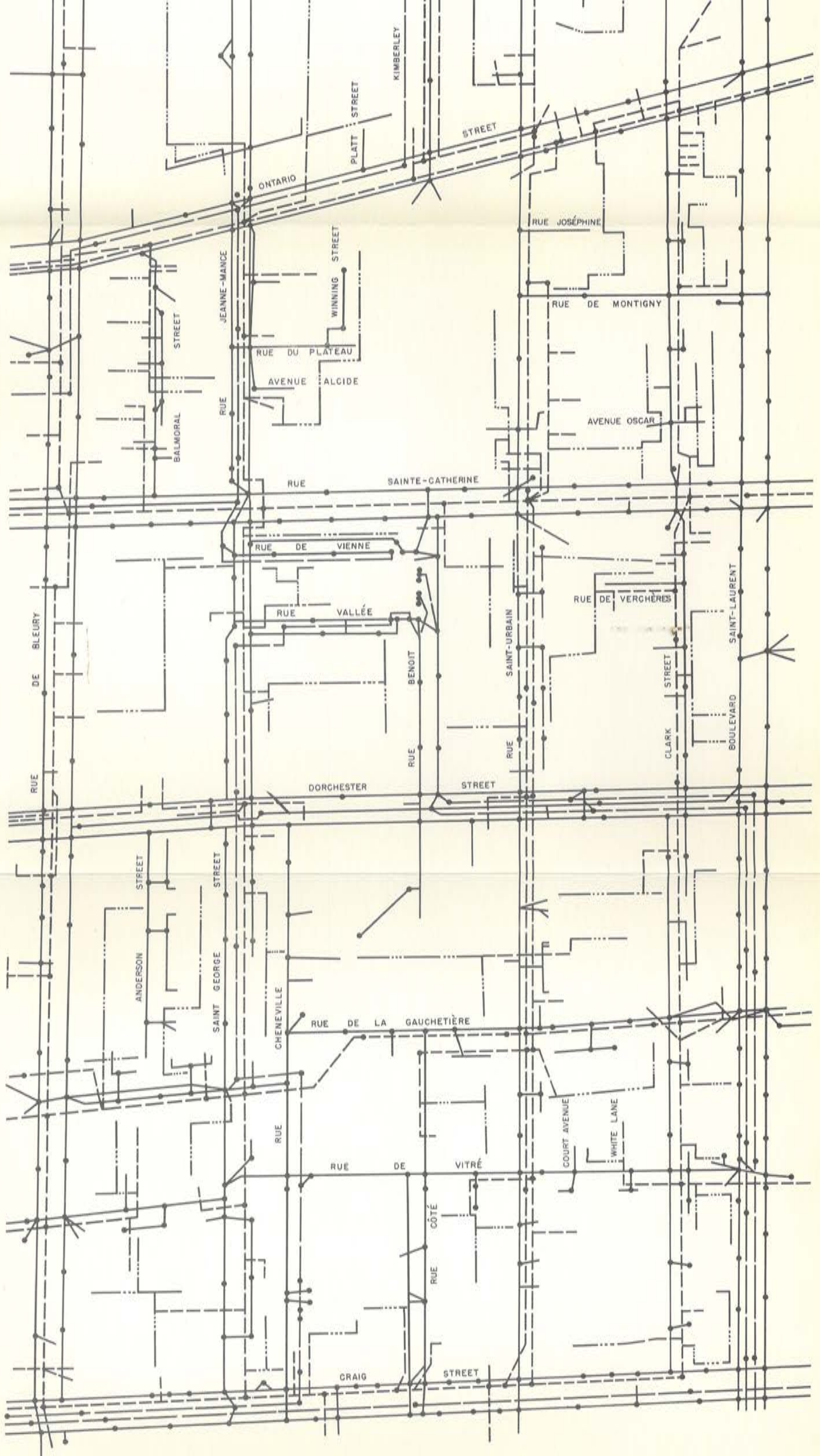
CONDUITS DE TÉLÉPHONE
TELEPHONE CONDUITS

CÂBLES AÉRIENS DE TÉLÉPHONE
AERIAL TELEPHONE CONDUITS

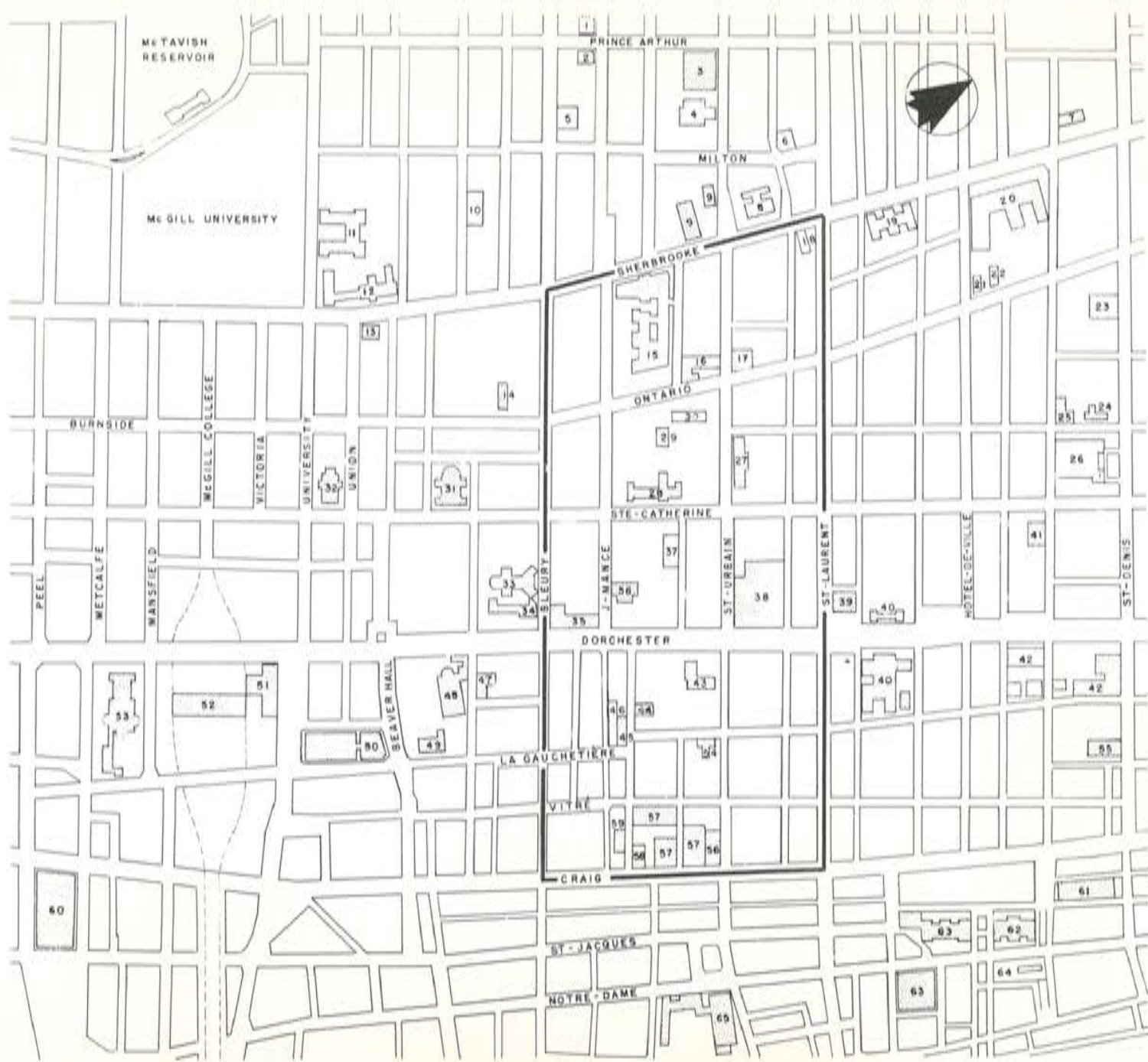
CONDUITS DE L'HYDRO-QUÉBEC
HYDRO-QUÉBEC CONDUITS

LEGEND





SERVICES COMMUNAUTAIRES EXISTANTS EXISTING COMMUNITY SERVICES



- 1 — ÉGLISE "FIRST PRESBYTERIAN"
- 2 — ÉGLISE LUTHÉRIENNE ALLEMANDE
- 3 — HÔPITAL STE-JEANNE D'ARC
- 4 — ACADÉMIE ST-URBAIN
- 5 — ÉGLISE NOTRE-DAME-DE-LA-SALETTE
- 6 — SYNAGOGUE
- 7 — INSTITUT STE-MARIE EUPHRASIE
- 8 — REFUGE "ST. MARGARET"
- 9 — ÉCOLE DES BEAUX-ARTS
- 10 — "CATHOLIC HIGH SCHOOL"
- 11 — "MONTREAL HIGH SCHOOL"
- 12 — COLLÈGE "ROYAL VICTORIA"
- 13 — ÉGLISE "PEOPLE'S"
- 14 — POSTE DE POMPIERS NO 5
- 15 — ÉCOLE TECHNIQUE DE MONTRÉAL
- 16 — ÉGLISE "ST. JOHN THE EVANGELIST" (ANGLICANE)
- 17 — CIE DE TÉLÉPHONE BELL
- 18 — ÉGLISE "HOLY TRINITY" (GRECQUE ORTHODOXE)
- 19 — COUVENT DU BON PASTEUR
- 20 — COLLÈGE DU MONT ST-LOUIS
- 21 — POSTE DE POMPIERS ET DE POLICE
- 22 — BAIN PUBLIC ST-LOUIS
- 23 — BIBLIOTHÈQUE ST-SULPICE
- 24 — ÉCOLE JEANNE-MANGE
- 25 — ÉCOLE ST-JACQUES
- 26 — ÉCOLE POLYTECHNIQUE
- 27 — COMMISSION D'ASSURANCE-CHÔMAGE
- 28 — ASILE NAZARETH "LES BUISSONNETS"
- 29 — ÉCOLE NOTRE-DAME DU MONT-CARMEL
- 30 — COMMISSION SCOLAIRE CATHOLIQUE
- 31 — ÉGLISE "ST. JAMES" (UNIE)
- 32 — CATHÉDRALE "CHRIST CHURCH" (ANGLICANE)
- 33 — ÉGLISE DU GÉSU
- 34 — COLLÈGE STE-MARIE
- 35 — ÉDIFICE DU REVENU NATIONAL
- 36 — BAIN PUBLIC RUBENSTEIN
- 37 — HYDRO-QUÉBEC
- 38 — HYDRO-QUÉBEC (EN CONSTRUCTION)
- 39 — MARCHÉ ST-LAURENT
- 40 — HÔPITAL ST-CHARLES-BORROMÉE
- 41 — ÉCOLE "ALEXANDRA"
- 42 — HÔPITAL ST-LUC
- 43 — ÉCOLE "DUFFERIN"
- 44 — ÉGLISE PRESBYTÉRIENNE CHINOISE
- 45 — CHAPELLE ST-VINCENT-DE-PAUL
- 46 — ÉCOLE CHINOISE
- 47 — ÉCOLE ST. PATRICK
- 48 — ÉGLISE ST. PATRICK
- 49 — "FATHER DOWD MEMORIAL HOME"
- 50 — CIE DE TÉLÉPHONE BELL
- 51 — "I.C.A.O." (ORGANISATION DE L'AVIATION CIVILE INTERNATIONALE)
- 52 — GARE CENTRALE (C.N.R.)
- 53 — CATHÉDRALE ET ARCHEVÊCHÉ (CATHOLIQUE ROMAIN)
- 54 — HÔPITAL CHINDIS
- 55 — ÉGLISE ST-SAUVEUR (SYRIENNE)
- 56 — HYDRO-QUÉBEC
- 57 — COMMISSION DE TRANSPORT DE MONTRÉAL
- 58 — POSTE DE POMPIERS NO 20
- 59 — COUVENT DU ST-NOM-DE-MARIE
- 60 — BUREAU DE POSTE
- 61 — ANNEXE DE L'HÔTEL DE VILLE
- 62 — HÔTEL DE VILLE
- 63 — PALAIS DE JUSTICE
- 64 — CHATEAU DE RAMEZAY
- 65 — ÉGLISE NOTRE-DAME

- 1 — FIRST PRESBYTERIAN CHURCH
- 2 — GERMAN LUTHERAN CHURCH
- 3 — ST. JEANNE D'ARC HOSPITAL
- 4 — ST. URBAIN ACADEMY
- 5 — NOTRE DAME DE LA SALETTE CHURCH
- 6 — SYNAGOGUE
- 7 — "STE-MARIE EUPHRASIE" INSTITUTE
- 8 — ST. MARGARET'S HOME
- 9 — SCHOOL OF FINE ARTS
- 10 — CATHOLIC HIGH SCHOOL
- 11 — MONTREAL HIGH SCHOOL
- 12 — ROYAL VICTORIA COLLEGE
- 13 — PEOPLE'S CHURCH
- 14 — FIRE STATION NO. 5
- 15 — MONTREAL TECHNICAL SCHOOL
- 16 — ST. JOHN THE EVANGELIST CHURCH (ANGLICAN)
- 17 — BELL TELEPHONE CO.
- 18 — HOLY TRINITY CHURCH (GREEK ORTHODOX)
- 19 — BON PASTEUR CONVENT
- 20 — MONT ST. LOUIS COLLEGE
- 21 — FIRE AND POLICE STATION
- 22 — ST. LOUIS PUBLIC BATH
- 23 — ST. SULPICE LIBRARY
- 24 — JEANNE-MANGE SCHOOL
- 25 — ST. JACQUES SCHOOL
- 26 — POLYTECHNICAL SCHOOL
- 27 — UNEMPLOYMENT INSURANCE COMMISSION
- 28 — NAZARETH ASYLUM "LES BUISSONNETS"
- 29 — NOTRE-DAME DU MONT-CARMEL SCHOOL
- 30 — CATHOLIC SCHOOL COMMISSION
- 31 — ST. JAMES CHURCH (UNITED)
- 32 — CHRIST CHURCH CATHEDRAL (ANGLICAN)
- 33 — "GÉSU" CHURCH
- 34 — "STE-MARIE" COLLEGE
- 35 — NATIONAL REVENUE BUILDING
- 36 — RUBENSTEIN PUBLIC BATH
- 37 — HYDRO-QUEBEC
- 38 — HYDRO-QUEBEC (UNDER CONSTRUCTION)
- 39 — "ST. LAURENT" MARKET
- 40 — "ST-CHARLES-BORROMÉE" HOSPITAL
- 41 — ALEXANDRA SCHOOL
- 42 — ST. LUC HOSPITAL
- 43 — DUFFERIN SCHOOL
- 44 — CHINESE PRESBYTERIAN CHURCH
- 45 — "ST-VINCENT-DE-PAUL" CHAPEL
- 46 — CHINESE SCHOOL
- 47 — ST. PATRICK'S SCHOOL
- 48 — ST. PATRICK'S CHURCH
- 49 — FATHER DOWD MEMORIAL HOME
- 50 — BELL TELEPHONE CO.
- 51 — I.C.A.O. (INT. CIVIL AVIATION ORGANIZATION)
- 52 — CENTRAL STATION (C.N.R.)
- 53 — CATHEDRAL AND ARCHBISHOP'S PALACE (ROMAN CATHOLIC)
- 54 — CHINESE HOSPITAL
- 55 — ST. SAUVEUR CHURCH (SYRIAN)
- 56 — HYDRO-QUEBEC
- 57 — MONTREAL TRANSPORTATION COMMISSION
- 58 — FIRE STATION NO. 20
- 59 — "ST-NOM-DE-MARIE" CONVENT
- 60 — POST OFFICE
- 61 — CITY HALL ANNEX
- 62 — CITY HALL
- 63 — COURT-HOUSE
- 64 — "CHATEAU DE RAMEZAY"
- 65 — NOTRE DAME CHURCH

aucun terrain de sport et aucun espace de verdure dans les limites du quadrilatère pour en desservir la population adolescente et adulte qui y habite.

Il convient d'ajouter qu'au point de vue

transport en commun, ce quadrilatère est assuré d'un bon service par les nombreuses lignes régulières d'autobus passant sur les rues Craig, Dorchester, Sainte-Catherine, Ontario, Sherbrooke, de Bleury et le boulevard Saint-Laurent.



B – Données sur la population du secteur

Les enquêteurs du Service d'Urbanisme ont pu obtenir des renseignements pratiquement complets sur la population du quadrilatère et les statistiques qui suivent ont été compilées d'après les enquêtes complétées.

Le plan no 12 indique la population qui réside dans chacun des îlots du quadrilatère en-

tier tandis que le tableau no 6 en établit la population totale à 6,152 personnes, bien que ce total n'inclut pas la population des diverses institutions. Dans le secteur à rénover, 3,670 personnes y résident dont 1,387 chambreurs, soit 37.8% du total.

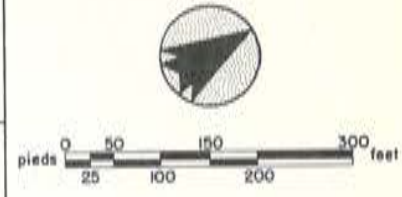
TABLEAU NO 6
POPULATION*

<i>RÉPARTITION DE LA POPULATION</i>	<i>SECTEUR ENTIER</i>		<i>SECTEUR À RÉNOVER</i>	
	<i>Nombre</i>	<i>%</i>	<i>Nombre</i>	<i>%</i>
Parents : Pères	1,039	16.9	623	17.0
Mères	1,131	18.4	683	18.6
Enfants : Sexe masculin	715	11.6	477	13.0
Sexe féminin	676	11.0	412	11.2
Apparentés : Sexe masculin	81	1.3	52	1.4
Sexe féminin	70	1.1	32	0.9
Indéterminés :	8	0.1	4	0.1
Chambreurs :	2,432	39.6	1,387	37.8
TOTAL	6,152	100.0	3,670	100.0

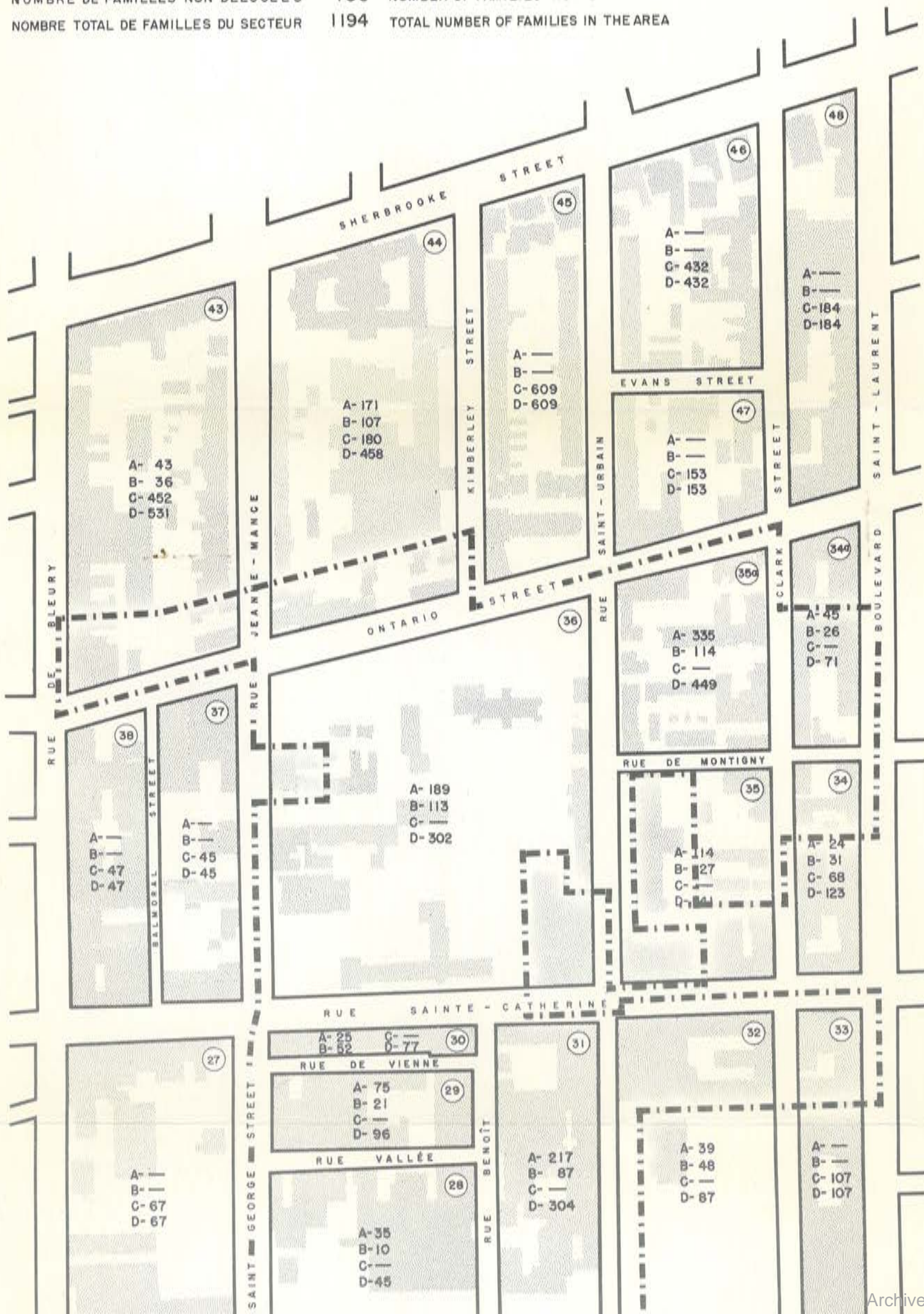
* N'inclut pas la population des diverses institutions.

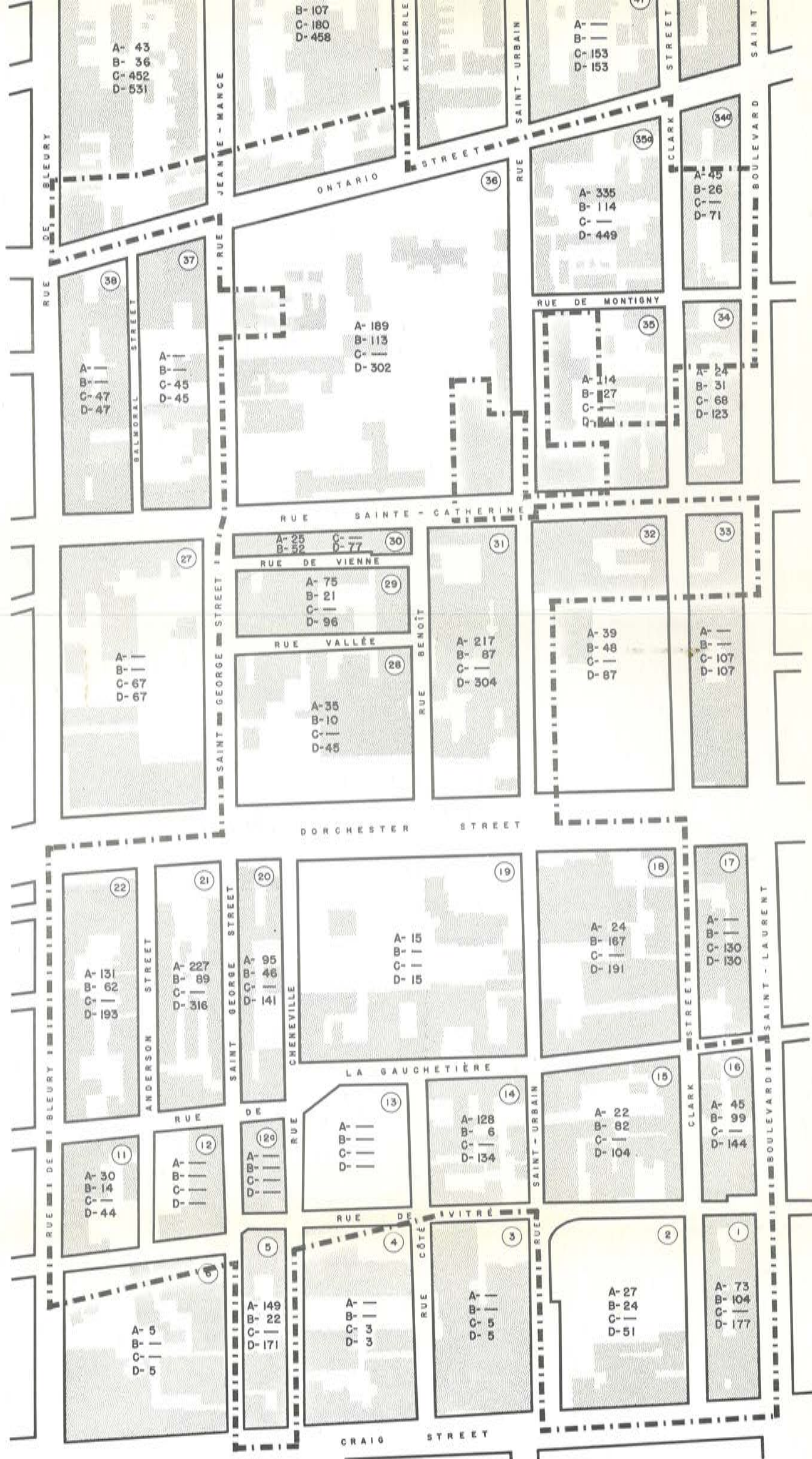
POPULATION

NOMBRE DE PERSONNES À RELOGER	A	NUMBER OF PERSONS TO REHOUSE
NOMBRE DE CHAMBREURS À DÉPLACER	B	NUMBER OF ROOMERS TO DISPLACE
NOMBRE DE PERSONNES NON DÉLOGÉES	C	NUMBER OF PERSONS NOT DISPLACED
NOMBRE TOTAL DE PERSONNES DANS L'ÎLOT	D	TOTAL NUMBER OF PERSONS IN BLOCK
LIMITE DU RÉAMÉNAGEMENT PROPOSÉ	---	LIMIT OF PROPOSED REDEVELOPMENT
TERRAIN BÂTI	■	BUILT-UP AREA
NUMÉRO D'ÎLOT	⊙	BLOCK NUMBER



NOMBRE DE FAMILLES À RELOGER	714	NUMBER OF FAMILIES TO REHOUSE
NOMBRE DE FAMILLES NON DÉLOGÉES	480	NUMBER OF FAMILIES NOT DISPLACED
NOMBRE TOTAL DE FAMILLES DU SECTEUR	1194	TOTAL NUMBER OF FAMILIES IN THE AREA





GRAND TOTAL:
 SERVICE D'URBANISME
 JUILLET 1959

A= 2,283

B= 1,387

C= 2,482

D= 6,152

PLAN NO 12

CITY PLANNING DEPARTMENT

JULY 1959

COMPOSITION DES FAMILLES

Selon le tableau no 7, la population comprise dans les familles s'élève à 3720 personnes dans le quadrilatère entier et à 2283 per-

sonnes dans le secteur à rénover, lesquelles personnes sont groupées en 1194 et 714 familles respectivement.

TABLEAU NO 7
COMPOSITION DES FAMILLES

NOMBRE DE PERSONNES PAR FAMILLE	SECTEUR ENTIER				SECTEUR À RÉNOVER			
	Nombre de familles	%	Nombre de personnes	%	Nombre de familles	%	Nombre de personnes	%
2	588	49.3	1,176	31.6	346	48.5	692	30.3
3	277	23.2	831	22.3	165	23.1	495	21.7
4	141	11.8	564	15.2	78	10.8	312	13.6
5	91	7.6	455	12.2	52	7.3	260	11.4
6	41	3.4	246	6.6	30	4.2	180	7.9
7	32	2.7	224	6.0	26	3.6	182	8.0
8	8	0.7	64	1.7	5	0.7	40	1.8
9	7	0.6	63	1.7	4	0.6	36	1.6
10	4	0.3	40	1.1	4	0.6	40	1.8
11	3	0.2	33	0.9	2	0.3	22	0.9
12	2	0.2	24	0.7	2	0.3	24	1.0
TOTAL	1,194	100.0	3,720	100.0	714	100.0	2,283	100.0

Une analyse de ce tableau nous révèle qu'un grand nombre des familles du secteur à rénover, soit 346 d'entre elles ou 48.5% du total se composent de 2 personnes seulement et que les familles de 3, 4 ou 5 personnes sont au nombre de 295 ou 41.2%. Il y a donc peu de familles nombreuses, soit 73 ou 10.3%.

qu'elle apparaît au tableau no 8, nous démontre qu'il y a 1391 enfants dans le quadrilatère et 889 dans le secteur à rénover ; dans ce dernier cas, 477 enfants ou 53.7% sont du sexe masculin et 412 ou 46.3% du sexe féminin. De plus, 279 enfants ou 31.4% ont 5 ans ou moins tandis que 357 ou 40.2% ont de 6 à 15 ans.

ENFANTS

La tabulation des âges des enfants, telle

TABLEAU NO 8
ÂGES DES ENFANTS

ÂGES ET SEXE DES ENFANTS	SECTEUR ENTIER		SECTEUR À RÉNOVER	
	Nombre	%	Nombre	%
<i>Sexe masculin :</i>				
De 0 à 5 ans	203	14.6	145	16.3
De 6 à 15 ans	272	19.7	189	21.3
De 16 à 20 ans	88	6.3	55	6.2
De 21 ans et plus	152	10.9	88	9.9
<i>Sexe féminin :</i>				
De 0 à 5 ans	216	15.5	134	15.1
De 6 à 15 ans	259	18.6	168	18.9
De 16 à 20 ans	81	5.8	49	5.5
De 21 ans et plus	120	8.6	61	6.8
TOTAL	1,391	100.0	889	100.0

ORIGINES ETHNIQUES

Le tableau no 9 établit la répartition des familles selon leurs origines ethniques. On y remarque surtout que les familles d'origines françaises y sont en majorité puisqu'elles sont au nombre de 631 dans le quadrilatère entier avec un pourcentage de 52.8%, et de 413 dans

le secteur à rénover, soit 57.8%. On y constate aussi que les familles groupées sous l'item "Autres" sont au nombre imposant de 189. Elles représentent surtout les familles d'origines slaves, scandinaves, latines, grecques, etc. Enfin, il convient de faire ressortir l'incidence notable des familles d'origine chinoise.

TABLEAU NO 9
ORIGINES ETHNIQUES

ORIGINE	SECTEUR ENTIER				SECTEUR À RÉNOVER			
	Nombre de familles	%	Nombre de personnes	%	Nombre de familles	%	Nombre de personnes	%
Française	631	52.8	1,997	53.7	413	57.8	1,326	58.1
Anglaise	173	14.6	508	13.7	97	13.6	296	13.0
Chinoise	86	7.2	260	7.0	65	9.1	189	8.3
Polonaise	37	3.1	119	3.2	17	2.4	61	2.7
Ukrainienne	35	2.9	129	3.5	22	3.1	80	3.5
Italienne	29	2.4	91	2.4	18	2.5	56	2.4
Juive	10	0.9	30	0.8	4	0.6	15	0.6
Autres	189	15.8	576	15.4	76	10.6	254	11.1
Non rapportés	4	0.3	10	0.3	2	0.3	6	0.3
TOTAL	1,194	100.0	3,720	100.0	714	100.0	2,283	100.0

RELIGION

D'après le tableau no 10, la plupart des familles ont déclaré professer la religion catholique ; en effet leur nombre s'élève à 882 ou

73.9% dans le quadrilatère et à 547 ou 76.6% dans le secteur à rénover. À peine 0.3% de toutes les familles n'ont pas répondu à cette question.

TABLEAU NO 10

RELIGION

RELIGION	SECTEUR ENTIER				SECTEUR À RÉNOVER			
	Nombre de familles	%	Nombre de personnes	%	Nombre de familles	%	Nombre de personnes	%
Catholique	882	73.9	2,770	74.5	547	76.6	1,775	77.7
Anglicane	88	7.4	258	6.9	53	7.4	150	6.6
Grecque-Orthodoxe	70	5.9	222	6.0	26	3.6	79	3.5
Eglise Unie	27	2.3	101	2.7	19	2.7	72	3.2
Presbytérienne	22	1.8	55	1.5	12	1.7	30	1.3
Juive	11	0.9	30	0.8	4	0.6	15	0.6
Autres	54	4.5	146	3.9	35	4.9	87	3.8
Aucune	36	3.0	128	3.4	16	2.2	69	3.0
Non rapportée	4	0.3	10	0.3	2	0.3	6	0.3
TOTAL	1,194	100.0	3,720	100.0	714	100.0	2,283	100.0

PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES

Il est opportun d'insérer ici le tableau no 11 qui démontre le très petit nombre de propriétaires occupant leur propriété dans le quadrilatère, soit seulement 80 ou 6.7% comparati-

vement à 1,112 locataires ou 93.1%. Cette disproportion est encore plus marquée dans le secteur à rénover puisque les pourcentages sont de 4.3% pour les propriétaires et 95.6% pour les locataires.

TABLEAU NO 11

PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES

<i>TYPE D'OCCUPANT</i>	<i>SECTEUR ENTIER</i>		<i>SECTEUR À RÉNOVER</i>	
	<i>Nombre</i>	<i>%</i>	<i>Nombre</i>	<i>%</i>
Propriétaires	80	6.7	31	4.3
Locataires	1,112	93.1	682	95.6
Non rapportés	2	0.2	1	0.1
TOTAL	1,194	100.0	714	100.0

OCCUPATION DES LOGEMENTS

Le tableau no 12 permet de constater qu'environ 30% des familles du quadrilatère

déménagent chaque année, ce qui est sensiblement la même proportion que dans l'ensemble de la Cité de Montréal.

TABLEAU NO 12
OCCUPATION DES LOGEMENTS

<i>NOMBRE D'ANNÉES D'OCCUPATION</i>	<i>SECTEUR ENTIER</i>		<i>SECTEUR À RÉNOVER</i>	
	<i>Nombre</i>	<i>%</i>	<i>Nombre</i>	<i>%</i>
0 à 1	358	30.0	211	29.6
2 à 4	311	26.0	200	28.0
5 à 9	196	16.4	103	14.4
10 et plus	297	24.9	184	25.8
Non rapportés	32	2.7	16	2.2
TOTAL	1,194	100.0	714	100.0

POSSESSIONS DIVERSES DES FAMILLES

Le tableau no 13 est un sommaire des possessions diverses des familles du secteur à rénover. Il faut remarquer qu'à l'exception des ensembles de cuisine possédés par 71.0% des

familles, l'article de ménage le plus courant est l'appareil de télévision que l'on retrouve dans 64% des foyers. On peut noter en outre que seulement 91 familles ont une automobile.

TABLEAU NO 13

POSSESSIONS DIVERSES DES FAMILLES

<i>DESCRIPTION</i>	<i>SECTEUR À RÉNOVER</i>	
	<i>Nombre</i>	<i>% basé sur 714 familles</i>
<i>Biens immobiliers :</i>		
Propriétés : ville	32	4.5
campagne	23	3.2
<i>Biens mobiliers :</i>		
Ensemble de cuisine	507	71.0
Télévision	457	64.0
Poêle	449	62.9
Réfrigérateur	414	58.0
Ensemble de chambre	386	54.1
Ensemble de vivoir	386	54.1
Lessiveuse	361	50.6
Fournaise	232	32.5
Auto	91	12.7
Camion	8	1.1

REVENU MENSUEL GLOBAL

Les enquêteurs ont pu obtenir des renseignements sur les revenus de toutes sources de 677 familles sur le total de 714, du secteur à rénover. Le revenu global mensuel moyen pour chacune de ces familles s'établit à \$257.41, quoique ce dernier montant inclut des revenus

de location de chambres, lesquels revenus ne seraient plus disponibles dans les cas de relogement, advenant la réalisation de projets de rénovation. Le tableau no 14 énumère les différentes sources de revenus et les montants qui en sont dérivés.

TABLEAU NO 14
REVENU MENSUEL GLOBAL DES FAMILLES DU SECTEUR À RÉNOVER

<i>SOURCES</i>	<i>MONTANT GLOBAL</i>	<i>%</i>	<i>NOMBRE DE FAMILLES</i>
Salaires	\$135,952	78.01	536
Chambres	10,154	5.83	105
Propriétés	2,404	1.37	13
Rentes	480	0.28	1
Pensions	573	0.33	10
Assurance chômage	7,038	4.04	72
Pension de vieillesse	4,250	2.44	62
Allocations : Vétérans	1,523	0.88	16
Familiales	3,789	2.17	244
Provinciales	1,470	0.84	21
Fédérales	220	0.12	3
Municipales	1,368	0.79	19
Autres	515	0.30	9
Autres sources	4,529	2.60	64
TOTAL	\$174,265	100.00	Total de 677 familles
Revenu moyen : $\frac{\$174,265.00}{677} = \257.41			

LOYERS MENSUELS ACTUELS

L'analyse du tableau no 15 établit le loyer mensuel moyen des familles du secteur à rénover à \$46.11 mais il est nécessaire de dire que nombre d'entre elles paient un fort loyer

aux fins d'obtenir un plus grand logement, ce qui leur permet d'opérer un commerce de maisons de chambres ou du moins de sous-louer certaines pièces.

TABLEAU NO 15

LOYERS MENSUELS ACTUELS

LOYERS MENSUELS \$	SECTEUR ENTIER			SECTEUR À RÉNOVER		
	Montant \$	Nombre	%	Montant \$	Nombre	%
0 - 24	1,163	59	4.9	943	47	6.6
25 - 29	916	39	3.3	762	33	4.6
30 - 34	2,500	84	7.0	2,099	71	9.9
35 - 39	2,819	79	6.6	2,135	60	8.4
40 - 44	5,293	129	10.8	3,889	95	13.3
45 - 49	4,584	100	8.4	3,029	66	9.3
50 - 59	10,834	206	17.3	5,195	99	13.9
60 - 69	10,429	166	13.9	5,096	81	11.3
70 - 79	4,815	80	6.7	2,556	35	4.9
80 - 89	2,490	30	2.5	1,577	19	2.7
90 et +	3,585	29	2.4	1,033	8	1.1
Non rapportés	—	193	16.2	—	100	14.0
TOTAL	49,428	1,194	100.0	28,314	714	100.0

Loyer moyen : $\frac{\$28,314.00}{614} = \46.11

ZONE DE TRAVAIL

Le tableau no 16 donne les statistiques sur les membres des familles qui travaillent et l'on

constate que dans 86.51% des cas le principal lieu de travail est dans le centre de la ville.

TABLEAU NO 16
ZONE DE TRAVAIL DES MEMBRES DES FAMILLES DU SECTEUR À RÉNOVER

DESCRIPTION DE LA ZONE	ZONE NO.	MEMBRES DE LA FAMILLE							
		Père		Mère		Enfants et Apparentés		Total	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Centre de la ville	1	360	82.38	115	92.00	166	92.74	641	86.51
Outremont, Westmount et ouest de la ville	2	24	5.49	2	1.60	5	2.79	31	4.18
Nord de la ville	3	12	2.75	3	2.40	1	0.56	16	2.16
Est de la ville	4	9	2.06	1	0.80	—	—	10	1.35
Hors de la ville, partie ouest de l'île	5	17	3.89	1	0.80	5	2.79	23	3.10
Hors de la ville, partie est de l'île	6	10	2.29	1	0.80	1	0.56	12	1.62
Nord de la rivière des Prairies	7	1	0.22	—	—	1	0.56	2	0.27
Sud du fleuve St-Laurent	8	4	0.92	2	1.60	—	—	6	0.81
Sous-total		437	100.00	125	100.00	179	100.00	741	100.00
Membres des familles qui ne travaillent pas ou non rapportés		186		558		798		1,542	
TOTAL		623		683		977		2,283	

CASIER SANITAIRE DU QUADRILATÈRE

Le rapport du Service de Santé sur les conditions démographiques et sanitaires du quadrilatère à l'étude, nous révèle les principaux faits suivants :

Le taux des mariages, qui est de 7.8 par 1,000 de population pour l'année 1958, est plus faible d'environ 25% par comparaison avec le taux de nuptialité pour la ville entière qui est de 8.9.

De même, le taux de natalité de 20.5 par 1,000 de population est lui aussi inférieur d'environ 20% comparativement à celui de la Cité de Montréal qui est de 26.3.

Par contre, le taux de la mortalité générale dans ce quadrilatère, soit 17.7 par 1,000 de population, est très élevé puisqu'il est le dou-

ble de celui de la ville entière qui est de 8.9 seulement. Il faut remonter à 1920, soit 39 ans en arrière, pour trouver un taux de mortalité générale plus considérable que celui compilé dans cette partie de la cité en 1958.

Les taux de mortalité de chacune des dix principales causes de décès sont tous supérieurs à ceux des mêmes causes pour la ville entière, étant de 1 à 4 fois plus élevés. Le tableau no 17 donne le détail des quatre principales causes de décès, de même que les statistiques démographiques comparatives pour le quadrilatère et la cité.

En résumé, on peut affirmer que le bilan-santé de la population qui vit dans ce quadrilatère est franchement mauvais par rapport à celui de la ville entière, pour l'année 1958.

TABLEAU NO 17

CASIER SANITAIRE DU QUADRILATÈRE ET DE LA CITÉ

POPULATION EN 1958	QUADRILATÈRE 7,160 personnes		VILLE ENTIÈRE 1,145,000 personnes	
	Nombre	Taux par 1,000	Nombre	Taux par 1,000
1 — Mariages	56	7.8	11,400	9.9
2 — Naissances : légitimes	128	17.9	28,453	24.9
illégitimes	17	2.6	1,567	1.4
Total	145	20.5	30,020	26.3
3 — Décès	127	17.7	10,169	8.9
4 — Principales causes de décès :	<i>Nombre</i>	<i>Taux par 100,000</i>	<i>Nombre</i>	<i>Taux par 100,000</i>
Maladies du coeur	55	768.2	4,032	351.9
Cancer	22	307.3	1,954	170.5
Lésions vasculaires	6	83.8	810	70.7
Accidents	5	69.8	294	25.7
Sous-total	88	1,229.1	7,090	618.8
Autres causes de décès	39	544.7	3,079	268.9
Total	127	1,773.8	10,169	887.7

INDIGENCE

Le rapport du Service du Bien-Être Social nous révèle le nombre de familles indigentes qui ont demeuré dans le quadrilatère en 1958, ainsi que les sommes déboursées par la Cité de Montréal et le Gouvernement de la Province pour le bénéfice de ces familles. Les principales allocations sont accordées conformément aux lois de l'Assistance publique et des Écoles de Protection de la jeunesse, lesquelles prévoient des contributions respectives de 36% et 24% par la Cité et de 64% et 76% par le gouvernement de la Province.

Un total de 526 familles ont dû être secourues pour des périodes de temps plus ou moins longues, durant l'année 1958. La moyenne du montant annuel accordé par la Cité à ces

familles s'est élevé à \$209.68, pour former un total de \$110,289.00 ; si on y ajoute les déboursés de la Province qui se sont élevés à \$201,312.00, la somme dont ont bénéficié les indigents du quadrilatère atteint un total de \$311,601.00, soit une moyenne de \$592.39 par famille.

Cette somme de \$311,601.00 représente environ 2% des déboursés effectués pour le bénéfice des indigents de la Cité de Montréal au cours de l'année 1958, dont \$5,600,000.00 furent à la charge de la Cité et \$10,150,000.00 aux frais de la Province. En tenant compte des populations respectives, on s'aperçoit que les déboursés aux nécessiteux ont été 3.2 fois plus élevés à cet endroit, comparativement à l'ensemble de la ville.

CASIER JUDICIAIRE DU QUADRILATÈRE

Selon les renseignements fournis par le Service de la Police, pour l'année 1958, le nombre de plaintes, d'accidents de la circulation, d'arrestations d'adultes et d'adolescents dans le quadrilatère à l'étude fut dans chaque cas de beaucoup plus élevé, proportionnellement, que dans la ville toute entière. En effet, les

taux d'arrestations d'adolescents et d'adultes y furent respectivement 11 et 20 fois plus élevés, tandis que le taux des plaintes et des accidents de circulation y fut de 5 fois plus grand.

Le tableau suivant donne le détail des renseignements susdits.

TABLEAU NO 18
CASIER JUDICIAIRE DU QUADRILATÈRE ET DE LA CITÉ

<i>GENRE D'OFFENSES</i>	<i>NOMBRE D'OFFENSES EN 1958</i>				<i>Rapport des 2 taux</i>
	<i>VILLE ENTIÈRE</i>		<i>QUADRILATÈRE</i>		
	<i>Nombre</i>	<i>Taux par 1,000 personnes</i>	<i>Nombre</i>	<i>Taux par 1,000 personnes</i>	
Plaintes de tous genres	69,552	60.7	2,278	318	5.2
Arrestations :					
d'adultes	19,443	17.0	2,513	351	20.6
d'adolescents	2,338	2.04	162	22.6	11.1
Accidents de circulation	19,591	17.1	617	86	5.0

Population du quadrilatère : 7,160 personnes

Population de toute la ville en 1958 : 1,145,000 personnes

DEUXIÈME PARTIE

Élaboration du plan de rénovation

Avant de procéder à l'élaboration même du plan de rénovation, il convient de démontrer auparavant que la rénovation du secteur étudié ne peut être faite qu'à la suite d'un déblaiement complet, et non pas par la simple réfection des bâtiments qui s'y trouvent.

RAISONS DU DÉBLAIEMENT PLUTÔT QUE
LA RÉFECTION

La rénovation urbaine qui implique le déblaiement total d'un secteur est toujours une méthode dispendieuse et il faut établir clairement que ce procédé est le seul applicable, sinon, la simple réfection de certains immeubles

pourrait apporter le renouvellement proposé à un coût beaucoup moins élevé.

Dans le cas du secteur présentement à l'étude, il y a lieu de procéder à sa rénovation à la suite d'un déblaiement complet, bien qu'il soit évident que l'on ne pourra y parvenir que par étapes successives. De nombreuses raisons imposent cette conclusion tirée de l'analyse des conditions actuelles du secteur et les principales sont les suivantes :

- a) L'accroissement constant de la circulation dans le centre de la ville oblige la Cité à créer de nouvelles voies publiques ou à améliorer celles qui existent déjà. L'élargisse-

ment de certaines rues nécessite l'élimination de plusieurs bâtiments du secteur à rénover, notamment sur le côté nord de la rue Ontario, sur les côtés est et ouest de la rue Saint-Urbain et sur les côtés nord et sud de la rue de Vitré.

Le raccordement des rues de Montigny et Ontario, à l'est de la Place des Arts, requiert la démolition de nombreux bâtiments des îlots nos 34, 34a, 35 et 35a. Enfin, à la suite de l'élargissement de la rue Dorchester dont une partie traverse le secteur, et de la réalisation des autres projets pour fins de circulation, il faut prévoir un meilleur aménagement des abords, ce qui entraîne presque toujours du déblaiement.

- b) Le développement de la Place des Arts, tel que conçu, ne peut être réalisé que si le

terrain nécessaire à ce projet est entièrement libéré de toute construction.

- c) La centralisation des effectifs immobiliers de la Société Radio-Canada ne pourra s'effectuer que dans un vaste terrain déblayé de façon à permettre la construction des différents édifices répondant aux besoins de cet organisme.
- d) L'aménagement d'un grand terrain de stationnement souterrain avec parc en surface, nécessite évidemment la démolition des bâtiments qui se trouvent dans l'espace requis à ces fins.
- e) Le déblaiement des résidus formés d'immeubles dont les conditions sont les moins bonnes ou utilisés à des fins mixtes, est nécessaire pour assurer un lotissement et un réaménagement plus fonctionnels.

La réalisation de tous ces différents projets implique donc le déblaiement de tous les immeubles du secteur tel que délimité pour fins de rénovation, excluant toute réfection.

PLAN DE RÉNOVATION

Pour faciliter la rénovation du secteur qui couvre une superficie de 48.95 acres et qui comprend plusieurs projets distincts, il y a lieu d'en prévoir la réalisation selon les quatre phases suivantes dont les limites sont indiquées sur le plan no 13.

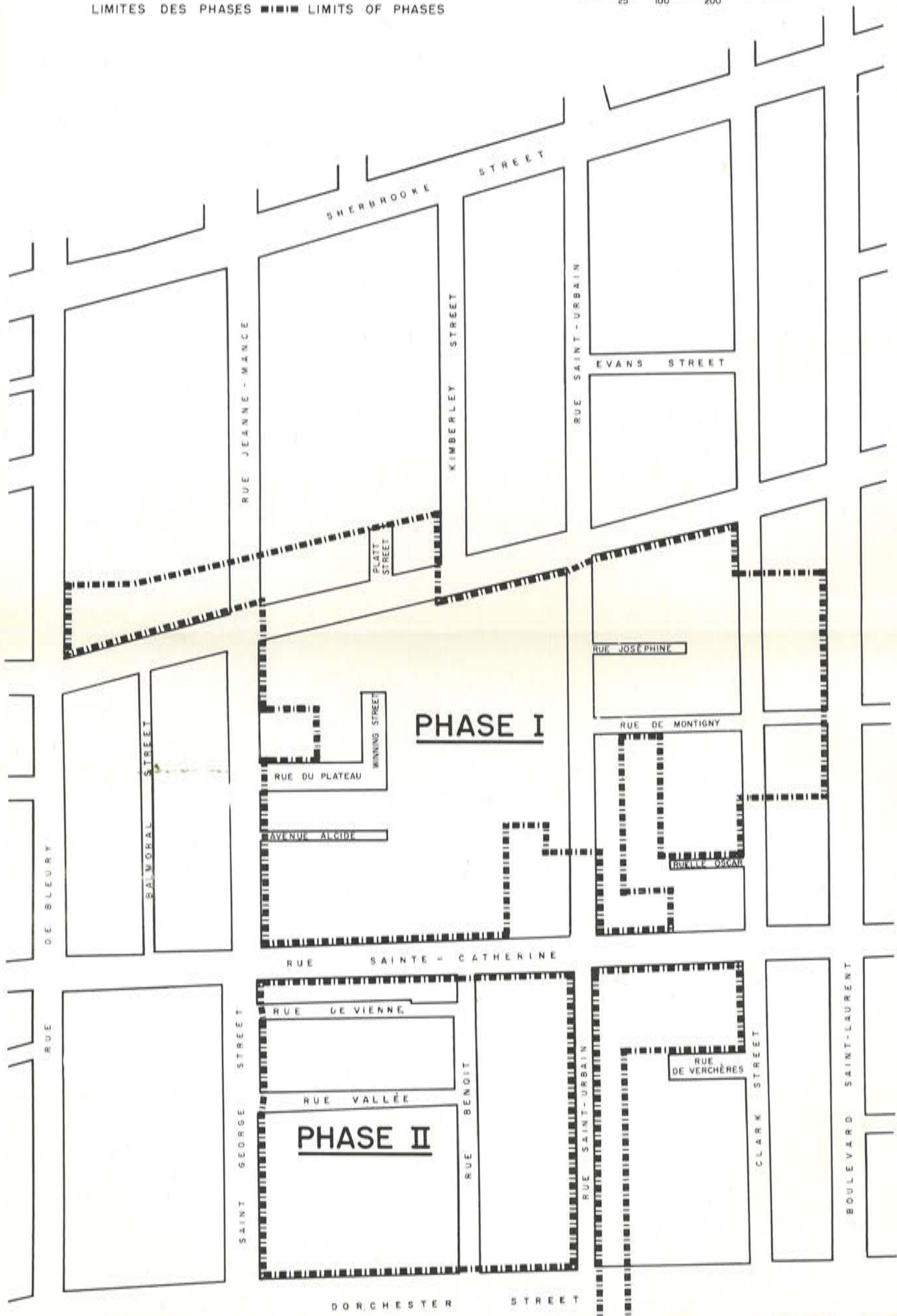
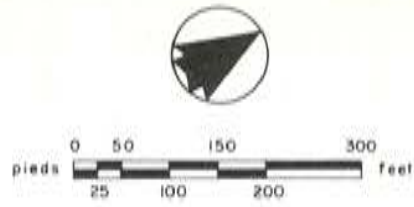
PREMIÈRE PHASE

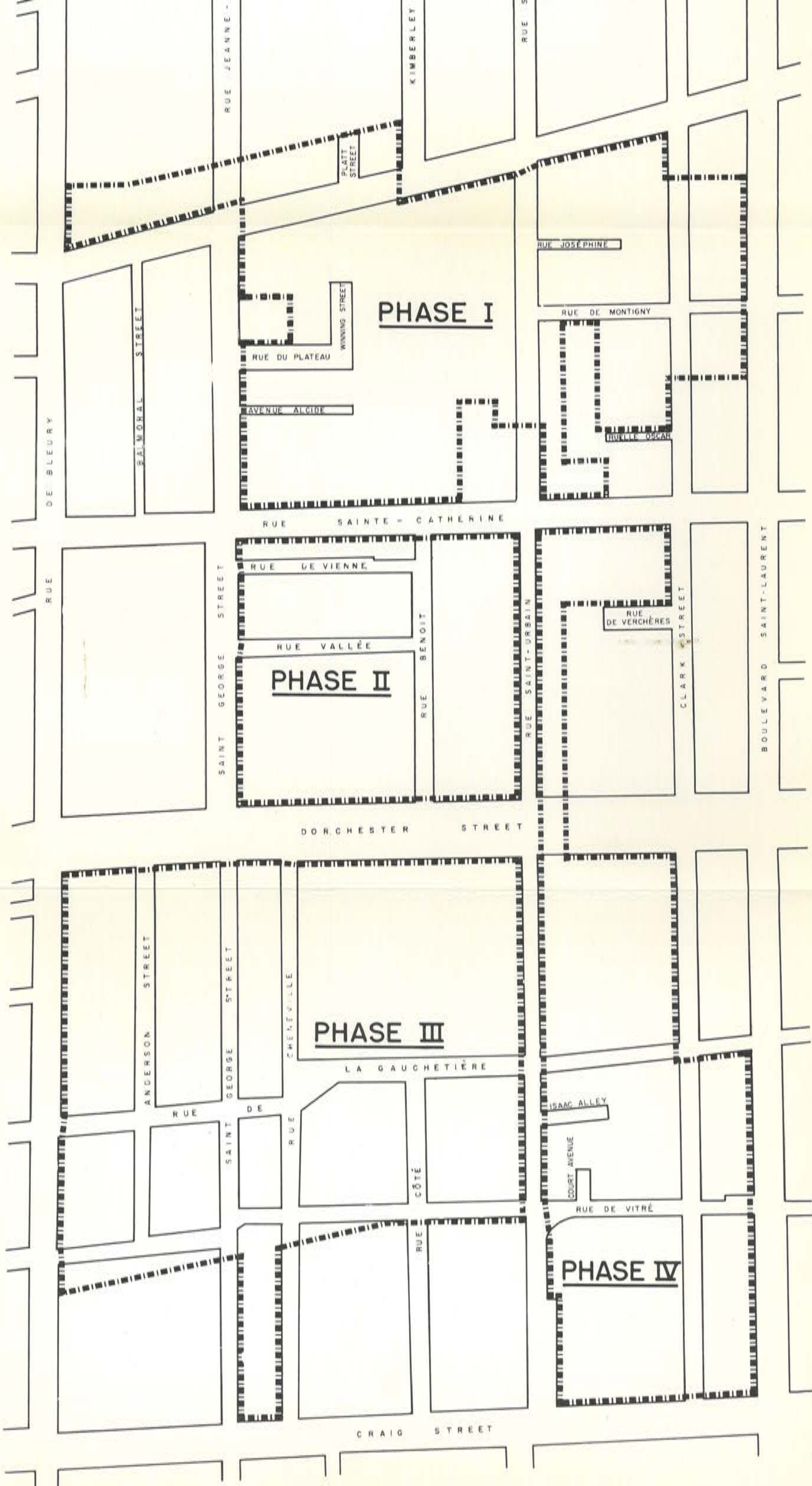
La rénovation de la partie du secteur à rénover située au nord de la rue Sainte-Catherine comporte des projets qui peuvent être entrepris, sans délai, dans l'ordre suivant :

- a) L'aménagement de la Place des Arts comprend la construction de plusieurs édifices, soit la grande salle de concert, la petite salle, le théâtre, le restaurant, les magasins en plus de l'aménagement d'une petite place et d'espaces de verdure.
- b) Cet aménagement qui couvre pratiquement tout l'îlot no 36 nécessite le déplacement vers l'est du raccordement qui y était prévu des rues de Montigny et Ontario. Le raccordement doit maintenant s'étendre de l'intersection des rues Ontario et Saint-Urbain, jusqu'à celle du boulevard Saint-Laurent et de la rue de Montigny, entraînant le réaménagement des îlots compris entre les rues Saint-Urbain, Ontario, de Montigny et le boulevard Saint-Laurent.

PHASES DE RÉNOVATION - PHASES OF RENEWAL

LIMITES DES PHASES ■■■■ LIMITS OF PHASES





PHASE I

PHASE II

PHASE III

PHASE IV

- c) De plus, la réalisation du raccordement susdit devrait occasionner en même temps les élargissements des rues Saint-Urbain, entre les rues Sainte-Catherine et Ontario, et Ontario, entre les rues de Bleury et Kimberley, puisque ces élargissements sont fonction de la réalisation de la Place des Arts et du réaménagement des voies publiques adjacentes.
- d) Le terrain libéré pour l'aménagement des abords du raccordement des rues de Montigny et Ontario, entre la rue Saint-Urbain et le boulevard Saint-Laurent, et des abords nord de la rue Ontario, entre les rues de Bleury et Kimberley, pourra être utilisé pour la construction de bâtiments domiciliaires selon l'article 36 de la loi nationale sur l'habitation.

DEUXIÈME PHASE

Le 27 janvier 1958, le Comité exécutif

adoptait une résolution en vue de l'homologation pour fins de rénovation du quadrilatère borné par les rues Saint George, Sainte-Catherine, Saint-Urbain et Dorchester, lequel comprend les îlots nos 28, 29, 30 et 31 du secteur à rénover.

Cette rénovation comporterait l'élimination de tous les bâtiments et des rues secondaires qui s'y trouvent et permettrait l'établissement d'un terrain de stationnement souterrain de 2,000 ou 3,000 unités et la création d'un espace de verdure en surface.

Il convient de souligner que ce parc pourrait contenir éventuellement des édifices culturels, tels un musée des sciences naturelles, un planétarium ou un aquarium, lesquels formeraient, avec la Place des Arts, un centre culturel dont toute la population de Montréal pourrait être fière.

TROISIÈME PHASE

L'établissement projeté des bureaux et des studios de radio et de télévision de la Société Radio-Canada dans la partie du secteur à rénover bornée par les rues de Bleury, Dorchester, Saint-Urbain et de Vitré, réaliserait le réaménagement complet de tout cet espace et serait le complément logique du centre culturel mentionné ci-dessus.

Les bâtiments qui y seront érigés peuvent se diviser en deux groupes : soit les bâtiments en hauteur, pour les bureaux et les studios de la radio, et les bâtiments bas, pour les studios de la télévision. La dénivellation existant entre les rues Dorchester et de Vitré facilitera l'aménagement d'un terrain de stationnement souterrain, ou du moins, d'une entrée particulière pour les véhicules de service.

Le réaménagement de cet espace entraînera la disparition du terrain de jeux Dufferin, de l'école Saint-Laurent, d'une église presbytérien-

ne chinoise, de la chapelle chinoise Saint-Esprit et du terrain de stationnement situé dans l'îlot no 13 et appartenant à la Commission de Transport de Montréal. De même, toutes les rues à l'intérieur de ce secteur devront probablement être abandonnées ; s'il en était ainsi, il n'y aura plus la même nécessité d'élargir la rue Saint George à son emprise homologuée de 66 pieds, entre les rues Craig et de Vitré.

L'élargissement de la rue de Vitré, entre les rues de Bleury et Saint-Urbain, à sa largeur homologuée, soit 80 pieds, devra être réalisé au cours de cette même phase, puisque cette rue est au sud du projet de consolidation des effectifs de la Société Radio-Canada.

Il y aurait lieu de procéder aussi à l'élimination des bâtiments vétustes et délabrés de l'îlot no 5 dont la grande majorité servent actuellement à l'habitation. Le terrain ainsi déblayé pourrait être offert à la Commission de Transport de Montréal en compensation pour la perte de son terrain de stationnement actuel.

QUATRIÈME PHASE

Cette phase comprend la réalisation de différents projets déjà avancés par la Ville, soit l'élargissement de la rue Saint-Urbain à 80 pieds, entre les rues Craig et Sainte-Catherine, l'élargissement de la rue de Vitré à 80 pieds, entre la rue Saint-Urbain et le boulevard Saint-Laurent, l'établissement du terrain de stationnement prévu dans l'îlot no 2 et l'aménagement des abords des rues Dorchester, Saint-Urbain et de Vitré.

Ces différents aménagements vont bouleverser fortement le secteur où se trouve le quartier chinois. Il y aura lieu au moment de la réalisation de ces projets de considérer soit la rénovation partielle de ce quartier, soit l'établissement d'un nouveau quartier chinois moderne avec tous ses services communautaires propres,

lequel pourrait être réalisable si l'on tient compte du potentiel économique accru du secteur une fois rénové.

De plus, la démolition des bâtiments situés dans les îlots nos 1 et 16 s'impose à cause de leur vétusté et de leur condition physique ; advenant leur déblaiement et considérant aussi l'étroitesse de ces îlots qui ont à peine 110 pieds de largeur, il semblerait opportun de fermer la rue Clark, entre les rues Craig et de la Gauchetière, et de joindre ensemble les îlots nos 1 et 2 de même que 15 et 16 en vue d'un réaménagement plus fonctionnel.

L'ordre dans lequel les quatre phases ont été décrites n'est pas nécessairement chronologique et chacune d'entre elles peut être considérée comme un tout et être réalisée indépendamment des autres.

TROISIÈME PARTIE

Élaboration du plan de relogement

La démolition de tous les bâtiments du secteur à rénover ne peut se faire avant le déplacement des familles qui y résident actuellement. Si la Cité n'est pas responsable du relogement des familles quand elle exproprie certaines propriétés en vertu des pouvoirs détenus par sa charte, il n'en est pas de même lorsqu'elle désire obtenir l'assistance financière du gouvernement fédéral en vertu de l'article 23 de la loi nationale sur l'habitation. En effet, une telle contribution ne peut être reçue que si l'on offre aux familles que l'acquisition et le déblaiement d'une zone dépossèdent, à l'époque où elles sont dépossédées, des facilités de logement convenable, sûr et sanitaire, moyennant des loyers justes et raisonnables, compte tenu des revenus fami-

liaux dont jouissent ces familles.

Avant d'élaborer le plan de relogement requis pour subvenir aux besoins des familles déplacées par les projets de réaménagement décrits plus tôt, il est opportun de donner certains renseignements supplémentaires concernant la population du secteur.

FAMILLES À RELOGER

Au cours des enquêtes, on demandait aux familles si elles désiraient être relogées de même que leur préférence quant à l'endroit où elles aimeraient habiter, advenant la réalisation de certains projets nécessitant leur déplacement. Le tableau no 19 démontre qu'au moins 521

des 714 familles du secteur à rénover, soit 73.0%, veulent être relogées et, bien que 459 familles, soit 64.3% du total, préfèrent demeurer

dans le centre de la ville, 176 familles ou 24.6% apprécieraient aller vivre à la périphérie.

TABLEAU NO 19

RELOGEMENT

<i>DÉSIR DE RELOGEMENT</i>	<i>SECTEUR ENTIER</i>		<i>SECTEUR À RÉNOVER</i>	
	<i>Nombre de familles</i>	<i>%</i>	<i>Nombre de familles</i>	<i>%</i>
Oui	831	69.6	521	73.0
Non	166	13.9	93	13.0
Doute	168	14.1	81	11.3
Non rapporté	29	2.4	19	2.7
T O T A L	1,194	100.0	714	100.0
<i>ENDROIT PRÉFÉRÉ DE RELOGEMENT</i>				
Centre	819	68.6	459	64.3
Périphérie	273	22.9	176	24.6
Indéterminé	102	8.5	79	11.1
T O T A L	1,194	100.0	714	100.0

LOGEMENTS À PRÉVOIR

Les logements à prévoir selon le nombre de pièces adéquat pour subvenir aux besoins des familles à déplacer, basés sur le nombre de personnes par famille, sont décrits dans le ta-

bleau no 20 ci-après. La majorité des logements requis, soit 575 sur 714 ou 80.5%, comprend des unités de 3 ou 4 pièces ; seulement 135 ou 18.9% des nouveaux logis devront contenir 5, 6, 7 ou 8 pièces.

TABLEAU NO 20

LOGEMENTS À PRÉVOIR POUR LES FAMILLES DU SECTEUR À RÉNOVER

<i>NOMBRE DE PIÈCES PAR LOGEMENT</i>	<i>NOMBRE DE LOGEMENTS</i>	<i>%</i>
3	355	49.7
4	220	30.8
5	80	11.2
6	39	5.5
7	9	1.2
8	7	1.0
Indéterminé	4	0.6
TOTAL	714	100.0

REVENUS FAMILIAUX

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'éta-

blir le revenu familial mensuel pour fins de relogement. Selon les renseignements obtenus, ce calcul a pu être fait pour 653 des 714 familles du secteur à rénover et la moyenne du revenu familial mensuel dans ces cas s'élève à \$241.04.

TABLEAU NO 21

**REVENU MENSUEL POUR FINS DE RELOGEMENT DES FAMILLES
DU SECTEUR À RÉNOVER**

<i>REVENU MENSUEL</i> \$	<i>MONTANT</i> \$	<i>NOMBRE DE FAMILLES</i>	<i>%</i>
0 - 99	4,324	55	7.7
100 - 124	5,487	49	6.9
125 - 149	4,903	36	5.0
150 - 174	8,438	53	7.4
175 - 199	9,734	54	7.6
200 - 224	18,081	87	12.2
225 - 249	10,551	46	6.4
250 - 274	14,026	54	7.6
275 - 299	13,623	47	6.6
300 - 324	14,914	48	6.7
325 - 349	5,350	16	2.2
350 - 399	14,855	40	5.6
400 - 449	8,768	21	2.9
450 et +	24,347	47	6.6
Indéterminé	—	61	8.6
TOTAL	\$157,401	714	100.0

$$\text{Revenu moyen : } \frac{\$157,401.00}{653} = \$241.04$$

LOYERS PRÉVUS

À l'aide du tableau no 21 précité et de l'échelle des loyers connue sous le nom "Carver-Hopwood" et employée actuellement dans les projets d'habitation, les loyers à prévoir, avec ou sans les frais de services couvrant les

frais de chauffage, d'eau chaude, d'appareils électriques pour la cuisine, de concierge ou autres, ont été calculés et le tableau no 22 donne les loyers prévus dont la moyenne, pour 652 familles, sera de \$53.31 sans frais de services ou de \$65.13 avec les frais de services.

TABLEAU NO 22

LOYERS PRÉVUS POUR LES FAMILLES DU SECTEUR À RÉNOVER

MONTANT DU LOYER \$	LOYER PRÉVU SANS SERVICES			LOYER PRÉVU AVEC SERVICES		
	Montant	Nombre	%	Montant	Nombre	%
0 - 29	\$ 2,949	145	20.3	\$ 1,591	67	9.4
30 - 34	1,478	46	6.4	1,257	40	5.6
35 - 39	1,695	45	6.3	1,140	31	4.4
40 - 44	3,225	75	10.5	1,521	36	5.1
45 - 49	1,448	31	4.4	1,540	33	4.6
50 - 59	5,429	99	13.9	6,483	118	16.5
60 - 69	4,717	73	10.2	5,405	83	11.6
70 - 79	2,588	35	4.9	5,963	83	11.6
80 - 89	2,263	27	3.8	4,072	48	6.7
90 et +	8,969	76	10.6	13,490	113	15.8
Indéterminé		62	8.7		62	8.7
TOTAL	\$34,761	714	100.0	\$42,462	714	100.0

Loyer moyen prévu sans services : $\frac{\$34,761.00}{652} = \53.31

Loyer moyen prévu avec services : $\frac{\$42,462.00}{652} = \65.13

Maintenant que les exigences de relogement sont connues, il est plus facile d'analyser les possibilités de l'effectuer en fonction des projets de réaménagement proposés pour le secteur à rénover. Toutefois, le plan de relogement doit être conçu en tenant compte des quatre phases de rénovation décrites auparavant.

PREMIÈRE ÉTAPE

Il faut d'abord considérer le cas de toutes les familles résidant dans les îlots du secteur à rénover au nord de la rue Sainte-Catherine, soit dans les îlots nos 34, 34a, 35, 35a, 36, 43 et 44. Quoique les familles affectées par la démolition des bâtiments de ces îlots ne désirent pas toutes être relogées, il est préférable de prévoir la construction d'un nombre suffisant de logements pour les accommoder, advenant un changement d'opinion de leur part.

Cette partie du secteur à rénover contient actuellement 298 familles comprenant 154 familles de 2 personnes, 67 de 3, 29 de 4, 22 de 5, 11 de 6, 7 de 7, 3 de 8, 3 de 9, et 7 de 10 pour former un total de 921 personnes. Il y a de plus 454 chambreurs et le personnel des différentes institutions qui ne sont pas éligibles au relogement.

Le revenu mensuel total de 287 de ces familles s'élève à \$78,688.00 pour une moyenne de \$279.04 et le loyer mensuel actuel moyen est de \$51.43 pour 260 familles.

Le revenu familial mensuel moyen pour fins de relogement atteint \$261.03 et le loyer mensuel moyen prévu sans frais de services s'établit à \$58.22 et avec les frais de services, à \$70.42.

Pour reloger ces 298 familles il y a donc lieu de prévoir des logements répartis comme suit selon le nombre de pièces :

TABLEAU NO 23

LOGEMENTS À PRÉVOIR POUR LA PREMIÈRE ÉTAPE

NOMBRE DE PIÈCES PAR LOGEMENT	TOTAL		DANS LE CENTRE DE LA VILLE		À LA PÉRIPHÉRIE	
	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%
3	161	54.0	119	52.4	42	59.2
4	86	28.9	67	29.5	19	26.8
5	30	10.1	24	10.6	6	8.4
6	13	4.4	10	4.4	3	4.2
7	5	1.6	5	2.2	—	—
8	3	1.0	2	0.9	1	1.4
TOTAL	298	100.0	227	100.0	71	100.0

Pour subvenir à ces exigences, le surplus de logements de 3, 4 ou 5 pièces du projet des Habitations Jeanne-Mance qui sera disponible au début de mai 1960 pourra suffire au relogement des 210 familles ayant besoin de ces logements et qui désirent être relogées dans le centre de la ville. Quant aux 17 autres fa-

milles qui requièrent des logements de 6, 7 et 8 pièces, il est douteux qu'elles puissent être relogées dans les Habitations Jeanne-Mance. Il y a donc lieu de prévoir l'aménagement de 17 logements additionnels aux 71 logements requis pour satisfaire aux besoins des familles désirant se loger à la périphérie.

La construction de 88 logements, dont 42 de 3 pièces, 19 de 4, 6 de 5, 13 de 6, 5 de 7 et 3 de 8, peut être entreprise dans une partie du Domaine Saint-Sulpice.

DEUXIÈME ÉTAPE

La deuxième phase du réaménagement proposé dans le secteur à rénover comprend les îlots nos 28, 29, 30 et 31 situés entre les rues Sainte-Catherine et Dorchester et sa réalisation nécessitera le relogement des familles qui y résident actuellement.

Les enquêtes ont révélé que 110 familles vivent dans ces îlots dont 54 familles de 2 personnes, 24 de 3, 15 de 4, 8 de 5, 2 de 6, 3 de 7, 1 de 8, 1 de 9, 1 de 10 et 1 de 12, pour former

un total de 352 personnes à l'exclusion des chambreurs qui sont au nombre de 170.

Le revenu mensuel total de 104 de ces familles s'élève à \$26,863.00 pour une moyenne de \$258.30 et le loyer mensuel moyen actuel est de \$44.40 pour 98 familles.

Le revenu familial mensuel moyen pour fins de relogement atteint \$239.01 et le loyer mensuel moyen prévu sans frais de services s'établit à \$52.52 et avec les frais de services à \$64.35.

Pour reloger ces 110 familles de cette partie du secteur à rénover, il y a lieu de prévoir des logements répartis comme suit selon le nombre de pièces :

TABLEAU NO 24

LOGEMENTS À PRÉVOIR POUR LA DEUXIÈME ÉTAPE

NOMBRE DE PIÈCES PAR LOGEMENT	TOTAL		DANS LE CENTRE DE LA VILLE		À LA PÉRIPHÉRIE	
	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%
3	55	50.0	38	53.5	17	43.6
4	38	34.6	22	31.0	16	41.0
5	9	8.2	7	9.9	2	5.1
6	3	2.7	1	1.4	2	5.1
7	3	2.7	2	2.8	1	2.6
8	1	0.9	—	—	1	2.6
Indéterminé	1	0.9	1	1.4	—	—
TOTAL	110	100.0	71	100.0	39	100.0

La construction de logements dans le résidu du terrain de l'îlot no 44 peut se faire de façon à produire 38 logements de 3 pièces et 22 logements de 4 pièces pour suffire aux besoins des familles à déplacer désirant demeurer dans le centre de la ville.

De plus, il faut prévoir la construction de 50 logements dans le Domaine Saint-Sulpice pour reloger les 39 familles qui désirent habiter à la périphérie ainsi que les 11 autres familles nombreuses qui requièrent de grands logements.

TROISIÈME ÉTAPE

Le relogement des familles résidant dans les îlots du secteur à rénover au sud de la rue Dorchester et à l'ouest de la rue Saint-Urbain, soit dans les îlots nos 4, 5, 6, 11, 12, 12a, 13, 14, 19, 20, 21 et 22 est nécessaire pour réaliser le réaménagement proposé comme troisième phase.

Cette autre partie du secteur à rénover contient actuellement 229 familles comprenant 98 familles de 2 personnes, 52 de 3, 28 de 4, 20 de 5, 15 de 6, 12 de 7, 1 de 8, 2 de 11 et 1 de 12 pour former un total de 780 personnes, à l'ex-

clusion des chambreurs qui sont au nombre de 239.

Le revenu mensuel total de 219 de ces familles s'élève à \$51,526.00 pour une moyenne de \$235.28 et le loyer mensuel actuel moyen est de \$40.71 pour 199 familles.

Le revenu familial mensuel moyen pour fins de relogement atteint \$228.45 et le loyer mensuel moyen prévu sans frais de services s'établit à \$50.15 et avec les frais de services à \$61.62.

Pour reloger ces 229 familles, il y a lieu de prévoir des logements répartis comme suit selon le nombre de pièces :

TABLEAU NO 25

LOGEMENTS À PRÉVOIR POUR LA TROISIÈME ÉTAPE

NOMBRE DE PIÈCES PAR LOGEMENT	TOTAL		DANS LE CENTRE DE LA VILLE		À LA PÉRIPHÉRIE	
	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%
3	99	43.2	79	42.7	20	45.5
4	71	31.0	62	33.5	9	20.5
5	33	14.4	25	13.5	8	18.2
6	20	8.8	15	8.1	5	11.4
7	—	—	—	—	—	—
8	3	1.3	2	1.1	1	2.2
Indéterminé	3	1.3	2	1.1	1	2.2
TOTAL	229	100.0	185	100.0	44	100.0

Dans le secteur à rénover, il y aura possibilité de reloger les 141 familles qui désirent vivre dans le centre de la ville dans des logements construits sur le résidu de terrain disponible à la suite du raccordement des rues On-

tario et de Montigny et situé dans les îlots nos 34, 34a, 35 et 35a. Ces logements devront comprendre 79 unités de 3 pièces et 62 unités de 4 pièces.

De plus, il faut prévoir la construction de 88 logements dans le Domaine Saint-Sulpice pour reloger les 44 familles qui désirent habiter à la périphérie ainsi que les 44 autres familles nombreuses qui requièrent de grands logements.

QUATRIÈME ÉTAPE

Le réaménagement proposé comme quatrième phase nécessitera le relogement des familles résidant dans les îlots du secteur à rénover au sud de la rue Sainte-Catherine et à l'est de la rue Saint-Urbain, soit dans les îlots nos 1, 2, 15, 16, 18 et 32.

Ces îlots contiennent actuellement 77 familles comprenant 40 familles de 2 personnes,

22 de 3, 6 de 4, 2 de 5, 2 de 6, 4 de 7 et 1 de 10 pour former un total de 230 personnes, à l'exclusion des chambreurs qui sont au nombre de 524.

Le revenu mensuel de 72 de ces familles s'élève à \$17,188.00 pour une moyenne de \$238.72 et le loyer mensuel moyen actuel est de \$43.16 pour 57 familles.

Le revenu familial mensuel moyen pour fins de relogement atteint \$209.35 et le loyer mensuel moyen prévu sans frais de services s'établit à \$43.82 et avec les frais de services à \$54.97.

Pour reloger les 77 familles de cette partie du secteur à rénover, il y a lieu de prévoir des logements répartis comme suit selon le nombre de pièces :

TABLEAU NO 26

LOGEMENTS À PRÉVOIR POUR LA QUATRIÈME ÉTAPE

NOMBRE DE PIÈCES PAR LOGEMENT	TOTAL		DANS LE CENTRE DE LA VILLE		À LA PÉRIPHÉRIE	
	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%
3	40	51.9	32	58.2	8	36.4
4	25	32.5	15	27.3	10	45.5
5	8	10.4	7	12.7	1	4.5
6	3	3.9	—	—	3	13.6
7	1	1.3	1	1.8	—	—
8	—	—	—	—	—	—
TOTAL	77	100.0	55	100.0	22	100.0

Les 32 logements de 3 pièces et les 15 logements de 4 pièces requis dans le centre de la ville pourraient être construits dans le résidu du terrain qui sera disponible dans l'îlot no 44 à la suite de la réalisation du réaménagement proposé, notamment l'élargissement de la rue Ontario.

De plus, il faut prévoir la construction de 30 logements dans le Domaine Saint-Sulpice pour reloger les 22 familles qui désirent habiter à la périphérie, ainsi que les 8 autres familles nombreuses qui requièrent de grands logements.

En résumé, il y a donc lieu de prévoir :

- 1 — Un projet de construction de logements à loyer modique en vertu de l'article 36 de la loi nationale sur l'habitation, dans le Domaine Saint-Sulpice et comprenant un minimum de 256 logements dont 87 de 3 pièces, 54 de 4, 56 de 5, 39 de 6, 9 de 7, et 7 de 8 pièces. Les 4 autres étant de dimensions indéterminées, il serait logique de construire selon la moyenne et les établir à 4 pièces chacun.
- 2 — Un projet semblable dans l'îlot no 44 et comprenant 107 logements dont 70 de 3

pièces et 37 de 4 pièces.

- 3 — Un projet semblable dans les résidus des îlots nos 34, 34a, 35 et 35a et comprenant 141 logements dont 79 de 3 pièces et 62 de 4 pièces.

Ces projets pourront contenir des bâtiments de dimensions et types variés. Il serait possible de procéder sans délai à la construction de logements dans le Domaine Saint-Sulpice, tandis qu'il sera nécessaire d'attendre la réalisation du réaménagement proposé dans la première phase avant de construire les bâtiments des deux autres projets d'habitation.

QUATRIÈME PARTIE

Élaboration de la procédure pour l'acquisition et la disposition des immeubles

POUVOIRS LÉGAUX DE LA CITÉ

Relativement à l'acquisition et à la disposition des immeubles requis pour permettre la rénovation urbaine de ce secteur, il est à prévoir que certains amendements à la charte seront nécessaires. À ce sujet, il convient de citer les remarques suivantes contenues dans un rapport du service du Contentieux de la Cité en date du 25 mars 1957 :

« La loi nationale de 1954 sur l'habitation contient beaucoup d'innovations par rapport aux lois précédentes et la législature provinciale a aussi été amenée par voie de conséquence, à développer une législation destinée à accorder aux municipalités des pouvoirs indispensables

pour qu'elles puissent opérer dans les nouveaux cadres de la loi fédérale. En particulier, quant à la cité de Montréal, la Loi 4-5 Elizabeth II, chap. 69, art. 59, reconnaît à la cité certains droits, notamment celui d'agir comme organisme ou agent de la Couronne aux droits de la province, pour réaliser des projets d'habitations suivant la Loi nationale de 1954. La même loi a précisé le pouvoir de la cité quant à l'acquisition des terrains ou immeubles se rapportant à de tels projets. Cette partie de la Loi 4-5 Elizabeth II, chap. 69, art. 59, se lit comme suit :

« Nonobstant toutes dispositions législatives inconciliables, la cité peut, avec les présentes :

- a) acquérir, de gré à gré ou par expropriation, des terrains vagues ou des terrains ou des zones de terrains sur lesquels se trouvent ou prédominent des taudis, maisons insalubres ou de niveau inférieur au sens des lois fédérales et provinciales ;
- b) démolir les bâtiments situés sur les terrains ainsi acquis, déblayer ou nettoyer ces terrains. Le coût de ces travaux s'ajoute au coût d'acquisition de ces terrains ;
- c) revendre les terrains ainsi acquis et déblayés aux gouvernements, corporations, compagnies ou organismes visés par l'article 23 de la Loi du Parlement du Canada 2-3 Elizabeth II, chapitre 23, « Loi nationale de 1954 sur l'habitation », pour les fins prévues aux dispositions de ladite loi ;
- d) au cas d'expropriation effectuée aux termes d'une entente conclue selon les dispositions de la loi du Parlement du Canada 2-3 Elizabeth II, chapitre 23, décider que

la cité aura la possession préalable des immeubles expropriés en ne votant qu'un crédit égal au montant de l'évaluation des immeubles, partie d'immeubles ou servitudes ainsi expropriés telle que déterminée par l'estimateur de la cité.»

Quelle est la portée de ces dispositions en elle-même et par rapport à la Loi nationale de 1954 sur l'habitation telle qu'en vigueur le 23 février 1956, date de la sanction de ladite loi provinciale ?

On en doit conclure d'abord que la cité reçoit un pouvoir limité d'acquisition et de vente.

L'acquisition elle-même n'est valide qu'à la condition d'une utilisation finale conforme à la loi. Or, ici le législateur précise nettement cette utilisation : « c) revendre les terrains ainsi acquis et déblayés aux gouvernements, corporations, compagnies ou organismes visés par l'article 23 de la Loi du Parlement du Canada 2-3 Elizabeth II, chapitre 23, « Loi nationale de

1954 sur l'habitation », pour les fins prévues aux dispositions de ladite loi ; ».

Ce texte permettrait-il à la cité de convertir les terrains acquis à des fins publiques municipales ? En soi, non. Il faudrait pour justifier cet acte, que la cité invoque à bon droit son pouvoir général d'acquérir aux termes de l'article 421 de sa charte, les terrains « dont elle aura besoin » pour toutes fins municipales quelconques. L'article 421-a ne peut aider de ce point de vue, car il prévoit une destination particulière des terrains acquis. La loi fédérale de 1954 ne peut pas aider non plus, car même si elle envisage (art. 23 (1)) l'utilisation des terrains « pour des fins publiques fédérales, provinciales, ou municipales », ce n'est pas elle qui peut, comme nous l'avons vu plus haut, habiliter civilement la cité à acquérir.

Le même texte permettrait-il à la cité de disposer des terrains ainsi acquis, pour des fins industrielles quelconques, surtout si l'on consi-

dère que l'article 23 de la loi nationale de 1954, paraît avoir été amendé en juin 1956, de manière à laisser, dans certaines conditions, porte ouverte à toute utilisation des terrains que la cité jugerait à propos. Ici encore, pour les mêmes motifs, il faut juger du pouvoir de la cité d'après les lois provinciales. De plus, le législateur provincial, lorsqu'il a édicté la Loi 4-5 Elizabeth II, chap. 69, citée plus haut, l'a fait formellement en fonction de « l'article 23 de la Loi du Parlement du Canada 2-3 Elizabeth II, chap. 23, « Loi nationale de 1954 sur l'habitation » pour les fins prévues aux dispositions de la dite loi ». Or, précisément, c'est cet article 23 qui a été remplacé par la loi sanctionnée le 7 juin 1956. La loi provinciale précitée, sanctionnée le 23 février 1956, n'a pas prévu les amendements postérieurs à la loi fédérale à laquelle elle se réfère, et en l'absence de telle prévision expresse, on ne peut la considérer en fonction de nouveaux amendements, lesquels émanent d'une autre législature.

Toutefois, il ne faut pas oublier la Loi 14 Geo. VI, chap. 9, qui reconnaît au gouvernement de la province le droit de « conclure avec le gouvernement du Canada ou tout organisme relevant de ce dernier les ententes qu'il juge conformes aux intérêts et aux droits constitutionnels de la province, pour l'exécution de toute disposition législative ou mesure se rapportant au problème du logement. Il peut adopter tout décret qu'il estime approprié pour l'exécution de ces ententes.» En vertu de l'article 2 de la même loi, les corporations municipales sont autorisées à participer avec le gouvernement à l'exécution de toute entente conclue en vertu de l'article 1. Cependant, ces dispositions, de même que celles de la loi provinciale du 23 février 1956, (4-5 Elizabeth II, c. 69) par lesquelles la cité peut agir comme organisme ou agent de la Couronne pour la province de Québec pour entreprendre des projets d'habitations, seule ou conjointement avec le gouvernement du

Canada et ou la Société centrale d'hypothèques et de logements, n'ont pas pour effet de modifier la capacité juridique de la cité lorsqu'elle agit en tout ou en partie, en son propre nom pour l'acquisition ou la vente de biens immobiliers.

Nous concluons donc que la cité pourrait acquérir et déblayer un secteur quelconque de son territoire en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus, tant par la loi 14-15 Geo. VI, chap. 72 que par la loi 4-5 Elizabeth II, chap. 69, art. 59. Toutefois, l'utilisation finale des terrains acquis et déblayés doit être envisagée dans le cadre de ces deux lois : la capacité civile de la cité d'aller au delà et d'utiliser dans toute leur portée les amendements de la loi nationale de l'habitation survenus en juin 1956, ne peut être déduite des lois provinciales qui la régissent actuellement. Il faut nécessairement que ces lois soient amendées pour adapter la capacité civile de la cité aux nouvelles dispositions de la loi fédérale de l'habitation.»

DISPOSITION DES TERRAINS

La procédure pour la disposition des terrains déblayés, selon les termes d'ententes à intervenir entre la Cité et le gouvernement fédéral, pourra varier selon les quatre principales formules suivantes :

- a) les ventes de terrains pour un usage public ou pour l'usage d'une institution non lucrative, pourront être faites à un prix convenu entre la Cité et le gouvernement fédéral ; tels seraient les cas des terrains à céder à la Corporation Sir Georges-Étienne Cartier, et à la Société Radio-Canada.
- b) la rétention des terrains requis par la Cité pour fins publiques ou fins municipales, se fera selon les termes d'une autre entente à intervenir entre la Cité et le gouvernement fédéral ; cette formule pourra s'appliquer dans les cas d'élargissement ou de raccordement de rues, et d'établissement d'espaces libres publics.

c) la vente des terrains pour la construction de projets d'habitation aux termes de l'article 36 de la loi nationale sur l'habitation, pourra se faire à un prix déterminé dans l'entente à intervenir entre la Cité et le gouvernement fédéral.

d) la vente ou la location à bail des résidus de terrains se fera à la suite d'une demande publique de soumissions aux conditions que la Cité et le gouvernement fédéral pourront déterminer afin qu'ils soient réaménagés dans le cadre du plan de rénovation.

Dans tous les cas de terrains acquis et déblayés par la Cité seule, celle-ci pourra les utiliser ou en disposer à son gré selon les exigences du réaménagement proposé, en conformité avec les pouvoirs actuels détenus de par sa charte, ou à obtenir par amendements à ladite charte.

CINQUIÈME PARTIE

Estimation du coût d'acquisition et de déblaiement du secteur

COÛT PRÉVU D'ACQUISITION ET DE
DÉBLAIEMENT

Pour pouvoir établir assez précisément le coût d'acquisition des immeubles du secteur à rénover, il faut d'abord faire une distinction entre les immeubles que la Ville aurait à exproprier, et ceux qu'elle pourrait acquérir par voie de négociation avec les divers organismes publics qui ont des propriétés à cet endroit. Il a déjà été établi que l'évaluation totale du secteur à rénover s'élevait à \$16,433,741., mais que par ailleurs, différents organismes publics possédaient des immeubles évalués à \$3,685,091. (cf. page 23) ce qui laisse une valeur de \$12,748,650. pour les immeubles à exproprier.

Du montant de \$3,685,091. mentionné ci-

dessus, il faut exclure une somme de \$1,568,000. représentant l'évaluation municipale des propriétés du gouvernement de la Province de Québec et de la Commission des Ecoles Catholiques de Montréal, situées dans l'ilôt no 36 Québec et de la Commission des Écoles Catholiques de Montréal. La Cité de Montréal doit acquérir elle-même ces propriétés par négociation directe avec les organismes concernés. La Cité devra donc négocier avec les organismes publics, l'acquisition de propriétés évaluées à \$2,117,091.

Il convient maintenant de déterminer le taux probable auquel la Cité pourra acquérir les immeubles à exproprier. En se basant sur le taux moyen obtenu lors des expropriations des im-

meubles du projet des Habitations Jeanne-Mance, soit 2.15 fois l'évaluation municipale, et en y ajoutant 10% pour couvrir les intérêts accrus, on obtient un taux de 2.37. Toutefois, vu l'incidence plus grande de commerces et d'industries dans le secteur à rénover, il y aurait lieu de majorer ce taux à environ 2.6, soit une autre augmentation de 10% ; ce taux de 2.6 fois l'évaluation municipale semblerait assez près de la vérité advenant l'expropriation des immeubles en question, surtout si l'on tient compte du fait que, lors de la dernière révision du rôle d'évaluation au 1er décembre 195, la valeur des propriétés dans l'ensemble de la ville a été augmentée d'environ 15% en moyenne.

Si l'on applique maintenant ce taux de 2.6 fois l'évaluation municipale à la valeur de \$12,748,650. pour les immeubles à exproprier, le coût probable d'expropriation s'élèvera à \$33,146,490.

A ce montant, il faut ajouter celui que la

Ville aura à payer probablement au taux de l'évaluation municipale pour acquérir par ententes entre les parties concernées, les propriétés de la Commission des Écoles Catholiques, de la Commission Hydro-Électrique de Québec et de Sa Majesté la Reine aux droits de la Province de Québec, lesquelles sont évaluées à \$1,030,450.

La Ville possède aussi à l'intérieur du secteur pour \$791,491. d'immeubles, et la Commission de Transport de Montréal pour \$295,150., ce qui fait un total de \$1,086,641. que l'on peut ajouter au coût d'acquisition, pour les fins d'un projet tombant sous la Loi Nationale sur l'Habitation.

Donc, le coût total estimé d'acquisition des immeubles du secteur à rénover s'élève à environ \$35,263,581. et le tableau no 27 donne l'évaluation des immeubles et le coût estimé de leur acquisition pour chacune des quatre phases du plan de rénovation.

TABLEAU NO 27

ÉVALUATION ACTUELLE ET COÛT PRÉVU D'ACQUISITION DES IMMEUBLES DU SECTEUR

PHASES NO	ÉVALUATION ACTUELLE DES IMMEUBLES			ESTIMÉ DU COÛT D'ACQUISITION		
	Propriétés privées	Propriétés d'organismes publics	TOTAL	Propriétés privées à exproprier au taux de 2.6	Propriétés d'organismes publics à acquérir par ententes	TOTAL
1	\$ 2,816,100	\$ —	\$ 2,816,100	\$ 7,321,860	\$ —	\$ 7,321,860
2	\$ 1,925,050	\$ 570,000	\$ 2,495,050	\$ 5,005,130	\$ 570,000	\$ 5,575,130
3	\$ 4,142,650	\$ 1,242,591	\$ 5,385,241	\$10,770,890	\$ 1,242,591	\$12,013,481
4	\$ 3,864,850	\$ 304,500	\$ 4,169,350	\$10,048,610	\$ 304,500	\$10,353,110
TOTAL	\$12,748,650	\$ 2,117,091	\$14,865,741	\$33,146,490	\$ 2,117,091	\$35,263,581

Quant au coût du déblaiement, en se basant sur ceux établis pour élargir la rue Dorchester, et pour démolir les immeubles du projet des Habitations Jeanne-Mance, il y a tout lieu de croire qu'une somme de \$250,000 suffirait pour déblayer tout le secteur.

En ajoutant cette somme au coût d'acqui-

sition des immeubles, on obtient un grand total de \$35,513,581. pour l'acquisition et le déblaiement du secteur.

La revente des différents terrains, une fois déblayés de leurs constructions, varie selon les projets prévus. Ainsi, les terrains devant servir pour la Salle de Concert seront probablement

cédés gratuitement à la Corporation Sir George-Étienne Cartier ; ceux du parc avec terrain de stationnement souterrain vont demeurer propriété de la Ville, tandis que ceux destinés à la Société Radio-Canada pourront être vendus pour une valeur qui n'est pas encore déterminée mais se rapprochant de leur évaluation municipale, soit environ \$2,000,000. Une grande partie d'autres terrains devant servir pour fins de rues vont demeurer propriété de la Cité ; cependant, il y aura un grand nombre de résidus qui pourront éventuellement être revendus.

Une partie de ces résidus, soit environ 140,000 pieds carrés, pourront servir pour des fins de projets publics d'habitation, et si leur vente est faite au taux du projet Jeanne-Mance cette vente rapportera \$140,000. Cependant, il

reste plus de 400,000 pieds carrés de terrain qui pourrait être revendu à l'entreprise privée, au taux approximatif de \$15.00 le pied carré ; dans ces cas, la vente des résidus rapportera \$6,000,000.

On peut donc estimer à environ \$8,000,000 les recouvrements provenant de la revente des terrains, établissant ainsi au coût net approximatif de \$27,500,000 l'acquisition et le déblaiement des immeubles du réaménagement proposé.

CONTRIBUTION FÉDÉRALE REQUISE

Cette dépense de \$27,500,000 serait l'entière responsabilité de la Cité, si elle devait procéder seule à la rénovation urbaine du quadrilatère étudié.

Toutefois, une bonne partie de cette somme pourrait être récupérée du gouvernement fédéral, selon les dispositions de la Loi Nationale sur l'Habitation. En effet, si l'on se reporte au montant de \$12,748,650 représentant l'évaluation des immeubles qui n'appartiennent pas à des organismes publics dans le secteur à rénover, on peut estimer à environ \$8,500,000 la valeur des immeubles pouvant être acquis en vertu de l'article 23 de ladite loi. Ce qui veut dire que leur acquisition au coût de \$22,100,000 pourrait être payée dans la proportion de 50% par le gouvernement fédéral. C'est donc dire que le déficit de \$27,500,000 serait diminué de \$11,050,000 pour s'établir à \$16,450,000., qui est la somme que la Ville aurait à payer pour acquérir l'ensemble des immeubles du secteur à rénover.

Il faut rappeler, cependant, que l'accepta-

tion du gouvernement fédéral à la contribution pour fins d'acquisition et de déblaiement est coordonnée au relogement des familles délogées. Ainsi, suivant le plan de relogement décrit dans la troisième partie du présent rapport, il y a lieu de prévoir la construction de 504 logements aux termes d'une entente en vertu de l'article 36 de la loi nationale sur l'habitation au coût approximatif de \$6,600,000 dont 75% serait financé par le gouvernement fédéral, soit \$4,950,000 et 25% par la Cité, soit \$1,650,000.

Pour résumer, la part de la Ville pour l'acquisition des immeubles et le déblaiement des terrains, ainsi que pour la construction des logements à prévoir pour les familles du secteur, s'élèverait à environ \$18,100,000., tandis que celle du gouvernement fédéral serait d'environ \$16,000,000.00.

Résumé des principaux avantages du réaménagement proposé

On peut résumer de la façon suivante les avantages à rénover le quadrilatère étudié :

- 1 — *Élimination de bâtiments vétustes et de logements insalubres* : c'est en effet le premier but à atteindre par la rénovation proposée ; l'étude a démontré que plus de 82% des bâtiments avaient plus de 60 ans d'existence et que les logements dans l'ensemble ne rencontrent pas les conditions de salubrité et d'hygiène nécessaires pour les familles qui les habitent.
- 2 — *Élimination d'un réseau de rues surannées et non fonctionnelles* : au moins une dizaine de rues du secteur ne peuvent être utilisées pour la circulation parce qu'elles ne sont que de courts tronçons de rues ou des rues en cul-de-sac ; elles représentent donc une occupation du sol improductive

et peuvent par conséquent être abandonnées ;

- 3 — *Établissement d'un centre culturel* : par la construction de la Place des Arts, à proximité de deux autres salles de théâtre déjà existantes, soit les salles du Gesù et de la Comédie Canadienne ; prolongement de ce centre par l'établissement éventuel d'un musée des Sciences Naturelles, d'un planétarium ou d'un aquarium dans l'espace prévu comme parc de verdure, et par l'établissement des effectifs de la Société Radio-Canada que la Cité se doit de placer au centre de son territoire.
- 4 — *Construction de bâtiments domiciliaires salubres et modernes* : les vieux logements seraient remplacés par de nouveaux logements salubres, en partie dans les limites du secteur, et en partie dans le domaine Saint-Sulpice.

- 5 — *Construction de bâtiments commerciaux appropriés aux emplacements disponibles* : certains résidus de terrains peuvent être occupés par de nouveaux bâtiments commerciaux, principalement dans le quartier chinois et ses environs.
- 6 — *Élargissement de voies publiques* : les principaux élargissements prévus sont ceux des rues Saint-Urbain et de Vitré, à 80 pieds ; de plus, les rues de Montigny et Ontario doivent être raccordées à l'est de la rue Saint-Urbain. La circulation dans le quadrilatère étudié s'en trouvera grandement améliorée.
- 7 — *Etablissement de terrains de stationnement* : les principaux terrains projetés sont ceux de la Place des Arts (300 places), du terrain de stationnement souterrain (2,000 à 3,000 places), et de l'îlot numéro 2 borné par les rues Craig, Saint-Urbain, de Vitré et Clark (200 à 300 places).
- 8 — *Création d'espaces de verdure* : un parc de verdure de 7 acres est proposé dans le quadrilatère borné par les rues Dorchester, Saint George, Sainte-Catherine et Saint-Urbain. De plus, les nouveaux bâtiments, surtout les bâtiments domiciliaires, seraient entourés d'espaces de verdure.
- 9 — *Intégration fonctionnelle du quadrilatère étudié avec les secteurs voisins* : dans son état présent, le quadrilatère est presque dissocié des quartiers commerciaux sis à l'est et à l'ouest, ainsi que du quartier d'habitation sis au nord et du quartier des affaires sis au sud ; l'ensemble des propositions à l'étude permet de relier harmonieusement tous les quartiers périphériques du quadrilatère étudié.

10 — *Augmentation du revenu de taxes et revalorisation du centre de la ville* : les revenus de taxes foncières et d'affaires vont augmenter avec la construction d'immeubles imposants et modernes, et l'afflux de visiteurs que le nouveau centre ne manquera pas d'attirer. De même, cette nouvelle impulsion marquera le réveil du quadrilatère étudié, lequel est dans un état latent depuis plusieurs décennies.

Une vie plus intense va transformer cette partie de la ville et lui apporter une valeur d'une grandeur qu'on peut à peine soupçonner.

En définitive, la réalisation du réaménagement proposé comporterait de nombreux avantages aux points de vue social, économique et communautaire.



PRÉPARATION DU RAPPORT

Compilation et analyse
des renseignements

Rédaction du texte

Plans

SERVICE D'URBANISME

Ernest Langlois, Ing. P.

Assistant du directeur

Jacques Bernier, m.s.c.

Conseiller technique en habitation

DIVISION DU PLAN DIRECTEUR

