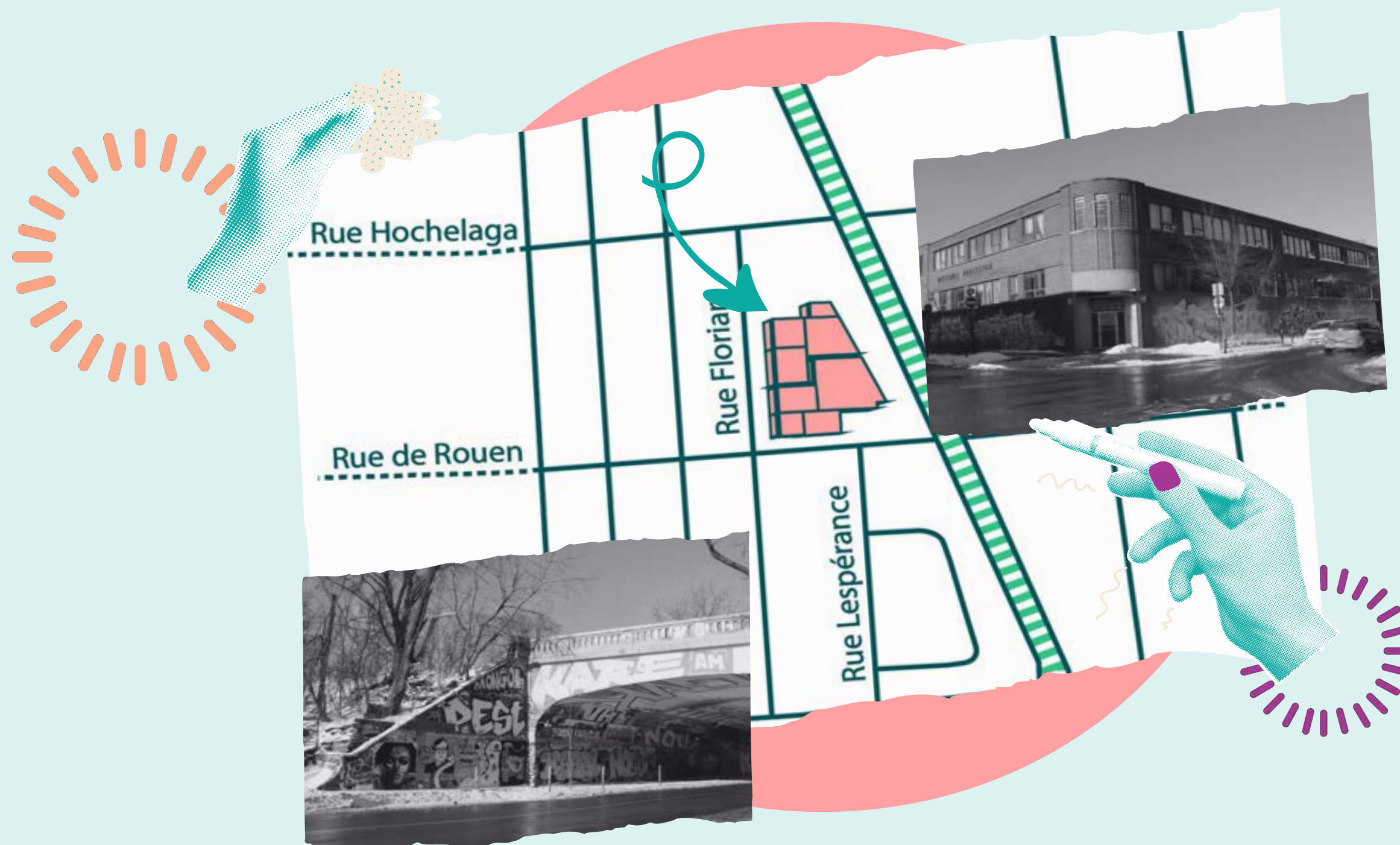


Portrait urbanistique de Victoria Précision



Rédaction : Lan Hong Tran Huynh

Révision :

- Audrey-Anne Lamarche
- Annik Reinhardt
- Elany Mejia
- Samuel Vanzin



PLAN DE QUARTIER CENTRE SUD
CHANTIER LOGEMENT 23-28



Montréal 

Table des matières

1. Introduction	6
1.1. Vision de développement	7
2. Mise en contexte	11
2.1. État des lieux	12
2.1.1. Situation du logement à Montréal	12
2.2. Centre-Sud : un quartier en transformation	14
2.2.1. Centre-Sud en bref	14
2.2.2. Situation du logement dans Centre-Sud	16
2.3. Localisation	20
2.3.1. Zones à l'étude	20
2.3.2. Victoria Précision	22
3. Portrait	24
3.1. Histoire	25
3.1.1. Évolution du site Victoria Précision	25
3.2. Espace physique	29
3.2.1. Territoire	29
3.2.2. Trame urbaine	35
3.2.3. Cadre bâti	39
3.3. Cadre réglementaire	46
3.3.1 Contexte montréalais	46
3.3.2. Voie ferrée et mesures d'atténuation	55
3.4. Population	58
3.4.1. Aperçu de la population	58

3.4.2. Ménages et familles	60
3.4.3. Logement	62
4. Diagnostic	65
5. Conclusion	67
6. Bibliographie	70

Table des cartes

Carte 1 : Localisation des espaces culturels et récréatifs autour de Victoria Précision	15
Carte 2 : Immeubles et terrains qui sont assujettis au droit de préemption au Centre-Sud	19
Carte 3 : Localisation de la zone d'influence	20
Carte 4 : Localisation de la zone de proximité	21
Carte 5 : Identification des échelles à l'étude	21
Carte 6 : Terrain de Victoria Précision	23
Carte 7 : Division parcellaire de la Ville de Montréal, 1905	25
Carte 8 : Image satellite, 1947	26
Carte 9 : Plan d'utilisation du sol de la Ville de Montréal, 1961	26
Carte 10 : Plan d'utilisation du sol de la Ville de Montréal, 1986	26
Carte 11 : Courbes de niveau	29
Carte 12 : Îlots de chaleur	31
Carte 13 : Cuvettes de rétention d'eau	33
Carte 14 : Réseau de transport	35
Carte 15 : Services de proximité	37
Carte 16 : Évolution du cadre bâti entre 1818 et aujourd'hui	40
Carte 17 : Utilisation du sol, 2001	42
Carte 18 : Utilisation du sol, 2021	44
Carte 19 : Résumé des règlements et dérogations	49
Carte 20 : Niveau d'intensification	53
Carte 21 : Secteur d'opportunité Préfontaine	54

1. Introduction

1.1. Introduction | Vision de développement



En 2023, la Ville de Montréal cible trois arrondissements (Ville-Marie, Montréal-Nord et Lachine) pour tester la nouvelle approche des **Quartiers inclusifs et résilients (QIR)**. L'initiative vise à **réduire les inégalités des quartiers de la métropole** en identifiant les besoins des populations. L'approche QIR représente **une opportunité de concevoir des initiatives** qui répondent aux défis locaux **en favorisant la collaboration entre les services centraux, les arrondissements et la communauté représentée par des tables de quartier** (CDC Centre-Sud, Table de quartier de Montréal-Nord et Concert'Action Lachine).

En adéquation avec l'approche QIR, les projets déployés dans le Plan de quartier Centre-Sud 2023-2028 visent à apporter des solutions locales à la crise du logement, en tenant compte des besoins de la population du quartier. L'un des projets du Chantier Logement consiste **à cocréer une vision de développement pour un possible projet social et communautaire autour de Victoria Précision.**

Situé au 2901 rue de Rouen dans le quartier Centre-Sud à deux pas de l'arrondissement d'Hochelaga-Maisonneuve, le site de Victoria Précision représente **une opportunité stratégique** en étant assujetti **au droit de préemption** de la Ville de Montréal. Ainsi, la Ville pourrait l'acheter en priorité s'il est mis en vente. En collaboration avec **le Comité logement Ville-Marie**, le **Chantier Logement** mobilise la communauté Centre-Sud pour **imaginer le futur de Victoria Précision pour ensuite élaborer une vision de développement.** La vision de développement de Victoria Précision pourrait être une **proposition déposée à la Ville dans l'éventualité qu'elle exerce son droit de préemption.**

Ce projet représente une **occasion unique d'agir et de penser, ensemble, un espace habité et vivant** : des **logements accessibles et des lieux pour le milieu communautaire.**





1.1. Introduction | Vision de développement

Projet de vision de développement

C'est un **document** qui **décrit le potentiel d'un site en fonction des besoins réels exprimés par la communauté**. Cette **vision sert de fil conducteur** pour **guider l'aménagement futur du lieu** : que peut-on y construire? Pour qui? Avec quels usages?

La démarche **permet de recueillir les besoins, les valider et les traduire en projet collectif**.

Par la démarche de cocréation, la vision de développement de Victoria Précision reflète l'ambition de la communauté citoyenne, étudiante et experte. La procédure se déroule en trois étapes : **prospection, élaboration et validation**.

1- Prospection

La réalisation du **portrait s'inscrit à l'étape de la prospection**, une étape qui consiste à analyser le contexte sociologique, historique et géographique du site de Victoria Précision et ses alentours. De plus, une **charrette d'urbanisme** a été organisée avec **des étudiant·es de deuxième année du baccalauréat en urbanisme de l'UQÀM**. En équipe, les étudiant·es disposent une journée pour présenter **des scénarios d'aménagement du site de Victoria Précision** et de son environnement. Sélectionnées par un jury constitué de citoyens et experts, ces propositions d'aménagements faciliteront l'exercice de cocréation avec la communauté lors de la deuxième étape : élaboration.

2- Élaboration

L'étape d'élaboration s'est déroulée le 9 et 10 mai 2025, dans le cadre d'un **événement d'urbanisme participatif**. À cette occasion, les habitant·es et les représentant·es d'organismes communautaires du quartier sont invité·es à participer aux ateliers d'idéation pour **rêver et concevoir collectivement l'avenir du site Victoria Précision**. L'objectif est de cocréer une première version de la vision de développement ancrée dans les besoins réels du quartier.

Une marche exploratoire a été organisée le 10 mai. Ce fut une précieuse occasion d'échanger des idées, de partager des observations et de nourrir des discussions. Les témoignages, les opinions et les réactions issus d'expériences des participant·es contribueront à enrichir la vision de développement de Victoria Précision. **Dans ce portrait, les témoignages recueillis lors de la marche exploratoire serviront à valider les données quantitatives**.

1.1. Introduction | Vision de développement

3- Validation

La dernière étape **début**e à l'automne 2025, cette vision sera **bonifiée par l'expertise de partenaires en logement**, afin **d'assurer la faisabilité et favoriser son intégration dans les futurs projets immobiliers du Centre-Sud**.

Figure 1 : Atelier de cocréation en mai 2025



CDC Centre-Sud, 2025

Les étapes du projet de vision de développement

	Qui	Comment	Quand
1 Prospection	Étudiant·es en urbanisme	Livrable: Modèles prospectifs du développement du site • Analyse contextuelle du site • Compilation des données • Formulation des paramètres • Proposition d'une version préliminaire	Automne 2024
2 Élaboration	Communauté	Livrable: Vision participative : intégration des besoins et aspirations de la communauté • Présentation des modèles prospectifs et des paramètres • Consultation sur les besoins et les visions • Ateliers de formation • Ateliers d'idéation et de modélisation	Printemps 2025
3 Validation	Habiter Ville-Marie Ville de Montréal (QIR, Service de l'habitation)	Livrable: Vision développement pour le site • Validation de la faisabilité des propositions • Exploration des leviers d'influence pour la mise en œuvre • Proposition d'une version finale	Automne 2025

2. Mise en contexte

2.1. Mise en contexte | État des lieux

Situation du logement à Montréal

Hausse de la demande

Dans la région métropolitaine de Montréal, la demande en logements abordables et locatifs connaît une croissance soutenue. Le vieillissement de la population s'accompagne d'une tendance marquée chez les personnes âgées à se tourner vers le marché locatif (Communauté métropolitaine de Montréal, 2019). Par ailleurs, la hausse des taux d'intérêt et le coût élevé des propriétés incitent les jeunes à demeurer plus longtemps dans des logements locatifs (Ville de Montréal, 2020). À cela s'ajoute une augmentation du nombre de personnes vivant seules, comme le révèlent les données récentes de Statistique Canada. L'ensemble de ces facteurs exerce une pression sur le marché locatif privé, où l'offre peine à suivre le rythme de la demande (Ville de Montréal, 2020).

Hausse de l'offre de copropriétés divises

Même si la Ville de Montréal connaît une forte activité immobilière, marquée par une hausse des constructions de logements locatifs, la grande majorité de ces nouveaux logements, soit 71,2 % entre 2016 et 2018, appartiennent au secteur privé (Communauté métropolitaine de Montréal, 2019). En comparaison, seuls 8 % des logements construits durant cette période étaient de type coopératif ou issus d'organismes à but non lucratif (OBNL). En 2021, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) estimait que les logements sociaux et communautaires représentaient 10 % de l'ensemble du parc locatif (Communauté métropolitaine de Montréal, 2022).

Gentrification

La mise en marché de nouveaux logements sociaux et communautaires demeure rare, notamment en raison de la hausse des coûts de construction attribuable aux conjonctures économiques (Feugier A, 2022). En parallèle, depuis 2014, la Ville de Montréal a connu un véritable essor dans la construction de copropriétés. À titre d'exemple, en 2017 et 2018, 38 % des mises en chantier sont des copropriétés (Communauté métropolitaine de Montréal, 2019).

Ce développement soutenu des copropriétés divises transforme progressivement la composition sociale de certains quartiers, contribuant ainsi à des dynamiques de gentrification. Ce phénomène se manifeste par l'arrivée de résident·es plus aisé·es dans des secteurs historiquement défavorisés, entraînant une modification du tissu social. Les nouveaux groupes sociodémographiques attirés par ces copropriétés diffèrent souvent de la population initiale, ce qui accentue les tensions liées au logement (Institut national de la recherche scientifique ; Centre Urbanisation culture et société, 2017). Certain·es locataires se voient contraints de quitter leur logement en raison de la hausse des loyers devenue inabordable, tandis que d'autres subissent des « rénovictions » — des évictions motivées par des travaux de rénovation ou d'amélioration non urgents. Dans ces cas, certains propriétaires cherchent à inciter, voire à forcer, les locataires à quitter leur logement, parfois par des moyens de pression ou de harcèlement. Ces logements sont ensuite reloués à des

2.1. Mise en contexte | État des lieux

coûts plus élevés, attirant une population plus fortunée et transformant le caractère du quartier. Les rénovictions contribuent au processus de gentrification (Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, 2020).

Par ailleurs, la popularité croissante des plateformes de location à court terme, telles qu'Airbnb, ainsi que la conversion de logements locatifs en propriétés absolues ou en copropriétés contribuent à la diminution du parc locatif disponible (Communauté métropolitaine de Montréal, 2019). Bien que l'offre de logements demeure présente, elle reste en partie inaccessible pour les ménages à faibles et moyens revenus. Cette inaccessibilité s'explique en grande partie par le manque d'investissements suffisants de la part des gouvernements fédéral, provincial et municipal dans le développement de logements sociaux, communautaires et abordables (Communauté métropolitaine de Montréal, 2019 ; 2022).

La hausse des loyers, étroitement liée au processus de gentrification, constitue l'un des principaux facteurs incitant les individus et les ménages à changer de logement (Simard, 2019). Ce phénomène touche particulièrement les ménages à faible revenu, parmi lesquels figurent

notamment les personnes vivant seules, les femmes, les enfants, les aîné·es ainsi que les immigrant·es temporaires et permanent·es. Ces groupes sociaux sont plus susceptibles d'avoir un taux d'effort de plus de 30% (Institut du Québec, 2022).

Règlement pour une métropole mixte

Afin de favoriser une meilleure mixité sociale et de renforcer l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux, l'administration municipale a adopté en 2021 le **Règlement pour une métropole mixte**. Afin de satisfaire aux exigences du règlement, selon la situation géographique et la taille du projet immobilier, les promoteurs peuvent contribuer à l'augmentation du nombre de logements sociaux, abordables et familiaux par :

- La réalisation de logements sociaux, abordables et familiaux au projet
- La cession d'un terrain ou d'un bâtiment en échange d'une contrepartie financière
- Une contribution financière

Cependant, depuis l'adoption du règlement, plusieurs promoteurs choisissent de payer la contribution financière, au lieu de construire de logements sociaux et communautaires (Polèse, 2023).

2.2. Mise en contexte | Centre-Sud : un quartier en transformation

Centre-Sud en bref

Centre-Sud est délimité au sud par la rue Saint-Laurent (à l'exclusion du Vieux-Montréal), au nord par la rue Sherbrooke, à l'ouest par le boulevard Saint-Laurent, et à l'est par la rue l'Espérance, longeant la voie ferrée du chemin de fer du Canadian Pacifique.

Le Centre-Sud se distingue comme un pôle culturel majeur, dynamisé par l'émergence du Quartier culturel des Faubourgs et une scène artistique en plein essor. Le quartier abrite de nombreux ateliers de création, de lieux d'exposition, d'espaces de diffusion culturelle et d'installations récréatives tels que le Centre Jean-Claude Malépart, L'ESPACE MAKER, la Bibliothèque Frontenac et la Maison de la culture Janine-Sutto (voir Carte 1). Animé par une vie artistique foisonnante, le Centre-Sud accueille également la coopérative Lézarts, qui offre un espace de vie et de travail à des artistes œuvrant dans les arts visuels et médiatiques.

Le Centre-Sud est historiquement un quartier ouvrier. Vers le milieu du 19^e siècle, sa morphologie évoquait celle d'un village, caractérisé par la présence de commerces familiaux, d'écoles, ainsi que de bâtiments religieux et industriels (Gauvreau, 2023). Le développement du quartier s'est structuré autour de la proximité stratégique du Port de

Montréal et des infrastructures de transport du Canadien Pacifique. La présence d'usines et de grandes entreprises le long de la voie ferrée témoigne de l'héritage industriel du Centre-Sud (Écomusée du fier monde, s.d.).

À partir des années 1950, le Centre-Sud entre dans une phase de désindustrialisation. Ce phénomène pousse de nombreuses entreprises à quitter les quartiers centraux de Montréal pour s'implanter en périphérie de la métropole. Parallèlement, dans une tentative de maintenir l'attractivité de la ville et de la moderniser, de grands projets d'aménagement urbain sont mis en place — notamment l'élargissement du boulevard René-Lévesque et l'implantation de la Société Radio-Canada. Ces constructions entraînent l'expropriation et le départ de milliers de résident·e·s. Ces transformations provoquent un recul démographique dans le quartier, accompagné d'une hausse marquée de la pauvreté. En réaction à cette marginalisation croissante, une centaine de groupes communautaires voient le jour. Le Centre-Sud se distingue dès lors par son engagement social et une vie communautaire dynamique (Écomusée du fier monde, s.d.).

2.2. Mise en contexte | Centre-Sud : un quartier en transformation

Carte 1 : Localisation des espaces culturels et récréatifs alentour de Victoria Précision

Figure 2 : Bibliothèque Frontenac

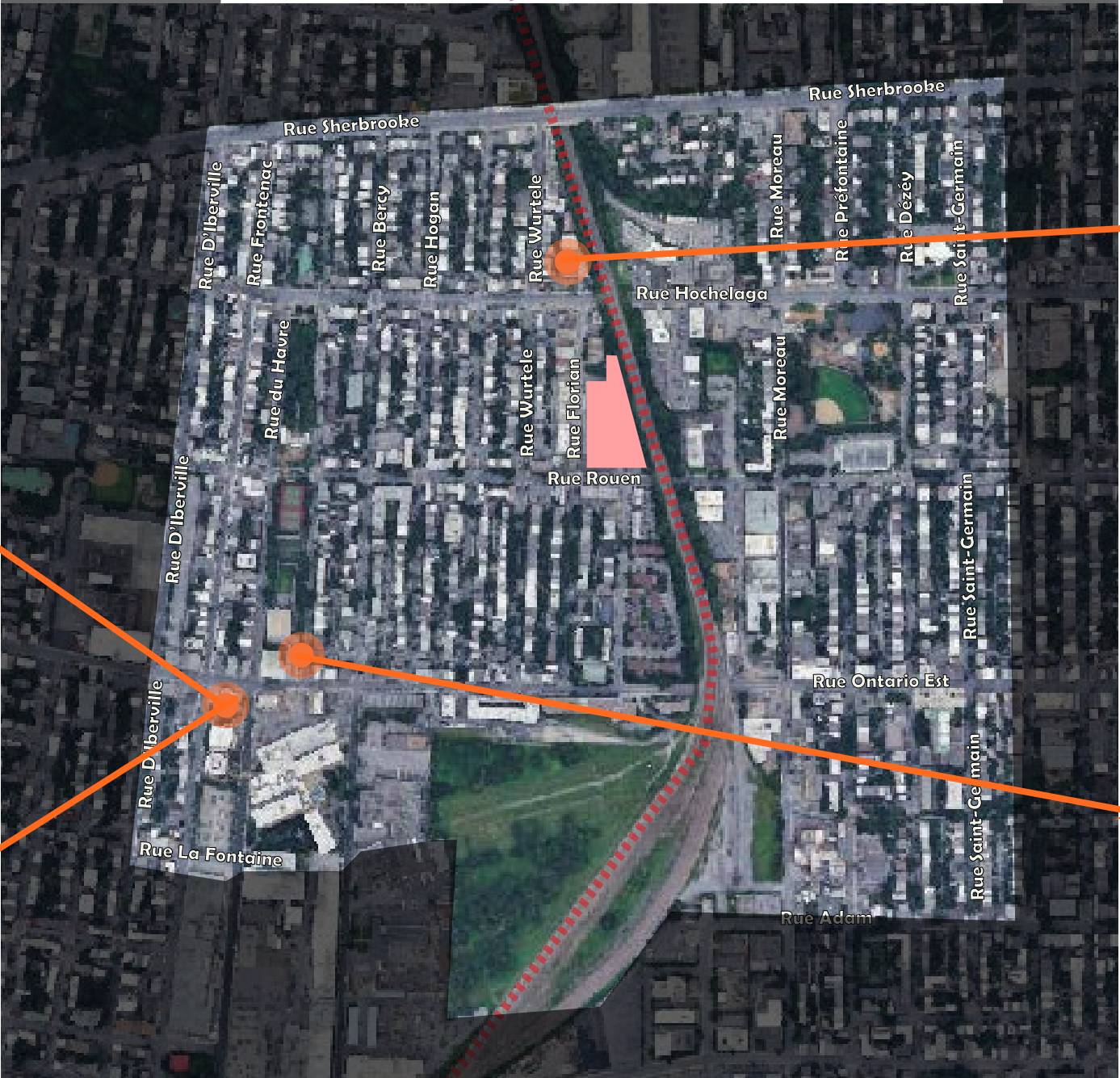


Bibliothèque Frontenac, 2017

Figure 3 : Maison de la culture Janine-Sutto



Ville de Montréal, 2024



Source: Googles maps, modifiée par la CDC Centre-Sud, 2025

Site de Victoria Précision

Figure 4 : LESPACEMAKER



Miller, 2024

Figure 5 : Centre Jean-Claude Malépart



Saia Barbarese Topouzanov architectes, 2010

2.2. Mise en contexte | Centre-Sud : un quartier en transformation

Situation du logement dans Centre-Sud

Nouveaux développements et logements sociaux

En 2023, 12,8% du parc locatif de Ville-Marie était constitué de logements sociaux et communautaires (Ville de Montréal, 2024). Cependant, selon la SCHL (2024), la mise en chantier de logements sociaux et communautaires totales dans l'arrondissement Ville-Marie représente 3% entre 2005 et 2023.

En 2021, plus de 40 500 personnes résident dans le quartier Centre-Sud. **Selon Rayside Labossière, d'ici 2035, avec les nombreux projets immobiliers en développement, la population du quartier pourrait augmenter d'environ 59 %, soit l'ajout prévu de 25 863 personnes** (CDC Centre-Sud et Rayside Labossière, 2025). Parmi les projets majeurs figurent l'Esplanade Cartier, la requalification de l'ancienne brasserie Molson et l'aménagement du site de Radio-Canada, qui devraient accueillir à terme près de 15 000 logements. Selon les plans et annonces actuels, seulement environ 11 % de ces unités seront destinées à du logement social ou communautaire. Pendant ce temps, la demande en logement social demeure critique. Selon les données recueillies par le Comité logement Ville-Marie, un peu plus de 1300 ménages ont fait une demande de logement social entre le 1er juillet 2024 et le 1er janvier 2025 (Comité logement Ville-Marie, 2025).

Logement social

C'est du logement à but non lucratif. Il sort de la logique du profit. Sa vocation est de loger des personnes à revenu faible ou modeste. Il appartient à la collectivité plutôt qu'à des intérêts privés. De plus, il est subventionné par les gouvernements, ce qui permet d'offrir des logements à un prix qui respecte la capacité de payer des locataires (Comité logement Ville-Marie).

2.2. Mise en contexte | Centre-Sud : un quartier en transformation

À Montréal, il existe **4 types de logements sociaux**:

- Les habitations à loyer modique (HLM), gérées par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)
- Les coopératives d'habitation, autogérées par leurs membres occupants
- Les OSBL d'habitation, gérés par des organismes à but non lucratif sur le conseil d'administration desquels siègent des représentants de la communauté
- Les logements abordables publics gérés par la Société d'habitation de Montréal (SHDM).

Dans ce portrait, nous allons utiliser l'expression logement social et communautaire qui réfère aux logements appartenant à des OBNL d'habitation ou des coopératives d'habitation et exploités par elles, et les logements appartenant aux gouvernements provinciaux, territoriaux ou municipaux (HLM) (CIUSSS de la Capitale-Nationale, 2019). L'expression nous permet de souligner le rôle des organismes à but non lucratif dans la gestion de logement social.

Hausse des prix des loyers

Le quartier Centre-Sud fait face à plusieurs défis socio-économiques majeurs. La proportion de ménages à faibles revenus y est plus élevée que la moyenne montréalaise. De plus, le Centre-Sud figure parmi les quartiers où le taux de travailleurs précaires est important. Selon *le Portrait du quartier Centre-Sud* (2023), en 2021, 30 % des locataires du secteur consacraient au moins 30 % de leur revenu au paiement de leur logement, soit un taux d'effort élevé. Parmi ces locataires :

- 63% des locataires ont entre 15 et 24 ans
- 32% des locataires ont 65 ans et plus

Selon Comité logement Ville-Marie, lors des derniers six mois de 2024, 58% des familles qui ont déposé une demande de logement social sont des familles monoparentales et près de 40% des ménages qui ont fait une demande sont des personnes âgées.

2.2. Mise en contexte | Centre-Sud : un quartier en transformation

Le quartier connaît une forte mobilité résidentielle : en 2021, 24 % des ménages y ont déménagé (CDC Centre-Sud, 2021). Cette mobilité élevée, voire hypermobilité — c'est-à-dire la tendance à enchaîner plusieurs déménagements en peu de temps — peut être un signe d'inaccessibilité du logement. L'hypermobilité résidentielle résulte souvent d'augmentations de loyer excessives ou d'évictions motivées par des travaux de subdivision ou d'agrandissement, permettant ensuite aux propriétaires d'augmenter le prix des loyers. Certaines propriétaires procèdent même à des hausses abusives de loyer sans réaliser aucun travail.

Taux d'effort

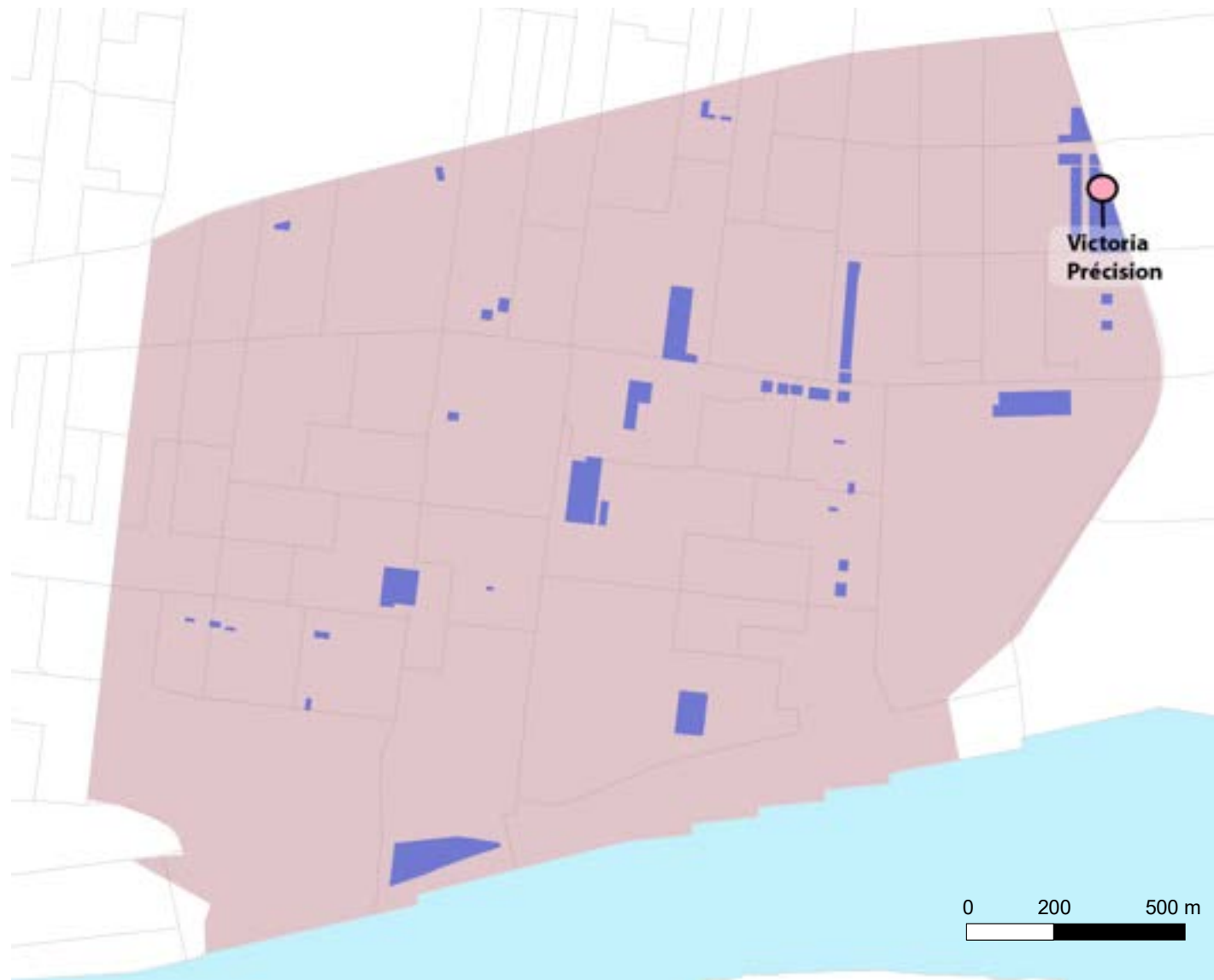
Le taux d'effort représente la part du revenu accordée aux frais de logement. Selon la norme d'abordabilité reconnue par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et des organismes québécois d'habitation, le seuil à partir duquel un ménage paie trop cher pour se loger est établi à 30% des revenus bruts. Dépasser ce seuil compromet la réponse à d'autres besoins essentiels, tels que l'alimentation, la santé, l'éducation, etc. (FRAPRU, 2023).

Droit de préemption et Victoria Précision

La précarité actuelle du logement met en lumière l'urgence d'augmenter le nombre de logements sociaux et communautaires afin de garantir le droit au logement pour les locataires. En réponse à cet enjeu, la Ville de Montréal a adopté en 2018 la *Stratégie de développement de 12 000 logements sociaux et abordables* (Ville de Montréal, 2022). Pour en favoriser la mise en œuvre, la Ville a instauré divers mécanismes, dont le **droit de préemption**. Ce règlement confère à la Ville le pouvoir de se substituer à un acheteur privé, dont l'offre d'achat a été acceptée par un propriétaire, dans le but de réaliser des projets d'intérêt collectif, notamment la construction de logements sociaux (Ville de Montréal, 2022). Depuis 2018, la Ville a ciblé plusieurs centaines de terrains et d'immeubles par son droit de préemption, dont 51 situés dans le quartier Centre-Sud, incluant le site de Victoria Précision (Carte 2; Données Québec, 2025).

2.2. Mise en contexte | Centre-Sud : un quartier en transformation

Carte 2 : Immeubles et terrains qui sont assujettis au droit de préemption au Centre-Sud



Source: Ville de Montréal, 2021



Dans un contexte de forte croissance démographique, de pénurie de logements adéquats et de précarité persistante chez les résident-es du Centre-Sud, l'augmentation de l'offre en logements sociaux et communautaires devient une urgence sociale.

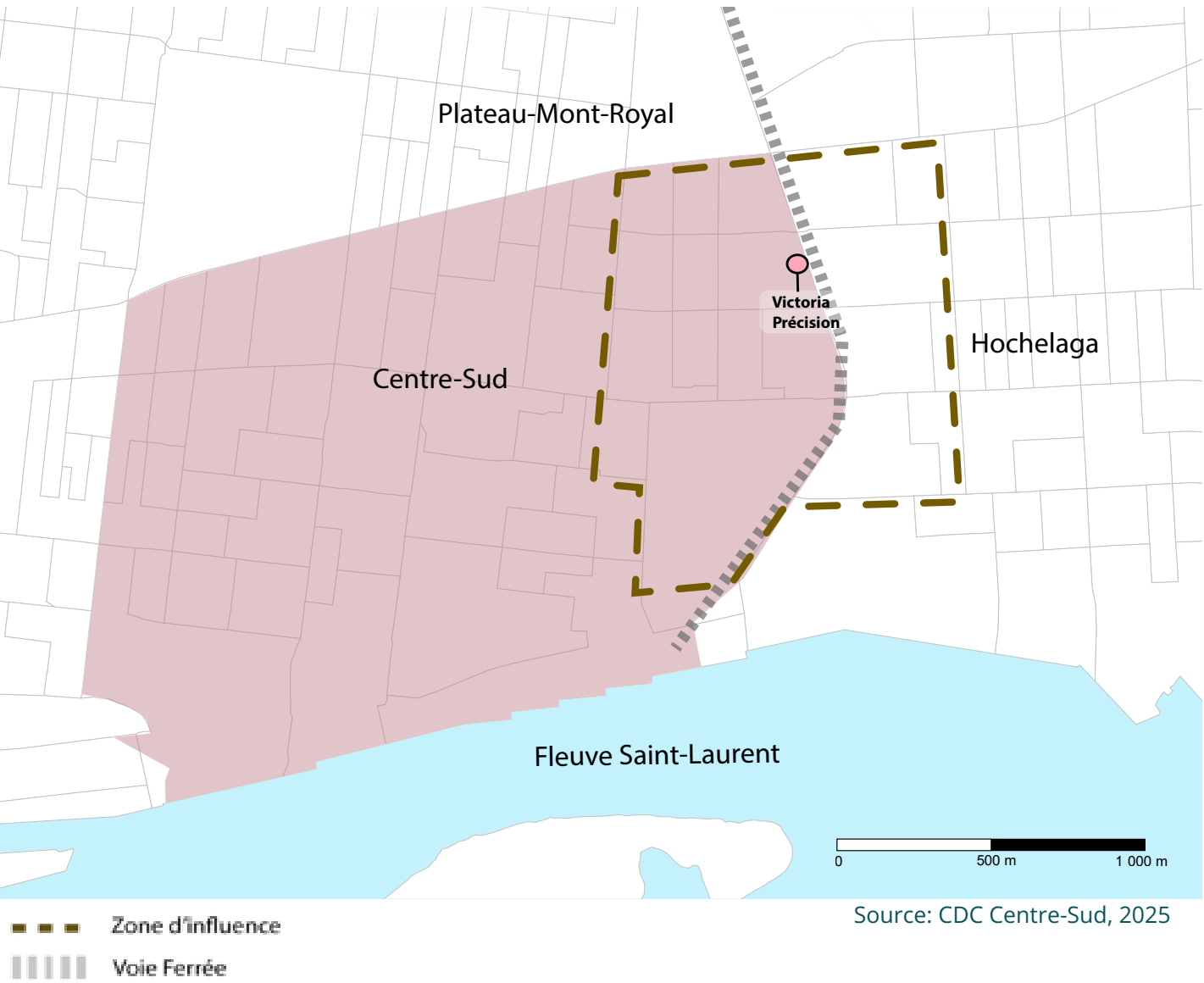
Zones à l'étude

Afin de saisir l'environnement dans lequel le terrain de Victoria Précision est imbriqué, il est important d'analyser son contexte. Deux zones d'analyse ont été développées : la zone d'influence et la zone de proximité.

Zone d'influence

La zone d'influence couvre un rayon d'environ 500 mètres à partir du site à l'étude, ce qui est équivalent à une superficie de 10 à 15 minutes de marche à partir du site de Victoria Précision. Les limites sont : à l'ouest la rue d'Iberville, à l'est la rue Saint-Germain, au nord la rue Sherbrooke, au sud de la rue la Fontaine à la rue Adam. Au sud de la limite de la zone d'influence se trouve l'ancienne gare de triage de Hochelaga, qui, encore aujourd'hui, est traversée par des trains (Saulnier, 2023). La voie ferrée divise la zone d'influence en deux, à l'ouest l'arrondissement Ville-Marie et à l'est Mercier-Hochelaga Maisonneuve (MHM). La zone d'influence comporte deux stations de métro : Frontenac et Préfontaine. En incluant une partie du quartier MHM, nous souhaitons saisir la réalité dans laquelle Victoria Précision se trouve (Carte 3).

Carte 3 : Localisation de la zone d'influence



2.3. Mise en contexte | Localisation

Zone de proximité

La zone de proximité est celle directement influencée par la vision de développement de Victoria Précision. Le bâtiment de Victoria Précision constitue le point de repère de la zone de proximité, grâce à sa position centrale. Les limites sont : à l’ouest la rue Wurtele, à l’est la rue Moreau, au nord la rue Hochelaga et au sud la rue de Rouen. Le secteur est divisé par le chemin de fer du Canadien Pacifique (Carte 4).

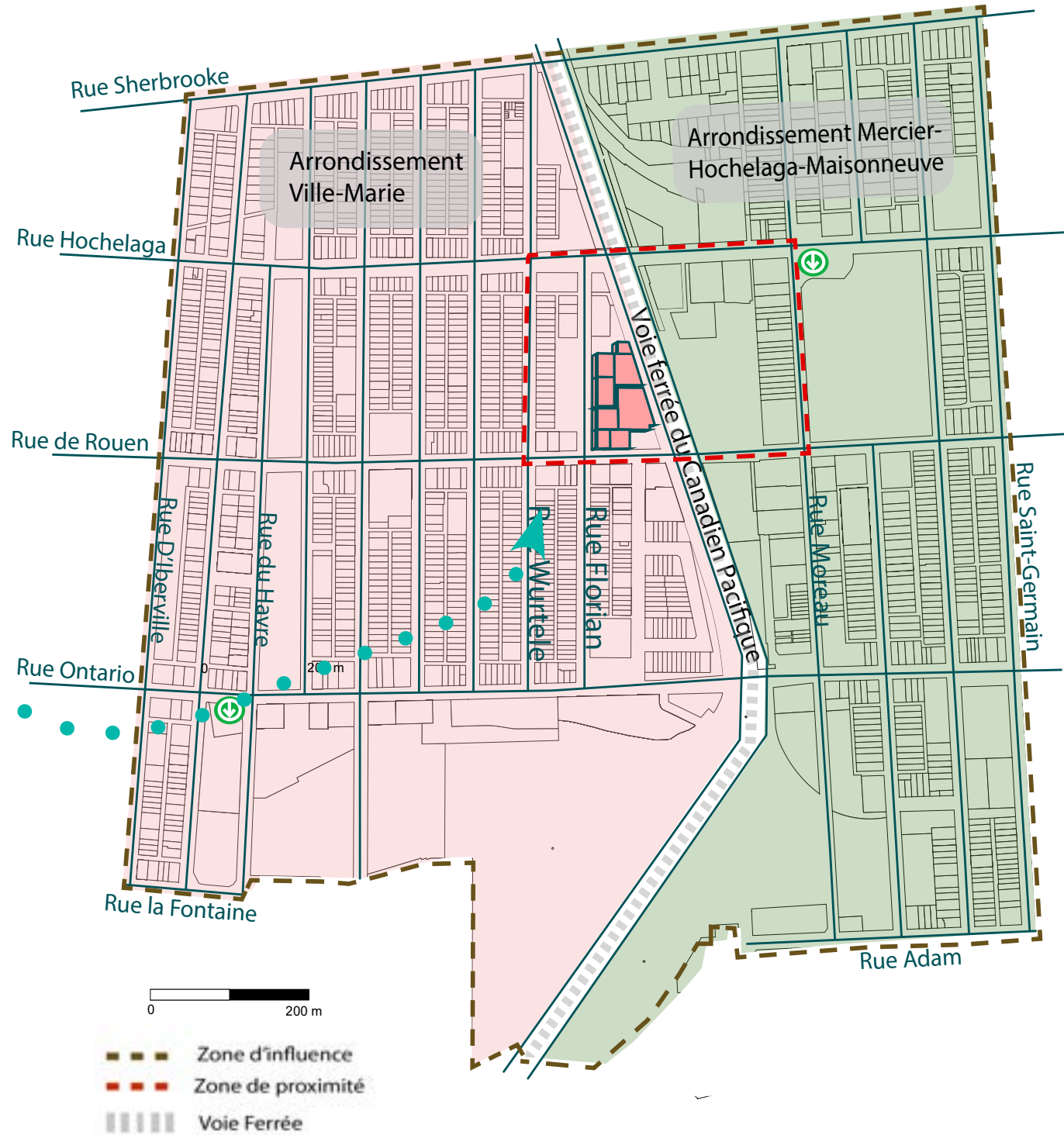
Présentement, sur le terrain adjacent de Victoria Précision de la rue Florian, un nouveau développement s’achève : Florence Condos (Carte 4).

Carte 4 : Localisation de la zone de proximité



Site de Victoria Précision Florence Condos

Carte 5 : Identification des échelles à l’étude



2.3. Mise en contexte | Localisation

Victoria Précision

Le terrain de Victoria Précision est situé sur l'îlot entre la voie ferrée du Canadien Pacifique à l'est, la rue Florian à l'ouest, la rue Hochelaga au nord et la rue de Rouen au sud (Carte 5). Le bâtiment se trouve au 2901 rue de Rouen. La superficie totale du terrain est de 10 066,9 m².

Le terrain appartenait à une entreprise montréalaise spécialisée dans la fabrication de bicyclettes depuis 1941 (Figure 6). Elle a déclaré faillite le 6 mai 2004, et l'usine a alors été mise en vente pour un montant de 1 385 000\$. Elle a ensuite été achetée par la compagnie à numéro 3476847 CANADA INC. En 2022, la Ville de Montréal a émis un avis d'assujettissement au droit de préemption au propriétaire de l'immeuble actuel.

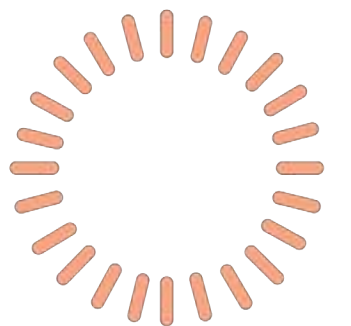
Témoignage

« Savez-vous que l'usine de Victoria Précision a été mentionnée dans le Manifeste d'octobre 1970 du Front de Libération du Québec (FLQ) pour dénoncer l'exploitation ouvrière? »

Figure 6 : Bâtiment de Victoria Précision



A Disappearing act, 2022



2.3. Mise en contexte | Localisation

Carte 6 : Terrain de Victoria Précision



Source: Google maps, modifiée par la CDC Centre-Sud, 2023

3. Portrait

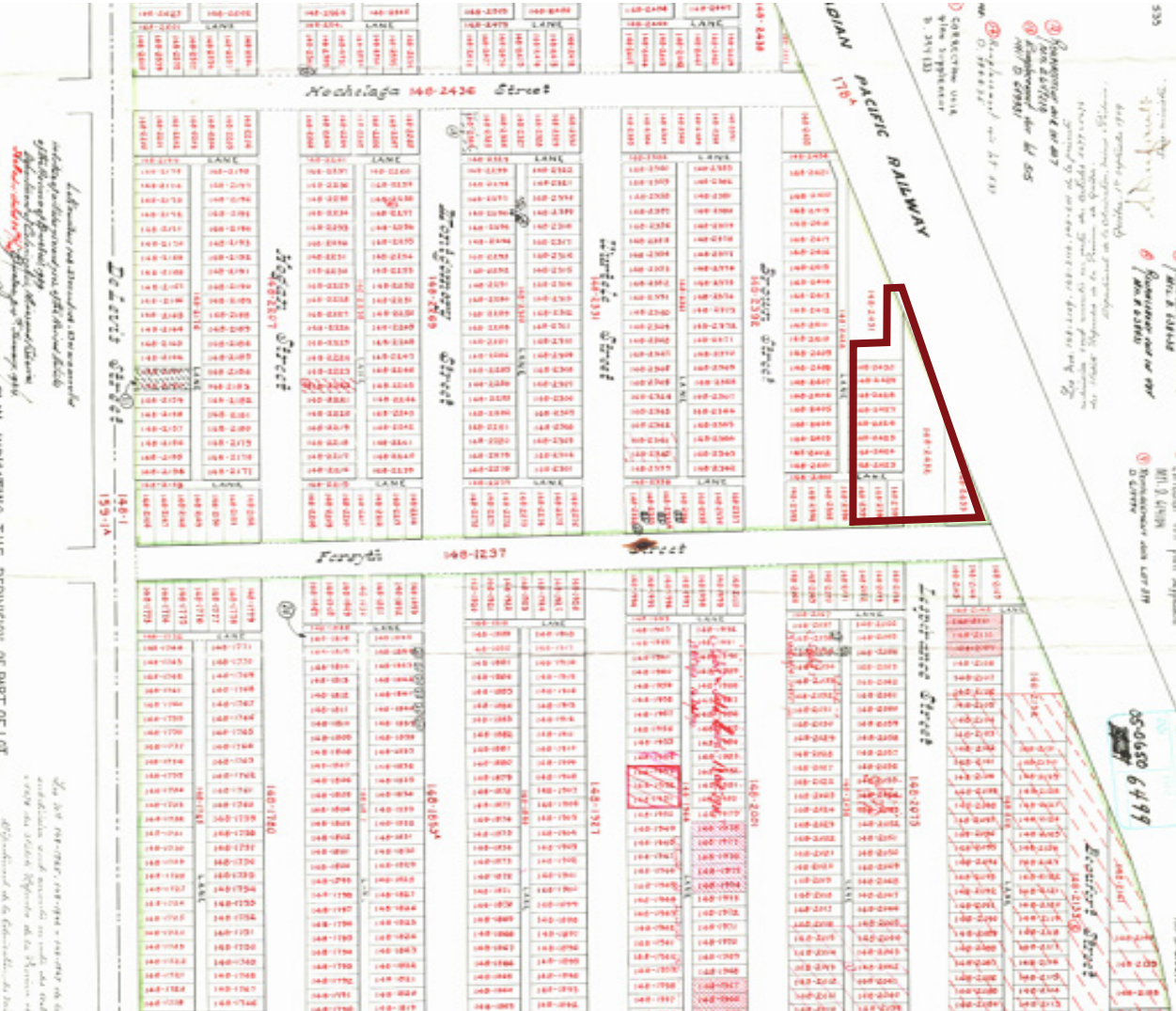
Évolution du site Victoria Précision

1941-2004

L’entreprise Victoria Précision inc. était l’un des principaux fabricants de vélos au Canada et elle exportait ses produits dans une douzaine de pays. Jusqu’à sa faillite, le chiffre d’affaires de l’entreprise oscillait entre 25 et 45 millions de dollars (Confédération des syndicats nationaux, 2004). Elle jouait un rôle clé dans le développement économique du secteur en tant qu’employeur majeur. Cependant, au cours des dernières années, elle n’a bénéficié d’aucun investissement de la part de ses gestionnaires ni présenté d’offres aux créanciers, ce qui a conduit à sa faillite en 2004. Malgré cela, Victoria Précision demeure un symbole important du passé industriel du quartier.

Selon la Carte 7, avant l’installation de l’entreprise, la planification de la division parcellaire du secteur en 1905 annonce un développement principalement résidentiel. Les lots, rectangulaires et étroits, s’étirent en profondeur afin d’optimiser l’utilisation de l’espace et l’accès à la rue, ce qui permettait de concentrer un grand nombre de lots par îlot.

Carte 7 : Division parcellaire de la Ville de Montréal, 1905



Source: Registre foncier

Site de Victoria Précision

3.1. Portrait | Histoire

Carte 8 : Image satellite, 1947



Source: Archives de Montréal, 1947

En 1947, un an avant la première phase de construction de l'usine, la Carte 8 illustre que le terrain n'a finalement pas été développé en lot résidentiel et ressemble plutôt à un vaste champ.

La Carte 9, datant de 1961, illustre les premières constructions de l'usine, dont une partie est toujours visible aujourd'hui. En 1986, l'usine s'est étendue sur presque l'ensemble du lot (Carte 10). L'agrandissement progressif du bâtiment au fil du temps suggère une expansion en lien avec l'augmentation du chiffre d'affaires de l'entreprise.

Carte 9 : Plan d'utilisation du sol de la Ville de Montréal, 1961



Source: Archives de la Bibliothèque et Archives nationales du Québec.

Carte 10 : Plan d'utilisation du sol de la Ville de Montréal, 1986



Source: Archives de la Bibliothèque et Archives nationales du Québec.

3.1. Portrait | Histoire

2004 à aujourd'hui

En 2021, la vocation du bâtiment passe d'industrielle à commerciale. Le rez-de-chaussée est occupé par l'entreprise Maison en gros, une boutique associée à la chaîne de magasins Hart (Figures 7 et 8). L'étage supérieur sert d'entreposage (Figure 9). L'entrée est soutenue par une charpente en bois et plusieurs fissures sont apparentes (Figures 10 et 11).

Figure 7 : Entrée du Maison en Gros



CDC Centre-Sud, 2025

Figure 8 : Magasin Maison en gros



CDC Centre-Sud, 2025

Figure 9 : Entrepôt



CDC Centre-Sud, 2025

3.1. Portrait | Histoire

Figure 10 : Les morceaux de bois permettent de soutenir les murs



CDC Centre-Sud, 2025

Figure 11 : Le mur est fissuré



CDC Centre-Sud, 2025

3.2. Portrait | Espace physique

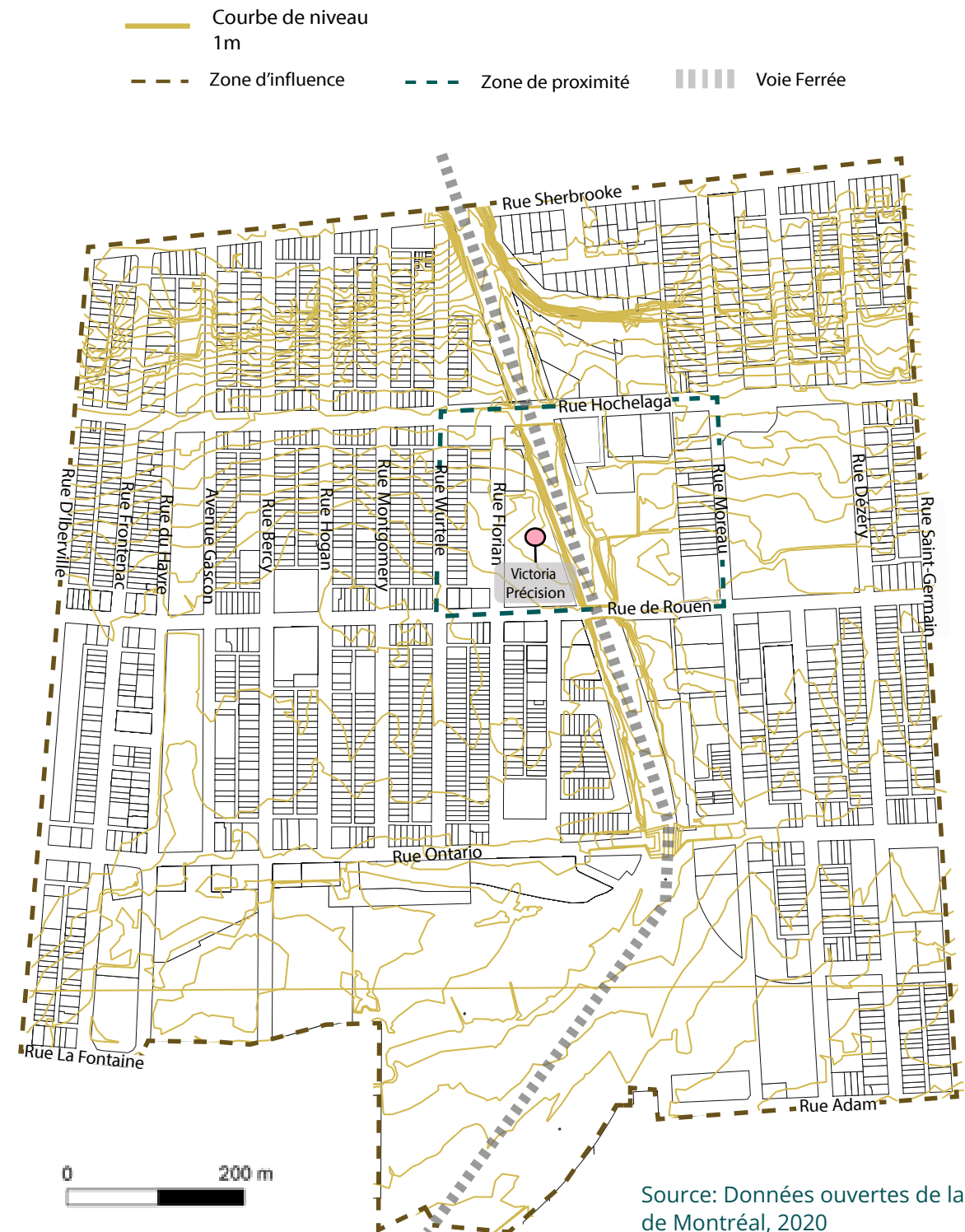
Territoire

L'analyse urbaine de la zone d'influence s'appuie sur une approche typo-morphologique, qui décompose la ville en différentes couches. Suivant un principe d'entonnoir, allant du plus général au plus précis, cette analyse s'effectue à plusieurs échelles : le territoire, la trame urbaine, les îlots, puis les bâtiments. Cette méthode considère l'interdépendance des éléments de la trame urbaine en les analysant simultanément (Groupe Cardinal Hardy, 2003).

Topographie

Les courbes de niveau indiquent que le territoire de la zone d'influence est relativement plat. Toutefois, les pentes plus marquées sont entre la rue Iberville et la rue Saint-Germain de même qu'entre la rue de Rouen et Sherbrooke et aux bords de la voie ferrée comme le démontre la Carte 11. Le viaduc ferroviaire de la rue de Rouen sépare le tissu urbain tout en constituant une barrière visuelle importante. Orné de graffitis, il s'impose comme un élément emblématique qui marque l'imaginaire des résident·es des quartiers Centre-Sud et Hochelaga (Figure 12). La figure 13 illustre la fracture urbaine causée par le chemin de fer, qui fait office de limite entre les arrondissements Ville-Marie et Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

Carte 11 : Courbes de niveau



3.2. Portrait | Espace physique

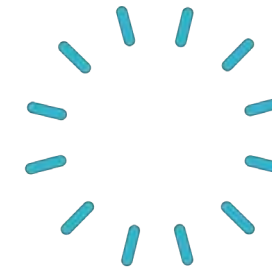


Figure 12 : Viaduc de la rue de Rouen



Tous Azimut, s.d.

Figure 13 : Le viaduc ferroviaire de la rue de Rouen



CDC Centre-Sud, 2025

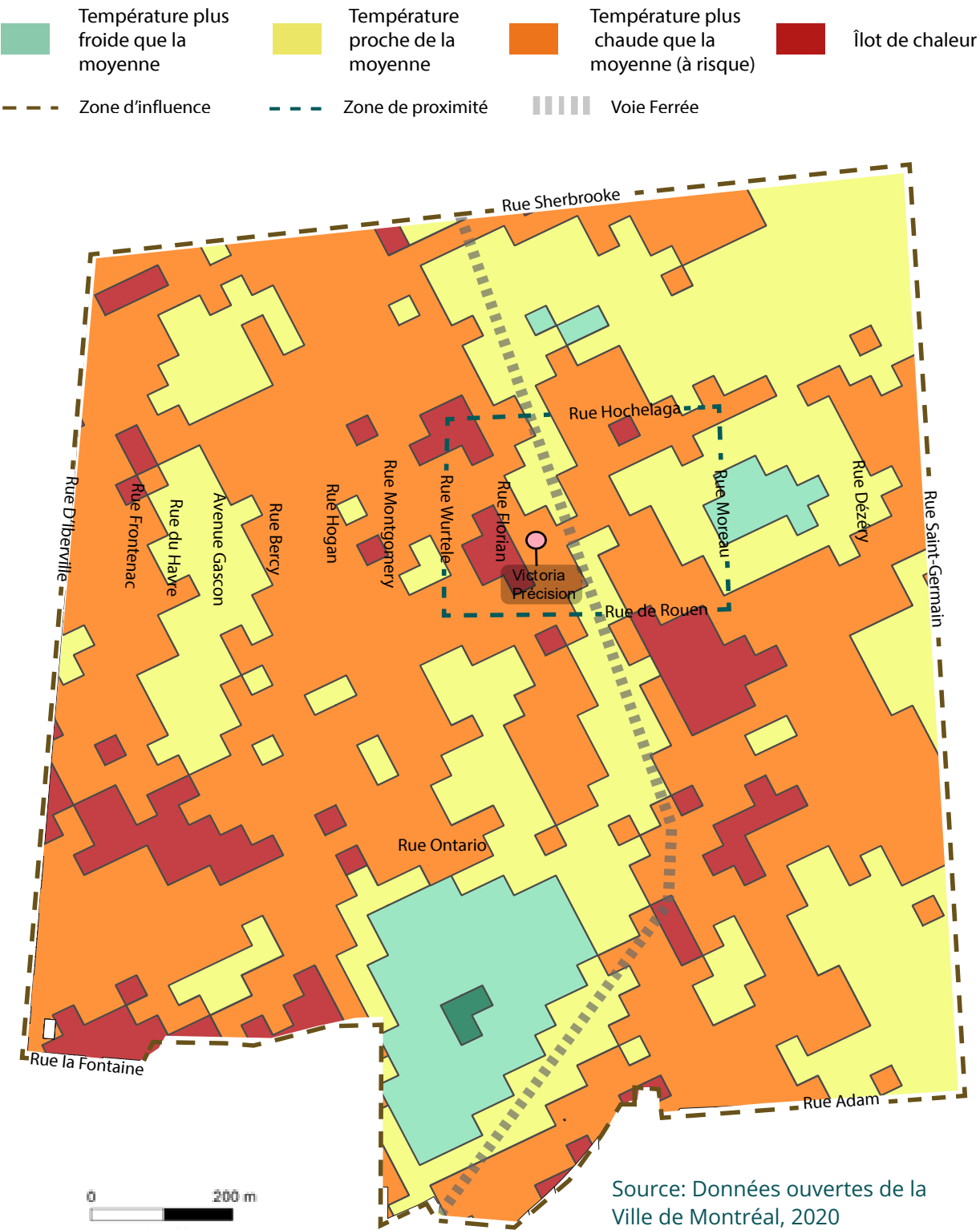
Îlot de chaleur

Îlot de chaleur

Un îlot de chaleur réfère à une zone métropolitaine dont la température est significativement plus élevée que celles des zones environnantes. La différence de température peut atteindre entre 5°C et 10°C représentant un risque pour la santé des populations (Anquez et Herlem, 2011).

La zone d'influence présente un risque accru de devenir un îlot de chaleur urbain, en raison de la forte minéralisation et de la compacité de la trame urbaine (Carte 12, Figure 14 ; Anquez et Herlem, 2011). Ainsi, la chaleur générée par le rayonnement solaire et les activités humaines est piégée au niveau du sol. Les températures les plus basses se retrouvent principalement autour de l'axe de la voie ferrée, ainsi que dans les friches et les espaces verts. Ces zones à faible densité ou dépourvues de bâtiments contribuent à rafraîchir l'environnement local. Par exemple, la cour de triage Hochelaga, un espace vacant envahi par l'herbe et la broussaille durant l'été, affiche une température inférieure à la moyenne de la zone d'influence (Figure 15). Les risques de la santé publique associés aux îlots de chaleurs seront accentués en raison des changements climatiques.

Carte 12: Îlots de chaleur



3.2. Portrait | Espace physique

Figure 14 : La compacité des bâtiments avoisinants de Victoria Précision et l'absence de végétation créent un îlot de chaleur

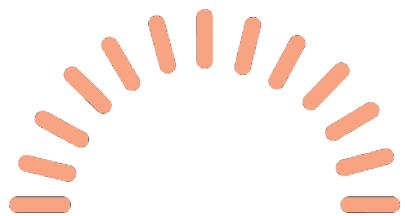


CDC Centre-Sud, 2025

Figure 15 : La cour de triage de Hochelaga



Hamel, 2011



3.2. Portrait | Espace physique

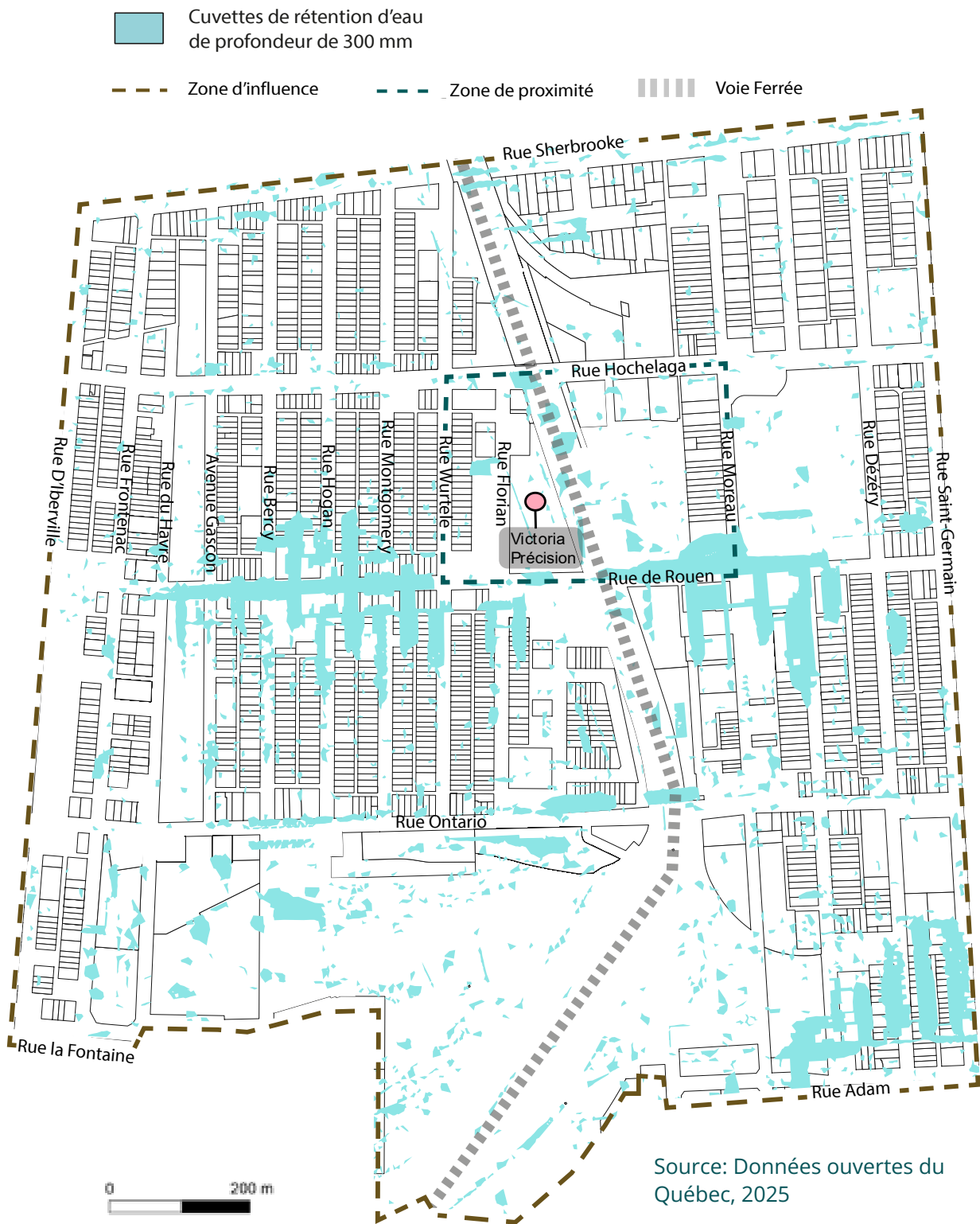
Cuvette de rétention d'eau

La topographie particulière et la minéralisation du secteur contribuent à la création de cuvettes de rétention d'eau de ruissellement. L'eau s'accumule dans les zones où le terrain est en dépression et la minéralisation facilite le ruissellement des eaux. On y trouve plusieurs cuvettes d'eau d'une profondeur de 300 millimètres sur les rues de Rouen et Ontario, ce qui pourrait inonder les propriétés lors de fortes pluies (Carte 13). Les changements climatiques augmenteront la fréquence des pluies torrentielles.

Témoignage

« Mon appartement a été inondé au printemps dernier à cause de l'eau qui s'est déversée des cuvettes. »

Carte 13 : Cuvettes de rétention d'eau



Constats du territoire

- La topographie de la zone est relativement plate avec la présence de dénivelés.
- Le viaduc ferroviaire constitue une limite à la fois physique et visuelle.
- La densité urbaine accentue les effets d'îlot de chaleur dans la zone d'influence.
- Les cuvettes de rétention d'eau résultent du ruissellement lié à la topographie, tandis que la minéralisation du secteur accroît le risque d'inondation.

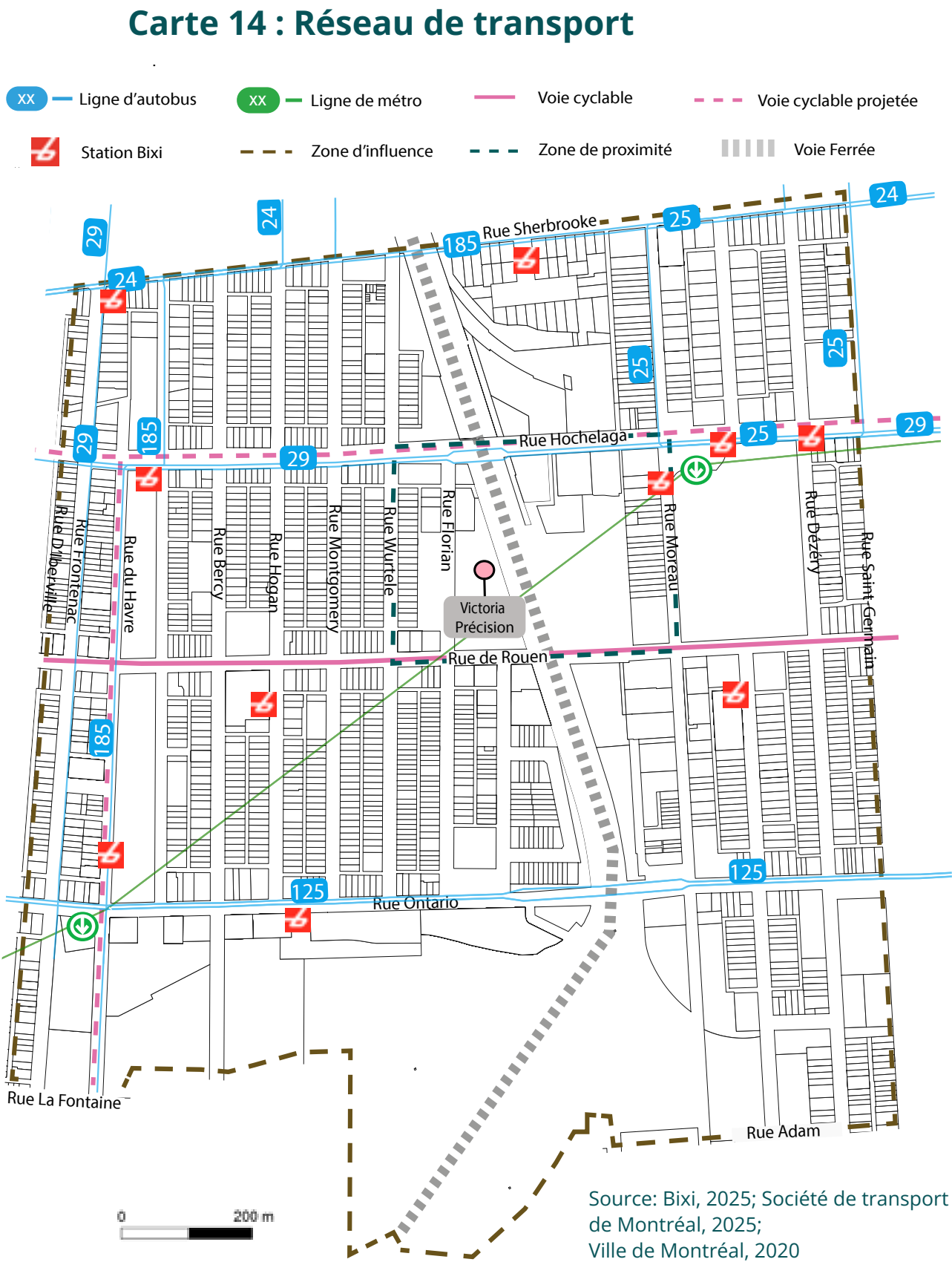
Trame urbaine

Mobilité

En 2021, dans la zone d'influence, 51% des ménages se déplacent en transport en commun pour se rendre au travail, 9% le font à pied et 6% utilisent leur vélo (Statistique Canada, 2021).

La zone d'influence est traversée par deux réseaux de transport collectif: le métro et l'autobus. Cinq lignes d'autobus (10, 24, 29, 125 et 185) et deux stations de métro (Frontenac et Préfontaine) desservent cette zone. Plusieurs trajets d'autobus sont situés sur les artères principales, telles que les rues Sherbrooke et Hochelaga. De plus, deux nouvelles voies cyclables sont planifiées sur les rues Hochelaga et du Havre à l'été 2025, ce qui s'ajoute à l'axe cyclable sur la rue de Rouen.

Ces services de transport et le réseau cyclable renforcent l'accessibilité des services de proximité et les déplacements dans le quartier (Carte 14).



3.2. Portrait | Espace physique

Services de proximité

La zone d'influence comprend deux établissements scolaires : l'école primaire Saint-Anselme et le collège privé secondaire Ville-Marie. La carte met également en évidence un réseau de services dédiés à la petite enfance (Carte 15).

Trois parcs sont accessibles dans cette zone, offrant des espaces verts favorables à la détente, aux loisirs et à la vie communautaire. Le parc Médéric-Martin abrite un jardin communautaire, le parc Raymond-Préfontaine propose un skatepark, tandis que le parc Sarah-Maxwell sert principalement de lieu de passage et de repos pour les résident·es du secteur (Carte 15).

Dans la zone d'influence, on trouve une épicerie, le Marché Ami qui est en diagonale du bâtiment de Victoria Précision et deux supermarchés (Maxi et IGA) (Carte 15). Cependant, la zone manifeste des symptômes d'un marais alimentaire par une importante offre en aliments malsains (chaînes de restauration rapide et dépanneurs). L'accès physique et économique aux aliments frais de qualité demeure un enjeu. Plusieurs définitions existent pour définir un marais alimentaire, mais dans le cadre du portrait, ce sont « des secteurs géographiques où les détaillants en alimentation sont raisonnablement accessibles, mais où la population

est aussi surexposée à des aliments mauvais pour la santé » (Rideout K, Mah CL et Minaker LM, 2015). Face à l'enjeu, à proximité du métro Frontenac, le Marché Solidaire Frontenac géré par le Carrefour solidaire centre communautaire d'alimentation offre des aliments frais, locaux et abordables à la population Centre-Sud durant la période estivale.

Figure 16 : Marché solidaire Frontenac



Carrefour solidaire centre communautaire d'alimentation

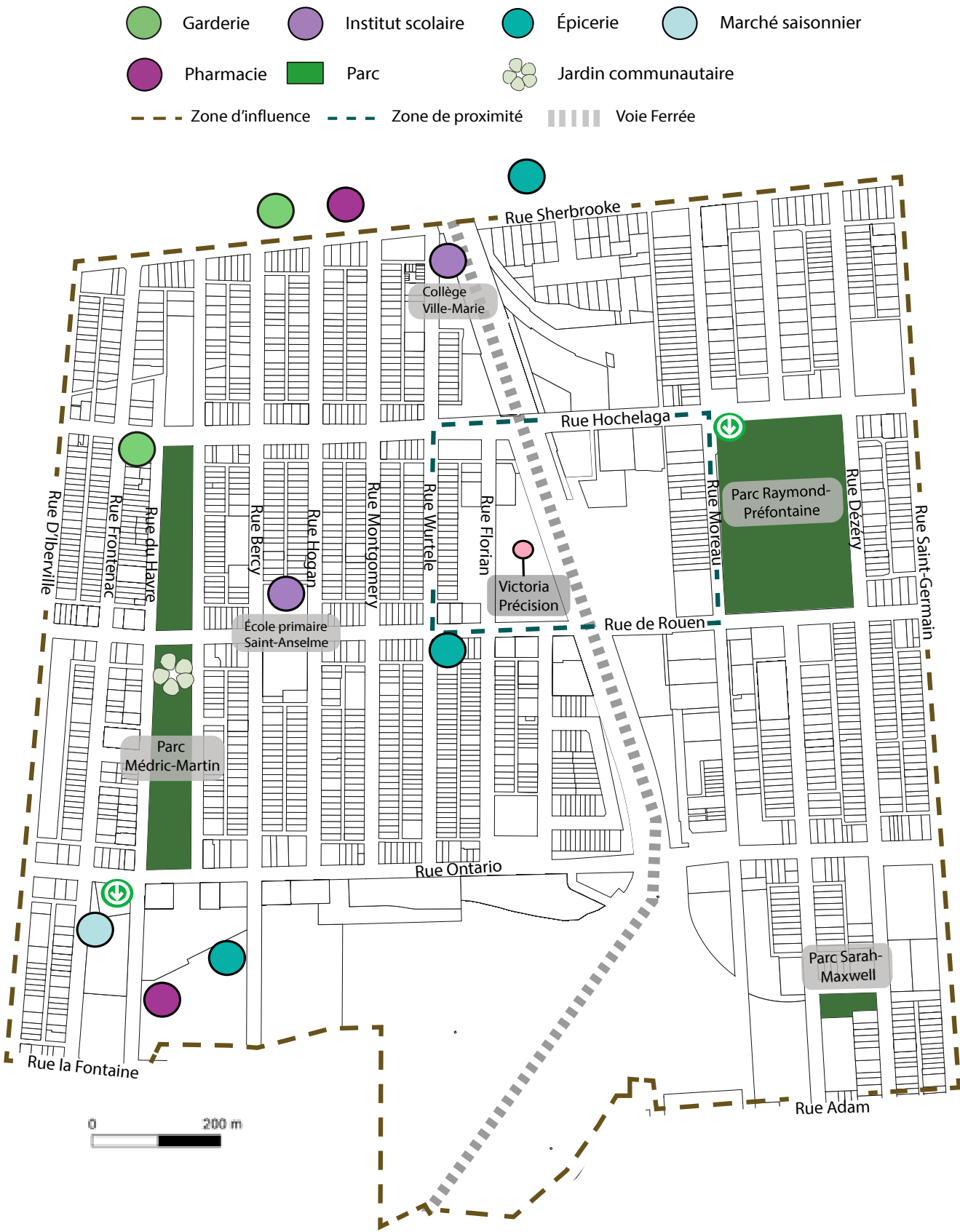
3.2. Portrait | Espace physique

Plusieurs services comme des pharmacies, une garderie et une épicerie se trouvent de l'autre côté de la rue Sherbrooke, non loin de la station de métro Préfontaine et du quartier (Carte 15). Cependant, il est important de rappeler la présence d'une topographie pentue entre les rues Sherbrooke et Hochelaga, ce qui peut entraver l'accessibilité à ces services.

Témoignage

Plusieurs personnes mentionnent que les épiceries du quartier ne répondent pas aux besoins. Les produits ne se sont pas abordables, ni de bonne qualité.

Carte 15 : Services de proximité



Constats de la trame urbaine

- La zone d'influence bénéficie d'un service de transport en commun à proximité
- Le réseau cyclable est en expansion
- Plusieurs services de proximité sont situés à proximité des stations de métro
- L'offre alimentaire des épiceries ne répond pas aux besoins de la population

3.2. Portrait | Espace physique

Cadre bâti

Évolution du cadre bâti de 1818 à aujourd'hui

Entre 1818 et 1935, le quartier est marqué par l'essor industriel, entraînant une expansion du logement ouvrier (Écomusée du fier monde, s.d). Environ 40 % des constructions actuelles datent de cette période, principalement des logements destinés aux ouvriers employés dans les ateliers artisanaux et les nouvelles industries du secteur. Le découpage des lots était alors plus fin, ce qui favorisait une utilisation optimale du sol (Carte 16).

Entre 1965 et 2011, la superficie des lots a augmenté par rapport à la période précédente afin d'accueillir des bâtiments plus vastes. Plusieurs immeubles et complexes ont ainsi été construits, dont la station de métro Préfontaine, inaugurée en 1976. Ces développements s'inscrivent dans le cadre des grands projets de rénovation urbaine des années 1960 et 1970, motivés par une volonté politique de revitaliser Montréal face aux effets de la désindustrialisation.

À partir de 2011, la construction de logements locatifs a ralenti. En 2021, 37 % du parc locatif est composé de copropriétés divises, communément appelées condominiums, dont 64 % ont été construits au cours de la dernière décennie. La construction de copropriétés divises semble être le mode de tenure favorisé par les promoteurs immobiliers.

Témoignage

Lors de la marche exploratoire, plusieurs personnes ont mentionné le manque de charme des nouvelles constructions et de leur homogénéité.

3.2. Portrait | Espace physique

Carte 16: Évolution du cadre bâti entre 1818 et aujourd’hui



Source: Observatoire du Grand Montréal, 2021

3.2. Portrait | Espace physique

Utilisation du sol en 2001

En 2001, 91 % des terrains dans la zone d'influence étaient dédiés à un usage résidentiel. Parmi les bâtiments résidentiels, 68 % étaient des plex (uniplex, duplex, triplex et quadruplex), un type d'habitat historiquement occupé par des ouvriers. Les immeubles comptant entre 5 et 24 logements représentaient 32 % du parc résidentiel et moins de 1% des logements sont des immeubles de 25 unités et plus (Carte 17).

Les principaux pôles commerciaux se concentraient le long des artères fréquentées, notamment les rues Hochelaga et Sherbrooke. Ces commerces étaient également situés à proximité d'infrastructures institutionnelles à forte affluence, telles que la station de métro Préfontaine (Carte 17).

Malgré une densité résidentielle élevée, la zone conservait une activité industrielle, avec la présence de six entreprises, dont Victoria Précision, encore en activité en 2001. Par ailleurs, certains espaces restaient vacants et non aménagés malgré la forte occupation du secteur.

Figure 17 : Immeuble récent



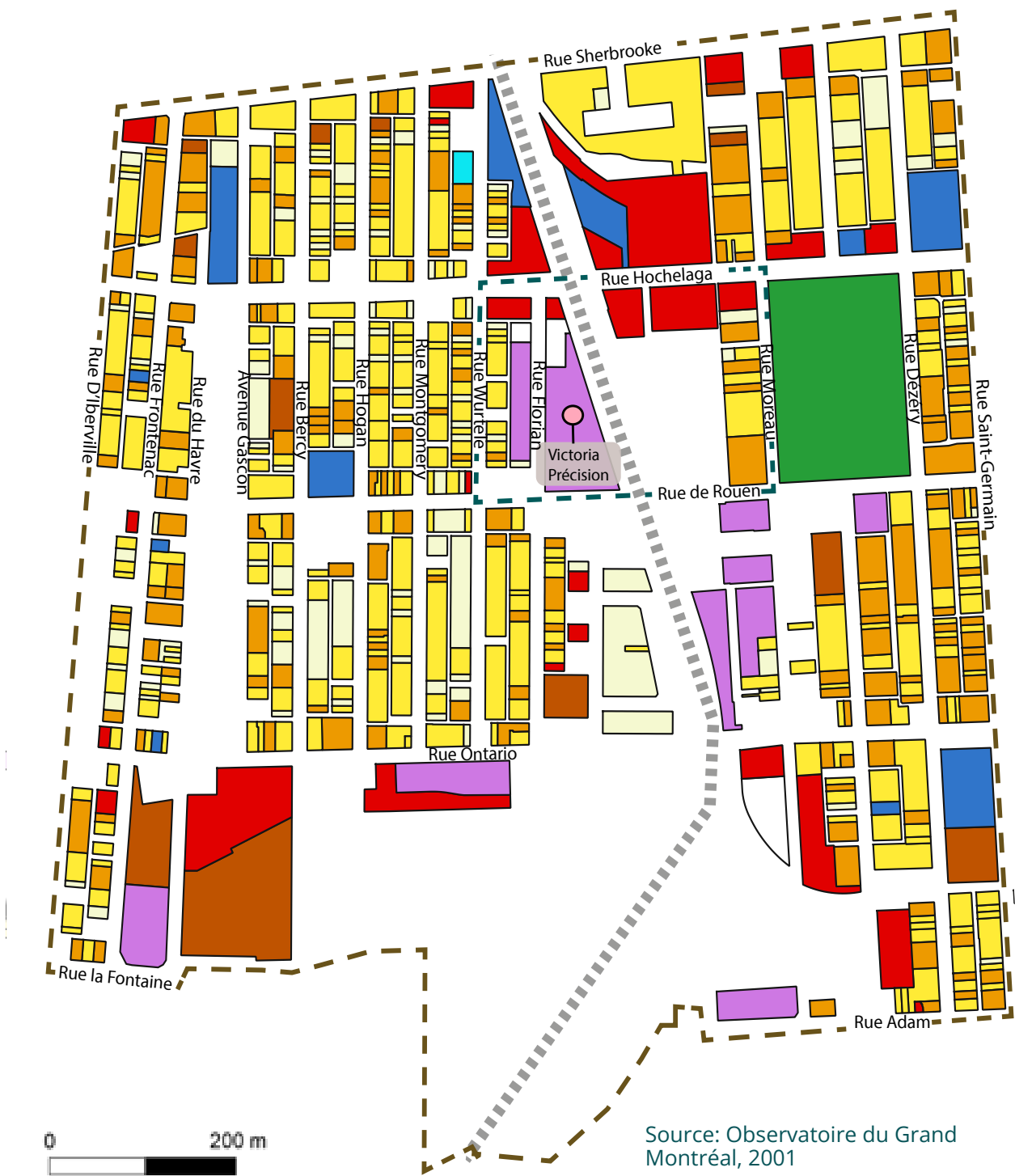
CDC Centre-Sud, 2025

3.2. Portrait | Espace physique

Carte 16 : Utilisation du sol, 2001



*La base de données de l'Observatoire du Grand Montréal ne dispose pas d'information sur les terrains vacants en 2001.



3.2. Portrait | Espace physique

Évolution de l'utilisation du sol entre 2001 et 2021

Entre 2001 et 2021, la zone d'influence a peu changé. Le secteur s'est densifié, mais les plex représentent la majorité du parc locatif.

En vingt ans, l'offre commerciale est restée stable, concentrée autour des rues achalandées, notamment la rue Hochelaga, Ontario et Sherbrooke. L'activité industrielle demeure présente, mais le bâtiment Victoria Précision qui était une usine a été reconverti en un espace commercial. Les espaces qui étaient vacants en 2001 sont majoritairement occupés en 2021. La majorité des terrains vacants à proximité de Victoria Precision en 2001 ont désormais une vocation résidentielle en 2021 (Carte 18).

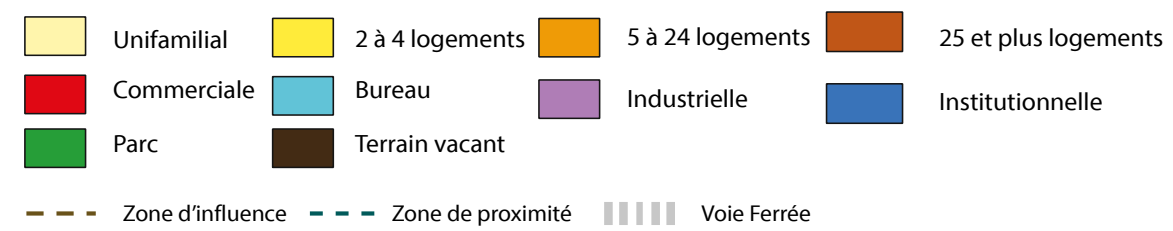
Figure 18 : Parc Médric-Martin



Beauchamp, 2023

3.2. Portrait | Espace physique

Carte 18 : Utilisation du sol, 2021



Constats du cadre bâti

- Plus de la moitié du cadre bâti a été construit avant 1940.
- Les nouvelles constructions sont majoritairement des copropriétés.
- L'usage résidentiel prédomine
- L'offre commerciale reste stable et se concentre le long des axes stratégiques.

3.3. Portrait | Cadre réglementaire

Contexte montréalais

La zone d'influence est encadrée par les règlements d'urbanisme des arrondissements Ville-Marie et MHM. Ces règlements découlent du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal adopté en 2004.

En 2025, ce plan sera remplacé par le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM). Cet outil de référence orientera le développement territorial en définissant les règles, les normes et les critères aux arrondissements montréalais. Le PUM 2050 vise à assurer la cohérence des actions municipales tout en maximisant les bénéfices pour la population et la ville, notamment dans les domaines de l'habitation, du développement économique, de la transition écologique, de l'environnement, de la mobilité, du patrimoine et de la culture.

Bien que l'adoption du PUM soit toujours en cours¹, ce portrait adopte une perspective prospective en tenant compte de son cadre futur. La présente section analysera ainsi l'impact attendu du PUM 2050 sur le secteur ainsi que la réglementation actuellement en vigueur dans la zone d'influence.

¹Le PUM finalement a été adopté en juin 2025 au courant de la rédaction de ce document.

Droit de préemption

Il convient de rappeler que le bâtiment de Victoria Précision est assujéti au droit de préemption pour une période de dix ans, renouvelables. Ce mécanisme confère à la Ville un droit prioritaire d'acquisition sur certains terrains ou immeubles dès qu'ils sont mis en vente.

La Ville ne peut activer ce levier d'acquisition stratégique que si le propriétaire accepte une première offre d'achat. Dès qu'une telle offre est acceptée, le propriétaire est tenu d'en informer la Ville et de lui transmettre le montant proposé.

La Ville dispose ensuite d'un délai de 60 jours pour décider si elle souhaite égaler l'offre d'achat et acquérir le bien, en respectant les limites cadastrales du lot. Cet outil permet à la Ville de constituer une réserve de terrains stratégiques afin de répondre aux besoins de la communauté (Ville de Montréal, 2022).

3.3. Portrait | Cadre réglementaire

Politique de cession d'immeubles à des fins de logements

En complément du droit de préemption, la Politique de cession d'immeubles à des fins d'habitation hors marché permet à la Ville de Montréal de favoriser le développement de logements sociaux et communautaires. Une fois un terrain ou un immeuble acquis, cette politique autorise la Ville à le céder à des organismes sans but lucratif (OBNL), à des coopératives d'habitation ou à d'autres acteurs engagés dans le logement social. En éliminant l'obstacle lié au coût d'acquisition du foncier, elle facilite la concrétisation de projets répondant aux besoins de la population (Ville de Montréal, 2022).

Secteurs de densité et dérogations

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal divise le territoire en secteurs de densité dans le but d'encadrer la production architecturale, de maîtriser l'échelle de la forme urbaine et de réguler l'intensité des activités. Chaque secteur est numéroté et assorti de paramètres spécifiques qui traduisent les intentions d'aménagement du Plan. Ces paramètres incluent notamment le nombre d'étages autorisés, la hauteur maximale des constructions, ainsi que d'autres caractéristiques définissant le profil bâti souhaité pour chaque zone (Ville de Montréal, 2024).

Dans la zone de proximité, le plan d'urbanisme actuel autorise une hauteur maximale de 16 mètres, ce qui correspond approximativement à la hauteur moyenne d'un quadruplex montréalais (Chaumont, 2017). Ainsi, les bâtiments composant le paysage urbain autour de l'ancien site de Victoria Précision varient généralement entre un et trois étages (Carte 18).

En ce qui concerne les secteurs de densité de l'arrondissement de MHM dans la zone de proximité, le nombre d'étages permis peut atteindre jusqu'à huit étages. Cette hauteur a été rendue possible grâce à une modification des règlements d'urbanisme par l'adoption d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ainsi que d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Ces outils réglementaires ont été mobilisés afin d'autoriser une plus grande densité à proximité de la station de métro Préfontaine (Carte 19).

3.3. Portrait | Cadre réglementaire

La dérogation mineure et les PPCMOI sont des procédures d'exception permettant d'autoriser des travaux prévus ou de régulariser des travaux en cours ou terminés qui ne respectent pas à toutes les dispositions du règlement de zonage ou de lotissement (Gouvernement du Québec, 2024).

Au cours des derniers vingt ans, plusieurs dérogations mineures et PPCMOI ont été déposées au conseil municipal pour notamment augmenter le nombre d'étages permis. Plusieurs de ces dérogations mineures ont eu lieu à proximité du site de Victoria Precision (Carte 19).

L'utilisation de ces outils réglementaires par des propriétaires illustre la volonté de densifier la zone d'étude en modifiant la hauteur maximale autorisée.

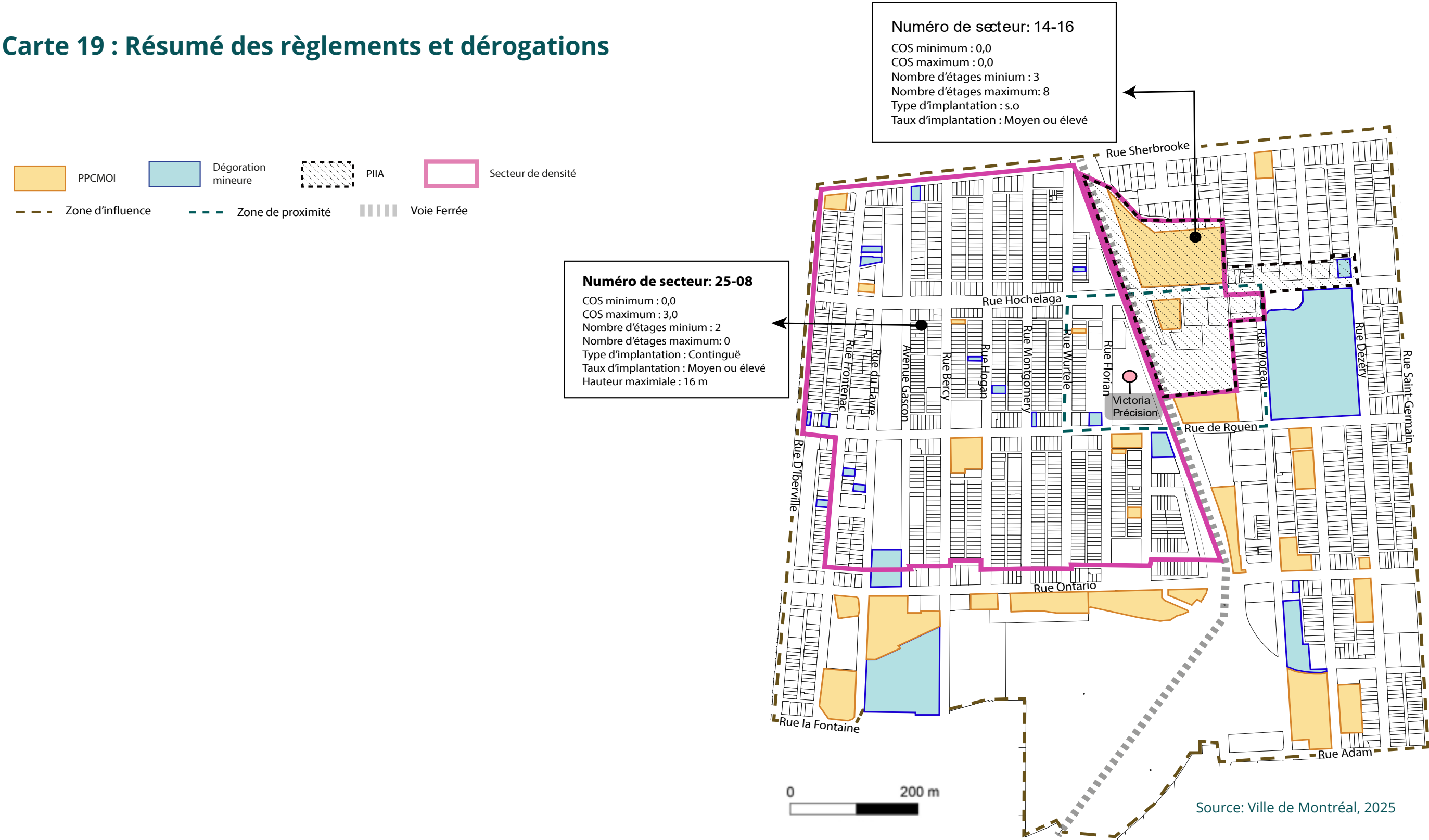
Figure 19 : Immeuble récent de 10 étages



CDC Centre-Sud, 2025

3.3. Portrait | Cadre réglementaire

Carte 19 : Résumé des règlements et dérogations



3.3. Portrait | Cadre réglementaire

Plan Climat 2020-2030 de la Ville de Montréal

La Ville de Montréal s'engage, à travers le Plan Climat 2020-2030 à devenir une métropole plus résiliente, verte et carboneutre. Ce plan comprend 46 actions réparties sur 5 grands chantiers, dont un dédié à la mobilité, à l'urbanisme et à l'aménagement.

Le chantier mobilité, urbanisme et aménagement est divisé en 13 actions. Dans le cadre de l'exercice, des actions clés ont été identifiées et elles seront pertinentes à considérer lors de l'élaboration de la vision de développement de Victoria Précision.

- Dans tous les quartiers, développer le transport collectif et actif, et favoriser l'autopartage, le taxi, et le covoiturage.
- Bonifier les outils de planification et de réglementation en urbanisme afin de favoriser l'aménagement de quartier à échelle humaine et adaptés aux changements climatiques.
- Encourager le verdissement et stimuler la densification de la ville par la conversion de stationnements à ciel ouvert.
- Planter, entretenir et protéger 500 000 arbres en priorité dans des zones vulnérables aux vagues de chaleur.
- Accroître le nombre de bornes de recharge sur l'ensemble du territoire montréalais et adopter une stratégie en électrification des transports routiers de personnes pour qu'au moins 30% des déplacements soient électrifiés.

Figure 20 : Plantation d'arbres



Nature en ville, s.d.

3.3. Portrait | Cadre réglementaire

Plan Climat 2022-2030 de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

L'arrondissement de MHM est un précurseur en adoptant un Plan climat 2022-2030 en harmonie avec le Plan Climat 2030 de la Ville de Montréal. Devant l'urgence climatique, l'outil présente les principales actions que l'arrondissement désire réaliser, en collaboration avec la collectivité, pour accélérer la transition écologique.

Ce plan stratégique local repose sur trois grands objectifs :

1. Réduire des émissions de gaz à effet de serre de la collectivité en vue d'être carboneutre d'ici 2050
2. Augmenter la résilience et la capacité d'adaptation de la collectivité pour faire face aux changements climatiques
3. Mobiliser la population à participer activement aux efforts

Le plan se décline en cinq chantiers d'intervention, dont trois sont particulièrement pertinents pour la zone :

1. **L'aménagement** : MHM prévoit la construction de 15 000 nouvelles unités d'habitation d'ici 2035, et chaque projet immobilier doit contribuer à la transition écologique (verdissement, efficacité énergétique, gestion des eaux de pluie, gestion des déchets, etc.).
2. **La biodiversité et le verdissement** : L'objectif est de renforcer la canopée de MHM, qui est actuellement de 19,34%, bien inférieure à la moyenne de l'agglomération (25,5%), en luttant contre les îlots de chaleur et en favorisant l'expérience de la nature en milieu urbain.
3. **Les déplacements durables** : MHM veut améliorer la sécurité des groupes vulnérables (enfants, personnes à mobilité réduite, personnes âgées) et réduire la dépendance à l'automobile, en favorisant le transport actif.

Ce Plan Climat pourrait générer des effets d'entraînement sur les arrondissements voisins en tant que modèle d'aménagement durable. Si l'arrondissement Ville-Marie adopte un outil similaire à celui de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, alors le secteur de Victoria Précision pourrait être orienté vers un avenir plus vert qui tient compte des réalités du quartier et des populations.

3.3. Portrait | Cadre réglementaire

Plan d'urbanisme et de mobilité 2050

Le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM 2050) sert de cadre stratégique pour guider les actions municipales au cours des 25 prochaines années. Il définit les normes, règles et critères urbanistiques pour assurer la cohérence des actions. La zone d'influence sera modifiée par l'adoption du PUM, avec l'ajout d'une intensification intermédiaire et élevée, ainsi que d'un secteur d'opportunité.

Niveau d'intensification

Le PUM 2050 introduit trois niveaux d'intensification urbaine : douce, intermédiaire et élevée. Les niveaux d'intensification projetés pour la zone d'influence sont intermédiaires et élevés, alors que le niveau d'intensification de la zone de proximité est élevé (Carte 20, Figure 21).

Figure 21 : Exemple d'intensification élevée



Logha, 2025

Selon le PUM, les secteurs à forte intensité de développement ont un potentiel de transformation important, avec des critères tels que :

- Une fréquence élevée de transport collectif (métro, tramway, REM).
- La requalification des secteurs sous-utilisés pour en faire des milieux de vie verts, mixtes et attractifs.
- La diversification des activités économiques, culturelles, institutionnelles et commerciales dans les zones de forte densité.
- L'amélioration de l'intermodalité et la facilité des déplacements de courtes distances.

Les règles pour les secteurs d'intensification élevée stipulent des objectifs de densification, tout en limitant l'effet de masse, en assurant une transition harmonieuse entre les formes urbaines et en préservant la perméabilité de la trame urbaine. Les arrondissements ont une certaine liberté pour définir les paramètres nécessaires afin d'atteindre les objectifs de densité résidentielle nette.

La zone de proximité, en étant située dans un secteur à haute intensité urbaine, pourrait connaître un développement rapide, avec une densité accrue et une utilisation optimale des terrains (Carte 20 et Staerk group, 2024). Il serait important d'assurer que les nouveaux développements sur le site répondent aux besoins de la population du quartier.

3.3. Portrait | Cadre réglementaire

Carte 20 : Niveau d'intensification

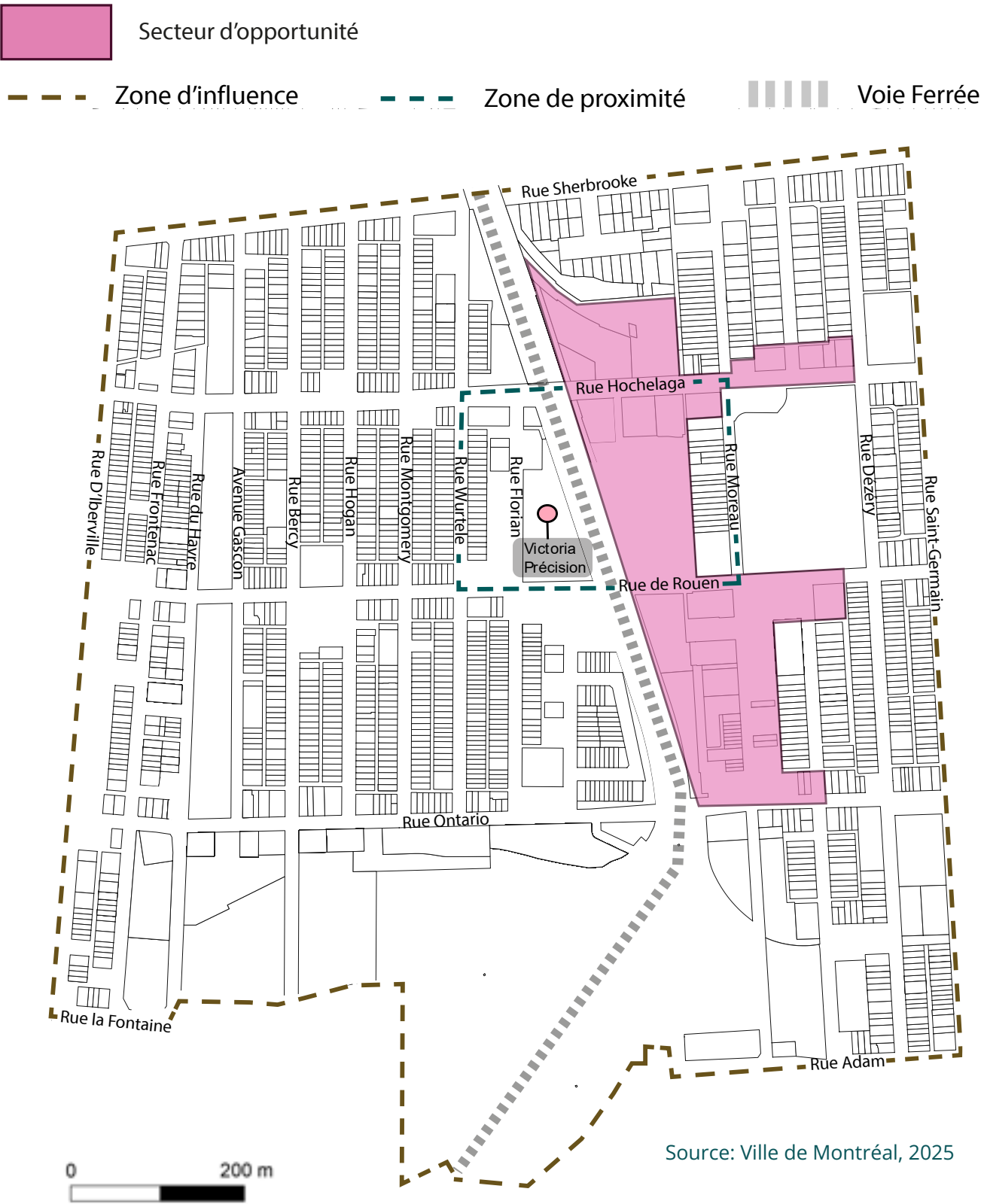


Secteur d’opportunité

Les secteurs d’opportunité sont définis comme étant des zones stratégiques pour le développement de la ville, ayant un impact tant sur la métropole que sur les quartiers locaux. L’un des secteurs d’opportunité, le secteur Préfontaine, se trouve dans la zone d’influence. L’objectif est de favoriser la densification résidentielle et commerciale autour de la station de métro Préfontaine.

Si le secteur Préfontaine se développe comme prévu dans le PUM 2050, la zone d’influence verra son attractivité augmenter, ce qui entraînera une hausse de la demande et de la valeur des logements (Carte 21). Cependant, il est crucial de maintenir une offre résidentielle abordable par la création de logements sociaux et communautaires dans le quartier, notamment sur le site de Victoria Précision.

Carte 21 : Secteur d’opportunité Préfontaine



Voie ferrée et mesures d'atténuation

Au Canada, le transport ferroviaire relève de la compétence fédérale. Celui-ci est encadré par plusieurs lois et règlements, dont :

- La Loi sur les transports au Canada
- La Loi sur la sécurité ferroviaire
- Le Règlement d'exploitation ferroviaire du Canada (REFC)
- Le Règlement sur le bruit et les vibrations ferroviaires
- Le Règlement sur les passages à niveau

Les provinces et les municipalités disposent néanmoins des leviers pour réglementer les activités ferroviaires, en influençant l'aménagement autour des voies ferrées. Par exemple, le règlement de zonage permet aux municipalités d'imposer des distances minimales entre les usages et la voie ferrée, ou de restreindre certains usages, comme les projets résidentiels, à proximité des corridors ferroviaires. La Fédération canadienne des municipalités (FCM) et l'Association des chemins de fer du Canada (ACFC) publient en 2013 *Les directrices applicables aux nouveaux aménagements à proximité des activités ferroviaires*.

Le guide de référence présente des mesures d'atténuation visant à réduire les nuisances causées par le bruit et les vibrations pouvant être adaptées aux caractéristiques particulières du milieu environnant.

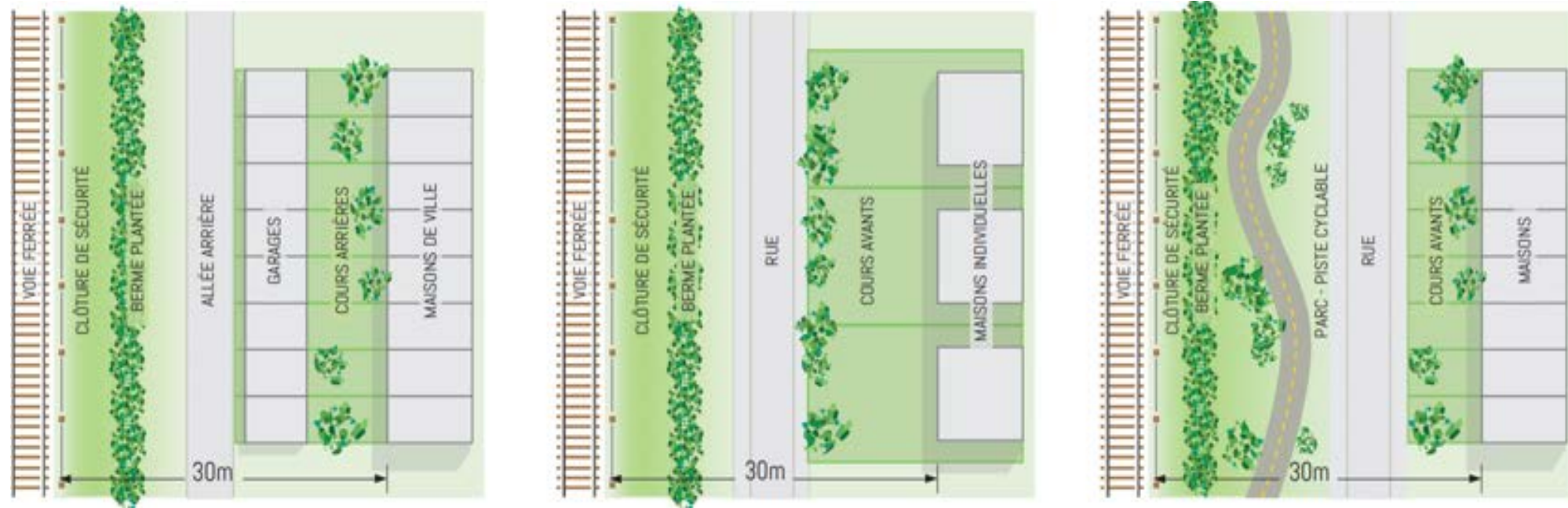
Trois mesures d'atténuation du guide ont été ciblées selon le contexte de la requalification de Victoria Précision :

- Une marge de recul minimale de 30 mètres par rapport à la ligne de propriété d'un bâtiment à usage sensible. Un usage sensible correspond à « un emplacement occupé par un usage résidentiel ou un équipement collectif et institutionnel. Il peut s'agir d'une habitation, d'une bibliothèque [...] d'une garderie ou d'un établissement culturel » (Ville de Montréal, 2015, p.133).
- Une marge de recul minimale de 30 mètres par rapport à la ligne de propriété n'est pas exigée si un mur anti-déraillement est prévu. La hauteur minimale du mur érigé devant les voies est de 2,13 mètres au-dessus du sommet des rails (Figure 22).
- Une marge de recul minimale de 30 mètres par rapport à la ligne de propriété d'un bâtiment à usage non sensible n'est pas exigée.

Le passage du chemin de fer engendre des problèmes de cohabitation d'usages dans la zone d'influence. Lors de la requalification de Victoria Précision, il est crucial de suivre les lignes directrices fédérales des nouveaux développements, afin de garantir la sécurité et le bien-être des futur·es résident·es.

3.3. Portrait | Cadre réglementaire

Figure 22 : Aménagements qui respectent la mise en place de la marge de recul



Ville de Saint-Constant, 2023

Figure 23 : Mur de contention



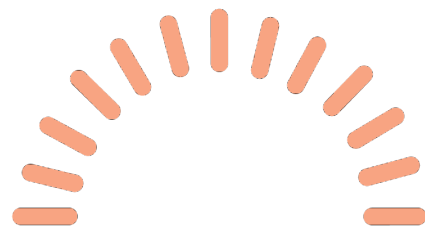
ITS Acoustique, s.d.



Mediarail, s.d.

Constats du cadre réglementaire

- Le site de Victoria Précision est soumis au droit de préemption
- Le site de Victoria Précision est visé par une intensité élevée dans le PUM 2050.
- Les plans climat permettent à la ville de normer et d'accélérer la transition écologique.
- Adjacent à un chemin de fer, le site Victoria Précision doit respecter certaines contraintes d'aménagement.



3.4. Portrait | Population

Aperçu de la population

Lors du recensement de 2001, la population totale de la zone d'influence était de 9 643, et elle a légèrement augmenté à 9 755 en 2021 (Tableau 1). En tenant compte des mises en chantiers des projets immobiliers de grande envergure, les prédictions pour le quartier s'alignent vers une hausse démographique importante. En plus des orientations d'intensification intermédiaire et élevée du PUM 2050, la zone l'influence pourrait voir sa population augmenter au cours des prochaines années.

Depuis 2001, la population du quartier a évolué sur plusieurs aspects, indiquant un certain changement dans le type de ménage qui réside dans la zone d'influence. La population est plus jeune aujourd'hui qu'au début du 21^e siècle: l'âge médian a diminué, passant de 37 ans à 34 ans entre 2001 et 2021. De plus, la population est plus éduquée ; la proportion de celle-ci qui détient un baccalauréat ou un diplôme supérieur a augmenté de 28,7%. Le revenu médian des particuliers a également augmenté. En 2001, le revenu médian était d'environ 15 000\$, près de 23 000 \$ ajusté selon l'Indice des prix à la consommation en 2021, alors qu'en 2021 ce revenu était de 32 000 \$. Le pourcentage des individus sans citoyenneté canadienne a presque triplé entre 2001 et 2021, passant de

5,2 % à 16,9 %, ce qui est similaire à la ville de Montréal (16 %). Ce groupe de population inclut les personnes au statut de résidence temporaire (étudiant·e international·e et travailleur·euse temporaire), permanente, demandeur·e d'asile ou réfugié·e en attente (Tableau 1).

Figure 24 : Rue Sainte-Catherine



Aubin, 2023

Tableau 1: Aperçu de la population en 2001 et 2021

	Zone d'influence 2001	Zone d'influence 2021	Ville de Montréal 2021
Population	9 643	9 557	2 004 300
Âge médian	37	34	39,6
Pourcentage de la population ayant un baccalauréat ou grade supérieur	10, 8 %	39,5 %	37 %
Revenu médian après impôt de la population âgée de 15 ans et plus	15 688 \$ (22 505 \$ ajusté à l'inflation)	32 000 \$	33 200 \$
Pourcentage de la population n'ayant pas la citoyenneté	5,2 %	16,9 %	16 %

Source: Statistique Canada, 2001, 2021

3.4. Portrait | Population

Ménages et familles

Entre 2001 et 2021, la taille moyenne des ménages est restée assez stable, avec une moyenne de moins de 2 personnes par ménage, contre 2,2 personnes à Montréal. Le pourcentage de familles monoparentales a considérablement diminué, passant de 28,4 % en 2001 à 17,23 % en 2021. En 2021, le pourcentage de mères monoparentales (77,5 %) est nettement supérieur à celui de la Ville de Montréal (46,7 %). Historiquement, le taux de monoparentalité dans le Centre-Sud est toujours plus élevé qu'à Montréal.

Figure 25 : Famille



Ville de Montréal, s.d.

Tableau 2: ménages et familles en 2001 et 2021

	Zone d'influence 2001	Zone d'influence 2021	Ville de Montréal 2021
Taille moyenne des ménages	1,9	1,8	2,2
Pourcentage de famille monoparentale	28,4%	17,23 %	7,6 %
Pourcentage de famille monoparentale (sexe féminin)	81,3 %	77,5 %	46,7 %

Source: Statistique Canada, 2001, 2021

3.4. Portrait | Population

Logement

Entre 2001 et 2021, la proportion de locataires reste élevée, bien qu'elle ait légèrement diminué, passant de 83,4 % à 74,3 %. En 2021, le taux de locataires dans la zone dépasse celui de la ville de Montréal (60,4 %). En 2001, le loyer médian dans la zone d'influence était de 694 \$, un montant ajusté à l'inflation, et en 2021, il atteint 840\$. Les dépenses liées au logement sont inférieures à la médiane montréalaise qui atteint 890\$. Toutefois, près d'un tiers de la population consacre 30 % ou plus de son revenu au logement. En 2021, 13,7 % des ménages locataires ont des besoins impérieux en logement, et 8,4 % vivent dans des logements subventionnés. Le besoin en logements abordables est évident, mais leur accès demeure limité.

Selon un mémoire d'Habiter Ville-Marie, 17,5% des familles de l'arrondissement résident dans un petit logement (studio ou une chambre). « Pour les familles de trois enfants et plus, cette proportion est de 12,6%, un des plus forts taux de la ville. » (Habiter Ville-Marie, 2016). L'offre de grand logement doit être amélioré pour répondre aux besoins des familles.

Par ailleurs, l'analyse des données socio-économiques révèle une concentration de populations vulnérables (migrants, personnes vivant

dans la précarité, et locataire ayant des besoins impérieux en logement) dans la zone d'influence. La vulnérabilité de ces populations est exacerbée par la hausse constante des loyers.

Cette tendance devrait se poursuivre avec la hausse prévue des loyers suggérée par le Tribunal administratif du logement (TAL) en 2025, où une augmentation de 5,9 % est envisagée, contre seulement 1,2 % en 2020 (Réseau Québécois des OBNL d'habitation, 2025). Si les résident·e·s de longue date ne parviennent pas à assumer la hausse des loyers ou sont victimes d'éviction, leur risque de se retrouver en situation d'itinérance augmente considérablement.

Il devient donc crucial d'améliorer l'accès aux logements sociaux et communautaires, ou hors marché. Selon la Communauté métropolitaine de Montréal, ces logements sont une réponse durable et structurante à la crise du logement et de l'itinérance. En effet, les logements sociaux et hors marché offrent une protection contre les hausses des loyers sur le marché privé. Non soumis à la logique de rentabilité, ces logements agissent comme un tampon contre la pénurie de logements abordables (Tran, 2024).

3.4. Portrait | Population

Tableau 3: logement en 2001 et 2021

	Zone d'influence 2001	Zone d'influence 2021	Ville de Montréal 2021
Pourcentage de locataire (%)	83,4 %	74,3 %	60,4 %
Frais médians de logement mensuels pour les logements occupés par un ménage locataire	484 \$ (694 \$ ajusté à l'inflation)	840 \$	890 \$
Pourcentage moyen de ménages locataires consacrant 30% ou plus de leur revenu aux frais de logement	42,5 %	27,3 %	28,4%
Pourcentage moyen des ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement	X	13,7 %	14,6 %
Pourcentage de ménages locataires dans un logement subventionné	X	8,4	8,4

Source: Statistique Canada, 2001, 2021



Constats du portrait de la population

- Une forte augmentation de la population est prévue au cours des prochaines années
- La population de la zone d'influence est jeune et scolarisée
- Une population en situation de vulnérabilité se concentre dans la zone d'influence
- La population de la zone d'influence est principalement composée de locataires dont certain·es consacrent une partie importante de leur revenu à se loger.
- L'offre de logements sociaux et communautaires est insuffisante pour répondre à la demande.

4. Diagnostic

4. Diagnostic

Forces

- Avantage d'être situé dans un quartier central accessible en transport en commun
- Plusieurs services de proximité à distance de marche
- Forte présence d'organismes communautaires.

Potentiels

- Émergence de nouveaux projets immobiliers sont favorisés par la vision urbanistique de la Ville de Montréal (PUM)
- Le site est assujetti au droit de préemption
- Le terrain dispose de suffisamment d'espace pour l'aménagement d'un projet structurant, dense et rentable.

Faiblesses

- Voie ferrée scinde la trame urbaine.
- Présence de nuisances sonores, des vibrations et des risques anthropiques en raison de la voie ferrée
- Offre de logement n'est pas adaptée aux ménages familiaux.

Contraintes

- Plusieurs normes d'atténuation en lien avec la voie ferrée doivent être jumelées lors de la requalification de Victoria Précision.
- Risques d'inondations en raison de la topographie et des cuvettes de rétention lors de fortes pluies.
- Le viaduc de la voie ferrée est une limite physique et visuelle.

5. Conclusion

5. Conclusion

À la lumière des données et des analyses réalisées dans ce portrait, le site de Victoria Précision offre un fort potentiel pour la construction de logements sociaux et communautaires.

En plus de la crise du logement et de l'inflation qui fait pression sur les locataires, la population de la zone à l'étude et du Centre-Sud présente plusieurs vulnérabilités. Malgré l'arrivée d'une population plus scolarisée, les proportions de ménages locataires, des ménages qui accordent plus de 30% à leurs frais de logement et des familles monoparentales restent particulièrement élevées en comparaison à celles de la Ville de Montréal. De plus, le revenu moyen est considérablement plus bas que celui de la population de la Ville, alors que peu de ménages locataires ont accès à un logement subventionné. Ces populations vulnérables sont particulièrement affectées par la pression du marché locatif. L'augmentation de logements sociaux et communautaires est une solution clé pour réduire les risques d'instabilités résidentielles et pour assurer un droit au logement.

La localisation du terrain est stratégique, dans un quartier où plusieurs projets de développement immobilier sont en cours et prévus dans les prochaines années. De nombreux commerces, organismes communautaires et services sont accessibles à distance de marche, en plus du réseau de métro à proximité.

Le site de Victoria Précision est aussi visé par plusieurs changements règlementaires qui augmenteront son attractivité et son potentiel de développement. Le terrain a déjà été identifié comme étant un site stratégique pour la construction de logements au bénéfice de la communauté puisqu'il est assujéti par le droit de préemption de la Ville

Figure 26 : Rue de Rouen



CDC Centre-Sud, 2025

5. Conclusion



de Montréal. Ce pouvoir est crucial pour le futur de Victoria Précision puisqu'il augmente grandement les possibilités d'un projet de logements sociaux et communautaires, un besoin urgent du quartier. L'application de ce droit de préemption est toutefois tributaire de la mise en vente de l'immeuble.

De plus, le nouveau plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal cible plusieurs terrains à proximité du chemin de fer, dont celui de Victoria Precision, comme zones à intensification élevée. Concrètement, le zonage permettra des constructions à haute densité, pouvant ainsi maximiser un nombre élevé de logements sur la même superficie.

Finalement, parmi les bâtiments visés par le droit de préemption dans le quartier Centre-Sud, celui de Victoria Précision est celui ayant le plus de potentiel pour développer des logements sociaux et communautaires. Sa superficie se démarque par rapport aux autres bâtiments ciblés par ce droit, permettant ainsi la construction d'un plus grand nombre de logements. Cependant, une attention particulière doit être portée aux recommandations des constructions d'habitations près des chemins de fer.

Dans sa forme actuelle, le bâtiment de Victoria Précision n'est pas adapté pour accueillir des logements en raison de son usage commercial et de

sa typologie à caractère industriel. Le droit de préemption est l'un des seuls outils permettant une garantie de logements sociaux et communautaires. Avec les besoins criants en logements des populations vulnérables du quartier Centre-Sud et les grands potentiels de redéveloppement de Victoria Précision, il est impératif d'élaborer une vision commune pour l'avenir de ce site.

Figure 27 : Bâtiment de Victoria Précision



CDC Centre-Sud, 2025

6. Bibliographie

6. Bibliographie

- CIUSSS de la Capitale Nationale. (2019). Cadre de référence sur le soutien au développement du logement social et communautaire. Service d'organisation Communautaire. https://www.ciusss-capitalenationale.gouv.qc.ca/sites/d8/files/docs/NosServices/OrganismeCommunautaire/cadre_reference-soutien-developpement-logement-social-et-communautaire.pdf
- Chaumont, Thomas. (2017). Plex de Montréal : portrait et singularités des logements caractéristiques montréalais. Architecture, aménagement de l'espace. dumas-01529726
- CDC Centre-Sud et Rayside Labossière. (2025). Comité d'accompagnement des grands projets du Centre-Sud, Grande rencontre 2025 : Regards croisés sur le quartier latin et les faugourgs.
- Cléménçon, A S et Noizet, H. (2021). Faire Ville : Entre planifié et impensé, la fabrique ordinaire des formes urbaines. Presses universitaires de Vincennes. 464 p. <https://www.cairn.info/faire-ville--9782379241345.htm>
- Collectif de recherche et d'action sur l'habitat. (2020). Les expulsions résidentielles sur le Plateau-Mont-Royal. https://clpmr.com/wp-content/uploads/2021/06/RapportFinal_ExpulsionsPlateau_opt.pdf
- Comité logement Ville-Marie. (2025). Rapport sur les demandeurs de logement social : 6 premiers mois de l'an 24-25
- Comité logement Ville Marie. Logement social Types de logements sociaux. <https://cmm.qc.ca/blogue/le-logement-social-et-abordable-une-solution-fondamentale-a-la-double-crise-de-lhabitation-et-de-litinerance/>, consultée le 6 juin 2025.
- Communauté métropolitaine de Montréal. (2019). Pénurie de logements locatifs et ralentissement de la construction de logements sociaux et abordables. Bulletin de l'observatoire Grand Montréal. 8 p. https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2019/06/39_Perspective.pdf
- Communauté métropolitaine de Montréal. (2022). Politique métropolitaine d'habitation : Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient. Ville de Montréal. 86 p. https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/11/Politique_habitation_2022-11-24.pdf
- Confédération des syndicats nationaux (CSN). (2004). 7 juillet 2004 Victoria Précision inc. déclare faillite Une autre fermeture sauvage. <https://www.csn.qc.ca/actualites/7-juillet-2004-victoria-precision-inc-declare-faillite-une-autre-fermeture-sauvage/>
- Écomusée du fier monde. (s.d.). Histoire du quartier. Écomusée du fier monde. <https://ecomusee.qc.ca/collections/histoire-du-quartier/>
- Feugier A. (2022). La reconversion de bureaux en logements : un outil vecteur de durabilité urbaine pour les villes ?. Étude de potentiels de reconversion au centre ville de Montréal. <https://observatoire-ivanhoe-cambridge.umontreal.ca/wp-content/uploads/2023/04/2022-la-reconversion-de-bureaux-en-logements.pdf>
- FRAPRU. (2023). Dossier noir : logement et pauvreté au Québec. (8e édition). <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2023/09/DossierNoirFRAPRU2023-web.pdf>

6. Bibliographie

Gauvreau, C. (2023). Le Centre-Sud d’hier à aujourd’hui. Actualités UQAM. Montréal : Université du Québec à Montréal.

Gouvernement du Québec. (2024). Règlement sur les dérogations mineures dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme. <https://www.quebec.ca/habitation-territoire/amenagement-developpement-territoires/amenagement-territoire/guide-prise-decision-urbanisme/reglementation/reglement-derogations-mineures>, consultée le 20 février 2025.

Habiter Ville Marie. (2016). Stratégie centre ville. Mémoire présenté à l’OCPM. https://habitervillemarie.ca/wp-content/uploads/2016/11/HVM_M%C3%A9moire-OCPM_-Strat%C3%A9gie-centre-ville_octobre-2016-1.pdf

Institut du Québec. (2022). Signes vitaux du Grand Montréal : Logement du Grand Montréal. Montréal. https://fgmtl.org/wp-content/uploads/2022/11/SignesVitaux_Logement_2022_FR_v8.pdf

Institut national de la recherche scientifique Centre Urbanisation culture société. (2017). La gentrification des quartiers centraux et l’accès au logement : un état de la question et pistes de solution. Rapport de recherche. Montréal. 60 p. https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_MHM_FR/MEDIA/DOCUMENTS/RAPPORT-LESSARD-S%C9N%C9CAL-HAMEL-FINAL25-4.PDF

Polèse, M. (2023). Quelques leçons tirées de l’échec du règlement 20/20/20. La Presse. <https://www.lapresse.ca/affaires/2023-11-20/forum-des-affaires/quelques-lecons-tirees-de-l-echec-du-reglement-20-20-20.php>

Saulnier, P. A. (2023). L’idée d’un parc linéaire à l’est du Vieux Port refait surface, Radio Canada. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1955194/vieux-port-montreal-parc-est>

Simard J. (2019). La précarité résidentielle chez les locataires vieillissantes à faible revenu : Vieillir et se loger en contexte de gentrification à Montréal. Thèse de doctorat en études urbaines. Université du Québec et l’Institut national de la recherche scientifique Centre Urbanisation culture société. Montréal. 416 p. <https://espace.inrs.ca/id/eprint/9720/1/Simard-J-D-Decembre2019.pdf>

Société canadienne d’hypothèques et de logement. (2024). Rapport sur le marché locatif du Canada et des régions métropolitaines. 146 p. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2023-fr.pdf?rev=b092b53f-8190-4a1c-98dc-34f637e3e805>

Ville de Montréal. (2015). Schéma d’aménagement et de développement de l’agglomération de Montréal. <https://mtl.ged.montreal.ca/constellio/?collection=mtlca&portal=REPDOCVDM#!displayDocument/00000014149>

Ville de Montréal. (2019). Règlement pour une métropole mixte : Montréal métropole de l’habitation, Résumé. https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation_fr/media/documents/reglement_metropole_mixte-resume_fr.pdf

Ville de Montréal. (2020). Les jeunes Montréalais·es et le logement locatif : Une situation précaire. Ville de Montréal. https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/cons_jeunesse_fr/media/documents/avis_logement_final.pdf, consultée le 4 avril 2025.

6. Bibliographie

Ville de Montréal. (2023). Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal Faits saillants et tableaux. Service de l'habitation. https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/repartition_2024_des_logements_sociaux_et_communautaires.pdf

Ville de Montréal. (2024). Plan d'urbanisme Densité de construction. <https://donnees.montreal.ca/dataset/plan-urbanisme-densite>, consultée le 19 février 2025.

Ville de Montréal. (2025). Plan d'urbanisme et mobilité 2050. <https://mtl.ged.montreal.ca/constellio/?collection=mtlca&portal=REPDOCVDM#!displayDocument/00000117282>