



1700 Amherst, Montréal, H2L 3L5 514-288-0404 info@faubourgstlaurent.ca

#### **Table des matières**

Introduction Le faubourg Saint-Laurent	4 5
Portrait populationnel	6
1. Cadre de vie	8
a. Aménagement du territoire	9
b. Espaces verts et publics	10
c. Déplacements et accessibilité	11
d. Emploi	13
e. Revenus	14
f. Logement	15
2. Vie quotidienne	16
a. Sports et loisirs	17
b. Culture	18
c. Éducation et persévérance scolaire	19
d. Défavorisation et état de santé	20
3. Vie communautaire	22
<ul> <li>a. Organisation sociale et participation citoyenne</li> </ul>	23
b. Ressources en santé	24
c. Sécurité urbaine	25
d. Itinérance	26
e. Travail du sexe	26
f. Marginalités	27
g. Toxicomanie	27
h. Commerces	28
i. Sécurité alimentaire	29
Conclusion	30

#### INTRODUCTION

La Table de concertation du faubourg Saint-Laurent (TCFSL) a pour mandat d'appuyer et de promouvoir le développement social local. La Table vise à faciliter le développement harmonieux du quartier dans ses aspects économique, social, culturel, communautaire et environnemental; elle entend contribuer à mettre en valeur les différentes composantes du milieu, en s'assurant qu'un équilibre soit maintenu dans le développement de chacune d'entre elles.

Pour réaliser ce mandat, la Table doit périodiquement piloter un exercice de planification stratégique du quartier qui mobilise la population, les organismes et les institutions du milieu. Ce processus est alimenté par un portrait de quartier témoignant des diverses composantes du territoire.

Le présent document est le portrait de quartier présenté lors de la dernière planification stratégique et mis à jour avec les données du recensement 2016. Cette mise à jour peut comporter certaines différences quantitatives surprenantes avec le document antérieur. En effet, plusieurs aires de diffusion ont été redécoupées sur le territoire du faubourg Saint-Laurent, ce qui empêche souvent de comparer fidèlement les données du recensement de 2011 à celles de 2016.

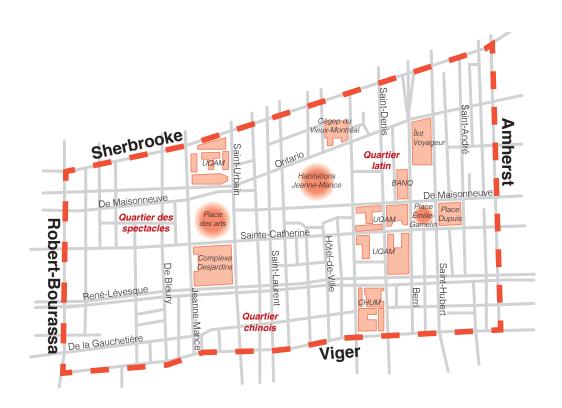
Un document de référence plus complet et incluant toutes les sources bibliographiques qui ont alimenté la rédaction de ce portrait illustré est disponible sur le <u>site web de la Table</u>. Le document de référence offre aussi plus de détails sur les différents volets du portrait de quartier.

Nous remercions les partenaires qui ont contribué à ce document, soit en nous transmettant des données ou par leurs judicieuses remarques.

#### LE FAUBOURG SAINT-LAURENT

Le faubourg Saint-Laurent comprend le territoire situé entre les rues Amherst, Sherbrooke, Viger et Robert-Bourassa, il regroupe donc les Habitations Jeanne-Mance, le Quartier chinois, le Quartier latin et le Quartier des spectacles. Il s'agit d'un territoire où jouxtent de nombreuses institutions culturelles et de savoir, comme l'UQAM, la Place des arts, la Bibliothèque et Archives Nationales du Québec, le Cégep du Vieux-Montréal et le CHUM. Quartier animé, il est reconnu pour l'effervescence de sa vie nocturne, son offre de festivals et sa forte population étudiante. Quartier de contrastes, il rassemble à la fois de nombreux professionnels, des festivaliers, des résidents et des populations marginalisées qui y retrouvent une foule de services adaptés à leurs besoins spécifiques. L'itinérance et la toxicomanie y sont particulièrement visibles et les besoins en logements sociaux et communautaires sont criants, à la fois pour cette population et la population résidente défavorisée du faubourg. Le faubourg Saint-Laurent présente plusieurs avantages issus de sa centralité, comme une desserte en transport collectif de calibre métropolitain, des commerces de destination et un grand nombre d'employeurs publics et privés.

Il faut noter qu'en raison du découpage des aires de diffusion, les données issues du Recensement 2016 dans ce portrait inclut les quelques rues à l'ouest du territoire entre Robert-Bourassa et Peel.



#### PORTRAIT POPULATIONNEL

Selon le recensement de 2016 pour le territoire de la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent (TCFSL) :

- La population du quartier s'élève à 16 029 personnes, en hausse de 12% par rapport à 2011;
- On retrouve 1 105 familles avec enfants sur le territoire. 470 de ces familles avec enfants sont monoparentales. 1 495 enfants habitent sur le territoire (19 ans et moins);
- 58,2% des ménages (5 305) sont composés d'une seule personne;
- Les enfants (38%) et les personnes âgées (25,2%) se retrouvent de façon importante sur le territoire des Habitations Jeanne-Mance;
- Les personnes issues de l'immigration comptent pour 35% de la population totale; les minorités visibles pour 36,5%. Elles résident principalement à l'ouest de Saint-Laurent, dans le Quartier chinois et aux Habitations Jeanne-Mance;
- La population est très scolarisée: 51,5% des personnes détiennent un diplôme universitaire, alors que seulement 12,5% ne détiennent aucun diplôme.

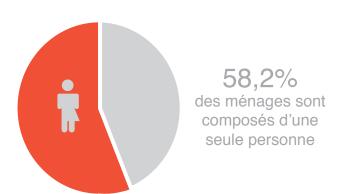


16 029 résident-e-s





35%
de personnes immigrantes
dans le faubourg

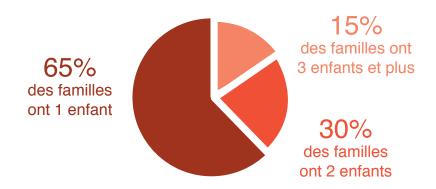


#### PYRAMIDE DES ÂGES DU FAUBOURG SAINT-LAURENT





1 105 familles avec enfants

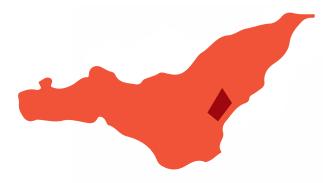






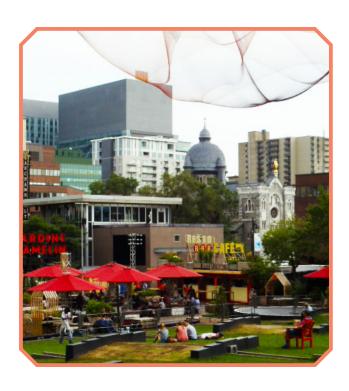
#### AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- La poursuite de la croissance démographique demeure possible, mais les espaces vacants sont de plus en plus rares. Environ 1 000 logements ont été approuvés ou sont actuellement en chantier depuis 2013 dans le Quartier latin seulement.
- Le quartier est déjà gentrifié et les enjeux de mixité sociale sont fortement ressentis.
- La mixité des usages est très forte: le guartier exerce une grande attractivité à cause de sa centralité.
  - « J'aime la diversité du quartier. C'est un beau mélange entre les petites maisons, les tours et les HLM. »
  - Une résidente des Habitations Jeanne-Mance
  - « On est près de tout. Je peux aller à pied dans différentes institutions, au Vieux-Montréal, à la montagne, à l'université, à la Bibliothèque nationale... partout! »
  - Une membre d'Action centre-ville
  - « J'aime l'histoire du quartier, son côté patrimonial, et l'évolution impressionnante qu'il a connu au cours des dernières décennies. »
  - Un résident de l'est du quartier



4 662 hab./km<sup>2</sup> 6 335 hab./km<sup>2</sup> à Montréal

dans le faubourg



# B

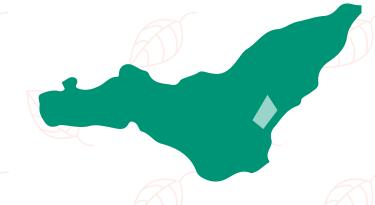
#### **ESPACES VERTS ET PUBLICS**

- Le territoire du faubourg Saint-Laurent est presque entièrement recouvert par un îlot de chaleur, à l'exception des Habitations Jeanne-Mance.
- Le Parc Toussaint-Louverture, le Parc Saint-Jacques et le Parc Robert-Prévost regroupent les aires de jeu du territoire.
- Les terrains de sport (soccer, basketball, pétanque et ping-pong) se retrouvent uniquement à Toussaint-Louverture.
- Plusieurs autres petits parcs et placettes sans équipement sportif s'insèrent dans la trame des rues du quartier.
  - « On a de très beaux parcs, des jardins communautaires, un bel environnement, mais ça prendrait encore plus de vert! »
  - Un répondant au sondage en ligne
  - « Les Habitations Jeanne-Mance sont une oasis verte en plein centre-ville. »
    - Un résident des Habitations Jeanne-Mance



40
espaces verts
et places publiques





2 hectares/hab. à Montréal 0,87 hectare/hab.



#### DÉPLACEMENTS ET ACCESSIBILITÉ

- Le territoire du faubourg Saint-Laurent est l'hôte de 272 800 déplacements par période de 24h, toutes origines confondues et destinations. La population flottante y est donc considérable.
- Il y a une grande saturation de plusieurs équipements de transport collectif, notamment les lignes de métro verte et orange aux heures de pointe sur tout le territoire du faubourg Saint-Laurent.
- Le pôle d'emplois qu'est le centre-ville accentue l'utilisation des infrastructures de transport et accélère sa dégradation, rendant la mobilité interne plus difficile dans le faubourg.
- Le déplacement de surface en transport collectif est moins régulier et beaucoup plus lent à l'intérieur du territoire (autobus sur Ontario et Sainte-Catherine).
- Certaines artères, comme la rue Ontario, sont saturées à cause d'une augmentation de la circulation automobile.

« Avoir accès à toutes les lignes de métro, de train et à plusieurs autobus, c'est le principal avantage d'habiter dans le faubourg. »

- Un répondant au sondage en ligne

« La cohabitation entre les différents modes de transport (les piétons, les vélos et les voitures) est épouvantable. C'est parfois dangereux. »

- Un résident de l'ouest du quartier



44 600

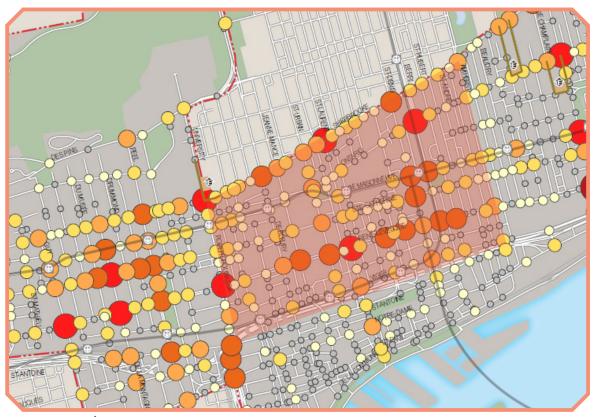
déplacements quotidiens effectués par les résidents du faubourg



Augmentation du transport collectif en direction du centre-ville



#### CARTE DES COLLISIONS ENTRE 2012 ET 2014 SUR LE TERRITOIRE DU CENTRE-VILLE



Carte tirée de l'Étude sur l'accessibilité et la mobilité au centre-ville de la Ville de Montréal, produite par WSP

Nombre d'accidents en tout genre par intersection (2012-2014)			
0	0-5		
	6-10		
	11-20		
	21-30		
	31-40		
	41-60		
	+ de 60		

Territoire du faubourg Saint-Laurent



#### **EMPLOI**

- Le territoire du faubourg attire une forte population de transit; c'est un quartier de passage.
- Chaque jour, le centre-ville accueille 580 000 personnes, soit des travailleurs-euses (336 000 emplois), des étudiant-e-s et des touristes.
- « On a besoin d'activités d'intégration à l'emploi, pour chercher un travail et sortir de l'aide sociale. »
- Un résident des Habitations Jeanne-Mance

#### PÔLES D'EMPLOI DU FAUBOURG

	Employé-e-s	Étudiant-e-s	Visiteurs-euses (par an)
Université du Québec à Montréal (UQAM)	5 618	43 134	
Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM)	13 187	5 800 (étudiant-e-s et stagiaires)	110 438 (aux urgences seulement)
Place Dupuis	3 500		
Bibliothèque et archives nationales du Québec (BANQ)	750		2 340 000
Complexe Desjardins	16 000 (pour Desjardins seulement)		Environ 7 millions
Cégep du Vieux-Montréal	750	6 100	
Siège social d'Hydro-Québec	1 800		
Complexe Guy-Favreau	2 000		

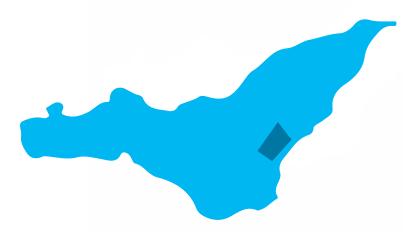


#### **REVENUS**

- Le faubourg concentre une grande pauvreté;
- Depuis des efforts de revitalisation, le faubourg accueille aussi des personnes mieux nanties qui se font de plus en plus nombreuses
- Taux de chômage : 10,8%;
- Dans le faubourg Saint-Laurent, 52,7% des familles avec enfants vivent sous le seuil du faible revenu après impôt. C'est notamment le cas pour:
  - Les familles monoparentales (65,7%);
  - Les familles avec une femme comme principal soutien du ménage (70,4%);
  - Les familles immigrantes (68,6%).

« J'aime la mixité des revenus des résidents dans le quartier. Il y a des activités pour tous, et on se rencontre. »

- Un résident de l'ouest du quartier



Montréal

28 321\$

revenu médian d'une personne avant impôt

40 079\$

revenu moyen avant impôt

22,7%

de la population sous le seuil de la pauvreté Faubourg

29 632\$

revenu médian d'une personne avant impôt

46 013\$

revenu moyen avant impôt

30,2%

de la population sous le seuil de la pauvreté

# LOGEMENT

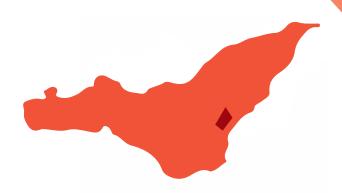
- Un nombre total de 11 719 logements;
- 2 705 ménages de propriétaires occupants (sur un total de 9 195 ménages);
- Une multiplication des constructions de condominiums haut de gamme (2 160 récemment construits ou en chantier depuis 2012, principalement dans le Quartier des spectacles);
- Une hausse marquée des valeurs foncières (10,8% d'augmentation par an) de 2001 à 2011;
- Une forte mobilité résidentielle (en 5 ans, 59% des résident-e-s du faubourg avaient déménagé);
- Un quartier où l'offre en logement pour les personnes issues de l'itinérance et la marginalité est forte;
- La disparition de plusieurs maisons de chambres.

#### Logement social

- Un grand nombre de logements sociaux (2 800), dont 49% (1 383) sont des HLM, incluant les 788 logements des Habitations Jeanne-Mance;
- 2 486 ménages en attente d'un logement social;
- Un ralentissement de la construction de logements sociaux depuis les années 2000.

« Il faut développer des logements pour familles dans le quartier. Elles n'ont presque aucune possibilité. »

- Une résidente des Habitations Jeanne-Mance



Montréal

63,3% de ménages locataires

e menages localailes

loyer médian 770\$

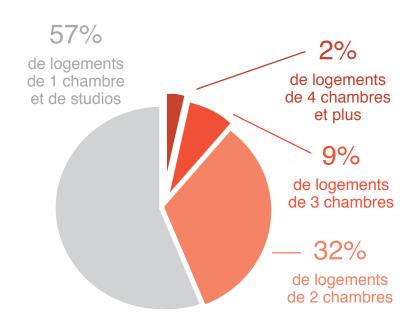
#### Faubourg

70,5%

de ménages locataires

loyer médian

887\$



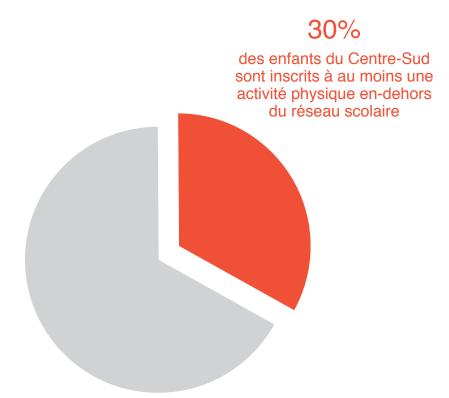
# VIE QUOTIDIENNE



#### SPORTS ET LOISIRS

On compte un certain nombre de centres et d'organismes dédiés aux sports et losirs, ou offrant des salles pour des activités dans le quartier :

- Le Centre communautaire et de loisirs Sainte-Catherine d'Alexandrie (CCLSCA)
- Action centre-ville
- Les Loisirs Saint-Jacques
- La salle communautaire des Habitations Jeanne-Mance
- Le centre communautaire au 105 Ontario Est
- Le Centre d'éducation physique et sportive du Cégep du Vieux-Montréal
- Le centre sportif de l'UQAM (ouvert à sa communauté seulement)















В

#### **CULTURE**

- Le faubourg est doté d'une concentration exceptionnelle d'organismes culturels et du savoir. Cette offre culturelle contribue au développement économique et au rayonnement du quartier et du centre-ville.
- Cette offre bénéficie aux résident-e-s, mais est aussi parfois source de nuisances (bruit des spectacles, fermeture de rues, circulation, etc.).
- Le Quartier des spectacles et les organisations et institutions qui l'animent jouent un rôle moteur aux niveaux culturel et économique. Les événements et l'animation des places publiques ajoutent à la vitalité du quartier.

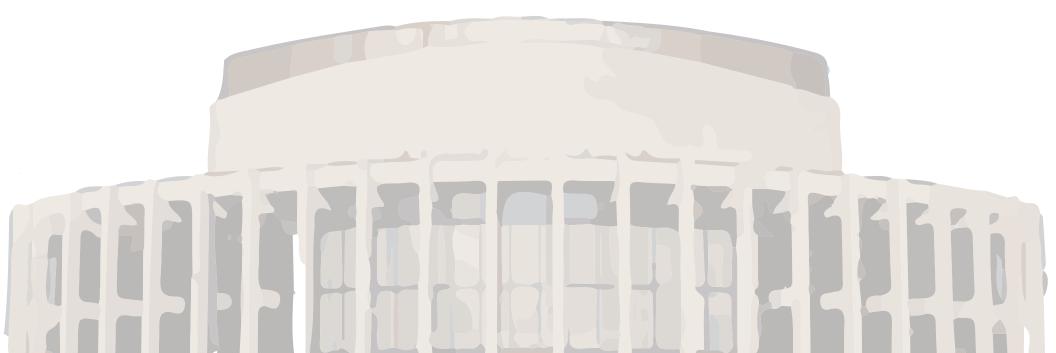
Sur le territoire du faubourg Saint-Laurent, on retrouve :

80 40
lieux de diffusion festivals en extérieur culturelle l'été et l'hiver

30 salles de spectacle

« C'est la Mecque de l'offre culturelle! »

- Un répondant au sondage en ligne



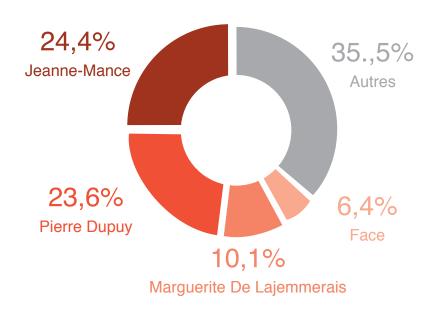
# C

#### ÉDUCATION ET PERSÉVÉRANCE SCOLAIRE

- Aucune école n'existe sur le territoire du faubourg Saint-Laurent;
- Les taux de décrochage sont élevés à Pierre-Dupuy (35%) et à Jeanne-Mance (36,2%). Ils sont beaucoup plus bas à Marguerite-De-Lajemmerais (9%) et à Face (6,3%). La moyenne dans la Commission scolaire de Montréal est de 25,6%.
- L'École Pierre Dupuy accueille 283 étudiants en 2015-2016, en diminution de 148 élèves depuis 2011-2012.
- Le territoire comprend un total de 11 CPE qui appartiennent au Regroupement des Centres de la petite enfance de l'Île de Montréal. Ils offrent 780 places dont 344 sont offertes prioritairement aux personnes du quartier.
- Les CPE Fleur de macadam (104 places, 2 installations) et La Sourithèque (136 places, 2 installations) sont membres de la Table 0-5 ans des Faubourgs. Le comité Passerelle de cette Table travaille pour la valorisation de la transition entre la petite enfance et le monde scolaire.
  - « Il faut ouvrir une première école en centre-ville. Il en faudrait même trois. Et pourquoi pas une école alternative parmi celles-ci! C'est comme ça qu'on retiendra et attirera les familles en centre-ville. »
  - Une résidente de l'est du quartier



#### POURCENTAGE DES JEUNES DU QUARTIER PAR ÉCOLE SECONDAIRE



#### DÉFAVORISATION ET ÉTAT DE SANTÉ





L'espérance de vie des hommes du quartier est inférieure de

5,6 ans

à celles des hommes de Montréal

# VIE COMMUNAUTAIRE

# A

## ORGANISATION SOCIALE ET PARTICIPATION CITOYENNE

- 35 organismes communautaires sont établis sur le territoire du faubourg Saint-Laurent et sont membres de la Table;
- 48 résident-e-s, 21 travailleurs-euses, 9 institutions, 5 membres du milieu économique et 4 du milieu culturel sont également membres de la Table de concertation;
- Il n'existe pas de concertation sectorielle pour les familles sur le territoire.
- Le Service à la famille chinoise s'adresse aux familles chinoises au-delà des limites du territoire du Quartier chinois.
- Peu de ressources s'adressent spécifiquement aux adolescents dans le quartier. De plus, malgré la très forte proportion de jeunes adultes, il semble exister peu de lieux communautaires à leur attention à l'extérieur des institutions d'enseignement.
  - « On constate des logiques différentes entre la portion à l'est et à l'ouest de Berri. Les gens de l'ouest se sentent moins concernés par les problématiques du territoire et sa vie de quartier. »
  - Une résidente de l'ouest du quartier
  - « On retrouve une concentration (volontaire?) de problématiques sociales. Il faudrait décentraliser les services et les clientèles. »
  - Un répondant au sondage en ligne

17 500

heures de bénévolat comptabilisées chez les organismes du Groupe d'action Jeanne-Mance





#### RESSOURCES EN SANTÉ

- Vue la présence du CHUM sur le territoire, l'accessibilité physique aux soins hospitaliers demeure très élevée.
- Le centre et l'ouest du territoire ainsi que des clientèles particulières (jeunes, jeunes de la rue, itinérance, etc.) sont desservis par le point de service du CLSC des Faubourgs sur Sainte-Catherine Est. L'est du quartier est desservi par le point de service sur De la Visitation à l'extérieur du territoire.
- Des services spécialisés du CHUM sont accessibles pour les patient-e-s vivant des difficultés liées à des troubles psychiatriques, à l'itinérance, à la consommation de drogue ou d'alcool, ainsi qu'à des problèmes mixtes de santé mentale et d'itinérance.
- Une clinique médicale du CHUM est également en service à la Mission Old Brewery.

« Nous avons la chance de pouvoir marcher à la clinique et à l'hôpital. Par contre, il n'y a plus de consultation sans rendez-vous avec médecin pour la population résidente, alors qu'il y a plusieurs services pour les personnes plus vulnérables. Je pense qu'on devrait aussi avoir accès à ce niveau de service.

- Un répondant au sondage en ligne





26,2%

de la population de 15 ans et plus a ressenti le besoin de consulter un médecin sans en avoir vu un



#### SÉCURITÉ URBAINE

- Selon des données de 2015, le territoire du Poste de quartier 21 (PDQ21) était le premier pour le nombre de délits et d'infractions enregistré, surtout en ce qui concerne :
  - les infraction au code criminel (6 247 délits vs 2 424 en médiane pour chaque poste);
  - les infractions reliées à la drogue (436 vs 63).

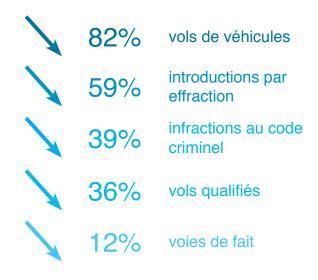
« Les policiers sont présents dans le quartier, ce qui contribue à donner un sentiment de sécurité. Cela dit, il y a encore beaucoup de trafiquants et de transactions de drogue, ce qui est inquiétant. »

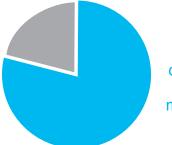
- Un répondant au sondage en ligne

« Je n'ai jamais eu peur dans mon quartier (j'y vis depuis 2004), peu importe l'heure du jour ou de la nuit. »

- Un répondant au sondage en ligne

DIMINUTION GLOBALE DE LA CRIMINALITÉ (2006-2015)





82%

des résidents trouvent le quartier très ou moyennement sécuritaire

#### ITINÉRANCE

- Selon le Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM), on assiste à un accroissement de l'itinérance.
  - Refuges pour hommes : 5% d'augmentation de la fréquentation des ressources au cours des derniers hivers;
  - Refuges pour femmes : taux moyen d'occupation de 103%;
  - Taux d'occupation élevés toute l'année, pas seulement l'hiver, autant dans les ressources pour hommes que pour femmes.
  - « On voit une hausse du nombre de personnes sans-abri et toxicomanes au centreville. »
  - Un répondant au sondage en ligne
  - « Il faut s'assurer d'offrir une qualité de vie digne aux itinérants et réduire le sentiment d'insécurité dus aux problème de santé mentale. »
  - Un répondant au sondage en ligne
  - « Il y a trop d'itinérants dans la rue. Cela nuit à l'image du quartier. »
  - Un répondant au sondage en ligne

# Е

#### TRAVAIL DU SEXE

- Des travailleurs-euses de milieu de l'organisme Stella, du RÉZO et du Projet d'intervention auprès des mineur-e-s prostitué-e-s (PIAMP) interviennent spécifiquement auprès des travailleurs-euses du sexe dans le centre-ville.
- Selon les statistiques du PDQ21, les interventions liées au travail du sexe diminuent.
- La prostitution associée à la toxicomanie demeure un problème de voisinage pour plusieurs résident-e-s.

12

«établissements exploitant l'érotisme» sur le territoire

1297

personnes itinérantes rencontrées dans Ville-Marie lors du dénombrement du 24 mars 2015



# F

#### **MARGINALITÉS**

- L'arrondissement a notamment installé dans deux endroits stratégiques, au parc Émilie-Gamelin et au Square Viger / Champs-de-Mars, des pôles d'interventions qui assurent la coordination des actions des organismes œuvrant auprès des populations marginalisées.
- La cohabitation entre les populations résidentes ou transitoires et marginalisées causent parfois des frictions.
- Des initiatives comme le Festival d'expression de la rue ou la Nuit des Sans-abris permettent d'ouvrir des espaces de dialogue, tout comme les actions auprès de comités citoyens que la Table et ses partenaires mènent.
  - « Il est anormal qu'une société responsable laisse pour compte autant de jeunes dans la rue. »
    - Un répondant au sondage en ligne



# G

#### **TOXICOMANIE**

- Le territoire du faubourg est un endroit névralgique de la consommation et de la vente de drogues à Montréal.
- La plupart des jeunes de la rue consomment des drogues;
  - Un-e sur deux l'a déjà fait au moyen d'injection;
  - Près de la moitié des jeunes consommateurs-trices dans la rue ont rapporté avoir fait une surdose;
  - Le taux de mortalité des jeunes consommateurs et consommatrices est 11 fois plus élevé que celui des jeunes Québécois-es;
- Le projet de Service d'injection supervisée, le premier à Montréal, a ouvert ses portes à l'été 2017.
  - « Les vendeurs de drogue sont parfois très agressifs. »
  - Une résidente de l'est du quartier

20

travailleurs-euses de rue dans le quartier

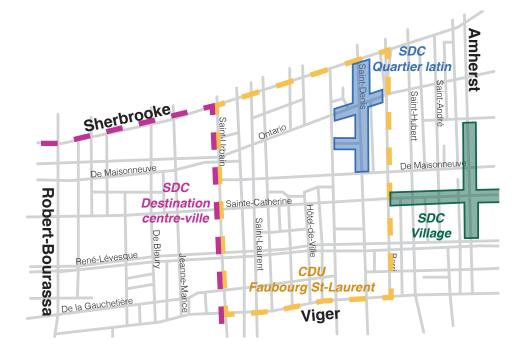
772 143 seringues distribuées

322 752 seringues récupérées



#### **COMMERCES**

- Le territoire du faubourg Saint-Laurent est partagé entre plusieurs regroupements commerciaux. Vu sa centralité, on y retrouve une prédominance des commerces de destination.
  - « La gentrification a permis une diversification des commerces. »
  - Une résidente de l'est du quartier
  - « Les commerces de première nécessité, comme les banques, les magasins à rayon et les pharmacies, sont accessibles. »
  - Un résident de l'ouest du quartier

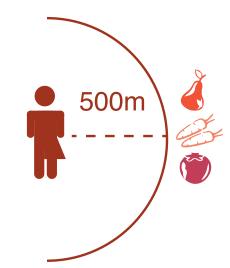


### TYPES D'ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX MEMBRES D'UN REGROUPEMENT

	Restau- rants	Bars	Cafés	Héberge- ment	Magasin	Services
Société de développement commercial du Quartier latin	39	15	7	8	18	17
Société de développement commercial du Village	10	2	3	1	8	10
Corporation de développe- ment urbain du faubourg Saint-Laurent	7	2	0	0	4	2
Total	56	19	10	9	30	29

#### SÉCURITÉ ALIMENTAIRE

- Plusieurs organismes du territoire interviennent en matière de sécurité alimentaire:
  - Les grands refuges et centres de jour pour itinérants (Maison du père, Mission St-Michael, Sac à Dos, Œuvres St-Jacques, etc.);
  - Les organismes pour ainé-e-s et familles (Actioncentre-ville, CERF, Loisirs St-Jacques, le Fridge).
- La majorité des organismes reçoivent leurs denrées de Moisson Montréal.
  - « Du côté des épiceries, c'est difficile. Les produits frais sont très chers. Je vais faire plusieurs de mes courses au marché Jean-Talon. »
  - Une résidente de l'ouest du quartier



100%

des résident-e-s du faubourg ont accès à des fruits et légumes frais à moins de 500 mètres.

PAR CONTRE,

plusieurs ménages n'ont pas les moyens de se procurer ces aliments. L'enjeu d'abordabilité demeure.

#### CONCLUSION

D'autres données ou énoncés s'ajoutent à ce portrait. Ils se trouvent pour la plupart dans la Document de référence complet, disponible sur le <u>site web de la Table</u>.

Ce portrait succinct montre que la population du faubourg continue d'augmenter, et elle témoigne de la force d'attractivité du centre-ville de Montréal. Les inégalités semblent aussi s'accroître, comme le démontre la différence entre les salaires médians et moyens dans le quartier. Les loyers augmentent aussi rapidement, que ce soit à cause de la hausse des prix ou de la construction de logements neufs dans le centre-ville. Le portrait dénote aussi la forte vitalité des organismes communautaires du secteur, et la demande de services à laquelle ils devront faire face avec l'augmentation de la population résidente. Il montre aussi que les besoins en matière scolaire sont grands, et il annonce la mise sur pied de plusieurs chantiers pour répondre aux demandes des familles dans le quartier.

