

Service de la mise en valeur du territoire
Direction de l'habitation
Division de la planification des stratégies résidentielles

SEPTEMBRE 2018

Données sur les ménages et les logements dans le secteur des Faubourgs de l'arrondissement Ville-Marie

Objectif et méthodologie

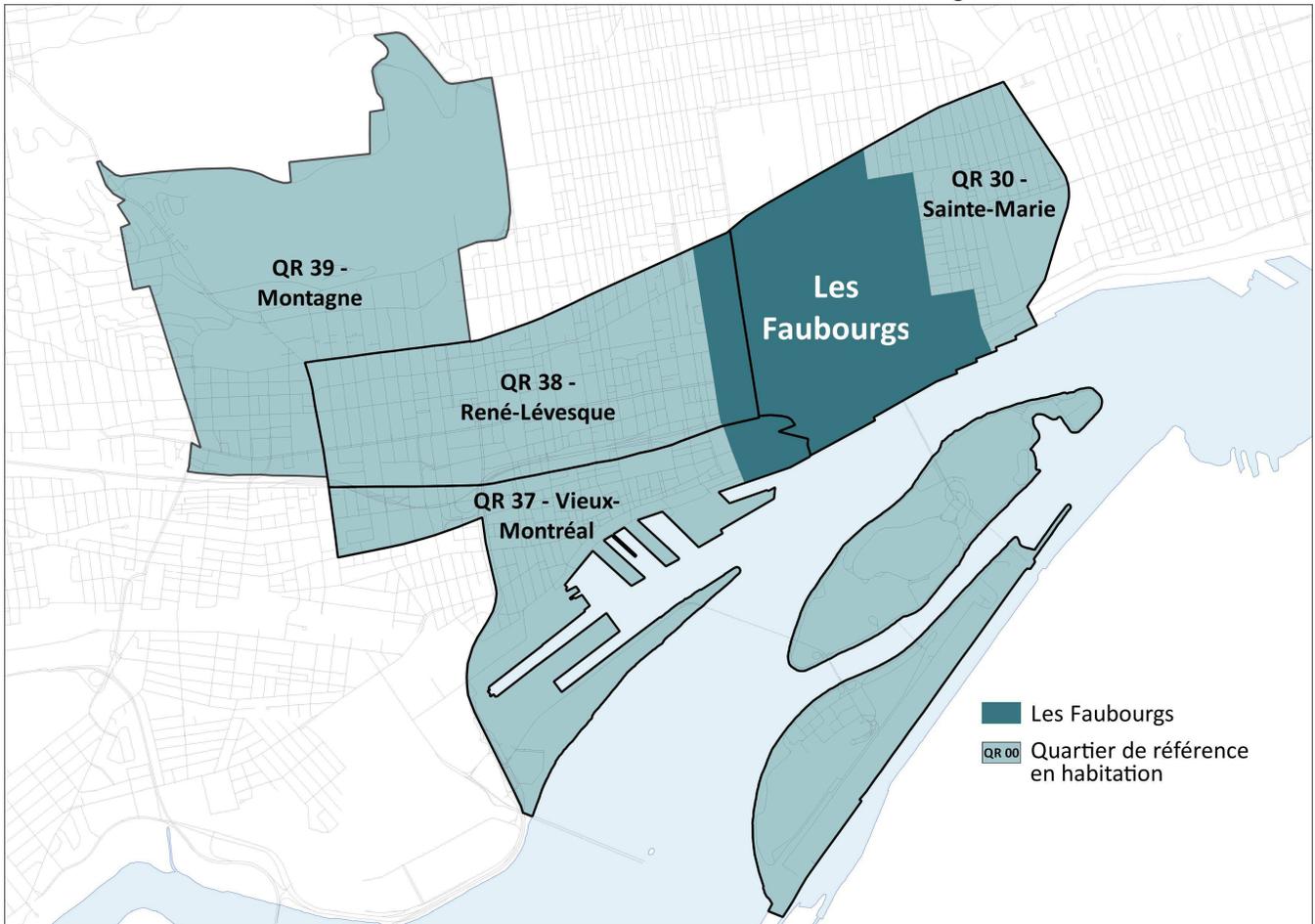
Le présent document complète le profil de quartier du Secteur des Faubourgs, une publication de Montréal en statistiques du Service du développement économique. Le profil est composé des données des recensements de Statistique Canada et offre un portrait comparatif du secteur des Faubourgs et de l'agglomération de Montréal. Les thèmes principaux qu'ils abordent sont liés aux caractéristiques de la population, ainsi que des caractéristiques sur les ménages, les familles et les logements.

Les pages qui suivent présentent un regard plus approfondi sur les ménages et les logements, ainsi que des données décrivant le marché de l'habitation : le parc de logements, le marché locatif, la création de nouveaux logements et les transactions résidentielles. Les principales sources de données utilisées sont Statistique Canada, la Ville de Montréal, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ). Rappelons que Statistique Canada a apporté des changements méthodologiques significatifs entre 2006, 2011 et 2016, notamment en introduisant l'enquête nationale auprès des ménages (ENM) en 2011, à participation volontaire, alors que la participation aux recensements de 2006 et 2016 étaient obligatoires. Dans ce contexte, la comparaison entre les données de l'ENM 2011 et celles des recensements de 2006 et 2016 doit être faite avec prudence.

Territoire à l'étude

Le secteur des Faubourgs est localisé dans l'arrondissement Ville-Marie et se trouve sur le territoire de trois quartiers de référence en habitation¹, soit René-Lévesque (QR 38), Vieux-Montréal (QR 37) et Sainte-Marie (QR 30). Cependant, comme le secteur des Faubourgs se trouve en grande majorité à l'intérieur du quartier Sainte-Marie, l'étude des données sera donc majoritairement concentrée sur ce quartier. Certaines des données présentées sont toutefois disponibles à l'échelle du secteur des Faubourgs, tandis que d'autres ne sont disponibles qu'à l'échelle de l'arrondissement Ville-Marie.

Quartiers de références de l'arrondissement Ville-Marie et le secteur des Faubourgs



¹ Le terme quartiers correspond aux quartiers de référence en habitation (QR). Ceux-ci ne sont pas des entités administratives officielles, mais représentent des entités de planification (les anciens quartiers de planification de Montréal). Ils offrent un profil socio-économique relativement homogène ou sont délimités par des barrières physiques importantes (chemin de fer, autoroute, etc.).

Revenu par mode d'occupation

Le revenu médian des ménages du quartier Sainte-Marie était de 41 329 \$ en 2015, soit environ 10 000 \$ de moins que dans l'agglomération de Montréal. Il est toutefois très semblable à celui de l'arrondissement Ville-Marie (41 088 \$). Si l'on compare avec les quartiers limitrophes, le revenu médian des ménages de Sainte-Marie était supérieur à celui des ménages du quartier René-Lévesque mais inférieur à celui des ménages du Vieux-Montréal.

Depuis 2005, le revenu médian s'est accru de plus de 40% dans Sainte-Marie alors que pour la même période, la croissance a été d'environ 36% dans Ville-Marie et de 30 % sur le territoire de l'agglomération.

Tableau 1. Revenu total médian des ménages (\$) - 2005 et 2015

	QR 30 - Sainte-Marie	QR 37 - Vieux- Montréal	QR 38 - René- Levesque	Ville-Marie	Ville de Montréal	Agglomération de Montréal
2005	29 414	67 710	25 002	30 248	38 201	40 179
2015	41 329	80 981	37 321	41 088	50 172	52 516
Var. 2005-2015	40,5 %	19,6 %	49,3 %	35,8 %	31,3 %	30,7 %

Source : Statistique Canada, Recensements de la population de 2006 et 2016.

Entre 2005 et 2015, la croissance (41,3 %) du revenu médian des ménages propriétaires de Sainte-Marie fut beaucoup plus importante que celle des ménages de l'agglomération (27,6 %). La croissance du revenu médian des ménages locataires de Sainte-Marie est cependant moins marquée (29,7 %) et se compare à celle du revenu médian des locataires de l'île de Montréal (29,5 %).

Tableau 2. Revenu total médian des ménages propriétaires (\$) - 2005 et 2015

	QR 30 - Sainte-Marie	QR 37 - Vieux- Montréal	QR 38 - René- Levesque	Ville-Marie	Ville de Montréal	Agglomération de Montréal
2005	50 527	85 736	58 841	66 031	63 196	67 253
2015	71 416	100 145	65 474	80 968	81 636	85 814
Var. 2005-2015	41,3 %	16,8 %	11,3 %	22,6 %	29,2 %	27,6 %

Source : Statistique Canada, Recensements de la population de 2006 et 2016.

Tableau 3. Revenu total médian des ménages locataires (\$) - 2005 et 2015

	QR 30 - Sainte-Marie	QR 37 - Vieux- Montréal	QR 38 - René- Levesque	Ville-Marie	Ville de Montréal	Agglomération de Montréal
2005	26 862	38 111	20 155	24 669	29 766	30 101
2015	34 840	54 146	28 482	31 099	38 718	38 995
Var. 2005-2015	29,7 %	42,1 %	41,3 %	26,1 %	30,1 %	29,5 %

Source : Statistique Canada, Recensements de la population de 2006 et 2016.

État d'entretien des logements

Selon le recensement de 2016, l'état des logements dans le quartier Sainte-Marie s'améliore². En effet, les logements nécessitant des réparations majeures sont en baisse, soit -21 % à Sainte-Marie, contre -12 % dans l'agglomération. Cette amélioration n'est cependant pas présente dans le Vieux-Montréal, où l'on voit une hausse de 152 % en 5 ans. Dans ce dernier cas, cela correspond toutefois à une hausse de seulement 235 logements ayant des besoins de réparations majeures.

Par ailleurs, les logements ayant seulement besoin d'un entretien régulier sont en croissance depuis 2006 avec une augmentation de 16 %. Pour les logements de l'agglomération et de l'arrondissement Ville-Marie, cette croissance est moins significative à 11 %.

Tableau 4. Nombre de logements selon l'état d'entretien – 2006 et 2016

		QR 30 - Sainte-Marie	QR 37 - Vieux- Montréal	QR 38 - René- Levesque	Ville-Marie	Ville de Montréal	Agglomération de Montréal
Entretien régulier seulement	2006	9 705	3 065	5 010	27 415	450 920	504 400
	2016	11 265	5 140	8 260	35 440	500 880	557 905
	Var. (2006- 2016)	16,1 %	67,7 %	64,9 %	29,3 %	11,1 %	10,6 %
Réparations mineures	2006	5 190	745	1 945	11 845	221 265	249 130
	2016	5 440	925	1 970	12 055	216 565	243 835
	Var. (2006- 2016)	4,8 %	24,2 %	1,3 %	1,8 %	-2,1 %	-2,1 %
Réparations majeures	2006	2 230	155	655	4 140	71 045	78 025
	2016	1 755	390	675	3 955	62 350	68 630
	Var. (2006- 2016)	-21,3 %	152 %	3,1 %	-4,5 %	-12,2 %	-12,0 %

Source : Statistique Canada, Recensements de la population de 2006 et 2016.

² La variable sur l'état d'entretien du logement est fournie par l'occupant et comporte donc une certaine subjectivité.

Ménages en situation de surpeuplement

La donnée sur les ménages en situation de surpeuplement nous indique si un ménage privé vit dans des locaux de taille convenable selon la Norme nationale d'occupation (NNO), à savoir si le logement comporte suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage.

Par exemple, la NNO dicte qu'il doit y avoir une chambre pour chaque membre des catégories d'occupants suivantes :

- Couple d'adultes;
- Personne seule de 18 ans et plus faisant partie du ménage;
- Deux enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans;
- Fille ou garçon additionnel dans la famille, sauf s'il y a deux enfants de sexe opposé âgés de moins de 5 ans qui peuvent partager la même chambre.

Un ménage composé d'une personne seule peut occuper un studio (c'est-à-dire un logement sans chambre distincte).

À Sainte-Marie (QR 30), les logements de taille insuffisante ont diminué entre 2011 et 2016, passant de 6,8 % en 2011 à 4,4 % de tous les ménages en 2016. Cette proportion est inférieure à celle de l'agglomération et de l'arrondissement Ville-Marie, dans lequel 7,9 % des ménages se trouvent dans un logement de taille insuffisante.

Tableau 5. Ménages en situation de surpeuplement - 2011 et 2016

	2011			2016		
	Tous les ménages	Logement de taille insuffisante	Ratio (%)	Tous les ménages	Logement de taille insuffisante	Ratio (%)
QR 30 – Sainte-Marie	17 775	1 215	6,8 %	18 460	810	4,4 %
QR 37 – Vieux-Montréal	5 890	380	6,5 %	6 460	290	4,5 %
QR 38 –René-Lévesque	9 425	775	8,2 %	10 905	790	7,2 %
Ville-Marie	48 315	4 450	9,2 %	51 450	4 040	7,9 %
Ville de Montréal	759 950	73 395	9,7 %	779 795	66 735	8,6 %
Agglomération de Montréal	849 445	78 315	9,2 %	870 370	71 230	8,2 %

Source : Statistique Canada, Recensements de la population de 2011 et 2016.

Parc de logements

Dans le secteur des Faubourgs, la majorité des logements sont dans des immeubles multiplex de 4 à 11 logements (31 %) et des immeubles de plus de 3 étages et 12 logements et plus (22 %). Le secteur comprend une proportion plus importante d'immeubles de grande taille que ce que l'on trouve sur le territoire de l'agglomération ou de la Ville de Montréal.

Toutefois, la proportion d'immeubles de grande taille est moindre que celle de l'arrondissement Ville-Marie dans son ensemble, où l'on trouve significativement plus d'immeubles de 4 étages et plus (57 % des logements de l'arrondissement). Il est à noter que les copropriétés sont incluses parmi les différentes typologies.

Tableau 6. Logements (occupés et vacants) selon la catégorie d'immeubles (2017)

	Secteur des Faubourgs		Ville-Marie		Ville de Montréal		Agglomération de Montréal	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Unifamiliales	228	1,4%	1 542	2,4%	111 423	12,9%	167 107	17,4%
Duplex-triplex (2 et 3 log hors-sol)	2 600	16,1%	5 896	9,0%	268 161	31,0%	274 228	28,5%
Multiplex (4 à 11 logements)	5 015	31,1%	10 015	15,3%	158 950	18,4%	160 815	16,7%
Immeubles de 12 log. et plus et de 3 étages et moins	1 699	10,5%	4 117	6,3%	93 891	10,9%	103 927	10,8%
Immeubles de 12 log. et plus et de 4 étages et plus	3 520	21,8%	37 514	57,3%	150 032	17,3%	168 930	17,6%
Autres ³	3 057	19,0%	6 409	9,8%	82 817	9,6%	87 221	9,1%
Total	16 119	100,0%	65 493	100,0%	865 274	100,0%	962 228	100,0%

Source : Ville de Montréal, extrait du rôle d'évaluation foncière spatial 2017-2019, compilation du SMVT

³ Comprends tous les logements résidentiels faisant partie des bâtiments différents des catégories précédentes tels que les logements sociaux et communautaires, les bâtiments mixtes, les ensembles immobiliers, etc.

Il est fréquemment soulevé que le parc de logements à Montréal est vieillissant. Cependant, selon les données tirées du rôle foncier de la Ville de Montréal, le parc est même plus ancien dans le secteur des Faubourgs. En effet, près de la moitié (47 %) des logements ont été construits avant 1946, contre 22 % dans l'agglomération. On peut également observer que seulement 2 % des logements ont été construits entre 1946 et 1960 dans les Faubourgs. En revanche, 23 % des logements de l'agglomération ont été construits durant cette même période.

Tableau 7. Catégories d'immeubles selon la période de construction – Secteur des Faubourgs

	Avant 1946	1946-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2010	2011-2017	Non disponible	Total
Secteur des Faubourgs	47%	2%	15%	15%	11%	7%	2%	100%
Ville-Marie	34%	7%	24%	11%	12%	10%	1%	100%
Ville de Montréal	29%	26%	22%	12%	6%	5%	1%	100%
Agglomération	22%	23%	30%	13%	7%	4%	1%	100%

Source : Ville de Montréal, extrait du rôle d'évaluation foncière 2017-2019, compilation du SMVT

Taux d'inoccupation

En 2017, les taux d'inoccupation des logements locatifs de Ville-Marie et de l'agglomération peuvent être considérés comparables, se situant à 3,3 % et 2,9% respectivement.

Entre 2013 et 2016, le taux de l'agglomération a connu une hausse, allant de 2,9 % à 4 %, de même qu'à l'arrondissement Ville-Marie.

Voici quelques facteurs pouvant affecter la détente des taux d'inoccupation :

- Augmentation de l'offre sur le marché traditionnel et sur le marché des copropriétés;
- Entre 2012 et 2015, le nombre annuel d'immigrants au Québec a diminué. La majorité des immigrants se tournent vers le marché locatif à leur arrivée (environ 70 % des immigrants au Québec s'installent sur l'Île de Montréal annuellement).

D'une autre part, le resserrement du taux d'inoccupation en 2017 dans l'agglomération et dans l'arrondissement Ville-Marie peut avoir été influencé par les facteurs suivants :

- Gain du bilan migratoire (hausse marquée du bilan international), surtout dans la catégorie des résidents non permanents. Les résidents non permanents, tels que les étudiants étrangers et les travailleurs temporaires, optent probablement pour s'installer dans un logement locatif à leur arrivée. Durant la période de juillet 2016 à juin 2017, le nombre de résidents non permanents reçus au Québec a pratiquement doublé, pour atteindre 11 000;
- La demande pour les appartements locatifs en 2017 a aussi été influencée par une baisse dans l'accession à la propriété chez les ménages montréalais âgés de 15 à 24 ans.

De plus, les taux d'inoccupation plus élevés de Ville-Marie peuvent être attribuables à la concentration de copropriétés dans son territoire et par conséquent, une offre plus généreuse de copropriétés à louer sur son territoire et une baisse de la pression sur le marché locatif traditionnel.

D'autre part, à Ville-Marie comme dans l'agglomération, on observe que le taux d'inoccupation des grands logements est généralement moins élevé que celui des petits logements.

Tableau 8. Taux d'inoccupation des immeubles locatifs privés de 3 appartements et plus

	Territoire	Studios		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c.+		Total	
		Taux	f	Taux	f	Taux	f	Taux	f	Taux	f
2013	Ville-Marie	3	c	3,3	c	2,5	c	0,7	a	2,8	a
	Agglomération de Montréal	3,8	b	3	b	2,6	a	2,3	c	2,9	a
2014	Ville-Marie	6,0	c	3,4	c	4,4	d	3,2	d	4,3	b
	Agglomération de Montréal	4	b	4,2	b	3,2	b	2,5	b	3,5	a
2015	Ville-Marie	6,9	c	4,4	c	**		**		5,3	b
	Agglomération de Montréal	6,3	b	4,6	b	3,7	b	3,0	b	4,1	a
2016	Ville-Marie	4,5	c	**		4,9	d	**		6,9	c
	Agglomération de Montréal	6,0	b	4,5	b	3,3	b	3,4	c	4,0	a
2017	Ville-Marie	3,2	c	3,3	d	2,9	c	**		3,3	c
	Agglomération de Montréal	3,6	b	3,3	b	2,5	a	2,5	c	2,9	a

Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2013-2017

Degré de fiabilité statistique des données (f)

a – Excellent non publiée) b – Très bon c – Bon d – Passable (utiliser avec prudence) ** – Faible (donnée

Mises en chantier

Dans le secteur des Faubourgs, il y a eu 1 390 nouvelles unités résidentielles entre 2013 et 2017. Près de 75 % sont des copropriétés. À l'échelle de Ville-Marie, cette part est d'environ 70 % et de 63 % dans l'agglomération. Pour la période, le secteur des Faubourgs ne représente que 10 % de toutes les mises en chantier de l'arrondissement.

Tableau 9. Nombre de mises en chantier, selon le mode d'occupation (2013-2017)

	Année	Propriété absolue ⁴	Logements locatifs (inclut les coopératives)	Copropriétés	Total
Secteur des Faubourgs ⁵	2013	0	78	301	379
	2014	0	8	235	243
	2015	0	4	131	135
	2016	6	252	124	382
	2017	0	10	241	251
	2013 à 2017	6	352	1 032	1 390
Ville-Marie	2013	0	328	1 206	1 534
	2014	0	327	2 938	3 265
	2015	1	716	1 941	2 658
	2016	12	989	1 378	2 379
	2017	0	1 480	2 161	3 641
	2013 à 2017	13	3 840	9 624	13 477
Ville de Montréal	2013	315	739	4 281	5 335
	2014	333	1 921	5 703	7 957
	2015	223	1 636	3 823	5 682
	2016	237	2 619	3 034	5 890
	2017	264	3 962	4 658	5 243
	2013 à 2017	1 372	10 877	21 499	30 107
Agglomération de Montréal	2013	416	739	4 439	5 594
	2014	430	1 924	6 123	8 477
	2015	315	1 649	3 899	5 863
	2016	329	2 824	3 313	6 466
	2017	368	4 625	5 147	10 140
	2013 à 2017	1 858	11 761	22 921	36 540

Source : SCHL, Mises en chantier résidentielles (2013-2017)

⁴ Les propriétés absolues incluent les maisons unifamiliales détachées, jumelées, en rangée et duplex)

⁵ Dans ce cas, le secteur des Faubourgs est composé avec les secteurs de recensement se rapprochant du périmètre du PPU des Faubourgs

Transactions résidentielles (marché de la revente)

Au cours de la dernière année, 1 719 transactions dans le marché de la revente ont eu lieu dans l'arrondissement Ville-Marie, ce qui représente près de 10 % de toutes les transactions de l'agglomération. Les transactions effectuées à Ville-Marie portent à 90% sur des copropriétés (1 552 transactions). Ces dernières représentent quant à elles plus de 15 % des transactions de copropriétés sur l'ensemble de l'île de Montréal.

Tableau 10. Transactions résidentielles (2e trimestre 2017 au 2e trimestre 2018)

	Unifamiliale	Copropriété	Plex (2 à 5 logements)	Total
Ville-Marie	74	1 552	93	1 719
Agglomération de Montréal	5 514	9 370	3 116	18 000
Ratio	1,34 %	16,56 %	2,98 %	9,55 %

Source : FCIQ par Centris®, en ligne : <http://www.centris.ca/fr/outils/statistiques-immobilieres>

Depuis 2013, autant l'arrondissement de Ville-Marie que l'agglomération ont connu une tendance à la hausse du nombre de transactions (toutes typologies confondues).

Tableau 11. Transactions résidentielles (2013-2016)

Année	Unifamiliale		Copropriété		Plex (2 à 5 logements)		Total	
	Ville-Marie	Agglomération	Ville-Marie	Agglomération	Ville-Marie	Agglomération	Ville-Marie	Agglomération
2013	52	4 659	1 075	6 746	80	2 637	1 207	14 042
2014	70	4 672	1 120	6 614	73	2 650	1 263	13 936
2015	50	5 466	1 048	6 871	75	2 810	1 173	15 147
2016	65	5 544	1 268	7 507	79	2 966	1 412	16 017
2017	77	5 750	1 539	8 867	97	3 121	1 713	17 738

Source : FCIQ, Baromètre du marché résidentiel 4^e trimestre 2012-2017

On constate que les prix médian des maisons unifamiliales de même que celui des copropriétés sur le territoire de l'arrondissement Ville-Marie sont plus élevés que ceux dans l'agglomération de Montréal.

Le prix médian des plex sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie étaient inférieur à celui de l'agglomération en 2012 et 2013, avant de le dépasser au cours des années suivantes. En effet, au cours des cinq dernières années, le prix médian des plex a augmenté de 30 % à Ville-Marie, tandis que pour les unifamiliales et les copropriétés, les prix ont seulement augmenté de 2 % et 9 % respectivement.

Tableau 12. Prix médians de la revente (2012-2017)

	Unifamiliale		Copropriété		Plex (2 à 5 logements)	
	Ville-Marie	Agglomération	Ville-Marie	Agglomération	Ville-Marie	Agglomération
2012	775 000 \$	375 000 \$	323 500 \$	267 500 \$	410 000 \$	440 000 \$
2013	632 000 \$	380 000 \$	305 000 \$	265 000 \$	407 500 \$	450 000 \$
2014	667 000 \$	385 000 \$	300 000 \$	267 500 \$	465 000 \$	460 000 \$
2015	967 500 \$	395 000 \$	320 733 \$	277 000 \$	487 000 \$	470 000 \$
2016	841 000 \$	415 000 \$	340 000 \$	285 000 \$	520 000 \$	485 000 \$
2017	787 500 \$	448 000 \$	352 000 \$	296 000 \$	531 000 \$	517 250 \$
Var. 5 ans	2%	19%	9%	11%	30%	18%

Source : FCIQ, Baromètre du marché résidentiel 4^e trimestre 2012-2017