

Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine

Direction de la planification et des interventions stratégiques

Division du développement de l'habitation

303, rue Notre-Dame Est, 4^e étage

Montréal (Québec H2Y 3Y8)

Note

Destinataire : Madame Julie Nadon
Conseillère en aménagement

Expéditeur : Martin E. Wexler
Chef de division

Date : Le 25 septembre 2006

Objet : **Données entourant le projet de mise en valeur du secteur Nordelec**

Dans le cadre de votre analyse concernant le projet de mise en valeur du secteur Nordelec, nous avons colligé une série de données qui, nous le souhaitons, pourra éclairer votre réflexion et fournir des compléments d'information pour la consultation publique.

Les tableaux qui suivent brossent un portrait de certains aspects de la situation du logement, notamment ceux relatifs aux logements sociaux et communautaires dans le Sud-Ouest et plus spécifiquement, dans le quartier Pointe-Saint-Charles. Pour chacun des tableaux, nous avons fait ressortir, de façon distincte, les informations relatives au Sud-Ouest et au quartier Pointe-Saint-Charles. Voici la liste des tableaux :

- Tableau 1 La proportion de logements sociaux et communautaires dans le parc locatif montréalais;
- Tableau 2 Construction de logements sociaux et communautaires entre 2002 et 2006;
- Tableau 3 Les ménages locataires ayant un potentiel d'accession à la propriété;
- Tableau 4 Les ménages locataires ayant un taux d'effort de 50 % et plus;
- Tableau 5 Proportion estimée des ménages locataires ayant un revenu sous les seuils de besoins impérieux;
- Tableau 6 Proportion estimée des ménages locataires avec un revenu sous les seuils de besoins impérieux, ayant un taux d'effort de 50 % et plus.

Nombre de logements sociaux et communautaires

Le tableau 1 nous permet de constater que le Sud-Ouest présente la plus forte concentration de logements sociaux et communautaires¹ parmi les logements locatifs à Montréal. En effet, un logement locatif sur trois est social ou communautaire comparativement à un sur dix pour l'ensemble de la Ville. Pour Pointe - Saint-Charles, on parle d'un logement sur deux.

Tableau 1 La proportion de logements sociaux et communautaires dans le parc locatif montréalais

Arrondissements	Ménages locataires (1)	Logements sociaux et communautaires (2)	Proportion
Le Sud-Ouest	23 000	7 621	33,1%
Ville-Marie	34 360	7 451	21,7%
Pierrefonds — Roxboro	7 030	1 422	20,2%
Rivière-des-Prairies — Pointe-aux-Trembles	14 640	1 892	12,9%
Mercier — Hochelaga-Maisonneuve	43 955	5 318	12,1%
Lachine	11 310	1 247	11,0%
Ville de Montréal	488 440	49 931	10,2%
Ahuntsic — Cartierville	35 965	3 483	9,7%
Rosemont — La Petite-Patrie	50 530	4 504	8,9%
Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce	56 910	4 421	7,8%
Le Plateau-Mont-Royal	44 135	3 364	7,6%
Montréal-Nord	26 330	1 983	7,5%
Villeray — Saint-Michel — Parc-Extension	46 230	3 172	6,9%
LaSalle	19 690	1 239	6,3%
Anjou	10 095	557	5,5%
Verdun	20 780	1 115	5,4%
Saint-Laurent	18 235	664	3,6%
Outremont	4 845	93	1,9%
Saint-Léonard	18 680	354	1,9%
L'Île-Bizard — Sainte-Geneviève	1 720	31	1,8%
Pointe-Saint-Charles	4 810	2 309	48,0%

Sources : (1) Statistique Canada, recensement 2001, commande spéciale de la Division du développement de l'habitation.

(2) Liste des logements sociaux et communautaires de la Ville de Montréal, mise à jour le 31 décembre 2004.

Compilation : Division du développement de l'habitation

¹ Par logements sociaux et communautaires, on entend les logements HLM, les OBNL, les coopératives et les logements possédés par la SHDM.

Construction de logements sociaux et communautaires

Dans le tableau 2, on observe que le Sud-Ouest compte parmi les arrondissements où la production récente de logements sociaux et communautaires fût des plus actives avec 9,4 % des unités, ce qui place ce dernier devant des arrondissements ayant un nombre de ménages défavorisés nettement plus élevé dont Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, Villeray – Saint-Michel – Parc Extension et Montréal-Nord. Malgré sa forte concentration en logements sociaux et communautaires, la Pointe-Saint-Charles n'est pas en reste avec 92 unités produites depuis 2002, soit presque autant sinon plus que la moitié des arrondissements montréalais dont Verdun, Montréal-Nord, LaSalle et le Plateau-Mont-Royal (voir également le tableau 4). Tous les logements inscrits dans le tableau 2 ont été construits en vertu des programmes AccèsLogis et Logement Abordable Québec – Volet social et communautaire.

Tableau 2 Construction de logements sociaux et communautaires entre 2002 et 2006*

Arrondissements	Logements subventionnés	Part
Agglomération de Montréal	5 582	100,0%
Ville de Montréal	5 032	90,1%
Rosemont — La Petite-Patrie	664	11,9%
Mercier — Hochelaga-Maisonneuve	599	10,7%
Rivière-des-Prairies — Pointe-aux-Trembles	581	10,4%
Le Sud-Ouest	526	9,4%
Ville-Marie	517	9,3%
Lachine	494	8,8%
Saint-Laurent	375	6,7%
Ahuntsic — Cartierville	357	6,4%
Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce	283	5,1%
Villeray — Saint-Michel — Parc-Extension	268	4,8%
Montréal-Nord	112	2,0%
Pierrefonds — Roxboro	93	1,7%
Verdun	63	1,1%
Le Plateau-Mont-Royal	53	0,9%
Saint-Léonard	47	0,8%
Anjou	-	0,0%
LaSalle	-	0,0%
L'Île-Bizard — Sainte-Geneviève	-	0,0%
Outremont	-	0,0%
Pointe-Saint-Charles	92	1,6%

Source: Données internes.

Compilation: Division du développement de l'habitation.

* Il s'agit des dossiers recommandés entre le 1^{er} janvier 2002 et le 31 mai 2006.

Ménages locataires ayant un potentiel d'accession à la propriété

Dans le tableau 3, on observe que 4 480 ménages locataires ont un potentiel d'accéder à la propriété. De ce nombre 705 se trouve dans Pointe-Saint-Charles.

Tableau 3 Les ménages locataires ayant un potentiel d'accession¹ à la propriété

Arrondissements	Locataires avec un potentiel d'accession ¹	Part
Ville de Montréal	111 285	100,0%
Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce	12 875	11,6%
Le Plateau-Mont-Royal	11 945	10,7%
Rosemont – La Petite-Patrie	10 500	9,4%
Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension	9 320	8,4%
Mercier – Hochelaga-Maisonneuve	9 250	8,3%
Ahuntsic – Cartierville	8 515	7,7%
Ville-Marie	6 895	6,2%
LaSalle	5 695	5,1%
Saint-Léonard	5 270	4,7%
Verdun	4 830	4,3%
Saint-Laurent	4 555	4,1%
Le Sud-Ouest	4 480	4,0%
Montréal-Nord	4 185	3,8%
Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles	3 260	2,9%
Anjou	2 730	2,5%
Lachine	2 555	2,3%
Pierrefonds – Roxboro	1 960	1,8%
Outremont	1 910	1,7%
L'Île-Bizard – Sainte-Geneviève	555	0,5%
Pointe-Saint-Charles	705	0,6%

1- Par ménages locataires ayant un potentiel d'accession, on entend les ménages locataires ayant un revenu annuel de 40 000 \$ et plus en 2000 et dont le soutien principal est âgé entre 25 et 54 ans. Il s'agit du seuil minimal estimé pour permettre à un ménage locataire d'accéder à une propriété abordable en 2001.

Source: Statistique Canada, recensement 2001, commande spéciale de la Division du développement de l'habitation.

Compilation: Division du développement de l'habitation.

Ménages locataires ayant un taux d'effort de 50 % et plus

Malgré le nombre important de logements sociaux et communautaires dans le Sud-Ouest, il reste beaucoup de ménages locataires qui ont un taux d'effort de 50 % et plus pour se loger. Les programmes visant le développement de logements sociaux et la rénovation de logements restent des interventions importantes pour cette clientèle. Dans le Sud-Ouest, il s'agit de 18,3 % des ménages locataires, soit à peine un demi point de moins que la Ville de Montréal. En nombre absolu, il s'agit de 4 210 ménages, ce qui classe l'arrondissement au huitième rang parmi les arrondissements. Pour Pointe-Saint-Charles, le taux y est plus élevé avec 21,5 %.

Tableau 4 Les ménages locataires ayant un taux d'effort de 50 % et plus

Arrondissements	Ménages	Proportion
Montréal-Nord	6 225	23,6%
Ville-Marie	8 120	23,6%
Le Plateau-Mont-Royal	9 080	20,6%
Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce	11 235	19,7%
Saint-Laurent	3 430	18,8%
Ville de Montréal	91 300	18,7%
Verdun	3 845	18,5%
Villeray — Saint-Michel — Parc-Extension	8 500	18,4%
Le Sud-Ouest	4 210	18,3%
Ahuntsic — Cartierville	6 335	17,6%
Mercier — Hochelaga-Maisonneuve	7 730	17,6%
Rivière-des-Prairies — Pointe-aux-Trembles	2 550	17,4%
Rosemont — La Petite-Patrie	8 710	17,2%
Lachine	1 890	16,7%
LaSalle	3 165	16,1%
Saint-Léonard	2 825	15,1%
Pierrefonds — Roxboro	1 035	14,7%
Outremont	710	14,7%
Anjou	1 475	14,6%
L'Île-Bizard — Sainte-Geneviève	230	13,4%
Pointe-Saint-Charles	1 035	21,5%

Sources: Statistique Canada, recensement 2001, commande spéciale de la Division du développement de l'habitation.

Compilation: Division du développement de l'habitation.

Ménages locataires ayant un revenu sous les seuils de besoins impérieux

Au tableau 5, on peut voir que le Sud-Ouest est l'arrondissement où le taux estimé de ménages locataires sous les seuils de besoins impérieux est le plus élevé avec 50,3 %, soit plus de 11 500 ménages. La Pointe-Saint-Charles atteint même 58,2 %. Par contre, l'importance du parc de logements sociaux et communautaires a un effet très bénéfique auprès d'une proportion importante de ces ménages dans le Sud-Ouest. En effet, le tableau 6 illustre que la proportion de ces ménages locataires sous les seuils de besoins impérieux, ayant un taux d'effort de 50 % et plus est de 35,5 % pour le Sud-Ouest et de 36,4 % pour la Pointe, ce qui place l'arrondissement au dernier rang de la Ville. La proportion montréalaise est de 42,8 %. En termes de nombre de ménages, il s'agit de 4 110 ménages dans le Sud-Ouest.

Tableau 5 Proportion estimée des ménages locataires ayant un revenu sous les seuils de besoins impérieux*

Arrondissements	Ménages locataires	Ménages locataires sous les seuils de besoins impérieux	Proportion
Le Sud-Ouest	23 000	11 565	50,3%
Montréal-Nord	26 330	13 210	50,2%
Ville-Marie	34 360	16 425	47,8%
Villeray — Saint-Michel — Parc-Extension	46 230	22 005	47,6%
Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce	56 910	25 185	44,3%
Mercier — Hochelaga-Maisonneuve	43 955	18 955	43,1%
Ville de Montréal	488 440	207 705	42,5%
Rosemont — La Petite-Patrie	50 530	21 440	42,4%
Ahuntsic — Cartierville	35 965	15 040	41,8%
Lachine	11 310	4 665	41,2%
Verdun	20 780	8 510	41,0%
Le Plateau-Mont-Royal	44 135	17 660	40,0%
Saint-Laurent	18 235	7 080	38,8%
Rivière-des-Prairies — Pointe-aux-Trembles	14 640	5 515	37,7%
Saint-Léonard	18 680	6 615	35,4%
Pierrefonds — Roxboro	7 030	2 430	34,6%
Anjou	10 095	3 345	33,1%
LaSalle	19 690	6 445	32,7%
L'Île-Bizard — Sainte-Geneviève	1 720	500	29,1%
Outremont	4 845	1 115	23,0%
Pointe-Saint-Charles	4 810	2 800	58,2%

Sources: Statistique Canada, recensement 2001, commande spéciale de la Division du développement de l'habitation.

Compilation: Division du développement de l'habitation.

* Le nombre de ménages sous les seuils de besoins impériaux de la SHQ (2003) a été estimé en adaptant les montants en fonction des tranches de revenus disponibles de notre commande spéciale. Le tableau suivant illustre ces seuils.

Méthode de calcul approximatif des seuils de besoins impériaux

Type de ménages	Revenu maximal
Personnes seules	19 999 \$
2 personnes sans lien	24 999 \$
Couples sans enfant	19 999 \$
Couples avec enfant(s)	29 999 \$
Familles monoparentales	24 999 \$
Ménages multifamiliaux	29 999 \$

Tableau 6 Proportion estimée des ménages locataires avec un revenu sous les seuils de besoins impériaux*, ayant un taux d'effort de 50 % et plus

Arrondissements	Ménages sous les seuils	Ménages sous les seuils et taux effort >50%	Proportion
Outremont	1 115	630	56,5%
Le Plateau-Mont-Royal	17 660	8 815	49,9%
Ville-Marie	16 425	7 850	47,8%
LaSalle	6 445	3 020	46,9%
L'Île-Bizard — Sainte-Geneviève	500	230	46,0%
Montréal-Nord	13 210	6 045	45,8%
Saint-Laurent	7 080	3 235	45,7%
Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce	25 185	11 010	43,7%
Verdun	8 510	3 720	43,7%
Rivière-des-Prairies — Pointe-aux-Trembles	5 515	2 405	43,6%
Anjou	3 345	1 450	43,3%
Ville de Montréal	207 705	88 885	42,8%
Pierrefonds — Roxboro	2 430	1 025	42,2%
Saint-Léonard	6 615	2 760	41,7%
Ahuntsic — Cartierville	15 040	6 230	41,4%
Mercier — Hochelaga-Maisonneuve	18 955	7 635	40,3%
Lachine	4 665	1 855	39,8%
Rosemont — La Petite-Patrie	21 440	8 520	39,7%
Villeray — Saint-Michel — Parc-Extension	22 005	8 340	37,9%
Le Sud-Ouest	11 565	4 110	35,5%
Pointe-Saint-Charles	2 800	1 020	36,4%

Sources: Statistique Canada, recensement 2001, commande spéciale de la Division du développement de l'habitation.

Compilation: Division du développement de l'habitation.

* Le nombre de ménages sous les seuils de besoins impériaux de la SHQ (2003) a été estimé en adaptant les montants en fonction des tranches de revenu disponibles de notre commande spéciale. Le tableau suivant illustre ces seuils.