

Le développement des terrains du CN : pour une saine cohabitation entre la zone résidentielle et industrielle

Office de consultation publique de Montréal
6 OCTOBRE 2009

Mémoire présenté dans le cadre des consultations publiques sur la mise en valeur du
site des ateliers du CN



Regroupement Information Logement
1945 rue Mullins, bureau 110
Montréal, Québec
H3K 1N9



Table des matières

<i>Introduction</i>	- 3 -
<i>1. Présentation du Regroupement information logement</i>	- 3 -
<i>2. Rappel des besoins en matière de logement</i>	- 4 -
a. Les besoins des membres du Projet Saint-Charles	- 4 -
b. Situation du logement toujours difficile à Pointe-Saint-Charles	- 5 -
<i>3. Retour sur les enjeux dégagés lors des pré-consultations et préoccupations par rapport au développement</i>	- 6 -
a) Le développement résidentiel	- 7 -
b) La cohabitation entre la zone résidentielle et industrielle et l'accès au site	- 7 -
<i>4. Recommandations</i>	- 8 -
<i>Conclusion</i>	- 9 -
<i>ANNEXES</i>	- 10 -
<i>Statistiques du RIL -Juin 2008 à Mai 2009</i>	- 11 -
<i>Dossier noir 2009 –Logement et pauvreté dans le quartier Pointe-Saint-Charles, à Montréal</i>	- 13 -

Introduction

Le Regroupement Information Logement de Pointe Saint-Charles (RIL) s'intéresse au réaménagement des terrains du CN depuis plusieurs années, notamment car la vente de ces terrains, dans une perspective de revitalisation du site, laisse présager une des dernières opportunités, au sein du quartier Pointe Saint-Charles, de développer un nombre important de logements sociaux et communautaires.

C'est avec beaucoup d'intérêt que le RIL a participé aux séances de pré-consultations organisées par l'*Office de consultation publique de Montréal (OCPM)* au cours de l'automne 2008, dans le but de sensibiliser les divers acteurs à la réalité des membres de l'organisme. Ce processus s'est conclu, en janvier 2009, par une présentation publique des principes directeurs souhaitables pour le redéveloppement du site, où les groupes ainsi que les citoyens et citoyennes du quartier ont pu identifier leurs préoccupations par rapport aux enjeux de développement et d'aménagement de ce vaste terrain.

À l'heure actuelle, le processus de redéveloppement des terrains du CN a repris un cours plus formel, alors que l'OCPM est chargée d'analyser les enjeux liés aux projets proposés par le promoteur ainsi qu'aux changements règlementaires nécessaires à leurs réalisations.

En conséquence, le présent mémoire répond à de multiples objectifs; rappeler les besoins en matière de logements sociaux et communautaires dans le quartier Pointe-Saint-Charles, effectuer un bref retour sur les enjeux dégagés lors de la première phase de consultation, dégager certaines préoccupations que portent nos membres par rapport à la mise en œuvre du projet et identifier des recommandations qui seraient bénéfiques au projet.

1. Présentation du Regroupement information logement

Le RIL est un organisme sans but lucratif, dont la mission, depuis 30 ans, est de susciter la prise en charge, par les citoyens du quartier, de leurs conditions de vie et de logement. Au fil des ans, le RIL a développé une expertise spécifique en aménagement urbain, en faisant le développement et la promotion du logement social et communautaire, à l'aide d'un partenaire privilégié, le GRT *Bâtir son quartier*. Ainsi, 85 % des logements sociaux autogérés du quartier résultent de ce partenariat.

Aujourd'hui, le RIL préconise trois champs d'activités. Le Projet Saint-Charles / comité logement vient en aide aux locataires souhaitant faire valoir leurs droits et regroupe les requérants de logements communautaires de Pointe Saint-Charles pour en faire avec eux la promotion, tout en oeuvrant activement à maintenir et développer le parc d'habitations communautaires du quartier. Finalement, la Société d'amélioration de Pointe Saint-Charles (SOCAM), l'autre branche du RIL, a pour mandat d'acquérir des immeubles et d'en assurer la gestion et l'entretien, ainsi que d'offrir des services de gestion aux coopératives et OBNL d'habitation.

Le RIL regroupe plus de 1200 ménages en attente d'un logement communautaire dans le quartier et gère plus de 800 unités de logements coopératifs et sans but lucratif.

2. Rappel des besoins en matière de logement

a. Les besoins des membres du Projet Saint-Charles

La liste de requérants pour des logements communautaires est grande. En effet, le Projet Saint-Charles regroupe plus de 1300 ménages¹ en attente d'un logement dans une coopérative ou un OBNL du quartier. Ces ménages résident à 74 % dans le quartier Pointe Saint-Charles, et 67 % de ces derniers logent sur le marché privé. Par contre, 26 % des ménages requérants ont dû quitter le quartier faute de logements adéquats. Au niveau économique, les ménages requérants du Projet Saint-Charles ont des revenus faibles ou modestes et consacrent une part trop importante de leur revenu pour se loger. Ainsi, le revenu annuel moyen brut de nos membres est de : 12 800 \$ par an et 77 % d'entre eux comptent sur un revenu annuel brut inférieur à 15 000 \$. Les ménages que nous représentons sont composés à 40 % de personnes seules; 28 % sont des familles monoparentales, composées en grande majorité de femmes chef de famille; finalement, 24 % des ménages sont constitués de couples, pour la plupart avec enfants.

En conséquence, les demandes de logements comptant 2 chambres à coucher ou plus représentent 57 % de toutes les demandes, contre 43 % pour les logements d'une chambre à coucher ou les studios.

Les membres du Projet Saint-Charles, par leurs besoins multiples en matière de logement, témoignent de la situation réelle de l'habitation dans le quartier et plus largement à Montréal. En effet, malgré les efforts mis de l'avant au cours des dernières années, il s'avère toujours difficile de se loger à Montréal. Les

¹ Regroupement information logement, *Statistiques du RIL, juin 2008 à mai 2009*, document mis à jour en juin 2009, en annexe.

ménages qui en souffrent le plus sont les grandes familles et les personnes seules, surtout si leur revenu est faible ou modeste.

b. Situation du logement toujours difficile à Pointe-Saint-Charles

Le développement des terrains du CN doit répondre en priorité aux besoins des citoyens et citoyennes du quartier Pointe Saint-Charles. À l'heure actuelle, il est évident que les problématiques de logement ne se résorbent pas, surtout dans le contexte récent de la crise économique.

Ainsi, une récente analyse de la situation du logement et de la pauvreté dans le quartier Pointe-Saint-Charles² illustre plusieurs tendances lourdes. En effet, bien que nous notions une hausse de 28,4 % du revenu médian des ménages locataires entre 2001 et 2006, et une baisse significative des ménages qui consacrent plus de 50 % de leur revenu pour se loger, on constate également une hausse des loyers médians de 17,7 %. Cette hausse, à titre comparatif, est plus élevée que l'indice des prix à la consommation pour la province de Québec, qui était de 11,6 %. En outre, on constate que la progression des loyers médians des locataires du quartier était la plus importante de tout l'arrondissement Sud-Ouest et même plus élevée que la moyenne montréalaise³. De plus, si l'on observe le coût moyen des loyers en fonction de la typologie, on constate que ce sont les logements d'une chambre à coucher qui ont subi les plus fortes hausses (22,1%). Ainsi, pour les ménages du quartier, en particulier les personnes seules, il en résulte une difficulté toujours plus grande pour se loger.

D'autre part, en plus de la hausse des coûts des loyers, l'offre de logement répond difficilement aux besoins des ménages. En effet, selon le *Rapport sur le marché locatif –RMR Montréal*, produit par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) en octobre 2008, le taux de disponibilité des appartements d'initiative privée n'est que de 0,7 % pour les logements de 3 chambres à coucher et plus, ce qui, en addition avec la hausse des coûts des loyers, augmente la difficulté pour les ménages avec plusieurs enfants de trouver un logement. En conséquence, le développement de logements communautaires sur les terrains du CN nécessite que l'on tienne compte des nombreux besoins en logements familiaux, actuellement comblés par le développement de logements communautaires. En

² FRAPRU, *Dossier noir 2009, Logement et pauvreté dans le quartier Pointe-Saint-Charles à Montréal*, données en provenance d'une commande spéciale du FRAPRU à Statistiques Canada (recensement 2006) et des Rapports sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèque et de logements (SCHL), automne 2005 et 2008, en annexe.

³ FRAPRU et Groupe d'études et d'actions urbaines, *Dossier Noir : Logement et pauvreté au Québec, des chiffres et des visages*, Montréal, Québec, Janvier 2009, page 3.

effet : *La production abordable privée non subventionnée offre de petites unités ne pouvant satisfaire aux besoins des familles⁴.*

Par conséquent, le développement de la portion résidentielle sur les terrains du CN doit être centrée sur les besoins exprimés par la communauté. Malgré une hausse importante des revenus médians des ménages, 30 % des ménages du quartier vivent encore avec un revenu sous le seuil de faible revenu. On compte d'ailleurs dans le quartier plus de ménages consacrant 50 % ou plus de leur revenu mensuel au logement (15,7 %) que de ménages ayant un potentiel d'accession à la propriété (12 %), ce qui rajoute à la nécessité de développer un nombre important de logements sociaux et communautaires sur les terrains du CN.

3. Retour sur les enjeux dégagés lors des pré-consultations et préoccupations par rapport au développement

Suite à la première séance de consultations, au mois de janvier, nous constatons : « *que la vision générale de revitalisation du site ainsi que les principes directeurs lui étant attachés comportent suffisamment d'imprécisions afin qu'ils ne suscitent pas de désaccord⁵* ». Ainsi, c'est au niveau de l'application de ces principes que l'on constatait les plus grandes divergences.

Ainsi, le RIL identifiait certaines recommandations nécessaires pour assurer le développement d'un projet respectueux des citoyens et citoyennes du quartier. Sans revenir sur ce qui a été mentionné précédemment, nos préoccupations concernaient surtout les aspects liés à la qualité de vie. En plus de réitérer la nécessité d'appliquer des principes favorisant la mixité sociale et d'assurer le développement des logements sociaux et communautaires dans la première phase de développement, nous nous inquiétons de la cohabitation entre la zone résidentielle et industrielle, ainsi que de l'ouverture d'une voie de camionnage par la rue Sébastopol. Plus de six mois plus tard, à l'issue des séances d'information publique, nous constatons que peu de nouvelles informations ont été apportées par les promoteurs, outre la spécification du zonage demandé pour la zone industrielle, ainsi que la modification d'un secteur de densité au sein de la zone résidentielle.

⁴ MONTRÉAL, Ville (de). *La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Septembre 2007.

⁵ RIL, *Développement des terrains du CN : pour une réelle inclusion du logement social et communautaire*, mémoire déposé à l'Office de consultation publique de Montréal, 6 janvier 2009, page 7.

a) Le développement résidentiel

L'accord de développement soumis par le promoteur à l'arrondissement fait donc état d'une entente avec le *GRT Bâtir son quartier*, pour la cession d'un terrain décontaminé pour le développement d'un minimum de 210 logements sociaux et communautaires. À cet égard, le RIL est satisfait, car on peut compter sur le bout des doigts les projets d'inclusion dont la cible dépasse le 15 % prévu dans la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Par ailleurs, il faut s'assurer que les unités développées comprendront des logements pour les grandes familles et que les promoteurs privés travaillent de concert avec le GRT pour s'assurer du respect des principes de mixité sociale, notamment en ce qui a trait à l'intégration architecturale des projets.

Quant aux îlots dont la hauteur atteindrait le 8 étages (C1 et D1), nous nous inquiétons quant à leurs effets visuels dans une zone où l'on compte une majorité d'immeubles à 3 ou 4 étages. Par ailleurs, nous sommes conscients que de diminuer les immeubles à une hauteur de 5 ou 6 étages pourraient difficilement les rendre viables si l'on considère les coûts relatifs à l'implantation d'un ascenseur, par exemple. Il nous importerait cependant que ces immeubles, en particulier l'îlot destiné à du logement social et communautaire, comprennent des éléments améliorant la qualité de vie au sein d'un bâtiment à forte densité. Par exemple, nous insistons sur l'importance de développer les grands logements aux étages inférieurs, de favoriser l'implantation d'une salle communautaire et de permettre un accès extérieur aux gens, et ce, à tous les étages, en y implantant des balcons. Naturellement, ces éléments qui améliorent la qualité de vie des résidents ne peuvent être présents sans que les budgets nécessaires ne nous soient alloués.

Au niveau du développement résidentiel dans son ensemble, nous nous interrogeons sur la pertinence du développement des unités de condominiums (îlot B) qui ne respectent pas la trame urbaine, tant souhaitée, pour s'assurer que ce nouveau développement se fasse en continuité avec le quartier, d'autant plus que cet îlot comprend l'aménagement d'une rue privée.

b) La cohabitation entre la zone résidentielle et industrielle et l'accès au site

Peu d'avancées ont été faites pour s'assurer de la compatibilité des activités industrielles à proximité d'une zone résidentielle. Ainsi, outre la proposition par le promoteur, de créer un comité de vigilance, le RIL remarque que la dérogation de zonage proposée par le promoteur est très large. En effet, les usages *I-4, C-7, C-6* et *C-2* couvrent de nombreuses activités pouvant générer des nuisances à proximité du site

d'exploitation. Malgré les mesures de mitigations proposées par le promoteur, nous ne sommes pas convaincus que la cohabitation entre le secteur résidentiel et industriel se fera sans heurts. La mise en place d'un comité de vigilance est souhaitable, mais gagnerait à y inclure notre organisme, représentant les requérants et requérantes de logements sociaux et communautaires. De plus, ce comité devrait être permanent afin de limiter les irritants possibles liés à la proximité de la zone industrielle et résidentielle et afin d'assurer une cohabitation harmonieuse entre les deux pôles.

La question des accès au site demeure centrale. En effet, la question du désenclavement est un élément essentiel dans un contexte où l'on souhaite revitaliser le site. De plus, l'effort de réaménagement implique qu'une attention particulière soit portée au trafic lourd dans les rues résidentielles. Si le promoteur tâche de répondre en partie à ces problématiques en proposant l'ouverture d'une voie de camionnage via le sud (rue Marc-Cantin) et que cet accès vise à être permanent, on comprend mal la nécessité d'ouvrir un accès par le nord du quartier, c'est-à-dire en déplaçant le parc de la Congrégation.

4. Recommandations

1. Que le comité de vigilance proposé par le promoteur inclue notre organisme pour assurer les représentations des requérants et requérantes du quartier et que l'on assure le maintien du comité pour traiter des questions de cohabitation entre le secteur industriel et résidentiel;

2. Que la zone tampon, assurant une cohabitation saine entre le milieu résidentiel et industriel soit réalisée dans la première phase de développement du volet résidentiel; Qu'un maximum de mesures d'atténuation des nuisances soit employé dans la construction des bâtiments résidentiels; Que l'on effectue une étude d'impact sur les usages industriels souhaités par le promoteur à proximité du site résidentiel;

3. Que l'on réalise un accès permanent par le sud du site, et ce, le plus rapidement possible, afin de permettre un réel désenclavement du quartier, tout en limitant au maximum les nuisances générées par le camionnage et le trafic lourd, notamment sur les rues résidentielles; Que l'accès par le Nord ne soit utilisé qu'en cas d'urgence;

4. Que l'implantation des services de proximité sur le site résidentiel s'effectue dans la ou les premières phases de développement;

Conclusion

Pour conclure, le RIL est un organisme dont la mission est de promouvoir et de développer du logement communautaire à Pointe Saint-Charles et l'objectif du présent mémoire était de présenter les différents besoins de nos membres, afin de nous assurer de la présence de logements communautaires sur la portion résidentielle des terrains du CN.

En outre, l'aménagement des terrains du CN permettra de mettre de l'avant un processus réglementaire encadrant le développement de ce site représentant près de 25 % de la superficie actuelle du quartier. À l'issue de cette période de consultations publiques, nous souhaitons réitérer l'importance de créer un développement bénéfique pour la communauté de Pointe-Saint-Charles et qui contribuera à l'amélioration des conditions de vie des citoyens et citoyennes du quartier.

Nous croyons donc que plusieurs des éléments mentionnés sous la forme de recommandations devraient être pris en compte par l'administration publique avant de procéder aux changements réglementaires. Ces éléments contribueraient à la mise en place d'un secteur résidentiel axé sur la mixité sociale, qui s'inscrit en prolongation avec le quartier et dont les irritants sont limités.



ANNEXES



Statistiques du RIL - Juin 2008 à Mai 2009

Membres du Projet Saint-Charles

Membres	Requérants	Sympathisants	Total	%
Hommes	516	91	607	40
Femmes	814	137	951	60
Total	1330	228	1558	100

Nouvelles adhésion au Projet Saint-Charles (1^{er} juin 2008 au 31 mai 2009)

Membres	Nombre	%
Hommes	50	33
Femmes	102	67
Total	152	100

Composition des ménages

Type de ménage	Requérants	Sympathisants	Total	%
Personnes seules				
Femmes	242	52	294	18.8
Hommes	263	47	310	19.8
Total	505	99	604	38.6
1 adulte avec enfants				
Femmes	308	42	350	22.4
Hommes	61	8	69	4.4
Total	369	50	419	26.8
Couples				
Sans enfant(s)	88	17	105	6.7
Avec enfant(s)	251	42	293	19
Total	339	59	398	26
Plusieurs adultes pas en couples				
Sans enfant(s)	62	15	77	5
Avec enfant(s)	55	5	60	4
Total	117	20	137	9
Total des ménages	1330	228	1558	100



Lieu de résidence des ménages du Projet Saint-Charles

Résidence	Requérants	%	Sympathisants	%
Ailleurs à Montréal	342	26	3	1
À Pointe Saint-Charles	988	74	225	99
Total	1330	100	228	100
Résidant à Pointe Saint-Charles				
Sur le marché privé	665	67	0	0
Dans une coop ou un OSBL	258	26	222	99
Dans un HLM	65	7	3	1
Total	988	100	225	100

Langue de communication des membres du Projet Saint-Charles

Langue	Nombre	%
Français	1138	73
Anglais	279	17,9
Bilingue	141	9,1
Total	1558	100 %

Revenu moyen des ménages requérants du Projet Saint-Charles

Ménages Revenu annuel	Nombres	Pourcentage
≤ à 4999 \$	33	2,48 %
5000 à 9999 \$	606	45,56 %
10 000 à 14 999 \$	386	29,02 %
15 000 à 19 999 \$	139	10,45 %
20 000 à 24 999 \$	83	6,24 %
25 000 à 29 999 \$	36	2,71 %
≥ à 30 000 \$	47	3,54 %
	Revenu annuel moyen	12 827 \$



Dossier noir 2009 –Logement et pauvreté dans le quartier Pointe-Saint-Charles, à Montréal

Dossier noir 2009

Logement et pauvreté dans le quartier Pointe-Saint-Charles, à Montréal¹

Pourcentage locataires-propriétaires

	2001*		2006
	Nombre	%	Nombre
Ménages propriétaires	1 450	23,2%	n.d.
Ménages locataires	4 810	76,8%	5 100
Nombre total	6 260	100,0%	

* Selon le nombre de logements loués et de logements possédés.

Revenus et loyers médians des ménages locataires, en 2001 et 2006

Année	Revenu médian		Loyer médian		IPC* prov. de Qc
	\$	%	\$	%	
2006	23 653 \$	28,4%	511 \$	17,7%	11,6%
2001	18 418 \$		434 \$		

* IPC: Indice des prix à la consommation.

Pourcentage de ménages locataires consacrant plus de 30%, 50% et 80% du revenu en loyer, en 2001 et en 2006

Année	Nombre de ménages locataires	Payent 30% et plus		Payent 50% et plus		Payent 80% et plus	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
2006	5 100	1 775	34,8%	805	15,8%	445	8,7%
2001	4 770	1 825	38,3%	1 030	21,6%	n.d.	
% de variation	6,9%		-2,7%		-21,8%		

Hausse des loyers moyens depuis 2005, selon la grandeur des logements*

	Studios	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	Total
2005	381 \$	443 \$	533 \$	609 \$	518 \$
2008	446 \$	541 \$	599 \$	713 \$	595 \$
% d'augmentation	17,1%	22,1%	12,4%	17,1%	14,9%

* Pour la zone comprenant les arrondissements du Sud-Ouest et de Verdun, à Montréal.

Sources: Rapports sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), octobre 2006 et 2008.

Évolution de l'état des logements des ménages locataires

Besoins de réparations	2001		2006	
	Nombre	%	Nombre	%
Réparations mineures	1 250	26,0%	1 400	27,5%
Réparations majeures	485	10,1%	595	11,7%

Nombre et pourcentage des ménages locataires dont le principal soutien financier est un homme consacrant plus de 30%, 50% et 80% de leur revenu au logement, en 2001 et en 2006

Année	Nombre total	Revenu moyen	Loyer moyen	Payent 30% et plus		Payent 50% et plus		Payent 80% et plus	
				nombre	%	nombre	%	Nombre	%
2006	2 675	33 358 \$	531 \$	1 000	37,4%	460	17,2%	270	10,1%
2001	2 355	28 066 \$	n.d.	805	34,2%	480	20,4%	n.d.	
% d'augm.	13,6%	18,9%		24,2%		-4,2%			

Nombre et pourcentage des ménages locataires dont le principal soutien financier est une femme consacrant plus de 30%, 50% et 80% de leur revenu au logement, en 2001 et en 2006

Année	Nombre total	Revenu Moyen	Loyer Moyen	Payent 30% et plus		Payent 50% et plus		Payent 80% et plus	
				nombre	%	nombre	%	Nombre	%
2006	2 425	31 886 \$	513 \$	775	32,0%	350	14,4%	175	7,2%
2001	2 415	22 145 \$	n.d.	1 015	42,0%	545	22,6%	n.d.	
% d'augm.	0,4%	44,0%		-23,6%		-35,8%			

Nombre et pourcentage des ménages locataires composés d'une famille monoparentale consacrant plus de 30%, 50% et 80% de leur revenu au logement, en 2001 et en 2006

Année	Nombre total	Revenu moyen	Loyer moyen	Payent 30% et plus		Payent 50% et plus		Payent 80% et plus	
				nombre	%	nombre	%	Nombre	%
2006	765	29 042 \$	494 \$	230	30,1%	55	7,2%	0	0,0%
2001	815	22 437 \$	n.d.	305	37,4%	155	19,0%	n.d.	
% d'augm.	-6,1%	29,4%		-24,6%		-64,5%			

Nombre et pourcentage des ménages locataires composés d'une personne seule consacrant plus de 30%, 50% et 80% de leur revenu au logement, en 2001 et en 2006

Année	Nombre total	Revenu moyen	Loyer moyen	Payent 30% et plus		Payent 50% et plus		Payent 80% et plus	
				nombre	%	nombre	%	Nombre	%
2006	2 320	20 609 \$	450 \$	1 105	47,6%	580	25,0%	360	15,5%
2001	2 240	17 915 \$	n.d.	1 080	48,2%	625	27,9%	n.d.	
% d'augm.	3,6%	15,0%		2,3%		-7,2%			

Nombre et pourcentage des ménages locataires dont le principal soutien financier est âgé entre 18 et 54 ans consacrant plus de 30%, 50% et 80% de leur revenu au logement, en 2001 et en 2006

Année	Nombre total	Revenu Moyen	Loyer Moyen	Payent 30% et plus		Payent 50% et plus		Payent 80% et plus	
				nombre	%	nombre	%	Nombre	%
2006	3 625	34 809 \$	547 \$	1 210	33,4%	585	16,1%	315	8,7%
2001*	3 350	n.d.	n.d.	1 285	38,4%	785	23,4%	n.d.	
% d'augm.	8,2%			-5,8%		-25,5%			

* Les données sont pour le groupe d'âge de 15 à 54 ans.

Nombre et pourcentage des ménages locataires dont le principal soutien financier est âgé de plus de 65 ans consacrant plus de 30%, 50% et 80% de leur revenu au logement, en 2001 et en 2006

Année	Nombre total	Revenu moyen	Loyer moyen	Payent 30% et plus		Payent 50% et plus		Payent 80% et plus	
				nombre	%	nombre	%	Nombre	%
2006	710	25 178 \$	459 \$	240	33,8%	60	8,5%	20	2,8%
2001	800	23 558 \$	n.d.	235	29,4%	65	8,1%	n.d.	
% d'augm.	-11,3%	6,9%		2,1%		-7,7%			

¹ Ces données proviennent d'une commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada (Recensement de 2006) et des Rapports sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), automne 2005 et 2008.