

Plan de développement urbain, économique et social des abords du
campus Outremont

**Quelques données sur les besoins en logement social et
communautaire et sur le marché de l'habitation**

Direction de l'habitation

Juin 2011

Introduction

Dans le cadre de la section portant sur le diagnostic en vue de l'élaboration du Plan de développement urbain, économique et social des abords du campus Outremont, la Direction de l'habitation a colligé quelques données sur les besoins en logement social et communautaire et sur le marché de l'habitation. En plus de l'arrondissement Outremont, le territoire à l'étude couvre les quartiers Parc-Extension et Parc-Jarry de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, Saint-Édouard de l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie et Mile End de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal. La carte de ces quartiers est jointe en annexe. Les données portent spécifiquement sur la situation des ménages à faible revenu, sur le parc de logements sociaux et communautaires ainsi que sur les transactions résidentielles récentes et la qualification actuelle de la production résidentielle récente.

Rappelons qu'un exercice similaire a été produit dans le cadre de l'analyse de la mise en valeur du site de triage Outremont en février 2007. Le présent document consiste en une actualisation des données à laquelle s'ajoute notamment une analyse des transactions résidentielles récentes.

Le document présente les sections suivantes :

1. Situation des ménages à faible et très faible revenu
2. Parc de logements sociaux et communautaires
3. Portrait évolutif du marché résidentiel
 - 3.1 Les ventes de copropriétés divisées
 - 3.2 Les ventes d'unifamiliales
 - 3.3 Les ventes de duplex
 - 3.4 Les ventes de triplex
4. Situation du marché locatif (taux d'inoccupation et loyers moyens)
5. Qualification de la production résidentielle privée récente

1. Situation des ménages à faible et très faible revenu

L'analyse de la situation des ménages à faible et très faible revenu sert à estimer les besoins en logement pour les différents types de clientèles des logements sociaux et communautaires. Les besoins sont identifiés à partir du revenu annuel du ménage selon la composition de celui-ci; ce revenu doit alors être inférieur au seuil de revenu de besoins impérieux (PRBI).

Environ 43 % (14 655) des ménages locataires de l'ensemble des quartiers avoisinant le campus Outremont ont un revenu inférieur au seuil de revenu de besoins impérieux, soit une proportion identique à celle de la Ville avec des écarts dans certains quartiers.

Ménages locataires dont le revenu annuel est sous le seuil de revenu de besoins impérieux (PRBI), R 2006

Quartiers de référence en habitation	Ménages locataires	Ménages locataires sous PRBI*		Ménages locataires de moins de 65 ans sous le PRBI*		Ménages locataires de 65 ans ou plus** sous le PRBI*	
		A	B (B/A)	C (C/B)	D (D/B)		
Outremont	4 780	1 440	30%	1 015	70%	425	30%
QR 11 - Parc-Extension	9 680	5 260	54%	4 245	81%	1 015	19%
QR 12 - Parc-Jarry	4 895	1 690	35%	1 440	85%	250	15%
QR 14 - Saint-Édouard	6 500	2 845	44%	2 295	81%	550	19%
QR 34 - Mile End	8 280	3 420	41%	2 970	87%	450	13%
Ensemble des quartiers avoisinant le campus Outremont	34 135	14 655	43%	11 965	82%	2 690	18%
Ville de Montréal	487 605	210 070	43%	163 220	78%	46 850	22%

Sources : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement 2006 (CO-1005 et CO-1006).

Compilation : Division de la planification et de l'expertise, Direction de l'habitation.

* Les seuils de revenu de besoins impérieux (SHQ, 2007) ont été légèrement adaptés pour tenir compte des tranches de revenu (2005) disponibles dans les tableaux personnalisés du recensement de 2006 (commande de la Ville de Montréal, CO-1005). Ainsi, le seuil est de 25 000 \$ (en 2005) pour les personnes seules, les couples sans enfants, les ménages de deux personnes et plus non-apparentées et les familles monoparentales. Il est de 30 000 \$ pour les couples avec enfants et de 40 000 \$ pour les ménages multifamiliaux.

** Par ménages de 65 ans ou plus, on entend les personnes seules ou couples sans enfant(s) dont le soutien principal a 65 ans ou plus.

2. Parc de logements sociaux et communautaires

Dans les quartiers avoisinant les abords du campus universitaire Outremont, on retrouve 2 656 logements sociaux et communautaires qui représentent 8 % des logements locatifs occupés, soit une proportion inférieure à celle de la Ville (11 %), en particulier dans les quartiers Parc-Jarry et Parc-Extension et dans Outremont. Entre 2002 et 2010, 464 logements sociaux et communautaires ont été réalisés sur le territoire d'analyse.

Dans l'ensemble des quartiers avoisinant le campus, les ménages locataires sous le seuil de revenu de besoins impérieux sont 5,5 fois plus élevés que l'offre disponible de logements sociaux et communautaires. Ce ratio est plus élevé que dans l'ensemble de Montréal, 3,8; par ailleurs, il est similaire à celui d'autres arrondissements comme par exemple Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce dont le ratio est de 5,8.

Parc de logements sociaux et communautaires en 2010

Quartiers de référence en habitation	Ménages locataires (2006)	Logements sociaux et communautaires (2010)		Logements sociaux et communautaires récents 2002-2010		Locataires < seuil \$ PRBI (2005)*	Locataires (< seuil \$ PRBI-2005) par logement (social-2010)
	A	B	(B/A)	C	(C/B)	D	(D/B)
Outremont	4 780	93	2%	0	0%	1 440	15,5
QR 11 - Parc-Extension	9 680	648	7%	128	20%	5 260	8,1
QR 12 - Parc-Jarry	4 895	159	3%	0	0%	1 690	10,6
QR 14 - Saint-Édouard	6 500	714	11%	155	22%	2 845	4,0
QR 34 - Mile End	8 280	1 042	13%	181	17%	3 420	3,3
Ensemble des quartiers avoisinant le campus Outremont	34 135	2 656	8%	464	17%	14 655	5,5
Ville de Montréal	487 605	54 828	11%	8 918	16%	210 070	3,8

Sources : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement 2006 (CO-1005 et CO-1006) et Ville de Montréal, données de la Direction de l'habitation.

* Les seuils de revenu de besoins impérieux (SHQ, 2007) ont été légèrement adaptés pour tenir compte des tranches de revenu (2005) disponibles dans les tableaux personnalisés du recensement de 2006 (commande de la Ville de Montréal, CO-1005). Ainsi, le seuil est de 25 000 \$ (en 2005) pour les personnes seules, les couples sans enfants, les ménages de deux personnes et plus non-apparentées et les familles monoparentales. Il est de 30 000 \$ pour les couples avec enfant(s) et de 40 000 \$ pour les ménages multifamiliaux.

Note : Les ménages locataires sous le seuil de revenu de besoins impérieux incluent les ménages qui résident dans des logements sociaux et communautaires.

Compilation : Division de la planification et de l'expertise, Direction de l'habitation.

3. Portrait évolutif du marché résidentiel

Depuis 2001, les prix de vente ont fortement progressé à Montréal. Dans la zone à l'étude, on observe dans les quartiers avoisinant le campus Outremont des augmentations plus élevées que dans l'ensemble de la Ville; ces plus fortes augmentations sont dues à un certain rattrapage, mais aussi à une demande pour les projets dans les secteurs en redéveloppement.

3.1 Les ventes de copropriétés divisées

Entre 2001 et 2010, le nombre de copropriétés divisées transigées à moins de 200 001 \$ est passé de 94 % à 19 % dans les quartiers avoisinant le campus, comparativement à 85 % et 30 % pour l'ensemble de Montréal.

Depuis 2005, le pourcentage de copropriétés vendues sous le seuil de 265 001 \$ est passé de 76 % à 50 % dans les quartiers avoisinant le campus. Dans l'arrondissement Outremont, il n'y a que 8 % des copropriétés qui se sont vendues à moins de 265 001 \$ en 2010.

**Les ventes de copropriétés divisées (neuves et existantes) selon le prix de vente
Comparaisons entre 2001, 2005 et 2010**

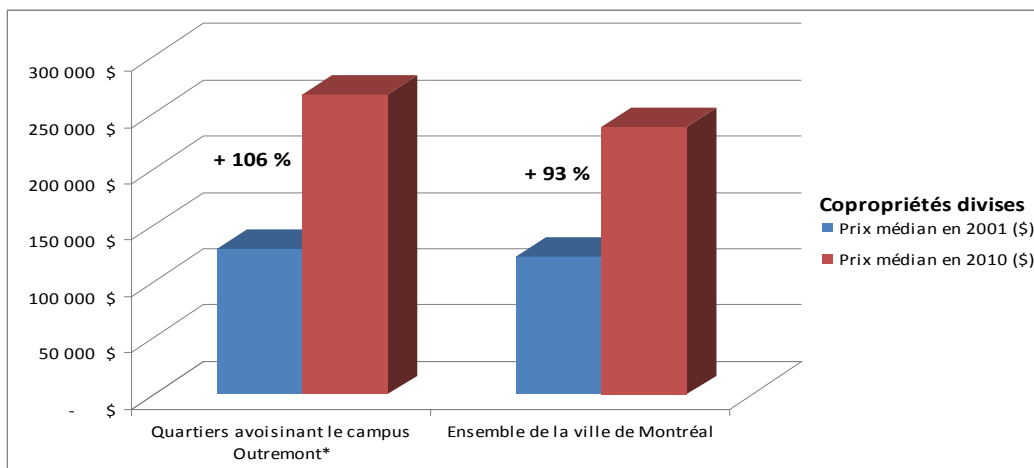
Catégories de prix de vente	Outremont						Quartiers avoisinant le campus Outremont*						Ensemble de la Ville de Montréal					
	2001		2005		2010		2001		2005		2010		2001		2005		2010	
	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)
200 000 \$ ou moins	142	58%	6	4%	7	4%	265	94%	73	31%	93	19%	6 272	85%	3 009	55%	2 712	30%
200 001 \$ à 235 000\$	34	14%	16	11%	4	2%	12	4%	55	24%	97	20%	384	5%	867	16%	1 736	19%
235 001 \$ à 265 000\$	26	11%	14	10%	4	2%	1	0%	48	21%	52	11%	178	2%	500	9%	1 099	12%
265 001 \$ à 310 000 \$	16	7%	31	22%	16	9%	3	1%	31	13%	79	16%	161	2%	430	8%	1 154	13%
310 001 \$ à 400 000 \$	13	5%	53	38%	61	35%	1	0%	24	10%	112	23%	229	3%	378	7%	1 341	15%
Plus de 400 000 \$	12	5%	20	14%	80	47%	0	0%	1	0%	60	12%	152	2%	318	6%	1 022	11%
Total	243	100%	140	100%	172	100%	282	100%	232	100%	493	100%	7 376	100%	5 502	100%	9 064	100%

* Excluant l'arrondissement Outremont.

Note : La diminution des transactions est due à la baisse de transactions dans le neuf.

Source : Fichiers des transactions au rôle d'évaluation, 2001, 2005 et 2010 Compilation : Direction de l'habitation.

De plus, en regardant l'évolution des prix médians, on voit que le prix a progressé davantage dans les quartiers avoisinant le campus (excluant Outremont) que dans l'ensemble de Montréal.



* Excluant l'arrondissement Outremont

3.2 Les ventes de maisons unifamiliales

Bien que l'on observe peu de transactions d'unifamiliales dans les quartiers avoisinant les abords du campus Outremont, leur prix ont aussi connu une hausse considérable; plus de 40 % des maisons unifamiliales transigées en 2010 l'ont été à un prix supérieur à 400 000 \$. Dans l'ensemble de la Ville, ce pourcentage est de 28 %. En contrepartie, on y observe une diminution du pourcentage de maisons unifamiliales transigées à un prix inférieur à 400 001 \$; ce dernier est passé de 90 % en 2005 à près de 60 % en 2010.

Dans Outremont en 2010, il y a plus de maisons unifamiliales mais comme on peut s'en douter, leur prix est élevé. Ainsi, en 2010 une seule vente s'est faite sous 400 000\$, soit 1 % des transactions. À titre de comparaison, ce taux s'élève à 72 % pour l'ensemble de la Ville.

Les ventes d'unifamiliales (neuves et existantes) selon le prix de vente
Comparaisons entre 2001, 2005 et 2010

Catégories de prix de vente	Outremont						Quartiers avoisinant le campus Outremont*						Ensemble de la Ville de Montréal					
	2001		2005		2010		2001		2005		2010		2001		2005		2010	
	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)
200 000 \$ ou moins	0	0%	0	0%	0	0%	27	90%	13	34%	1	3%	3 475	82%	1 304	34%	263	7%
200 001 \$ à 235 000\$	2	3%	0	0%	0	0%	3	10%	4	11%	4	14%	232	5%	706	19%	353	9%
235 001 \$ à 265 000\$	4	5%	0	0%	0	0%	0	0%	2	5%	4	14%	135	3%	472	12%	497	13%
265 001 \$ à 310 000 \$	5	7%	1	2%	0	0%	0	0%	6	16%	5	17%	123	3%	463	12%	679	18%
310 001 \$ à 400 000 \$	19	26%	0	0%	1	1%	0	0%	9	24%	3	10%	153	4%	391	10%	895	24%
Plus de 400 000 \$	44	59%	63	98%	66	99%	0	0%	4	11%	12	41%	141	3%	449	12%	1 038	28%
Total	74	100%	64	100%	67	100%	30	100%	38	100%	29	100%	4 259	100%	3 785	100%	3 725	100%

Source : Fichier des transactions au rôle d'évaluation foncière, années 2001, 2005 et 2010.

* Excluant l'arrondissement Outremont.

Compilation : Division de la planification et de l'expertise, Direction de l'habitation.

3.3 Les ventes de duplex

Dans les quartiers avoisinant les abords du campus en 2010, 51 % des duplex ont été vendus à moins de 400 001 \$, prix plafond du Programme d'accession à la propriété, volet existant, novembre 2010¹. Pour l'ensemble de Montréal, ce pourcentage s'élève à 63 %.

Les ventes de duplex (neufs et existants) selon le prix de vente
Comparaisons entre 2001, 2005 et 2010

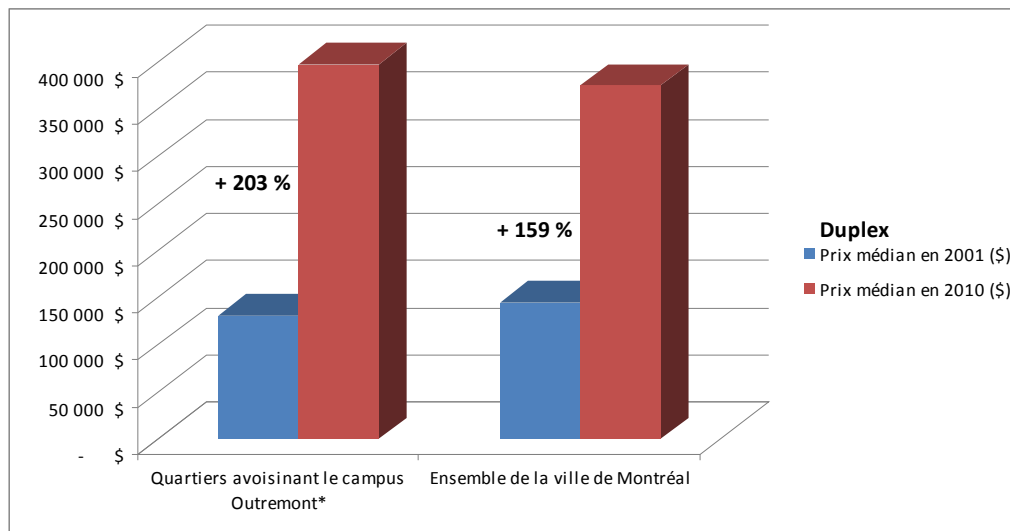
Catégories de prix de vente	Outremont						Quartiers avoisinant le campus Outremont*						Ensemble de la Ville de Montréal					
	2001		2005		2010		2001		2005		2010		2001		2005		2010	
	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)
350 000 \$ ou moins	4	50%	0	0%	0	0%	145	100%	138	97%	35	36%	2 592	99%	2 321	85%	748	41%
350 001 \$ à 400 000 \$	0	0%	1	10%	0	0%	0	0%	2	1%	15	15%	13	0%	258	9%	402	22%
400 001 \$ à 450 000 \$	0	0%	1	10%	0	0%	0	0%	0	0%	32	33%	0	0%	77	3%	344	19%
450 001 \$ à 500 000 \$	3	38%	1	10%	0	0%	0	0%	2	1%	7	7%	6	0%	35	1%	189	10%
Plus de 500 000 \$	1	13%	7	70%	7	100%	0	0%	0	0%	9	9%	2	0%	45	2%	156	8%
Total	8	100%	10	100%	7	100%	145	100%	142	100%	98	100%	2 613	100%	2 736	100%	1 839	100%

Source : Fichier des transactions au rôle d'évaluation foncière, années 2001, 2005 et 2010.

* Excluant l'arrondissement Outremont.

Compilation : Division de la planification et de l'expertise, Direction de l'habitation.

De plus, en observant l'évolution des prix médians entre 2001 et 2010, on voit que le prix des duplex tout comme celui des copropriétés a progressé davantage dans les quartiers avoisinant le campus que dans l'ensemble de la Ville de Montréal.



* Excluant l'arrondissement Outremont

¹ Des prix plafonds ont été établis pour les duplex et les triplex pour ne pas mettre de pression supplémentaire sur les prix. De plus, le programme s'adresse aux 1^{ers} acheteurs. Les prix plafonds sont sujets à des modifications.

3.4 Les ventes de triplex

Dans les quartiers avoisinant les abords du campus, 43 % des triplex ont été transigés à moins de 450 001 \$, prix plafond du Programme d'accession à la propriété, volet existant, novembre 2010². Pour l'ensemble de la Ville de Montréal, ce pourcentage s'élève à 61 %.

Les ventes de triplex (neufs et existants) selon le prix de vente Comparaisons entre 2001, 2005 et 2010

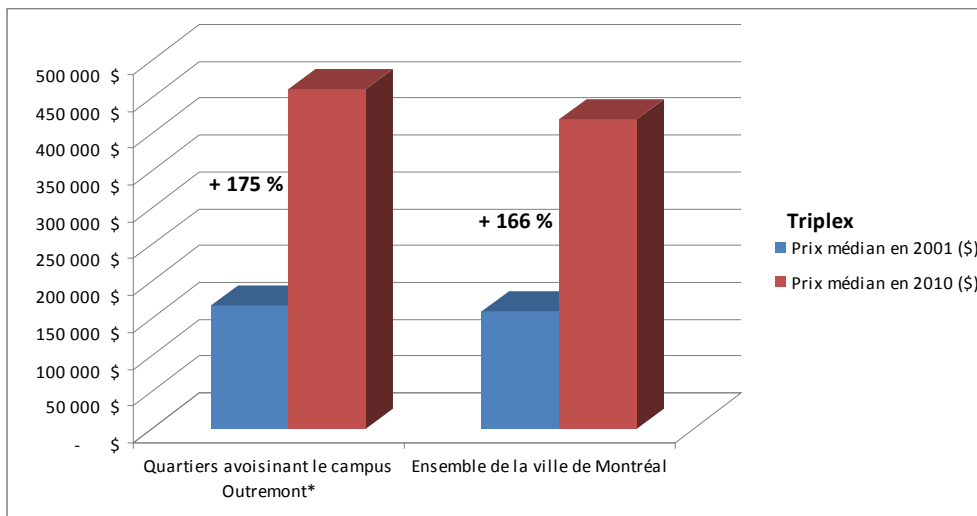
Catégories de prix de vente	Outremont						Quartiers avoisinant le campus Outremont*						Ensemble de la Ville de Montréal					
	2001		2005		2010		2001		2005		2010		2001		2005		2010	
	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)	Nb	(%)
350 000 \$ ou moins	1	14%	0	0%	0	0%	95	100%	60	65%	2	4%	1 084	98%	754	66%	176	26%
350 001 \$ à 400 000 \$	4	57%	0	0%	0	0%	0	0%	20	22%	12	26%	8	1%	169	15%	128	19%
400 001 \$ à 450 000 \$	2	29%	1	25%	0	0%	0	0%	6	6%	6	13%	2	0%	99	9%	109	16%
450 001 \$ à 500 000 \$	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	4	4%	10	21%	0	0%	58	5%	104	15%
Plus de 500 000 \$	0	0%	3	75%	8	100%	0	0%	3	3%	17	36%	8	1%	59	5%	167	24%
Total	7	100%	4	100%	8	100%	95	100%	93	100%	47	100%	1 102	100%	1 139	100%	684	100%

Source : Fichier des transactions au rôle d'évaluation foncière, années 2001, 2005 et 2010.

* Excluant l'arrondissement Outremont.

Compilation : Division de la planification et de l'expertise, Direction de l'habitation.

De plus, en observant l'évolution des prix médians entre 2001 et 2010, on voit que le prix des triplex a progressé légèrement plus dans les quartiers avoisinant le campus que dans l'ensemble de Montréal.



* Excluant l'arrondissement Outremont

² Idem note 1.

4. La situation du marché locatif

4.1 Un marché locatif serré

Sur l'île de Montréal, le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus, quoique plus élevé qu'en 2001, 0,6 %, (crise du logement), demeure, en 2010, en dessous du taux d'équilibre de 3,0 %, soit 2,7 %. Pour les logements de 2 et 3 chambres à coucher ou plus, le taux est encore plus bas avec respectivement 2,3 % et 1,8 %. La pression demeure donc bien présente sur le marché locatif montréalais.

Une compilation spéciale a été réalisée par la SCHL pour le territoire représentant les quatre quartiers de référence avoisinant le campus; le taux d'inoccupation est passé de 0,1 % en 2001 à 2,2 % en 2010; situation plus tendue que dans l'ensemble de l'agglomération. Malheureusement, plusieurs données désagrégées selon la typologie de logement ne sont pas disponibles en raison de leur non fiabilité statistique. Toutefois, à l'instar de l'agglomération, on peut présumer que les taux d'inoccupation des grands logements sont plus faibles que la moyenne globale observée dans les quartiers avoisinant le campus.

Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de chambres à coucher Comparaisons entre 2001 et 2010

Appartements dans les bâtiments de trois logements locatifs ou plus.

Territoire	Quartiers avoisinant le campus Outremont*			
	2001		2010	
Année	Taux	°Fiabilité	Taux	°Fiabilité
Taille des appartements				
Studios	n.d.		4,2%	d
Une chambre à coucher	0,1%	b	n.d.	
Deux chambres à coucher	0,0%	b	n.d.	
Trois chambres à coucher ou plus	n.d.		n.d.	
Tous	0,1%	b	2,2%	c

* Excluant l'arrondissement d'Outremont.

Degré de fiabilité des données estimatives : a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passables (utiliser avec prudence).

n.d. : Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs. Compilation personnalisée pour la Ville de Montréal, Direction de l'habitation.

4.2 Loyers moyens des appartements

Pour le territoire représentant les quatre quartiers de référence avoisinant le campus, le loyer moyen toutes tailles confondues des appartements dans les immeubles privés de 3 logements et plus était de 641 \$ en 2010, comparativement à 426 \$ en 2001, soit une augmentation de plus de 50 %.

À titre comparatif, le loyer moyen était de 688 \$ en 2010 à Montréal (île), tandis qu'il était de 519 \$ en 2001, soit une augmentation de plus de 32 %. Le prix du loyer moyen a donc progressé davantage dans les quartiers avoisinant le campus que dans l'ensemble de l'agglomération³.

Loyers moyens (\$) des appartements selon le nombre de chambres à coucher

Comparaisons entre 2001 et 2010

Appartements dans les bâtiments de trois logements locatifs ou plus.

Territoire	Quartiers avoisinant le campus Outremont*			
	2001		2010	
Année	Montant	°Fiabilité	Montant	°Fiabilité
Taille des appartements	Montant	°Fiabilité	Montant	°Fiabilité
Studios	354 \$	b	480 \$	b
Une chambre à coucher	405 \$	a	571 \$	b
Deux chambres à coucher	442 \$	b	693 \$	a
Trois chambres à coucher ou plus	549 \$	b	894 \$	b
Tous	426 \$	a	641 \$	a

* Excluant l'arrondissement d'Outremont.

Degré de fiabilité des données estimatives : a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passables (utiliser avec prudence).

Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs. Compilation personnalisée pour la Ville de Montréal, Direction de l'habitation.

³ Prendre note que l'univers des immeubles qui ont fait partie de l'échantillon de 2001 et celui de 2010 ne sont pas les mêmes; ce qui peut influencer les résultats.

5. Qualification de la production résidentielle privée récente⁴

Au cours de la dernière décennie, les quartiers avoisinant les abords du campus universitaire d'Outremont ont connu une certaine vitalité, certains secteurs plus que d'autres. Les lignes qui suivent présentent les caractéristiques émanant des nouveaux projets de copropriétés qui y sont prédominants.

Le premier constat est que ces projets sont généralement de petite et moyenne taille et ils ont été réalisés en insertion dans le tissu urbain existant. La taille des bâtiments varie entre 12 et une centaine d'unités avec une moyenne avoisinant 30 unités. Aucun de ces projets n'a plus de six étages et un grand nombre sont des constructions en bois-brique de trois étages et demi sans ascenseur, donc à coût relativement abordable.



QIO, 7049 à 7059, avenue Durocher



1095, avenue Pratt

⁴ La qualification de la production résidentielle récente repose d'une part sur l'analyse des transactions inscrites au rôle d'évaluation foncière pour les années 2004 à 2009 (données partielles selon l'émission de certificats d'ajouts d'unités résidentielles et le type de transactions. La superficie est une donnée parfois inscrite au rôle des transactions mais pas le nombre de chambres à coucher). D'autre part, des observations terrains ainsi qu'une analyse des projets résidentiels actuellement en vente viennent compléter ce segment d'analyse.

Ces projets sont en bonne partie issus de la construction neuve, quoiqu'un nombre non-négligeable consiste en des projets de transformation d'immeubles industriels, notamment dans les secteurs Marconi-Alexandra, Ouest de Rosemont et Mile End.



Fabrica, 80, rue Beaumont

Par ailleurs, on observe que les projets de construction neuve empruntent parfois les caractéristiques des bâtiments industriels du secteur.



Le Z condos urbains, 6754, rue Saint-Zotique

En termes de typologie de logement, les projets conçus dans des anciens immeubles industriels comportent certaines unités de type lofts, mais la majorité d'entre eux sont composés d'unités « traditionnelles » avec des chambres à coucher fermées. Elles comportent une ou deux chambres à coucher et dans de rares occasions, on trouve trois chambres à coucher.

Outre le secteur Outremont, une grande partie de la production récente était offerte à prix abordable⁵ (dimension modeste, structure bois/brique). Cette production rejoint principalement des célibataires et des couples sans enfants étant donné la taille des unités produites.

Question de localisation, on note peu de nouveaux projets résidentiels au cours des dernières années dans les secteurs sud de Parc-Extension, sud-ouest de Villeray, nord d'Outremont et Saint-Viateur/Maguire.

⁵ La notion d'abordabilité est ici entendue dans le sens des prix d'achat maximums admissibles du Programme d'accèsion à la propriété de la Ville de Montréal.

Enfin, on retrouve des projets de trois à cinq étages avec ascenseur(s) et comportant une mixité d'usages dont un rez-de-chaussée commercial sur les rues importantes tels le boulevard Saint-Laurent et l'avenue Du Parc. Dans ces projets qui comportent entre 20 et 60 unités, on observe un plus grand nombre de très petites unités (en-dessous de 600 pieds carrés).



6363, boulevard Saint-Laurent



Le Sophia, 24, rue Shamrock



Conclusions

- Les besoins actuels en logement social et communautaire sont importants dans le territoire d'analyse.
- Le marché résidentiel des quartiers avoisinant le campus témoigne d'un dynamisme, qui se traduit par des augmentations des prix de vente et des loyers plus élevés que dans l'ensemble de la Ville.
- Outre un certain rattrapage du marché, le redéveloppement de certains secteurs explique ce dynamisme qui s'est amorcé avant l'annonce du projet du campus Outremont.
- La production résidentielle de la dernière décennie fut constante. Il s'agit d'insertions dans le tissu urbain existant et les projets sont de petite et moyenne taille, en partie dans des immeubles industriels convertis.
- Une large partie de la production récente pourrait être qualifiée d'abordable.
- L'arrivée du campus pourrait accroître l'attractivité du secteur, contribuant de ce fait à mettre une pression supplémentaire sur le marché locatif et de la propriété au cours des prochaines années.

Outre les points qui ressortent de l'analyse, il est important d'ajouter que le secteur à l'étude possède des avantages indéniables. En effet, la proximité du marché Jean-Talon, la desserte en transport collectif, la qualité des milieux de vie en général, le type de produits résidentiels offerts sont tout autant d'attraits qui ont su attirer de nouveaux résidents. Enfin, le secteur possède un stock important de bâtiments industriels qui pourraient être transformés en logements.

Enfin, signalons que les grands projets en cours de négociation et ceux à venir sont appelés à contribuer, en termes de logements sociaux et communautaires et de logements abordables privés, à la Stratégie d'inclusion.

Annexe Carte du territoire d'analyse

* Le découpage du territoire s'est fait sur la base des quartiers de référence

