

Localisation et ampleur des conditions d'habitation problématiques à Montréal

**Projet pilote conjoint de la Direction de santé publique de Montréal et de la
Direction de l'habitation de la Ville de Montréal**

Audrey Smargiassi, Direction de santé publique de Montréal
Stéphane Charbonneau, Direction de l'habitation de la Ville de Montréal
Norman King, Direction de santé publique de Montréal
Martin Wexler, Direction de l'habitation de la Ville de Montréal

Juin 2004

Montréal 

*Agence
de développement
de réseaux locaux
de services de santé
et de services sociaux*
Québec 
Montréal
Santé publique

Avant-propos

Dans le cadre de leur mandat respectif, la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal et la Direction de santé publique de Montréal mettent en œuvre des plans d'action ou des programmes visant à améliorer les conditions de logement des montréalais. À cette fin, les deux organismes ont développé l'approche décrite dans le présent rapport, approche qui fait appel aux connaissances des intervenants de première ligne en matière de conditions de logement.

Les membres de ces deux organismes tiennent à remercier les intervenants des arrondissements et des services municipaux, des groupes communautaires, de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) et des Centres locaux de services communautaires (CLSC) qui ont participé aux ateliers que nous avons organisés et nous ont fourni de précieuses informations. Cette participation permettra, nous l'espérons, d'améliorer notre connaissance du parc de logements montréalais et de favoriser des interventions concertées pour y améliorer les conditions d'habitation.

Résumé

Plusieurs organismes ont pour mandat de surveiller les conditions d'habitation sur le territoire montréalais. Deux intervenants majeurs dans ce dossier sont la Ville de Montréal, qui se préoccupe notamment de l'état du cadre bâti, et la Direction de santé publique de Montréal, qui oriente les interventions pour améliorer la qualité de l'air intérieur, déterminant important des maladies respiratoires.

Ainsi, la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal et la Direction de santé publique de Montréal ont mis sur pied un projet pilote visant à caractériser et à localiser les mauvaises conditions de logement dans la région montréalaise. Elles ont organisé des ateliers avec des intervenants clés dans trois secteurs de Montréal choisis en fonction de leur défavorisation sociale, soit Parc-Extension, Hochelaga-Maisonneuve et Verdun-Centre. Lors des ateliers, les responsables du projet et les intervenants ont tenté d'identifier les types de problèmes de salubrité et de sécurité présents dans ces secteurs, l'ampleur de ces problèmes et leur localisation. Les résultats obtenus ont été comparés aux informations provenant de différentes bases de données (recensement de Statistique Canada et rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal).

L'utilisation conjointe de bases de données et des connaissances des intervenants clés nous permet de mieux établir les priorités d'intervention. En effet, bien que les bases de données fournissent certaines indications sur la localisation des secteurs à risque, la connaissance du terrain qu'ont les intervenants nous permet de localiser les problèmes avec plus de précision et d'en identifier la nature pour un secteur ou une zone donnée.

Par ailleurs, le fait de réunir plusieurs intervenants d'un même secteur favorise la communication entre eux et pourrait permettre le développement d'interventions plus larges et plus efficaces.

1. Introduction

Les conditions d'habitation préoccupent plusieurs organismes en vertu des mandats et responsabilités qui leur sont dévolus par différentes lois et règlements en vigueur au Québec. Deux intervenants majeurs dans ce dossier sont la Ville de Montréal, qui se préoccupe notamment de l'état du cadre bâti, et la Direction de santé publique de Montréal. En effet, les arrondissements de la Ville de Montréal ont pour mandat de veiller au respect du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements, et la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal encadre les arrondissements dans cette tâche. De plus, la Ville de Montréal collabore à plusieurs programmes visant l'amélioration du parc locatif montréalais.

Il est également important de souligner que certaines conditions de logement peuvent présenter un risque pour la santé de leurs occupants. Par exemple, plusieurs études épidémiologiques ont documenté le lien qui existe entre des conditions de logement humides et des problèmes respiratoires, notamment l'asthme chez les enfants.

Une meilleure connaissance de la localisation et de l'ampleur des problèmes de sécurité et de salubrité en milieu résidentiel pourrait donc être utile pour permettre aux organismes concernés de développer des priorités d'intervention visant l'amélioration des conditions d'habitation.

Deux approches qui avaient pour but d'estimer la prévalence et la localisation des conditions d'habitation pouvant présenter un risque pour la santé ont été expérimentées à l'aide d'études pilotes. Dans un premier temps (2001), la Direction de santé publique a procédé à une enquête-sondage avec visites, et par la suite (2002-2003), la Direction de l'habitation et la Direction de santé publique ont organisé ensemble des ateliers avec des intervenants clés.

La première étude pilote (enquête par sondage) a été effectuée dans le quartier Côte-des-Neiges de Montréal. Dans cette étude, l'administration d'un questionnaire téléphonique était accompagnée d'une visite du logement par des inspecteurs formés. Les résultats de cette petite étude ont été présentés dans un rapport déposé en 2002¹. Dans cette étude, peu de problèmes ont été observés et le taux de participation était faible. De plus, les observations des deux inspecteurs ayant visité le même logement en même temps étaient discordantes. Il était difficile, sur la base de ces résultats, de soutenir cette approche pour évaluer l'ampleur des conditions d'habitation problématiques à Montréal.

Ainsi, la Direction de l'habitation de la ville de Montréal et la Direction de santé publique de Montréal ont mis sur pied un second projet pilote (ateliers avec intervenants) pour caractériser et localiser les mauvaises conditions de logement dans la région montréalaise.

¹ Smargiassi A. 2002. Enquête pilote sur les conditions d'habitation à risque pour le développement ou l'exacerbation de troubles respiratoires à Montréal, Régie régionale de la santé et des services sociaux de Montréal-Centre, Direction de santé publique, 27p.

Dans un premier temps, des secteurs défavorisés ont été identifiés à l'aide de l'indicateur de Pampalon modifié (<http://www.msss.gouv.qc.ca/statistiques/atlas/index.php>)². Trois secteurs défavorisés ont été choisis dans ce projet pilote afin de valider notre méthodologie. Ces secteurs présentaient une défavorisation sociale et matérielle élevée (de 5 à 7 selon l'indicateur de Pampalon modifié, Guy Bédard, Ville de Montréal). Les trois secteurs retenus sont Parc-Extension, Hochelaga-Maisonneuve et Verdun-Centre.

Nous avons étendu le territoire des secteurs défavorisés sur la base de la valeur foncière moyenne par unité d'évaluation foncière; le découpage des secteurs s'est fait en examinant la carte des secteurs. Lorsqu'un nombre important de logements situés en dehors du secteur avait une valeur foncière en dessous de la moyenne de la ville (pour un type de bâtiment donné³), le secteur était agrandi pour inclure ces bâtiments. Au sein de ces secteurs, seuls les bâtiments avec un pourcentage commercial de moins de 50 % ont été pris en considération. Les maisons unifamiliales et les condos ont été exclus.

Lors d'ateliers regroupant différents intervenants interpellés par la question des conditions de logement, nous avons tenté d'identifier les types de problèmes de salubrité et de sécurité présents dans le secteur, l'ampleur de ces problèmes et leur localisation. Les ateliers étaient effectués à l'aide d'une grande carte du secteur, présentant tous les bâtiments de différents types (ex. : duplex, multilocatifs, tours). Les intervenants provenaient des services d'inspection des arrondissements de la Ville de Montréal concernés, des comités de logement, de l'Office municipal d'habitation de Montréal, des CLSC et, dans certains cas, des services de prévention des incendies.

Les informations provenant de ces trois ateliers sont présentées ici.

² L'indicateur de Pampalon est compilé à l'aide de variables du recensement par secteur de dénombrement (SD). Les modifications apportées à l'indicateur sont relatives aux variables utilisées. Nous avons préféré utiliser le revenu des ménages au lieu du revenu des individus. Sept catégories, au lieu de cinq, ont aussi été retenues (voir annexe).

³ Tout au long du document, le terme « bâtiment » est utilisé au lieu de « unité d'évaluation foncière ». En général, une unité d'évaluation foncière correspond à un seul bâtiment, bien qu'il puisse parfois s'agir de plusieurs bâtiments.

2. Parc-Extension

2.1 Types de problèmes

Les intervenants suivants ont participé à l'atelier organisé à Parc-Extension :

- des inspecteurs de la division permis et inspections de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc Extension;
- des intervenants du CLSC Parc-Extension;
- des représentants de l'OMHM;
- un représentant du Comité de logement du quartier (CAPE) et une représentante du Regroupement en aménagement de Parc-Extension (RAMPE).

Les principaux problèmes de sécurité et de salubrité identifiés par les intervenants lors de l'atelier organisé pour Parc-Extension sont les suivants :

Sécurité :

- Risques de blessures dus à des problèmes d'évacuation lors d'un incendie (ex. : inaccessibilité des sorties de secours);
- Risques d'incendie associés à l'encombrement des logements de même qu'à la méconnaissance du fonctionnement de certains appareils comme les appareils de prévention des incendies (déTECTeurs de fumée);
- Risques d'accidents associés à un manque d'entretien des structures;
- Risques d'effraction associés au fait que les portes d'accès principal demeurent déverrouillées.

Salubrité :

- Problèmes de température insuffisante associés au chauffage inadéquat;
 - Présence
 - de coquerelles et autre vermine,
 - d'humidité et de moisissures,
 - de vieux tapis,
 - d'écaillage de vieille peinture pouvant contenir du plomb.
- La présence de ces nuisances est associée à un entretien des bâtiments qui laisse à désirer de même qu'aux habitudes des individus ou à une combinaison de ces deux facteurs.

2.2 Zones problématiques

À l'aide d'intervenants clés, nous avons identifié des zones au sein du secteur Parc-Extension où il semble y avoir une concentration d'un ou de plusieurs des problèmes de salubrité ou de sécurité mentionnés précédemment. En fait, les problèmes de salubrité et de sécurité semblaient toucher surtout les bâtiments multilocatifs (c'est-à-dire de 8 logements et plus), et ce, dans des zones particulières; il était donc possible de localiser ces zones. La carte suivante présente la localisation de ces zones problématiques. À noter que la typologie des bâtiments utilisée pour cette carte était un peu différente de celle qui a été retenue pour l'analyse.

Les données suivantes du rôle de l'évaluation foncière (2001, mises à jour en 2002) ont été utilisées pour caractériser les bâtiments des 15 zones problématiques :

- nombre de logements/bâtiment,
- année de construction réelle,
- valeur foncière résidentielle/logement.

Le tableau 1 présente, pour chacune des 15 zones identifiées à l'aide des intervenants clés, l'estimation de la proportion des bâtiments problématiques (colonne « zone ») ainsi que le nombre de bâtiments par catégorie et le nombre d'unités de logement par catégorie de bâtiment. Puisque, dans un certain nombre de zones problématiques, les multilocatifs (8 logements ou plus) semblaient tous problématiques, il était possible de les identifier avec précision afin de calculer le nombre de logements qu'ils contenaient. Un tel niveau de précision n'est pas possible lorsque seule une proportion de bâtiments est considérée comme problématique, rendant impossible un estimé du nombre de logements potentiellement atteints par des problèmes de salubrité ou de sécurité dans ces bâtiments.

La zone de Parc-Extension

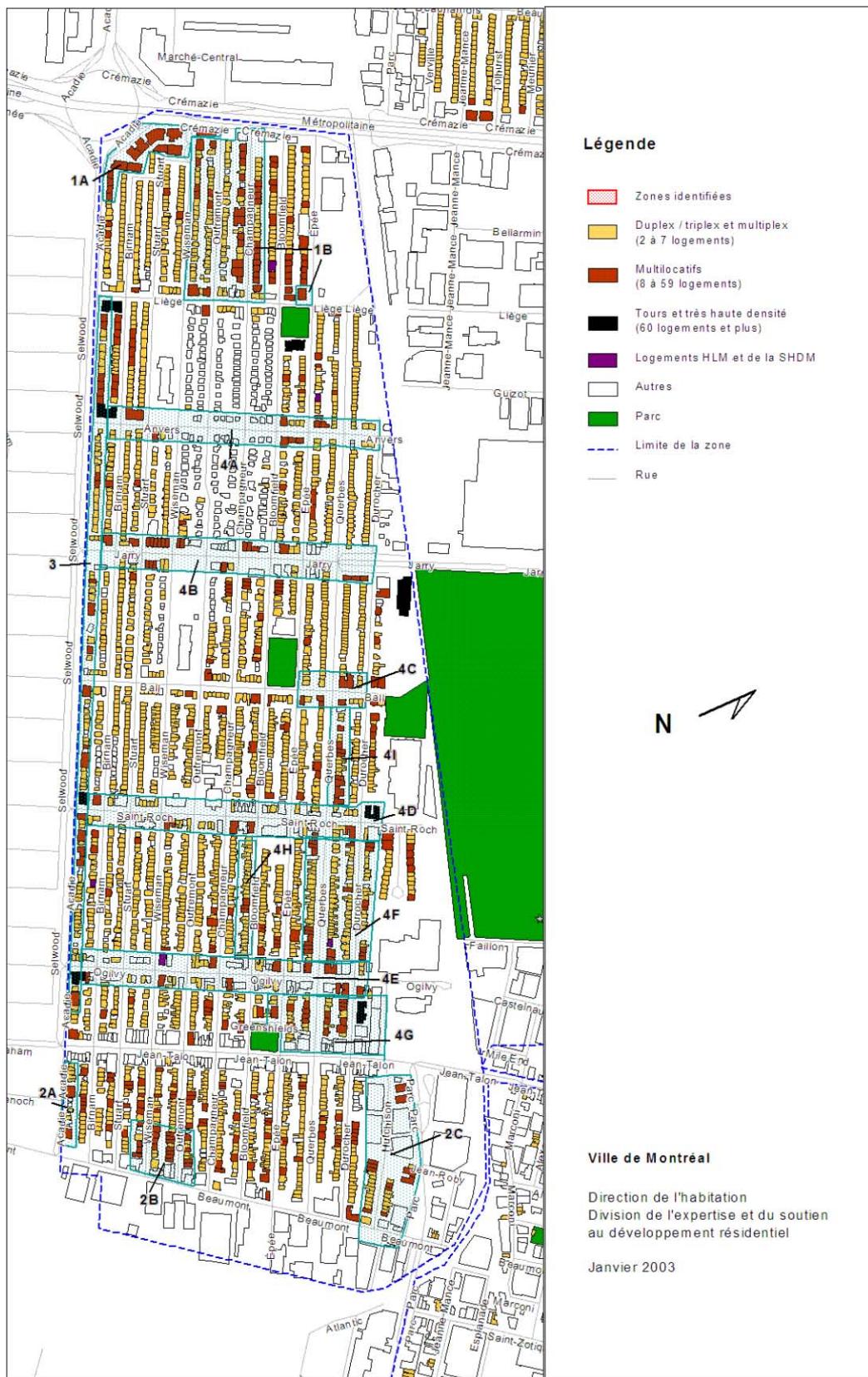


Tableau 1

Bâtiments et unités de logement des 15 zones identifiées par les intervenants clés à Parc-Extension

Zones ⁴	Nombre de bâtiments (% du total de la zone)					Nombre de logements (% du total de la zone)				
	Duplex (2-3)	Multiplex (4-7)	Multi locatif (8-39)	Multi. H.D. (40-59)	Tours (60 et +)	Duplex (2-3)	Multiplex (4-7)	Multi locatif (8-39)	Multi. H.D. (40-59)	Tours (60 et +)
1A. <u>Tous les bâtiments multilocatifs⁵ du rond-point l'Acadie</u>	0 (0)	0 (0)	12 (92,3)	1 (7,7)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	280 (83,8)	54 (16,2)	0 (0)
1B. <u>La majorité des multilocatifs sur Champagneur et une proportion importante de ceux sur Wiseman et Outremont entre Liège et Crémazie, en incluant le multilocatif au coin nord-ouest de Liège et de l'Épée</u>	77 (61,6)	15 (12,0)	33 (26,4)	0 (0)	0 (0)	250 (36,4)	86 (12,5)	351 (51,1)	0 (0)	0 (0)
2A. <u>Tous les types de bâtiments localisés sur le boul. de l'Acadie, au sud de Jean-Talon</u>	7 (77,8)	0 (0)	2 (22,2)	0 (0)	0 (0)	17 (27,9)	0 (0)	44 (72,1)	0 (0)	0 (0)
2B. <u>La majorité des bâtiments multilocatifs de la moitié sud des rues Wiseman et Outremont, au sud de Jean-Talon</u>	8 (28,6)	2 (7,1)	18 (64,3)	0 (0)	0 (0)	25 (9,6)	11 (4,2)	225 (86,2)	0 (0)	0 (0)
2C. <u>Tous les types de bâtiments localisés sur Hutchison et Parc, au sud de Jean-Talon (sauf HLM)</u>	13 (43,3)	6 (20,0)	11 (36,7)	0 (0)	0 (0)	37 (15,4)	34 (14,2)	169 (70,4)	0 (0)	0 (0)
3. <u>Tous les bâtiments multilocatifs du boul. de l'Acadie, entre Jean-Talon et Liège (la tour sur Saint-</u>	40 (50,0)	17 (21,3)	19 (23,8)	0 (0)	4 (5,0)	122 (13,8)	103 (11,7)	253 (28,7)	0 (0)	404 (45,8)

⁴ Noter que la proportion de bâtiments problématiques peut-être 1) 100 % (tous les bâtiments); 2) 75 % et plus (la majorité des bâtiments); 3) 50 %-75 % (une proportion importante)

⁵ Par multilocatif, on entend tous les bâtiments de huit logements et plus

Roch étant particulièrement problématique)									
4A. <u>Une proportion importante</u> des bâtiments <u>multilocatifs</u> localisés sur Anvers	5 (29,4)	4 (23,5)	19 (23,8)	0 (0)	0 (0)	14 (8,5)	24 (14,5)	127 (77,0)	0 (0)
4B. La <u>majorité</u> des bâtiments <u>multilocatifs</u> localisés sur Jarry	5 (17,2)	5 (17,2)	19 (65,5)	0 (0)	0 (0)	10 (3,5)	22 (7,7)	254 (88,8)	0 (0)
4C. La <u>majorité</u> des bâtiments <u>multilocatifs</u> localisés sur Ball, entre de l'Épée et Durocher	3 (33,3)	1 (11,1)	4 (44,4)	1 (11,1)	0 (0)	7 (8,0)	6 (6,8)	32 (36,4)	43 (48,9)
4D. Une proportion importante des bâtiments <u>multilocatifs</u> localisés sur Saint-Roch (la tour du côté nord-est de Durocher étant particulièrement problématique)	18 (62,1)	6 (20,7)	4 (13,8)	0 (0)	1 (3,4)	44 (22,0)	28 (14,0)	66 (33,0)	0 (0)
4E. Une <u>proportion importante</u> des bâtiments <u>multilocatifs</u> localisés sur Ogilvy	14 (45,2)	7 (22,6)	10 (32,3)	0 (0)	0 (0)	36 (13,7)	36 (13,7)	191 (72,6)	0 (0)
4F. Tous les <u>types</u> de bâtiments localisés sur Querbes et Durocher entre Saint-Roch et Ogilvy (les bâtiments multilocatifs localisés du côté sud-ouest de Querbes étant particulièrement problématiques)	69 (63,9)	16 (14,8)	23 (21,3)	0 (0)	0 (0)	186 (32,4)	89 (15,5)	299 (52,1)	0 (0)
4G. Tous les <u>types</u> de bâtiments localisés dans le quadrilatère Ogilvy - Jean-Talon - de l'Épée - Hutchison	17 (45,9)	5 (13,5)	14 (37,8)	0 (0)	1 (2,7)	47 (15,0)	27 (8,6)	176 (56,2)	0 (0)
4H. Tous les bâtiments <u>multilocatifs</u> du côté Ouest de Bloomfield, entre Saint-Roch et Ogilvy	21 (75,0)	4 (14,3)	3 (10,7)	0 (0)	0 (0)	58 (49,2)	19 (16,1)	41 (34,7)	0 (0)
4I. Tous les <u>types</u> de bâtiments localisés du côté est de Querbes, entre Saint-Roch et Ball	10 (55,6)	0 (0,0)	8 (44,4)	0 (0)	0 (0)	26 (16,5)	0 (0)	107 (80,5)	0 (0)

Comme le démontre le tableau 1, les intervenants clés ont identifié huit zones où tous les bâtiments d'une ou de plusieurs catégories semblent problématiques. Le nombre total de bâtiments ainsi identifiés est de 241, soit 9,5 % du total du secteur, et ils renferment un total de 2353 logements, soit 20 % du total pour le secteur; il nous est toutefois impossible d'évaluer si les 2353 logements dans ces bâtiments sont tous problématiques. De plus, dans sept autres zones, une proportion variable de bâtiments seraient problématiques selon les intervenants clés, mais ils n'étaient pas en mesure d'identifier un pourcentage précis et il n'est pas possible de connaître le pourcentage de logements problématiques à l'intérieur de ces bâtiments. En conséquence, nous pouvons évaluer le nombre minimal de bâtiments problématiques dans le secteur Parc-Extension, mais nous ne sommes pas en mesure de faire une telle estimation, même de façon très approximative, pour ce qui est du nombre de logements problématiques en raison des incertitudes mentionnées précédemment.

Dans le tableau 2, certaines caractéristiques de l'ensemble des bâtiments (nombre de bâtiments et de logements, année de construction des bâtiments, valeur foncière moyenne par unité de logement) des 15 zones problématiques ont été comparées à l'ensemble des bâtiments des autres zones du secteur Parc-Extension. Pour les zones problématiques, ce sont tous les bâtiments et non uniquement les bâtiments problématiques dont il est question ici, parce que, comme nous l'avons expliqué ci-dessus, il nous est impossible d'identifier, dans certaines zones, quels bâtiments présentent des conditions d'habitation problématiques.

Le tableau 2 démontre que les bâtiments des zones problématiques sont plus vieux et ont une valeur foncière moindre que les bâtiments des autres zones. De plus, il y a plus de multiplex et de multilocatifs dans les zones problématiques que dans les autres zones.

Les données pour chacune des 15 zones problématiques, pour l'ensemble des autres zones et pour le secteur Parc-Extension au complet sont présentées en annexe.

Tableau 2
 Comparaison des caractéristiques entre les bâtiments des 15 zones
 problématiques de Parc-Extension et les bâtiments des autres zones de ce secteur

	Duplex (2-3)	Multiplex (4-7)	Multi locatifs (8-39)	Multi. H.D. (40-59)	Tours (60 et +)	Tous types
Problématiques						
-# bâtiments (%)	307 (51,9)	88 (14,9)	188 (31,8)	2 (0,3)	6 (1,0)	591 (100)
-année de construction	1945,5 \pm 15,6	1949,5 \pm 13,9	1957,0 \pm 7,4	1968,0 \pm 5,7	1966,5 \pm 8,4	1950,1 \pm 14,2
-# logements (%)	876 (19,1)	481 (10,5)	2615 (56,9)	97 (2,1)	529 (11,5)	4598 (100,0)
-\$/logement moyen ⁶	33341,8 \pm 9080,8	22768,7 \pm 5490,9	15674,7 \pm 6320,7	15610,4 \pm 5142,0	18814,8 \pm 4924,2	25940,0 \pm 11162,0
Autres						
-# bâtiments (%)	1537 (79,0)	208 (10,7)	197 (10,1)	1 (0,1)	2 (0,1)	1945 (100,0)
-année de construction	1947,5 \pm 13,7	1952,2 \pm 12,8	1959,6 \pm 9,5	1963,0 \pm nd	1983,0 \pm 4,2	1949,3 \pm 13,8
-# logements (%)	4033 (54,1)	1198 (16,1)	2066 (27,2)	41 (0,5)	159 (2,1)	7457 (100,0)
-\$/logement moyen	34863,4	22062,1 + 9 190,9	18519,3 + 6 564,5	10541,5 +	20704,5 + 2 121,0	31 812,0 + 10 023,7

⁶ Valeur foncière résidentielle moyenne par logement (valeur commerciale soustraite)

3. Hochelaga-Maisonneuve

3.1 Types de problèmes

Lors de l'atelier organisé à Hochelaga-Maisonneuve, les intervenants suivants étaient présents :

- des inspecteurs de la division permis et inspections de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve;
- des intervenants du Service de prévention des incendies de la Ville de Montréal;
- des représentants de l'OMHM;
- un représentant du comité de logement du quartier.

Les principaux problèmes de sécurité et de salubrité identifiés par les intervenants lors de l'atelier organisé pour Hochelaga-Maisonneuve sont les suivants :

Sécurité :

- Risques d'accidents associés aux sorties de secours dangereuses et au manque d'entretien des structures extérieures;
- Risques d'incendie associés à la présence de hangars, à la défectuosité des systèmes de prévention, à la surcharge des boîtes électriques et à la présence de vieux fils électriques.

Salubrité :

- Problèmes d'eau associés au refoulement de tuyaux ou à des infiltrations et des dégâts d'eau;
- Problèmes d'humidité et de température insuffisante associés à la présence de vides sanitaires.

D'autres problèmes moins fréquents ont aussi été rapportés lors de l'atelier (ex. nuisances olfactives à l'extérieur, ordures dans les ruelles, manque de solidité de certains planchers pouvant causer leur effondrement, etc.).

3.2 Zones problématiques

Dans Hochelaga-Maisonneuve, les problèmes de sécurité et de salubrité semblent surtout associés à l'âge des bâtiments; toutefois, lors de cet atelier, les intervenants clés n'ont pas été en mesure de définir l'ampleur des problèmes. De façon générale, les bâtiments problématiques ne semblent pas être localisés dans des zones précises, mais ils seraient plutôt situés de façon diffuse dans tout le secteur, et les problèmes sont répartis au sein des différents types de bâtiments. Par contre, certaines précisions ont pu être apportées par les intervenants clés. Par exemple, les bâtiments de 8 logements et plus situés au nord d'Ontario et à l'ouest de Pie-IX pourraient présenter plus de problèmes de salubrité, et

une concentration plus importante de ce type de problèmes pourrait peut-être être localisée au sud d'Ontario, à l'ouest de Pie-IX et à l'est du chemin de fer.

4. Verdun-Centre

4.1 Types de problèmes

Les intervenants suivants ont participé à l'atelier organisé à Verdun-Centre :

- des inspecteurs de la division permis et inspections de l'arrondissement Verdun;
- un intervenant du CLSC de Verdun;
- des intervenants du Service de prévention des incendies de la Ville de Montréal;
- des représentants de l'OMHM;
- des représentantes du comité de logement en d'entraide du quartier.

Les principaux problèmes de sécurité et de salubrité identifiés par les intervenants lors de l'atelier organisé pour Verdun sont les suivants :

Salubrité :

- Problèmes d'humidité et de moisissures associés à la présence de vides sanitaires et de nappes d'eau souterraines, à la mauvaise isolation des bâtiments, au manque de ventilation et aux comportements des gens⁷;
- Problèmes de température insuffisante associés à la présence de vides sanitaires et à la mauvaise isolation des bâtiments;
- Problèmes d'insalubrité occasionnés par une accumulation excessive de matériel et d'objets par certains locataires (syndrome de Diogène);
- Présence de petits rongeurs.

Sécurité :

- Risques d'incendie associés à l'absence ou à la défectuosité des détecteurs de fumée.

4.2 Zones problématiques

À l'aide d'intervenants clés, nous avons tenté d'identifier des zones où il semble y avoir une concentration d'un ou de plusieurs des problèmes de salubrité ou de sécurité mentionnés précédemment au sein du secteur Verdun-Centre. La carte suivante présente les quatre zones problématiques identifiées.

⁷ À noter que les comportements des gens qui engendrent de l'humidité et des moisissures sont reliés autant à la condition des bâtiments qu'aux activités des individus (ex. isolation des fenêtres avec une feuille de plastique lorsque le chauffage est inadéquat et séchage de linge à l'intérieur des habitations).

Comme pour Parc-Extension, les données du rôle de l'évaluation foncière ont été utilisées pour caractériser les bâtiments des 4 zones problématiques (tableau 4). Lors de l'atelier de Verdun-Centre, il a été impossible d'identifier la proportion des bâtiments problématiques dans ces zones, ce qui rend impossible une estimation du nombre de logements problématiques.

Dans le tableau 5, certaines caractéristiques de l'ensemble des bâtiments (nombre de logements, année de construction, valeur foncière par unité de logement) des 4 zones problématiques ont été comparées à l'ensemble des bâtiments des autres zones du secteur Verdun-Centre. À noter que ce sont tous les bâtiments, et non uniquement les bâtiments problématiques, dont il est question ici, parce qu'il nous est impossible d'identifier, dans ces zones, quels bâtiments présentent des conditions d'habitation problématiques. Les données pour chacune des 4 zones sont présentées en annexe.

La zone d'étude Verdun-Centre



Tableau 4

Bâtiments et unités de logement des 4 zones identifiées par les intervenants clés à Verdun-Centre

Zones (voir localisation sur la carte)	Nombre de bâtiments (% du total de la zone)					Nombre de logements (% du total de la zone)				
	Duplex (2-3)	Multiplex (4-7)	Multi locatif (8-39)	Multi. H.D. (40-59)	Tours (60 et +)	Duplex (2-3)	Multiplex (4-7)	Multi locatif (8-39)	Multi. H.D. (40-59)	Tours (60 et +)
A	185 (33,0)	370 (66,1)	4 (0,7)	0 (0)	1 (0,2)	510 (18,5)	2133 (77,4)	49 (1,8)	0 (0)	64 (2,3)
B	58 (50,4)	40 (34,8)	17 (14,8)	0 (0)	0 (0)	131 (22,0)	202 (33,9)	262 (44,0)	0 (0)	0 (0)
C	295 (63,4)	150 (32,3)	20 (4,3)	0 (0)	0 (0)	737 (41,7)	829 (46,9)	200 (11,3)	0 (0)	0 (0)
D	19 (26,0)	37 (50,7)	16 (21,9)	0 (0)	1 (1,4)	49 (8,0)	204 (33,2)	190 (30,9)	0 (0)	171 (27,9)

Tableau 5
 Comparaison des caractéristiques entre les bâtiments des 4 zones
 problématiques de Verdun-Centre et les bâtiments des autres zones

	Duplex (2-3)	Multiplex (4-7)	Multi locatifs (8-39)	Multi. H.D. (40-59)	Tours (60 et +)	Tous types
Problématiques						
-# bâtiments (%)	557 (45,9)	597 (49,2)	57 (4,7)	0 (0)	2 (0,2)	1213 (100,0)
-année de construction	1922,5 \pm 12,9	1924,1 \pm 8,5	1938,1 \pm 26,4	----	1963,5 \pm 0,7	1924,1 \pm 12,5
-# logements (%)	1427 (24,9)	3368 (58,8)	701 (12,2)	0 (0)	235 (4,1)	5731 (100,0)
-\$/logement moyen ⁸	26131,1 \pm 6816,2	17573,2 \pm 4024,6	14654,2 + 5535,2	----	16719,4 \pm 5070,4	21364,4 \pm 7098,6
Autres						
-# bâtiments (%)	1827 (60,1)	1069 (35,2)	130 (4,3)	4 (0,1)	8 (0,3)	3038 (100,0)
-année de construction	1929,6 \pm 15,2	1929,5 \pm 11,4	1949,0 \pm 26,3	1961,8 \pm 2,4	1977,9 \pm 8,3	1930,50 \pm 15,4
-# logements (%)	4336 (35,7)	5281 + 43,5	1619 (13,3)	195 (1,6)	712 (5,9)	12143 (100,0)
-\$/logement moyen	33202,7 \pm 14719,0	20393,1 \pm 5733,9	17119,0 \pm 5468,2	15997,7 \pm 993,1	30397,8 \pm 5036,6	27977,0 \pm 13604,3

⁸ Valeur foncière résidentielle moyenne par logement (valeur commerciale soustraite)

Comme nous l'avons observé à Parc-Extension, les bâtiments des zones problématiques de Verdun-Centre sont plus vieux et de valeur foncière par unité de logement moindre que les bâtiments des autres zones. De plus, dans les zones problématiques, il y a moins de duplex et plus de multiplex.

5. Conclusions sur l'approche avec intervenants clés

5.1 Types de problèmes

- L'approche avec intervenants clés permet d'identifier la nature des problèmes.
- Les ateliers montrent que les types de problèmes varient selon les secteurs. Dans certains secteurs les problèmes de salubrité et de sécurité sont surtout attribuables à des facteurs reliés au bâtiment (ex. âge, présence de vide sanitaire) et à son entretien, tandis que dans d'autres secteurs, il existe une interaction entre des facteurs reliés au bâtiment et des facteurs reliés aux gens.
- Cette approche pourrait permettre aux programmes d'aide, d'intervention ou d'inspection d'être plus adaptés aux types de problèmes présents dans les secteurs visés.

5.2 Localisation des problèmes

- Les problèmes ne sont pas toujours concentrés en zones précises (ex. Hochelaga-Maisonneuve).
- Dans certains cas, l'approche avec intervenants clés permet toutefois d'identifier la localisation de secteurs problématiques.
- Cette approche pourrait permettre de mieux cibler les secteurs d'intervention pour les programmes de revitalisation des quartiers et les opérations d'inspections systématiques.

5.3 Prévalence des problèmes

- L'approche avec intervenants clés permet d'identifier la proportion de bâtiments problématiques dans certains cas.
- Il est beaucoup plus difficile d'évaluer la proportion de logements potentiellement à risque pour des problèmes de sécurité ou de salubrité, car les intervenants clés ne connaissent pas l'état de chaque logement, même dans les zones où 100 % des bâtiments sont problématiques. Dans ce dernier cas (ex. Parc-Extension, dans les multilocatifs dont la valeur foncière / unité de logement est plutôt faible) on peut simplement affirmer que les bâtiments problématiques d'une telle zone renferment un nombre précis de logements sans porter de jugement sur l'état de chacun.

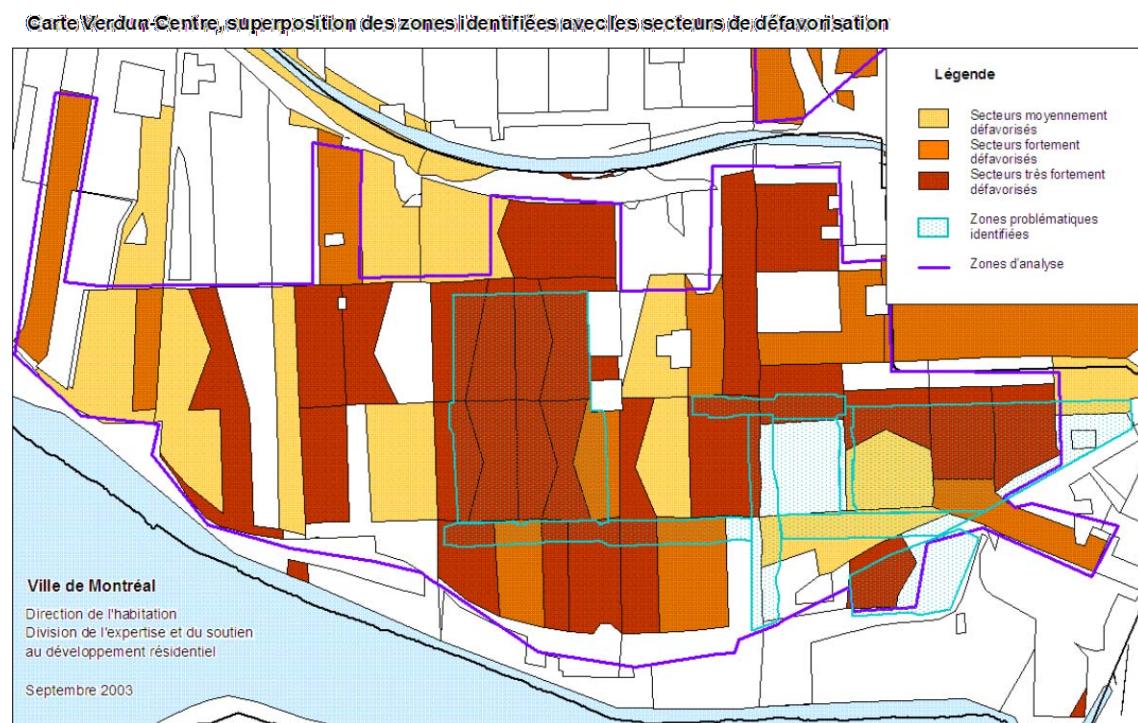
6. Prédiction de la localisation des zones problématiques

Dans les sections précédentes, nous avons vu qu'il était possible d'identifier des zones problématiques dans deux des trois secteurs sous étude, soit Parc-Extension et Verdun-Centre. Il serait utile de pouvoir prédire la localisation des zones problématiques de ces secteurs à l'aide de bases de données comme celles du rôle de l'évaluation foncière et

celles du recensement), ce qui nous permettrait d'atteindre nos objectifs plus facilement et d'utiliser des informations objectives et comparables au sein de chaque secteur.

6.1 Comparaison avec les zones provenant de l'indicateur modifié de R. Pampalon

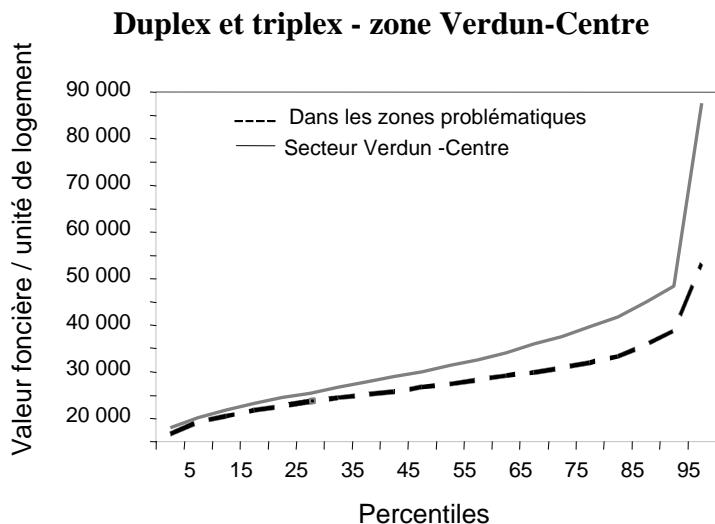
À titre exploratoire, nous avons donc comparé la localisation des zones problématiques identifiées avec l'aide des intervenants clés avec la localisation des secteurs de défavorisation de Pampalon (indicateur modifié, voir annexe). Pampalon a utilisé les données du recensement pour définir la défavorisation. Comme l'illustre la carte suivante pour le secteur Verdun-Centre, il est difficile de comparer les zones de défavorisation provenant des données du recensement avec les zones problématiques identifiées par des intervenants clés puisque le découpage n'est pas le même.



6.2 Utilisation du rôle foncier pour localiser les zones problématiques

Ensuite, nous avons vérifié si certaines informations provenant du rôle foncier pouvaient différencier les zones problématiques des autres zones. Nous avons donc comparé la distribution des valeurs foncières par logement (selon leur catégorie d'immeuble respective) des bâtiments situés dans les zones problématiques identifiées par les intervenants clés avec la distribution des valeurs foncières moyennes par logement des bâtiments de l'ensemble du secteur (toujours selon leur catégorie respective).

Dans un premier temps, nous avons fait cette démarche avec les unités de logement des duplex et triplex du secteur Verdun-Centre, comme l'illustre la figure suivante. La courbe de la distribution de fréquences des valeurs foncières de ces unités de logement pour l'ensemble du secteur se distingue de façon importante de la courbe des logements situés dans les bâtiments des zones problématiques à partir du 70^e percentile. En fait, il semble qu'il y ait peu de duplex-triplex dans les zones problématiques de Verdun-Centre dont la valeur des unités de logement dépasse le 70^e percentile de l'ensemble du secteur. Un phénomène similaire a aussi été observé pour les autres types de bâtiments (multiplex et multilogements) de Verdun-Centre. Ceci n'est toutefois pas le cas à Parc-Extension.



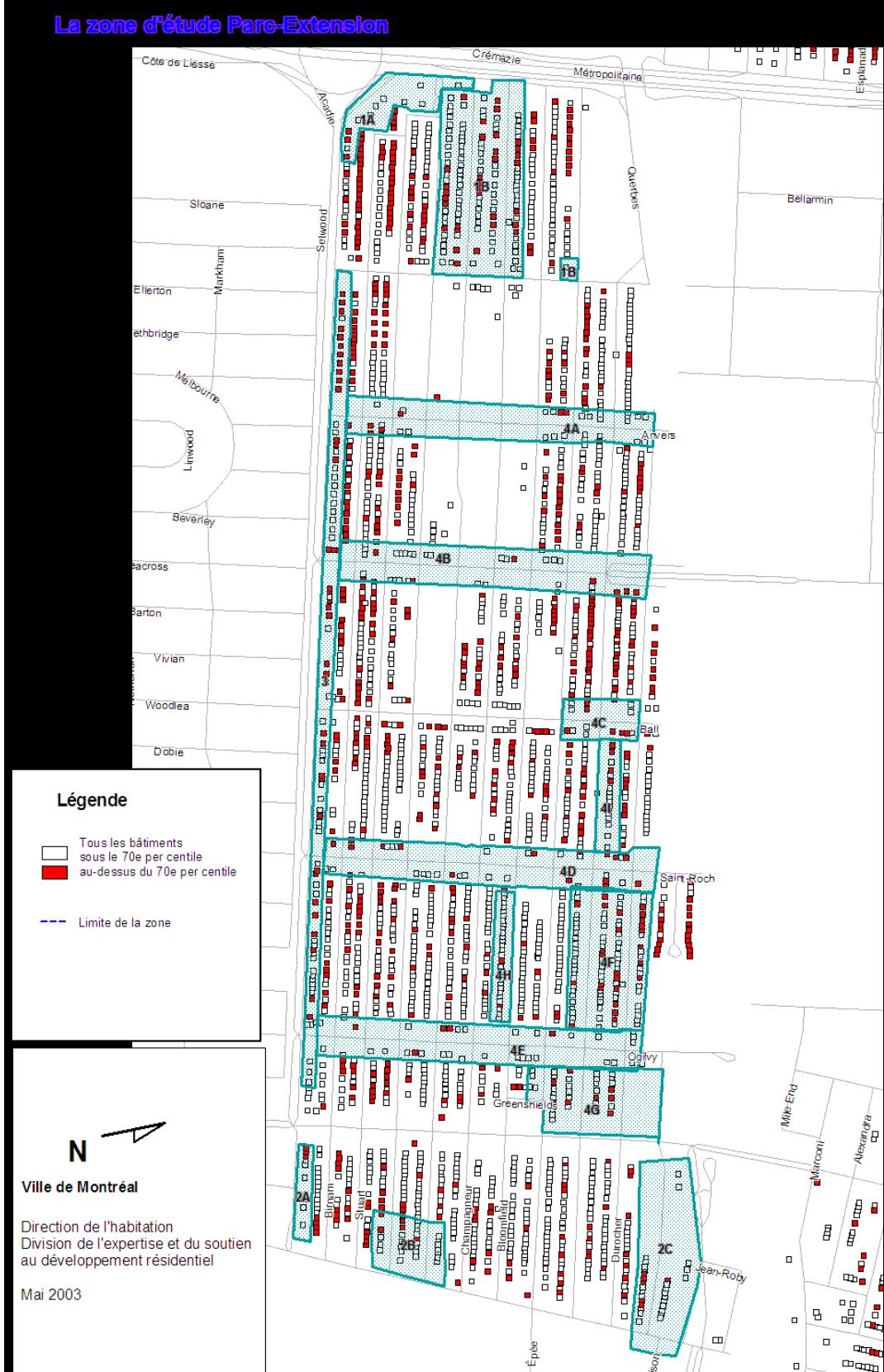
Les cartes suivantes présentent, pour Verdun-Centre et Parc-Extension, la localisation des zones problématiques identifiées par les intervenants clés, de même que la localisation des bâtiments dont la valeur foncière par logement est élevée (valeur/unité de logement supérieure au 70^e percentile de la distribution des valeurs des unités de logement pour tous les bâtiments du secteur). On remarque que dans les zones problématiques identifiées par les intervenants clés, à Verdun-Centre il y a peu de bâtiments de haute valeur foncière. Toutefois, il y a d'autres zones avec une faible proportion de bâtiments de haute valeur qui n'ont pas été identifiés comme des zones problématiques par les intervenants clés. Ainsi, l'utilisation du 70^e percentile permet uniquement d'identifier les zones qui ne sont pas problématiques et non d'identifier avec certitude les zones effectivement problématiques. De plus, la carte de Parc-Extension nous permet de visualiser que l'utilisation du 70^e percentile ne permet pas de distinguer les zones problématiques des zones non problématiques du secteur.

L'utilisation d'analyses multivariées sur la base des données du rôle foncier pourrait être explorée pour localiser les zones problématiques. Toutefois, puisque les caractéristiques des bâtiments problématiques sont différentes selon la zone, il est peu probable que, sur la base de ces données, il soit possible d'identifier les zones problématiques. Les informations du terrain (ex. avec intervenants), semblent nécessaires à l'identification des zones problématiques.

La zone d'étude Verdun-Centre



La zone d'étude Parc-Extension



6.3 Conclusions : Prédiction de la localisation des zones problématiques

- Les bases de données utilisées (rôle d'évaluation foncière 2001 de la Ville de Montréal, recensement 1996, indicateur de Pampalon) ne permettent pas de prédire la localisation des zones problématiques identifiées par les intervenants.
- Cependant, ces données permettent de cerner des zones où peuvent se localiser des proportions importantes de bâtiments problématiques.
- Les indications provenant des bases de données sont donc intéressantes mais incomplètes. Sans la participation d'intervenants clés, elles ne permettent pas d'évaluer la proportion de bâtiments à risque ni de définir la nature des problèmes qui semblent particuliers à chaque zone.

Conclusion générale

L'approche avec intervenants clés répond à certains besoins de recherche, mais pas à d'autres. Nous étions particulièrement désireux de savoir s'il y avait une concordance claire entre la localisation des zones problématiques identifiées grâce à certaines bases de données et celles identifiées par les intervenants clés. Si tel avait été le cas, les recherches futures auraient pu utiliser seulement des bases de données pour cerner les secteurs à risque, pour ensuite définir avec plus de précision l'ampleur et la nature des problèmes dans ces secteurs. En réalité, la concordance n'est pas assez claire pour permettre une telle approche.

Les deux approches sont toutefois complémentaires pour bien établir les priorités d'intervention, notamment en matière de revitalisation des vieux quartiers. Bien que les bases de données utilisées donnent certaines indications sur la localisation des secteurs à risque, ces données doivent être complétées avec la connaissance du terrain fournie par les intervenants clés pour localiser les problèmes avec plus de précision et pour identifier la nature des problèmes d'une zone ou d'un secteur donné. Par contre, il faut être conscient des limites de l'approche avec intervenants clés. En effet, elle est utile pour cerner les types de bâtiments à risque ainsi que la nature des risques présents dans les immeubles, mais elle ne permet pas nécessairement d'estimer avec précision le nombre d'immeubles problématiques dans un secteur ni la proportion de logements à problèmes dans un immeuble problématique.

Cependant, l'imprécision associée à l'utilisation de bases de données n'est pas nécessairement un handicap pour la Ville de Montréal. Par exemple, la Ville ou un arrondissement peut vouloir cibler les secteurs où les inspections pourraient être effectuées de façon systématique et où l'apport de programmes d'aide à la rénovation résidentielle semble le plus pertinent. En fait, grâce à un effet d'entraînement, cette imprécision peut amener l'amélioration future d'une zone ou d'un immeuble problématique en favorisant la rénovation des zones ou des immeubles adjacents.

Le processus de détection des secteurs prioritaires de la ville est normalement effectué en deux étapes. La première étape permet d'identifier des zones de dimensions plus ou moins

grandes tandis que la seconde est caractérisée par des inspections effectuées par des inspecteurs municipaux. Par exemple, on identifie les secteurs où les programmes d'aide à la rénovation s'appliquent. Ensuite, les inspections sont effectuées à la suite d'une demande d'aide financière de la part d'un propriétaire pour orienter l'attribution de cette aide à la rénovation.

En plus de permettre une meilleure connaissance du terrain, le fait de réunir plusieurs intervenants d'un même secteur favorise la communication entre eux et pourrait permettre le développement d'interventions plus larges et plus efficaces.

En conséquence, nous croyons que l'approche avec intervenants clés devrait être poursuivie pour mieux identifier les secteurs où il peut exister des conditions de logement problématiques ainsi que la nature des problèmes présents dans les immeubles à risque. Cette approche a également l'avantage de permettre aux intervenants clés de mieux se connaître et d'établir des meilleurs liens de collaboration.

ANNEXE

CARTE DES SECTEURS DÉFAVORISÉS SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL

Guy Bédard, Ville de Montréal
Méthodologie

L'indice de défavorisation a été élaboré en s'inspirant des travaux réalisés par Robert Pampalon, de l'Institut national de santé publique du Québec, et Guy Raymond, du ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec. À cet égard, il a été conçu pour tenir compte de deux dimensions, la défavorisation économique et la défavorisation sociale. Trois variables ont été prises en compte pour chacune de ces dimensions. D'une part, le revenu moyen des ménages, le taux de chômage et le pourcentage de personnes n'ayant pas de diplôme d'études secondaires sont les variables retenues pour mesurer la défavorisation économique. D'autre part, la défavorisation sociale, qui est censée traduire certaines caractéristiques de l'organisation sociale telles que l'isolement, la cohésion sociale ou la coopération, a été mesurée en retenant les variables suivantes: le pourcentage de familles monoparentales, le pourcentage de personnes seules et le pourcentage de personnes séparées, divorcées ou veuves.

Analyses statistiques et spatiales

Au lieu de pondérer les variables incluses dans l'indice, celles-ci ont été soumises à une analyse en composante principale, qui est un type particulier d'analyse factorielle. Les deux premiers facteurs de cette analyse ont permis d'expliquer 70% des variations observées. Le premier facteur résume surtout les variations concernant les revenus, le taux chômage et la scolarité, c'est-à-dire la défavorisation économique, alors que le deuxième facteur résume surtout les variations des variables associées à la défavorisation sociale, soit les personnes seules, les familles monoparentales et les personnes séparées, divorcées ou veuves. Par ailleurs, l'analyse a été effectuée pour l'ensemble des secteurs de dénombrement du Québec, à l'exclusion de ceux du Nouveau-Québec. Les coordonnées des secteurs de dénombrement sur les deux facteurs de l'analyse en composante principale ont par la suite été retenues pour construire deux indices relatifs, l'un pour la défavorisation économique et l'autre pour la défavorisation sociale.

Par la suite, ces deux indices ont fait l'objet d'une analyse spatiale à l'échelle de l'agglomération de Montréal. Pour chacun de ces indices, afin de mettre en évidence les extrêmes, les secteurs de dénombrement ont été répartis en sept catégories en tenant compte de la moyenne et de l'écart à celle-ci. Finalement, les deux indices ont été combinés en un seul. La grille des couleurs suivantes illustre comment les deux indices ont été combinés. Les cellules colorées dans des teintes violacées sont celles où l'indice de défavorisation est le plus élevé. À cet égard, trois catégories se distinguent. La première regroupe les secteurs où la défavorisation est forte à la fois sur les plans économique et social (1,2,3,8,9,15). La deuxième réunit les secteurs où la défavorisation est forte sur un plan et légèrement supérieure à la moyenne dans l'autre cas (4,10,16,22).

Enfin, la dernière catégorie rassemble les secteurs où la défavorisation est supérieure à la moyenne sur au moins un des plans (11,17,23).

Combinaison des indices de défavorisation économique et sociale

Défavorisation sociale	Défavorisation économique						
	1	2	3	4	5	6	7
1	49	48	47	46	45	44	43
2	42	41	40	39	38	37	36
3	35	34	33	32	31	30	29
4	28	27	26	25	24	23	22
5	21	20	19	18	17	16	15
6	14	13	12	11	10	9	8
7	7	6	5	4	3	2	1

Il faut par ailleurs noter que, à la suite de cette analyse, la localisation des secteurs de dénombrement où se trouve la population défavorisée de l'île de Montréal est similaire à la carte de défavorisation des familles du Conseil scolaire de l'île de Montréal et ce, même si la méthode employée est différente. Elle est également très proche de celle obtenue par l'indice en besoins sociaux de la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal.