

**Analyse de la répartition spatiale de l'offre  
et de la demande de logements sociaux et  
abordables sur le territoire de la  
Communauté métropolitaine de Montréal**



Communauté métropolitaine  
de Montréal



**Analyse de la répartition spatiale de l'offre  
et de la demande de logements sociaux et  
abordables sur le territoire de la  
Communauté métropolitaine de Montréal**

Philippe APPARICIO, Anne-Marie SÉGUIN et Xavier LELOUP  
Institut national de la recherche scientifique Urbanisation, Culture et Société

Communauté métropolitaine de Montréal

Avril 2007

Responsabilité scientifique :

Philippe Apparicio, [philippe.apparicio@ucs.inrs.ca](mailto:philippe.apparicio@ucs.inrs.ca)

Anne-Marie Séguin, [anne-marie.seguin@ucs.inrs.ca](mailto:anne-marie.seguin@ucs.inrs.ca)

Xavier Leloup, [xavier.leloup@ucs.inrs.ca](mailto:xavier.leloup@ucs.inrs.ca)

Institut national de la recherche scientifique

Urbanisation, Culture et Société

Rapport remis à la communauté métropolitaine de Montréal dans le cadre d'un mandat portant sur la localisation des besoins en matière de logement social sur le territoire de la Communauté. (Octobre 2006)

Communauté métropolitaine de Montréal  
1002, rue Sherbrooke Ouest, bureau 2400  
Montréal (Québec) H3A 3L6

Téléphone : (514) 350-2550

Télécopieur : (514) 350-2599

[www.cmm.qc.ca](http://www.cmm.qc.ca)

Dépôt légal : avril 2007

Bibliothèque et Archives Canada

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

ISBN 978-2-923013-63-3

## Sommaire

Ce rapport a été réalisé dans le cadre d'un mandat de recherche confié à une équipe de l'Institut national de la recherche scientifique, Urbanisation, Culture et Société (INRS-UCS) par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), portant sur la localisation de l'offre et de la demande de logements sociaux et abordables sur son territoire. Nous présentons ici les principaux résultats de cette étude.

### Répartition spatiale des logements locatifs occupés

La CMM compte, sur son territoire, 692 940 logements locatifs, ce qui représentent 49,9 % de l'ensemble des logements (1 389 230). Les logements locatifs se concentrent avant tout dans l'agglomération (ou l'île) de Montréal, à hauteur de 74,7 %. L'agglomération de Longueuil compte 8,6 % des logements locatifs de la CMM; Laval, 6,4 %; la couronne Nord, 5,8 %; et la couronne Sud, 4,6 %.

### Répartition spatiale de l'offre de logements sociaux et abordables

Une faible proportion des logements locatifs est constituée de logements sociaux ou abordables : la CMM comprend 64 972 logements sociaux et abordables sur son territoire, ce qui représentent 9,4 % des logements locatifs. Parmi ces 64 972 logements, 53,9 % sont des logements sociaux (relevant des programmes HLM et PSL de la SHQ), et 45,2 % sont des logements abordables (relevant des programmes LAQ, *AccèsLogis* et des programmes antérieurs de la SCHL).

Les logements sociaux et abordables ne se répartissent toutefois pas uniformément dans les différentes municipalités qui composent la CMM. Seize d'entre elles n'en comptent d'ailleurs aucun : ce sont Kirkland et Senneville, L'Île-Dorval dans l'agglomération de Montréal; Lorraine dans la couronne Nord; et 11 municipalités dans la couronne Sud<sup>1</sup>. D'autres municipalités ou arrondissements affichent de leur côté des effectifs importants : toutes sont situées sur l'île de Montréal à l'exception de l'arrondissement du Vieux-Longueuil-Lemoyne (3 002). Ce sont dans l'ordre : Ville-Marie (7 264), Sud-Ouest (6747), Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (5 294), Rosemont-Petite-Patrie (4 437), Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (3 662), Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (3 396), Ahuntsic-Cartierville (3 336).

---

<sup>1</sup> Calixa-Lavallée, Candiac, Carignan, L'Île-Cadioux, Léry, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Pointe-des-Cascades, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Mathieu-de-Beloeil, Saint-Philippe et Vaudreuil-sur-le-Lac.

En résumé, l'offre de logements sociaux et abordables se concentre surtout sur le territoire de l'agglomération de Montréal, suivant la tendance de l'offre de logement locatif. En effet, sur les 64 972 logements sociaux et abordables que compte la CMM, 51 840 (79,8 %) sont localisés sur l'île de Montréal, suivie de loin par l'agglomération de Longueuil (6,8 %, 4 400), Laval (5,0 %, 3 235), la couronne Nord (4,4 %, 2 874) et la couronne Sud (4,0 %, 2 623).

### **Répartition spatiale de la demande de logements sociaux et abordables**

Trois critères sont habituellement utilisés pour évaluer les besoins impérieux de logement au Canada : 1) la qualité du logement (l'état); 2) l'adéquation de la taille évaluée en fonction du nombre d'occupants; 3) l'abordabilité du logement.

Dans le cadre de cette étude, deux critères ont été utilisés pour repérer les ménages connaissant des problèmes d'abordabilité de logement : ce sont les ménages qui disposent de faibles revenus<sup>2</sup> et qui consentent 30 % ou plus de leurs revenus bruts aux dépenses de logement.

Les résultats de nos analyses démontrent clairement que le critère le plus important pour repérer les ménages locataires ayant des besoins en logement est celui de l'abordabilité. Les deux autres critères — ceux de la qualité et de la taille — se révélant beaucoup moins fréquents. En effet, sur le territoire de la CMM, parmi les ménages locataires, 30,9 % (214 310) disposent de faibles revenus et connaissent des problèmes d'abordabilité, alors que 8,3 % (57 445) estiment occuper un logement nécessitant des réparations majeures, et 2,3 % (15 790) sont en situation de surpeuplement et disposent de faibles revenus.

Au niveau de leur répartition géographique, 77,1 % des ménages connaissant des problèmes d'abordabilité résident dans l'agglomération de Montréal qui regroupe d'ailleurs, à titre de rappel, 74,7 % des logements locatifs. Il y a donc une légère surreprésentation des ménages avec des problèmes d'abordabilité dans l'agglomération de Montréal. Viennent ensuite l'agglomération de Longueuil, Laval, les couronnes Nord et Sud qui regroupent respectivement 7,9 %, 6,0 %, 5,2 %, 3,8 % des ménages avec des problèmes d'abordabilité de la CMM.

Soulignons aussi que les ménages locataires connaissant des problèmes d'abordabilité représentent 31,9 % du total des ménages locataires dans l'agglomération de Montréal, 28,6 % dans l'agglomération de Longueuil, 28,8 % à Laval, 27,7 % dans la couronne

---

<sup>2</sup> Dans le cadre de cette étude, nous avons retenu le seuil de 50 % du revenu médian (42 247 \$) de l'ensemble des ménages de la CMM, soit 21 124 \$.

Nord et 26,0 % dans la couronne Sud. Ces résultats indiquent que les ménages locataires dont les revenus sont faibles et qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus à se loger sont présents dans des proportions relativement semblables dans les cinq secteurs de la CMM, même si les effectifs les plus importants de ceux-ci se retrouvent dans l'agglomération de Montréal, avec 165 230 ménages locataires avec de faibles revenus et ayant des problèmes d'accessibilité financière au logement.



# TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES TABLEAUX .....	XI
LISTE DES FIGURES .....	XII
LISTE DES SIGLES ET ACRONYMES UTILISÉS .....	XIII
INTRODUCTION GÉNÉRALE .....	1
Les objectifs de l'étude .....	1
Les sources de données.....	1
Les découpages géographiques.....	2
La structure du rapport de recherche .....	3
PARTIE 1. PORTRAIT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SUR LE TERRITOIRE DE LA CMM .....	5
1.1 L'offre de logements locatifs par grand secteur.....	5
1.2 L'offre de logements locatifs par municipalité et arrondissement.....	5
PARTIE 2. PORTRAIT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES SUR LE TERRITOIRE DE LA CMM.....	9
2.1 L'offre de logements sociaux sur le territoire de la CMM .....	11
2.1.1 <i>Les habitations à loyer modique (HLM)</i> .....	11
2.1.2 <i>Le Programme de Supplément au loyer (PSL)</i> .....	15
2.2 L'offre de logements abordables sur le territoire de la CMM.....	19
2.2.1 <i>Le volet social et communautaire du programme                     Logement abordable Québec</i> .....	19
2.2.2 <i>Le volet privé du programme Logement abordable Québec</i> .....	22
2.2.3 <i>Le programme AccèsLogis Québec</i> .....	23
2.2.4 <i>Les coopératives d'habitation et les OBNL relevant d'anciens programmes</i> ...	27
2.3 Synthèse de l'offre de logements sociaux et abordables dans la CMM .....	30
Conclusion .....	36
PARTIE 3. PORTRAIT DES BESOINS DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE DE LA CMM .....	37
3.1 La qualité des logements locatifs.....	37
3.2 Les logements en location surpeuplés .....	41
3.3 L'abordabilité des logements locatifs .....	46
3.4 Vers un indicateur synthétique de besoins en matière de logement social .....	52
Conclusion .....	53

PARTIE 4. L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES : QUELLES RELATIONS? .....	55
4.1 Notions de demande insatisfaite et de demande satisfaite.....	55
4.2 L'offre de logements sociaux et abordables .....	56
4.3 La demande insatisfaite de logements sociaux et abordables .....	58
4.4 Répartition territoriale de la demande et de l'offre de logements sociaux et abordables.....	58
CONCLUSION GÉNÉRALE : QUELQUES BALISES EN MATIÈRE DE LOCALISATION ET D'IMPLANTATION DE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE .....	61
Le milieu social d'insertion .....	62
L'accessibilité aux services et équipements collectifs et aux zones d'emploi .....	62
Les caractéristiques du bâti .....	63
Le syndrome NIMBY (Not In My Back Yard) .....	64
RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES .....	65
ANNEXES STATISTIQUES .....	67

## Liste des tableaux

Tableau 1	Le parc de logements locatifs dans la CMM par grand secteur, 2001.....	5
Tableau 2	Les logements HLM dans la CMM par grand secteur, 2006.....	12
Tableau 3	Les logements HLM dans la CMM selon le type de clientèle et par grand secteur, 2006 .....	12
Tableau 4	Les logements bénéficiant du <i>Programme de Supplément au loyer</i> dans la CMM, 2006 .....	16
Tableau 5	Les logements bénéficiant du <i>Programme de Supplément au loyer</i> dans la CMM par grand secteur, 2006.....	16
Tableau 6	Les logements bénéficiant du volet social et communautaire du programme <i>Logement abordable Québec</i> dans la CMM par grand secteur, 2006.....	20
Tableau 7	Les logements bénéficiant du volet privé du programme <i>Logement abordable Québec</i> dans la CMM par grand secteur, 2006.....	23
Tableau 8	Les logements bénéficiant du programme <i>AccèsLogis Québec</i> dans la CMM par grand secteur, 2006 .....	24
Tableau 9	Les logements bénéficiant du programme <i>AccèsLogis Québec</i> dans la CMM par grand secteur et selon les différents volets, 2006 .....	25
Tableau 10	Les logements de coopératives d'habitation et d'OBNL relevant d'anciens programmes dans la CMM par grand secteur, 2006 .....	28
Tableau 11	Les logements sociaux et abordables dans la CMM par grand secteur, 2006.....	30
Tableau 12	Les différents types de logements sociaux et abordables dans la CMM par grand secteur, 2006.....	31
Tableau 13	Les logements locatifs en mauvais état dans la CMM par grand secteur, 2001 .....	38
Tableau 14	Les critères d'identification des logements surpeuplés, 2001.....	42
Tableau 15	Les ménages locataires en situation de surpeuplement en fonction de la taille du logement dans la CMM, 2001 .....	43
Tableau 16	Les ménages locataires en situation de surpeuplement et disposant de faibles revenus dans la CMM par grand secteur, 2001 .....	44
Tableau 17	Les ménages locataires avec un taux d'effort de 30 % et plus dans la CMM, 2001 .....	48
Tableau 18	Les ménages locataires ayant des problèmes d'abordabilité du logement dans la CMM par grand secteur, 2001 .....	49
Tableau 19	Indicateurs de demande et d'offre de logements sociaux et abordables dans la CMM par grand secteur, 2001 .....	57

## Liste des figures

Figure 1.	Le découpage géographique retenu, Communauté métropolitaine de Montréal, 2006.....	4
Figure 2.	Les logements locatifs dans la CMM, 2001.....	7
Figure 3.	Les logements HLM dans la CMM, 2006.....	14
Figure 4.	Les logements PSL dans la CMM, 2006. ....	18
Figure 5.	Les logements du volet social et communautaire du programme <i>Logement abordable Québec</i> dans la CMM, 2006.....	21
Figure 6.	Les logements du programme <i>AccèsLogis Québec</i> dans la CMM, 2006. ....	26
Figure 7.	Les logements de coopératives d'habitation et d'OBNL relevant d'anciens programmes dans la CMM, 2006. ....	29
Figure 8.	Les logements sociaux et abordables dans la CMM, 2006.....	32
Figure 9.	Typologie de l'offre de logements sociaux et abordables dans la CMM, 2006. ....	35
Figure 10.	Les logements locatifs nécessitant des réparations majeures dans la CMM, 2001.....	40
Figure 11.	Les ménages locataires en situation de surpeuplement dans leur logement et disposant de faibles revenus dans la CMM, 2001.....	45
Figure 12.	Les ménages locataires ayant des problèmes d'abordabilité du logement dans la CMM, 2001.....	51
Figure 13.	Indicateur synthétique de besoins en matière de logement social selon les zones de la CMM, 2001.....	53
Figure 14.	Relation entre l'offre et la demande de logements sociaux et abordables, 2006....	60

---

## Liste des sigles et acronymes utilisés

CMM	Communauté métropolitaine de Montréal
HLM	Habitation à loyer modique
LAQ	Logement abordable Québec
OBNL	Organisme à but non lucratif
OMH	Office municipal d'habitation
PSL	Programme de Supplément au loyer
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ	Société d'habitation du Québec
SIG	Système d'information géographique



# Introduction générale

## Les objectifs de l'étude

Le but premier de cette étude est de dresser un portrait inframétropolitain de l'offre, puis de la demande en logement social et abordable sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Concrètement, l'analyse de l'offre permettra de mieux comprendre la répartition spatiale des logements sociaux et abordables sur le territoire de la CMM et de répondre ainsi aux questions suivantes : quelles sont les municipalités de la CMM qui comptent le plus — en termes d'effectifs — de logements sociaux et abordables? Quelles sont celles où la part de ces logements sociaux et abordables dans l'ensemble du parc de logements locatifs est la plus importante? Quant à l'analyse de la demande, elle permettra de repérer les municipalités avec les besoins en matière de logements sociaux et abordables les plus criants; il s'agira alors de répondre à la question suivante : quelles sont les municipalités dans lesquelles la présence des ménages ayant des besoins impérieux de logement est la plus importante en termes d'effectifs, mais aussi en termes de pourcentage dans l'ensemble des ménages locataires?

## Les sources de données

### *L'inventaire des unités de logements sociaux et abordables*

En 2006, la Communauté métropolitaine de Montréal a obtenu auprès de différents organismes (fédéraux, provinciaux et municipaux) des informations relatives à la localisation des diverses formes de logements sociaux et abordables sur son territoire.

Les données concernant les logements sociaux — logements HLM gérés par les Offices municipaux d'habitation (OMH) et ceux relevant du *Programme de Supplément au loyer (PSL)* — ont été fournies par la Société d'habitation du Québec (SHQ). En outre, pour spatialiser les HLM de Laval, nous avons aussi consulté le *Répertoire des logements sociaux sur le territoire de Laval (2005)*. À cela, s'ajoutent les informations fournies par la Corporation d'Habitations Jeanne-Mance relativement aux 788 logements HLM qu'elle gère<sup>3</sup>.

Pour les logements abordables, certaines données proviennent aussi de la SHQ, notamment celles pour les logements rattachés aux programmes *AccèsLogis*, *Logement abordable Québec* (volet social et communautaire et volet privé) et à l'ancien

---

<sup>3</sup> Les Habitations Jeanne-Mance comprennent 28 immeubles situés au centre-ville de Montréal, dans le quadrilatère délimité au nord par la rue Ontario, au sud par la rue Boisbriand, à l'ouest par la rue Saint-Dominique et à l'est par la rue Sanguinet.

programme *Achat-rénovation*. Tandis que d'autres, fournies par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), permettent de répertorier les logements dans les coopératives et les OBNL relevant d'anciens programmes de financement de la SCHL. La Société d'habitation de Montréal (SHDM) nous a aussi fourni des données relatives aux logements abordables sous sa responsabilité.

Pour la plupart de ces données, nous disposons du code postal à six positions et/ou de l'adresse civique des immeubles. Il a donc été possible de les « géocoder », c'est-à-dire de les spatialiser dans un système d'information géographique (SIG), puis de les agréger au niveau des différentes municipalités, arrondissements et quartiers qui composent le territoire de la CMM.

Il s'agit de préciser d'emblée que cet inventaire peut légèrement différer d'autres, établis par des organismes de gestion du logement social et abordable. Ces différences, si elles existent, devraient toutefois être mineures et s'expliqueraient par le fait que le logement social et abordable constitue un secteur en mouvement. Les unités PSL en sont un bon exemple. Comme elles sont confiées à des mandataires et qu'elles ne correspondent pas à la production de nouvelles unités de logement, leur nombre peut varier dans le temps, mais aussi, leur répartition spatiale est dès lors plus susceptible de connaître des fluctuations dans le temps. Quoiqu'il en soit, l'ensemble de ces données va nous permettre de dresser un portrait inframétropolitain de l'offre de logements sociaux et abordables dans la CMM pour le début de l'année 2006.

### *La qualification de la demande*

Le deuxième ensemble de données rassemble des compilations spéciales de données, issues du recensement de 2001 et commandées par la CMM à Statistique Canada. Ces compilations incluent des variables sociodémographiques et socioéconomiques pour les ménages, et d'autres qui décrivent les logements (notamment la taille, la période de construction, l'état et le coût). À partir de ces données, nous décrirons la répartition spatiale des ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement.

## **Les découpages géographiques**

Les analyses inframétropolitaines de l'offre et de la demande en matière de logement social et abordable seront réalisées au niveau de deux découpages géographiques : celui de cinq grands secteurs — agglomération de Montréal (l'île), agglomération de Longueuil, ville de Laval, couronne Nord et couronne Sud — et un découpage plus fin de 108 zones qui correspondent soit à des municipalités, soit à des arrondissements pour les villes de Montréal et Longueuil, ou encore à des quartiers pour la ville de Laval (figure 1).

## **La structure du rapport de recherche**

Au niveau de sa structure, le rapport compte quatre parties. La première partie est consacrée à une brève description de la répartition spatiale des logements locatifs à l'échelle intramétropolitaine. Elle met en évidence l'inégale répartition des logements locatifs à l'intérieur de la CMM. La deuxième partie présente les données sur l'offre de logements sociaux et abordables à l'échelle des cinq grands secteurs et des 108 zones de la CMM; on y décrit la répartition spatiale des différents types d'offre. La troisième partie s'attache à qualifier les besoins en logement social et abordable à partir de trois indicateurs et sur la base des deux découpages géographiques (les cinq grands secteurs et les 108 municipalités, arrondissements ou quartiers). Finalement, dans la quatrième et dernière partie, sont identifiées les possibles relations entre l'offre et la demande en logement social; et sont suggérées, en guise de conclusion, quelques balises en matière de localisation et d'implantation de logements sociaux et abordables.



**Figure 1. Le découpage géographique retenu, Communauté métropolitaine de Montréal, 2006.**

## PARTIE 1

### PORTRAIT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SUR LE TERRITOIRE DE LA CMM

Avant de dresser un portrait de l'offre, puis de la demande en logements sociaux et abordables sur le territoire de la CMM (parties 2 et 3), il convient, dans un premier temps, de décrire l'offre de logements locatifs. Le secteur locatif constitue, en effet, l'univers de référence de cette étude, puisque, d'une part, ce sont les ménages locataires qui sont principalement susceptibles de rencontrer des difficultés à se loger et, d'autre part, les logements sociaux et abordables sont, bien entendu, des unités locatives.

#### 1.1 L'offre de logements locatifs par grand secteur

La CMM compte, sur son territoire, 692 940 logements locatifs, ce qui représentent 49,9 % de l'ensemble des logements occupés (1 389 230). Parmi ces logements locatifs, 74,7 % sont situés dans l'agglomération de Montréal (l'île), 8,6 % dans l'agglomération de Longueuil, 6,4 % à Laval, 5,8 % dans la couronne Nord et 4,6 % dans la couronne Sud (tableau 1).

**Tableau 1**  
**Le parc de logements locatifs dans la CMM par grand secteur, 2001\***

	Tous les logements occupés <sup>1</sup>	Logements locatifs		
		N	%	% CMM
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>	<b>1 389 230</b>	<b>692 940</b>	<b>49,9</b>	<b>100,0</b>
Agglomération de Montréal	805 835	517 500	64,2	74,7
Agglomération de Longueuil	149 580	59 470	39,8	8,6
Laval	132 645	44 535	33,6	6,4
Couronne Nord	159 635	39 905	25,0	5,8
Couronne Sud	141 535	31 530	22,3	4,6

\* Un tableau similaire pour les municipalités, arrondissements et secteurs de la CMM est disponible à l'annexe statistique (tableau A1).

<sup>1</sup> Ensemble des logements occupés qu'ils soient loués ou possédés.

Source : Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales. Traitement : INRS-UCS.

#### 1.2 L'offre de logements locatifs par municipalité et arrondissement

Les zones comptant le plus grand nombre de logements locatifs sont principalement situées au centre de l'île de Montréal où sept arrondissements de la ville de Montréal affichent plus de 35 000 unités locatives : Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (56 905), Rosemont–Petite-Patrie (50 520), Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (46 225), Plateau-Mont-Royal (44 140), Mercier–Hochelaga-Maisonneuve (43 940) et Ahuntsic-Cartierville (35 965) (figure 2.a).

Dans l'agglomération de Longueuil, seulement une zone compte plus de 35 000 logements locatifs, le Vieux-Longueuil (35 355), suivie de loin par deux zones, Saint-Hubert et Brossard, qui comptent respectivement 7 365 et 6 145 logements offerts en location.

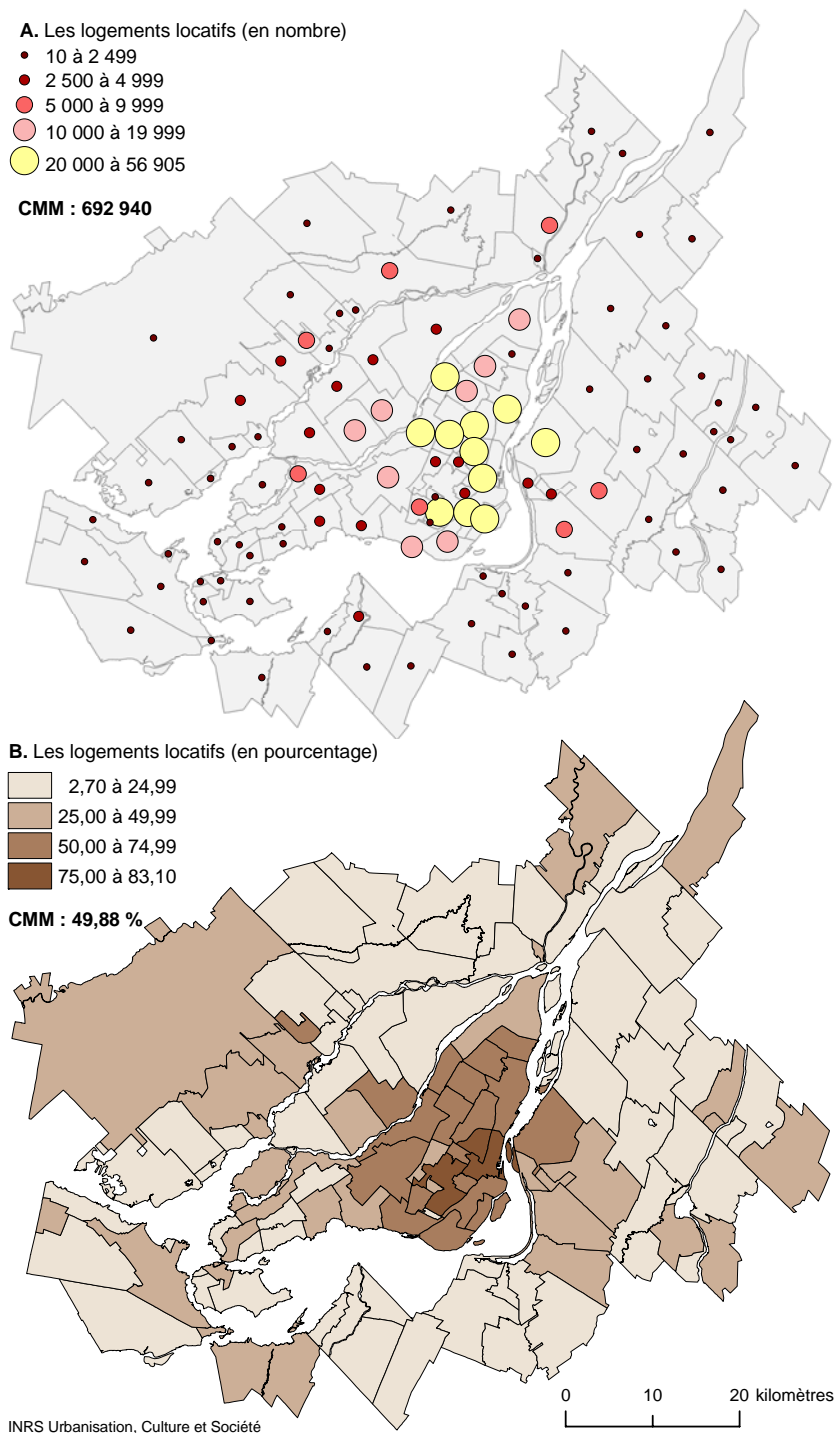
Sur le territoire de la ville de Laval, on note la présence de deux pôles locatifs de moyenne importance : Pont-Viau–Laval-des-Rapides (12 820) et Chomedey (16 590); les autres zones en comptant moins de 5 000. Dans la couronne Nord, trois zones comptent un peu plus de 5 000 logements locatifs : Terrebonne (6 555), Sainte-Thérèse (5 685) et Repentigny (5 575), et trois autres entre 2 000 et 5 000 (Saint-Eustache, Boisbriand et Mirabel).

Dans la couronne Sud, la présence des logements locatifs se fait, dans l'ensemble, modeste. Seules quatre municipalités affichent un nombre dépassant le seuil de 2 000 logements locatifs : ce sont Châteauguay (3 840), Vaudreuil-Dorion (2 380), La Prairie (2 355) et Chambly (2 260).

Dans la CMM, près de la moitié (49,9 %) des logements occupés le sont par des locataires; c'est donc dire qu'il y a autant de locataires que de propriétaires. Si l'on s'attache toutefois à l'examen de la distribution de ces deux groupes dans l'espace à l'échelle des municipalités ou des arrondissements, on se rend compte qu'ils ne se répartissent pas de manière égale. En effet, à la lecture de la carte de la figure 2.b, on constate que :

- À l'exception des municipalités de Mont-Royal (38,4 %), Hampstead (35,3 %) et Montréal-Ouest (21,1 %), dans les zones au centre de l'agglomération de Montréal, les logements loués représentent plus de la moitié du parc de logements occupés. Cette part dépasse même 75 % dans trois arrondissements de la ville de Montréal : Ville-Marie (83,1 %), Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (77,8 %) et Plateau-Mont-Royal (77,7 %).
- Dans l'agglomération de Longueuil, seul l'arrondissement du Vieux-Longueuil (59,4 %) affiche une part de logements locatifs supérieure à 50 %.
- À Laval, les secteurs de Pont-Viau–Laval-des-Rapides et Chomedey affichent les plus hauts pourcentages (respectivement 54,2 % et 44,9 %). Dans les autres zones, les logements loués représentent moins du quart de l'ensemble des logements occupés.
- Dans la couronne Nord, les locataires dominent seulement à Sainte-Thérèse (54 %). Suivent ensuite Charlemagne avec 45,9 % de locataires, Saint-Eustache (31,9 %), Boisbriand (31,3 %), Deux-Montagnes (28,7 %), L'Assomption (28 %) et Mirabel (25,3 %). Dans toutes les autres municipalités de la couronne Nord, les logements loués représentent moins du quart des logements occupés.

Dans la couronne Sud, seulement six municipalités affichent des pourcentages de locataires supérieurs à 30 %. Ce sont L'Île-Perrot (38 %), Richelieu (35,6 %), Beauharnois (34 %), La Prairie (32,1 %), Vaudreuil-Dorion (30,8 %) et Chambly (30,2 %). Viennent ensuite les municipalités de Beloeil (27,4 %), Pointe-des-Cascades (27 %), Contreccœur (26,9 %), Saint-Jean-Baptiste (26,7 %) et Châteauguay (25 %).



**Figure 2. Les logements locatifs dans la CMM, 2001.**



## PARTIE 2

### PORTRAIT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES SUR LE TERRITOIRE DE LA CMM

Il n'est pas aisé de donner des définitions du logement social et du logement abordable qui fassent consensus ou qui soient seulement largement partagées (Communauté métropolitaine de Montréal, 2006). Il est dès lors important de préciser le sens dans lequel nous utiliserons ces termes.

Le logement social renvoie à la notion d'habitation sociale qui semble faire consensus à l'échelle des sociétés occidentales. Cette notion répond à trois critères : 1) la présence d'une gestion sans but lucratif<sup>4</sup>, 2) des modalités d'attribution des logements en fonction des besoins des ménages et 3) une soumission aux décisions politiques et aux contrôles gouvernementaux (Morin, Dansereau et Nadeau, 1990). Ces critères ne réduisent pas la portée du logement social aux seules interventions directes de l'État dans le secteur du logement, puisque la gestion sans but lucratif peut également être confiée à une coopérative d'habitation ou à un organisme à but non lucratif (OBNL). De même, les besoins des ménages ne se limitent pas seulement à des besoins économiques, mais aussi à des besoins sociaux ou spéciaux (liés à l'âge de la personne ou à une incapacité physique, par exemple). Enfin, les décisions politiques et les contrôles gouvernementaux dans le domaine du logement social sont de nature multiple (règlement d'attribution dans les HLM, fixation des critères d'accessibilité aux différents programmes d'aide à la construction, promotion de certaines formes d'habitat à destination des publics à besoins spéciaux, etc.).

La notion de logement abordable présente, quant à elle, des contours plus flous. Un logement est qualifié d'abordable lorsque le loyer exigé est modéré<sup>5</sup> de sorte que les ménages ayant des revenus relativement modestes puissent y avoir accès tout en conservant un taux d'effort acceptable, c'est-à-dire sans consacrer idéalement plus de 30 % de leur revenu aux dépenses de logement. Dans les programmes québécois de la SHQ, notamment dans ceux de *Logement abordable Québec* et d'*AccèsLogis Québec*, l'aide monétaire apportée à la production de logements abordables est assujettie à une forme de contrôle des loyers exigés pour les unités subventionnées.

---

<sup>4</sup> Dans le cas des allocations du *Programme Supplément au loyer* qui sont versées à des propriétaires-bailleurs du marché privé, la gestion est lucrative. Cette situation est toutefois exceptionnelle, les suppléments au loyer étant le plus souvent versés à des bailleurs à but non lucratif.

<sup>5</sup> Habituellement, le loyer doit être inférieur au loyer médian du marché.

De manière générale, un logement social est forcément abordable, l'inverse n'est pas nécessairement vrai. Le logement social et le logement abordable semblent donc définis notamment par le fait qu'ils se situent « hors marché », c'est-à-dire que les modes d'attribution et la fixation des loyers échappent, au moins en partie, aux lois de l'offre et de la demande.

Dans cette partie du rapport, l'objectif que nous poursuivons est de dresser un portrait de l'offre de logement social et de logement abordable à l'échelle de la Communauté métropolitaine de Montréal. Aux fins de cette analyse, le terme de logement social renvoie au fait que le loyer est fixé en fonction des revenus des ménages (soit 25 %, incluant les frais de chauffage), et donc indépendamment du marché du logement. Il peut recouvrir des aides à la pierre (les habitations à loyer modique – HLM) et des aides à la personne (*Programme de Supplément au loyer* – PSL). Dans le cas des HLM, c'est le secteur public qui est le principal maître d'œuvre de la construction et de la gestion des habitations. Alors que dans le cas du PSL, le programme permet à des ménages dont le profil est semblable à celui des ménages résidant en HLM d'occuper un logement sur le marché locatif privé, dans une coopérative d'habitation ou dans des immeubles gérés par un organisme à but non lucratif (OBNL). Dans le cadre des HLM ou des PSL, les ménages bénéficient des mêmes conditions de fixation du loyer et sont sélectionnés à partir de la liste d'attente des Offices municipaux d'habitation, ce qui suppose que le ménage soit à faible revenu.

Même si un logement social est forcément abordable, aux fins de cette étude, un logement sera qualifié d'abordable lorsque son loyer est inférieur au loyer médian du marché et qu'il bénéficie d'un programme d'aide gouvernemental (volet social et communautaire et volet privé du programme *Logement abordable Québec*, programme *AccèsLogis Québec* et les anciens programmes de coopératives et d'OBNL<sup>6</sup>).

Après avoir dressé un portrait de la répartition spatiale des deux formes de logement social (HLM et PSL), puis un portrait des différentes formes de logement abordable (LAQ, *AccèsLogis*, coopératives d'habitation et OBNL rattachés à d'anciens programmes SCHL et SHQ) sur le territoire de la CMM, nous dégagerons une synthèse de l'offre de logements sociaux et abordables.

---

<sup>6</sup> Les programmes fédéraux de financement pour les coopératives, actifs des années 1970 au milieu des années 1990 et gérés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL); le programme *Achat-rénovation* pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif (PARCO) de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

## 2.1 L'offre de logements sociaux sur le territoire de la CMM

Sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, comme dans l'ensemble du Québec, l'offre de logements sociaux prend deux formes : les logements dans les projets d'habitation à loyer modique (HLM) et les logements locatifs dont le ménage occupant bénéficie du *Programme de Supplément au loyer* (PSL). On considère habituellement que ces deux programmes financent le logement social puisque, d'une part, ils visent comme clientèle les ménages à faible revenu et, d'autre part, le coût du loyer, incluant les frais de chauffage, est fixé à 25 % des revenus totaux du ménage pour l'année civile précédant la signature du bail.

### 2.1.1 LES HABITATIONS À LOYER MODIQUE (HLM)

Sur son territoire, la CMM compte 27 180 logements dans des ensembles d'habitations à loyer modique (HLM, voir encadré 1), ce qui représente 3,9 % de l'ensemble des logements locatifs occupés (692 940). Parmi ces logements HLM, 77,9 % sont situés dans l'agglomération de Montréal, 8,4 % dans l'agglomération de Longueuil, 4,1 % à Laval, 4,7 % dans la couronne Nord et 4,9 % dans la couronne Sud (tableau 2).

#### Encadré 1. Les habitations à loyer modique (HLM)

##### Définition et objectif du programme

« Ce programme a été créé en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*. Il offre un logement subventionné à des ménages à faible revenu. Ceux-ci sont sélectionnés en fonction de leur revenu et de l'état du logement qu'ils occupent.

Permettre aux municipalités d'offrir aux ménages à faible revenu des logements dans des habitations à loyer modique. »

##### Gestion du programme

« La Société d'habitation du Québec administre ce programme. Elle confie la gestion des immeubles à différents mandataires selon les types de HLM :

- Les HLM publics : aux 553 offices d'habitation et dans certains cas, à des organismes sans but lucratif;
- Les HLM privés : aux coopératives et aux organismes à but non lucratif;
- Les HLM pour autochtones hors réserve : à l'Habitat Métis du Nord ».

##### Le cas des logements de la Corporation d'Habitations Jeanne-Mance (CHJM)

La grande majorité des unités HLM relèvent de ce programme de la SHQ et sont gérées par des Offices municipaux d'habitation (OMH). Ce n'est pas le cas des 788 logements HLM gérés par la Corporation d'Habitations Jeanne-Mance dont « les titres de propriété sont détenus par la Ville de Montréal, dans une proportion de 25 % et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans une proportion de 75 % ». (Communauté métropolitaine de Montréal, 2006, p. 82)

##### Coût du loyer

« Il équivaut à 25 % des revenus totaux du ménage pour l'année civile précédant la signature du bail du logement. Ce montant inclut les frais de chauffage. Toutefois, des frais sont ajoutés pour couvrir les coûts d'électricité, de stationnement et d'utilisation d'un climatiseur.

Selon le type de projet HLM concerné, des sommes supplémentaires peuvent aussi être ajoutées pour des services spéciaux tels des services infirmiers et la cafétéria. » (Société d'habitation du Québec, [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/loyer\\_modique.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/loyer_modique.html), site consulté en juin 2006).

##### Contribution de la CMM

« En vertu de l'article 153 de la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal*, la CMM rembourse aux Offices municipaux d'habitation (OMH) la part du déficit d'exploitation du programme d'habitation à loyer modique (HLM) [...] qui est à la charge des municipalités. La part des locataires, versée sous forme de loyer, couvre environ 40 % des coûts d'exploitation des HLM. La contribution de la CMM au remboursement de la part du déficit d'exploitation des HLM équivaut à 10 % de celui des 47 OMH de son territoire et à 25 % de celui de la Corporation d'Habitations Jeanne-Mance (CHJM) située à Montréal. » (Communauté métropolitaine de Montréal, 2006, p. 82)

**Tableau 2**  
**Les logements HLM dans la CMM par grand secteur, 2006\***

	Logements locatifs occupés <sup>1</sup>		Logements HLM <sup>2</sup>		
	N	%↓	N	%→	%↓
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>	<b>692 940</b>	<b>100,0</b>	<b>27 180</b>	<b>3,9</b>	<b>100,0</b>
Agglomération de Montréal	517 500	74,7	21 164	4,1	77,9
Agglomération de Longueuil	59 470	8,6	2 276	3,8	8,4
Laval	44 535	6,4	1 120	2,5	4,1
Couronne Nord	39 905	5,8	1 281	3,2	4,7
Couronne Sud	31 530	4,6	1 339	4,2	4,9

\* Un tableau similaire pour les municipalités, arrondissements ou secteurs de la CMM est disponible à l'annexe statistique (tableau A2).

Les chiffres des logements HLM comprennent les 788 logements HLM gérés par la Corporation d'Habitations Jeanne-Mance qui ne sont pas, contrairement aux autres logements HLM, sous la responsabilité d'un Office municipal d'habitation.

Sources : <sup>1</sup> Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales.

<sup>2</sup> Société d'habitation du Québec, données fournies à la CMM en 2006. Traitement : INRS-UCS.

Sur ces 27 180 logements HLM que compte la CMM, plus de la moitié (55,3 %) sont destinés à des personnes âgées, 43,3 % à des familles et 1,3 % à des personnes seules (tableau 3). Il est à noter que ceux destinés aux personnes âgées prédominent dans les secteurs des couronnes Nord et Sud et dans l'agglomération de Longueuil où ils représentent environ 70 % du parc HLM.

**Tableau 3**  
**Les logements HLM dans la CMM selon le type de clientèle et par grand secteur, 2006\***

	Tous	Logements HLM selon le type de clientèle					
		Familles		Pers. âgées		Pers. seules	
		N	%	N	%	N	%
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>	<b>27 180</b>	<b>11 807</b>	<b>43,4</b>	<b>15 022</b>	<b>55,3</b>	<b>351</b>	<b>1,3</b>
Agglomération de Montréal	21 164	9 955	47,0	10 937	51,7	272	1,3
Agglomération de Longueuil	2 276	636	27,9	1 600	70,3	40	1,8
Laval	1 120	409	36,5	672	60,0	39	3,5
Couronne Nord	1 281	397	31,0	884	69,0	0	0,0
Couronne Sud	1 339	410	30,6	929	69,4	0	0,0

\* Un tableau similaire pour les municipalités, arrondissements ou secteurs de la CMM est disponible à l'annexe statistique (tableau A3).

Les chiffres des logements HLM comprennent les 788 logements gérés par la Corporation d'Habitations Jeanne-Mance qui ne sont pas, contrairement aux autres logements HLM, sous la responsabilité d'un Office municipal d'habitation.

Source : Société d'habitation du Québec, données fournies à la CMM en 2006. Traitement : INRS-UCS.

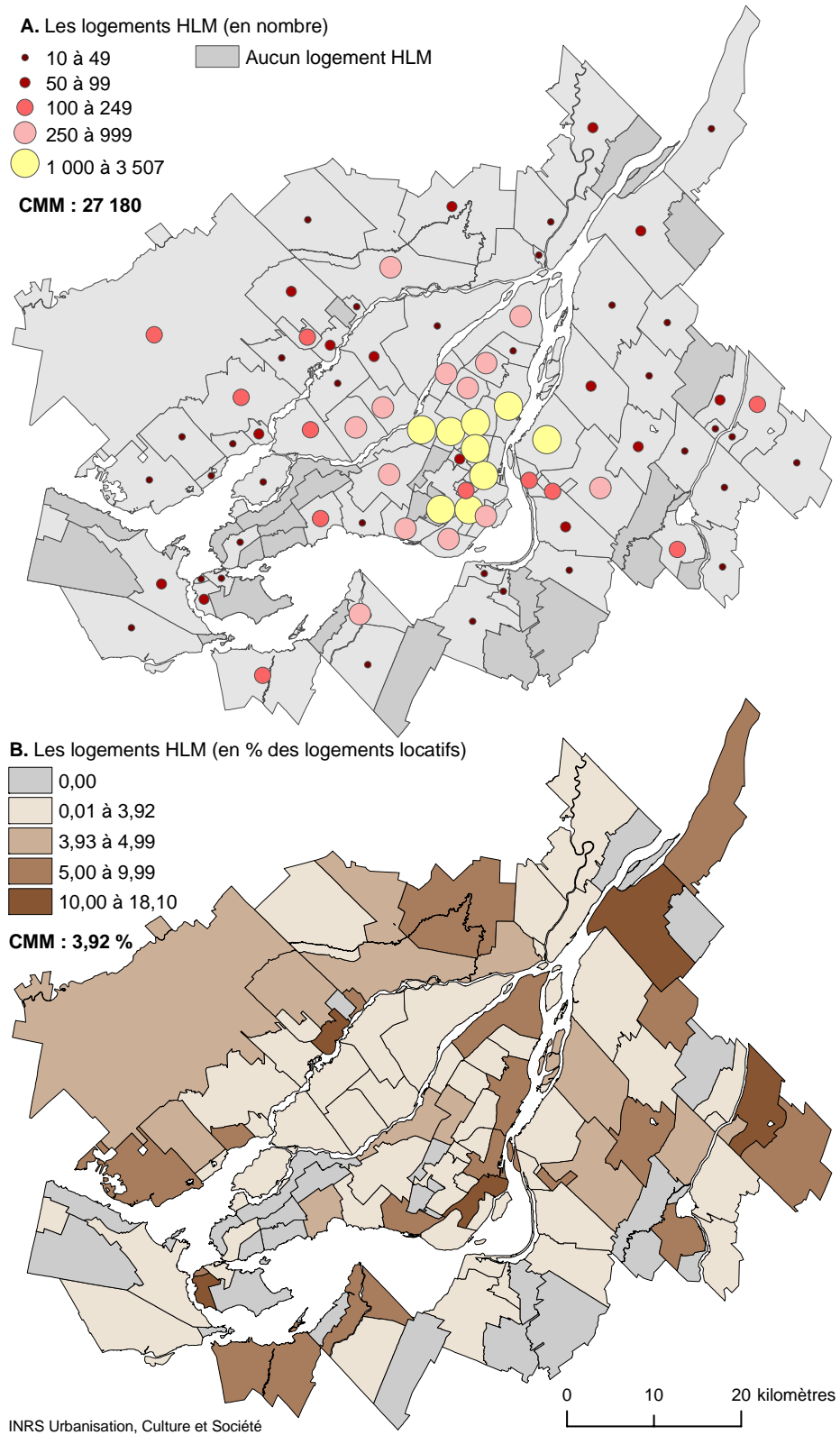
Les zones affichant le plus grand nombre de logements HLM sont situées au centre de l'île de Montréal où huit arrondissements affichent plus 1 000 unités : Sud-Ouest (3 507), Ville-Marie (2 880), Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (2 496), Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (1 986), Rosemont-Petite-Patrie (1 703), Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (1 562), Ahuntsic-Cartierville (1 437) et Plateau-Mont-Royal (1 301) (figure 3.a). Hors de l'île de Montréal, seul l'arrondissement Vieux-Longueuil-Lemoyne (1 355) dépasse le seuil de 1 000 unités HLM. À Laval, les logements HLM sont majoritairement localisés dans les secteurs de Pont-Viau-Laval-des-Rapides et Chomedey (respectivement 467 et 447), tandis qu'ils sont peu présents dans les

---

couronnes Nord et Sud où seules trois municipalités en comptent plus de 200 sur leur territoire : Terrebonne (281), Châteauguay (276) et Mont-Saint-Hilaire (209).

À la lecture de la figure 3.b — la cartographie de la part des logements HLM dans l'ensemble des logements locatifs occupés —, il est possible d'avancer les constats suivants :

- 1) Vingt-six zones surtout situées dans l'ouest de l'île et dans la couronne Sud ne gèrent pas d'unités HLM;
- 2) Dans cinq zones, le parc HLM représente 10 % ou plus de l'ensemble des logements locatifs occupés : trois situés dans la couronne Sud, soit Mont-Saint-Hilaire (18,1 %, 209 unités), Pincourt (12,6 %, 55 unités) et Verchères (11,8 %, 50 unités); l'arrondissement Sud-Ouest de la ville de Montréal (15,3 % et 3 507 unités); et la municipalité de Rosemère dans la couronne Nord (10,0 % et 50 unités). À l'exception de l'arrondissement Sud-Ouest, il importe de souligner que ce sont des municipalités qui comptent très peu de logements locatifs;
- 3) Dans les secteurs de la ville de Laval, la présence des logements HLM est moins marquée puisque la part de ces logements dans l'ensemble des logements locatifs occupés varient de 0,46 % (Duvernay–Saint-François–Saint-Vincent-de-Paul) à 3,82 % (Laval-Ouest–Saint-Dorothée–Laval-sur-le-Lac) soit des pourcentages inférieurs à celui observé pour l'ensemble de la CMM (3,92 %);
- 4) Dans 5 municipalités sur 20 de la couronne Nord, ce pourcentage dépasse 5 % : Mascouche (5,6 %), Bois-des-Filion (6,3 %), Sainte-Marthe-sur-le-Lac (7,0 %), Oka (7,1 %) et Rosemère (10,0 %);
- 5) Dans la couronne Sud, 13 municipalités sur 39 ne gèrent pas de logements HLM, tandis que dix autres affichent un pourcentage de logements HLM supérieur à 5 % : Chambly (5,4 %), Terrasse-Vaudreuil (5,4 %), Saint-Amable (5,8 %), Contrecoeur (6,0 %), Beauharnois (6,9 %), Châteauguay (7,2 %), Saint-Jean-Baptiste (7,4 %), Verchères (11,8 %), Pincourt (12,6 %) et Mont-Saint-Hilaire (18,10 %);



**Figure 3. Les logements HLM dans la CMM, 2006.**

## 2.1.2 LE PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER (PSL)

L'offre de logements locatifs bénéficiant du *Programme de Supplément au loyer* (PSL, voir encadré 2) est beaucoup plus limitée que celle des HLM : 8 451 unités PSL (soit 1,2 % du parc de logements locatifs occupés) contre 27 180 unités HLM (3,9 %). Globalement, cela signifie que dans la CMM, trois logements sociaux sur quatre (76,3 %) sont des logements HLM, le quatrième étant un logement PSL (23,7 %).

Près de la moitié (45,8 %) des 8 451 unités PSL de la CMM sont destinées à des familles, alors que respectivement 37,2 % et 10,7 % sont destinées à des personnes seules et à des personnes âgées (tableau 4). Concernant la gestion de ces unités, 74,9 % sont sous la responsabilité des Offices municipaux d'habitation (OMH).

### Encadré 2. Le *Programme de Supplément au loyer* (PSL)

#### Définition et objectif du programme

« Le *Programme de Supplément au loyer* permet à des personnes à faible revenu, des personnes handicapées ou vivant des situations exceptionnelles, comme les femmes victimes de violence, d'habiter un logement sur le marché locatif privé, ou encore appartenant à des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif. Les conditions offertes sont semblables à celles d'une habitation à loyer modique. Permettre aux municipalités d'offrir aux ménages à faible revenu des logements dans des habitations à loyer modique. »

#### Gestion du programme

« La Société d'habitation du Québec est maître d'œuvre de ce programme. Elle en confie la gestion à des mandataires tels les offices d'habitation et les organismes œuvrant auprès des personnes handicapées, ou encore à des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif.

À qui s'adresse ce programme?

- Aux propriétaires privés ;
- Aux coopératives d'habitation et organismes sans but lucratif désirant offrir des logements subventionnés dans le but d'aider financièrement des ménages à faible revenu. Le nombre de logements subventionnés est limité. »

#### Aide offerte

« La Société d'habitation du Québec paie au propriétaire de l'immeuble la différence entre le loyer au bail et la part de loyer payable par le locataire. Cette part de loyer est calculée conformément au *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*. »

#### Coût du loyer

« Il équivaut à 25 % des revenus totaux du ménage pour l'année civile précédant la signature du bail du logement. Ce montant inclut les frais de chauffage. Des montants peuvent être ajoutés pour couvrir les coûts d'électricité et de stationnement. » (Société d'habitation du Québec, [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/supplement\\_loyer.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/supplement_loyer.html), site consulté en juin 2006)

#### Contribution de la Communauté métropolitaine de Montréal

« En vertu de l'article 153 de la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal*, la CMM rembourse aux Offices municipaux d'habitation (OMH) la part du déficit d'exploitation du *Programme [...] de Supplément au loyer* (PSL) qui est à la charge des municipalités.

En vertu du même article de la Loi, la contribution de la CMM à l'égard du *Programme de Supplément au loyer* (PSL) équivaut à 10 % de l'écart à combler entre le loyer et la part assumée par le locataire. » (Communauté métropolitaine de Montréal, 2006, p. 82)

Il est à noter que le nombre d'unités PSL ainsi que leur localisation peuvent varier de façon significative dans le temps pour deux raisons :

- Chaque année, la SHQ révisé le nombre d'unités PSL à confier aux OMH. Leur nombre peut alors varier d'une année à l'autre. À titre d'exemple, entre 2001 et

2005, la CMM a connu un gain de 4 472 unités PSL, soit une croissance de 123 % (CMM, 2006, p. 45).

- La SHQ confie la gestion des unités PSL aux Offices municipaux d’habitation (OMH) (voir encadré 1). Comme le mentionne à juste titre la CMM dans son rapport sur *Les Orientations en matière de logement social et abordable*, « les OHM sont alors libres de transférer l’aide d’un logement à un autre, à l’intérieur des limites de leur territoire » (2006, p. 44).

**Tableau 4**  
**Les logements bénéficiant du Programme de Supplément au loyer dans la CMM, 2006\***

	N	%
<b>Ensemble des unités PSL</b>	<b>8 451</b>	<b>100,0</b>
Familles	3 870	45,8
Personnes seules	3 146	37,2
Personnes âgées	1 435	10,7
<b>Unités gérées par des OMH<sup>1</sup></b>	<b>6 333</b>	<b>74,9</b>
Familles	3 302	39,1
Personnes seules	2 383	28,2
Personnes âgées	648	7,7
<b>Unités gérées par d’autres organismes</b>	<b>2 118</b>	<b>25,1</b>
Familles	568	6,7
Personnes seules	763	9,0
Personnes âgées	787	9,3

<sup>1</sup> OMH : Office municipal d’habitation.

\* Un tableau similaire pour les secteurs de la CMM est disponible à l’annexe statistique (tableau A4).

Source : Société d’habitation du Québec, données fournies à la CMM en 2006.  
Traitement : INRS-UCS.

Les 8 451 unités PSL de la CMM sont très largement localisées dans l’agglomération de Montréal (80,4 %), puis dans une moindre mesure dans celle de Longueuil (7,1 %), à Laval (5,0 %), dans la couronne Nord (4,8 %), et finalement dans la couronne Sud (2,8 %) (tableau 5).

**Tableau 5**  
**Les logements bénéficiant du Programme de Supplément au loyer dans la CMM par grand secteur, 2006\***

	Logements locatifs occupés <sup>1</sup>		Logements locatifs PSL <sup>2</sup>		
	N	%↓	N	%→	%↓
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>	<b>692 940</b>	<b>100,0</b>	<b>8 451</b>	<b>1,2</b>	<b>100,0</b>
Agglomération de Montréal	517 500	74,7	6 791	1,3	80,4
Agglomération de Longueuil	59 470	8,6	602	1,0	7,1
Laval	44 535	6,4	423	0,9	5,0
Couronne Nord	39 905	5,8	403	1,0	4,8
Couronne Sud	31 530	4,6	232	0,7	2,8

\* Un tableau similaire pour les municipalités, arrondissements ou secteurs de la CMM est disponible à l’annexe statistique (tableau A5).

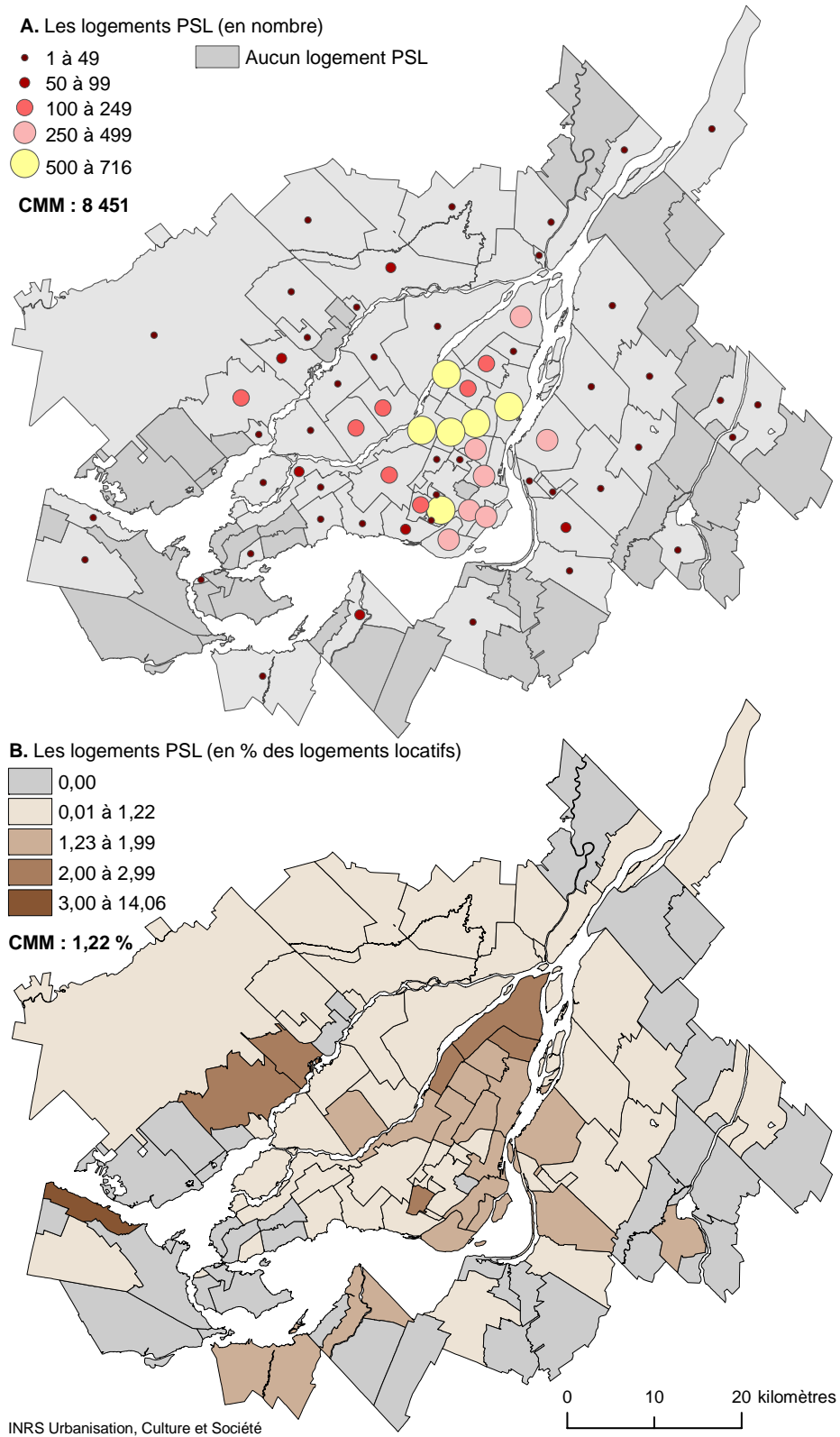
Sources : <sup>1</sup> Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales.

<sup>2</sup> Société d’habitation du Québec, données fournies à la CMM en 2006. Traitement : INRS-UCS.

Concernant leur répartition spatiale à travers le territoire de la CMM, comme pour les logements HLM, il est clair que les unités PSL sont très largement concentrées sur l'île de Montréal, et tout particulièrement dans six zones : Montréal-Nord (716), Rosemont–Petite-Patrie (666), Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (665), Mercier–Hochelaga-Maisonneuve (597), Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (581), Ahuntsic-Cartierville (556) (figure 4.a). On relève aussi des effectifs importants dans Ville-Marie (439), Sud-Ouest (403), Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (320), Verdun (320), Plateau-Mont-Royal (310) et LaSalle (262). Hors de l'île de Montréal, seules quatre zones comprennent plus d'une centaine d'unités PSL : Vieux-Longueuil–Lemoyne (448); Pont-Viau–Laval-des-Rapides (190) et Chomedey (160) dans la ville de Laval; et la municipalité de Saint-Eustache dans la couronne Nord (140).

Finalement, 37 zones n'ont pas de logements PSL sur leur territoire dont 25 municipalités de la couronne Sud (entre autres, Vaudreuil-Dorion, L'Île-Perrot et Sainte-Catherine), sept municipalités de la couronne Nord (L'Assomption, Lorraine, Oka, Pointe-Calumet, Rosemère, Sainte-Marthe-sur-le-Lac et Saint-Joseph-du-Lac) et cinq municipalités de l'agglomération de Montréal (Beaconsfield, Kirkland, Sainte-Anne-de-Bellevue, Senneville et Westmount).

Si l'on analyse la figure 4.b, on remarque que la part des logements PSL dans le parc de logements locatifs occupés dépasse 2 % dans uniquement sept zones : Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (2,2 %, 320 unités), Côte-Saint-Luc (2,4 %, 170 unités), Montréal-Nord (2,7 %, 716 unités), Montréal-Est (2,8 %, 25 unités), Boisbriand (2,8 %, 81 unités), Saint-Eustache (2,9 %, 140 unités) et Hudson (14,1 %, 45 unités). On constate aussi que, dans la plupart des zones des couronnes Nord et Sud, de Laval et de l'ouest de l'agglomération de Montréal, la part des logements PSL dans le parc de logements locatifs occupés est inférieure à 1,22 %, soit le pourcentage observé pour l'ensemble du territoire de la CMM.



**Figure 4. Les logements PSL dans la CMM, 2006.**

## 2.2 L'offre de logements abordables sur le territoire de la CMM

### 2.2.1 LE VOLET SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE DU PROGRAMME *LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC*

Les logements rattachés au volet social et communautaire du programme *Logement abordable Québec* (LAQ) peuvent être qualifiés de logements locatifs abordables puisque, d'une part, ils sont destinés aux ménages à revenu faible ou modeste et aux personnes âgées en légère perte d'autonomie; et, d'autre part, le coût du logement ne doit pas excéder certains seuils définis par la Société d'habitation du Québec (par exemple, le coût d'un logement chauffé de deux chambres à coucher ne doit pas excéder 500 \$, voir encadré 3).

#### Encadré 3. Le programme *Logement abordable Québec* — Volet social et communautaire

##### Définition et objectifs du programme

« Ce programme offre une aide financière pour stimuler la réalisation de logements communautaires et sociaux destinés aux ménages à revenu faible ou modeste. Permettre à des coopératives, des offices d'habitation, des organismes et des sociétés acheteuses à but non lucratif de réaliser des projets d'habitation communautaire et sociale avec une contribution minimale de leur milieu. Ces logements doivent être destinés aux ménages à revenu faible ou modeste, dans les municipalités où le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %. »

##### Gestion du programme

« La Société d'habitation du Québec administre le volet social et communautaire. Les villes de Montréal et de Québec ont conclu une entente avec la Société d'habitation du Québec afin d'administrer le programme sur leur territoire. »

##### Aide offerte

« La clientèle visée :

- Les ménages à revenu faible ou modeste;
- Les personnes âgées en légère perte d'autonomie.

C'est l'office d'habitation de chaque municipalité qui dresse la liste des ménages admissibles selon les critères établis pour l'attribution des logements à loyers modiques. »

##### Coût du loyer

« Les logements réalisés doivent être fixés entre 350 \$ et 500 \$ par mois pour un logement chauffé de deux chambres à coucher, le loyer moyen se situant autour de 400 \$ à 425 \$.

Les hausses de loyer ne pourront dépasser un plafond fixé par la Société d'habitation du Québec, et ce, pendant une période de 15 ans. » (Société d'habitation du Québec, [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/volet\\_social.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/volet_social.html), site consulté en juin 2006)

##### Contribution de la Communauté métropolitaine de Montréal

« En vertu de l'article 153.1 de la *Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal*, la Communauté rembourse à une municipalité de son territoire le montant de la contribution de base que cette dernière verse à un organisme à but non lucratif, à une coopérative d'habitation ou à un OMH qui réalise un projet, conformément à un programme *Logement abordable Québec* (volet social et communautaire). [...] La contribution municipale correspond généralement à 15 % du coût du projet. » (Communauté métropolitaine de Montréal, 2006, p. 88-89)

Sur le territoire de la CMM, le nombre de logements rattachés au volet social et communautaire du LAQ demeure très limité : 2 056 unités soit 0,3 % du parc de logements locatifs occupés (tableau 6). Ces unités sont avant tout situées sur l'île de Montréal, à hauteur de 90,2 %, et secondairement dans l'agglomération de Longueuil (5,6 %) (tableau 6).

**Tableau 6**  
**Les logements bénéficiant du volet social et communautaire du programme**  
**Logement abordable Québec dans la CMM par grand secteur, 2006\***

	Logements locatifs occupés <sup>1</sup>		Logements locatifs LAQ — volet social et communautaire <sup>2</sup>		
	N	%↓	N	%→	%↓
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>	<b>692 940</b>	<b>100,0</b>	<b>2 056</b>	<b>0,30</b>	<b>100,0</b>
Agglomération de Montréal	517 500	74,7	1 854	0,36	90,2
Agglomération de Longueuil	59 470	8,6	116	0,26	5,6
Laval	44 535	6,4	0	0,00	0,0
Couronne Nord	39 905	5,8	30	0,08	1,5
Couronne Sud	31 530	4,6	56	0,18	2,7

\* Étant donné qu'il s'agit, dans cette étude, de dresser un portrait de l'offre existante, les projets LAQ retenus aux fins de cette étude sont ceux qui ont dépassé les étapes de projets (étapes administratives SHQ *réception* et *engagement conditionnel*). Autrement dit, les projets LAQ retenus sont ceux qui étaient complétés et habités, à savoir ceux qui avaient complété l'étape DAI (*date d'ajustement des intérêts*) avant le 26 avril 2005, ou encore ceux qui avaient reçu leur engagement définitif avant le 26 avril 2005 et qui, selon toute vraisemblance, devraient maintenant être habités ou sur le point de l'être.

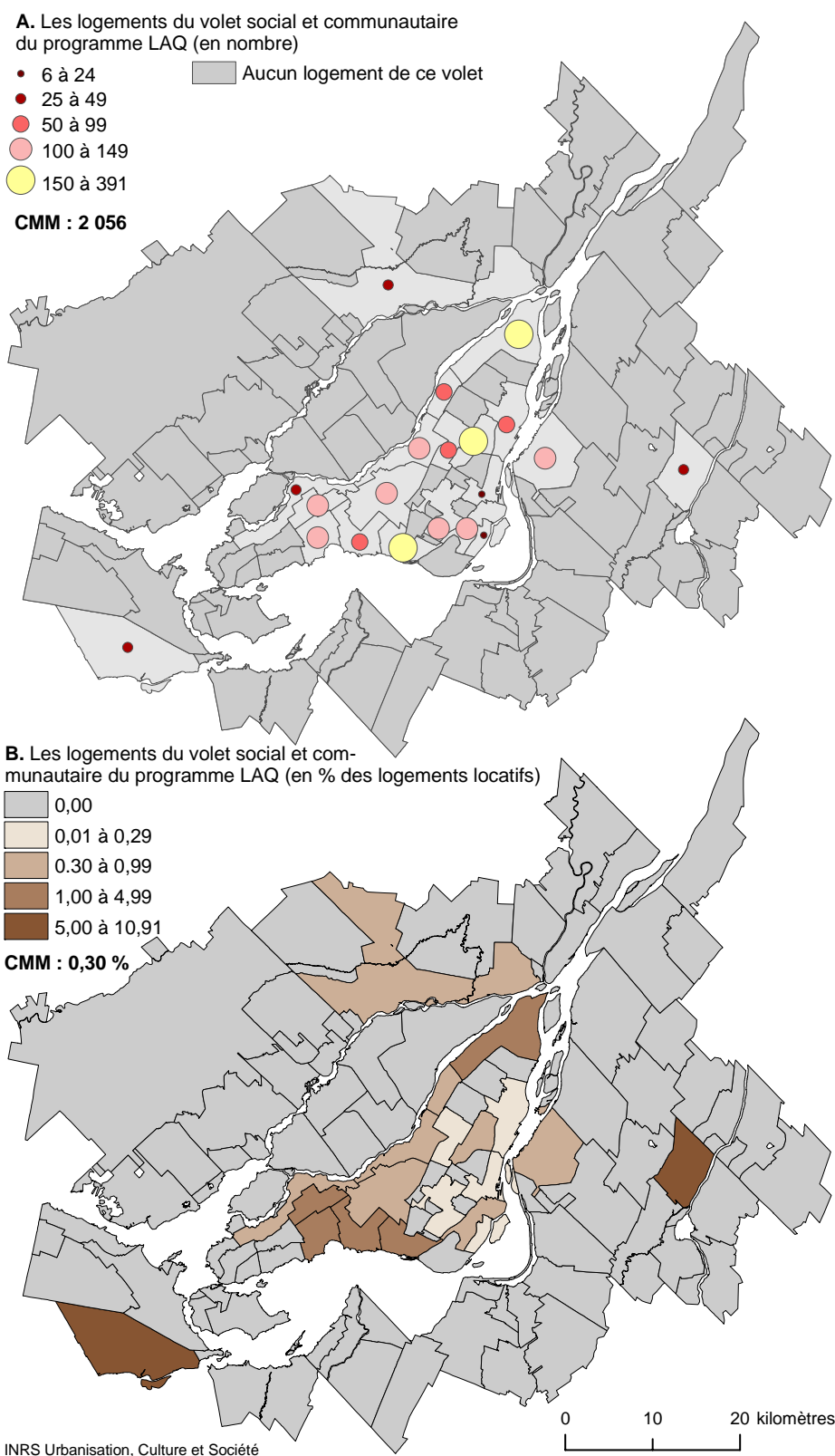
\* Un tableau similaire pour les municipalités, arrondissements ou secteurs de la CMM est disponible à l'annexe statistique (tableau A6).

Sources : <sup>1</sup> Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales.

<sup>2</sup> Société d'habitation du Québec, données fournies à la CMM en 2006. Traitement : INRS-UCS.

Les cartes à la figure 5 montrent que les zones comprenant ce type de logements abordables sont rares : uniquement 20 sur les 107 zones que compte la CMM; les zones avec les effectifs les plus importants étant Lachine (391), Rosemont–Petite-Patrie (170), Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (159), Saint-Laurent (139), Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (137), Pointe-Claire (135), Ahuntsic-Cartierville (133), Dollard-des-Ormeaux (131), Sud-Ouest (116) dans l'agglomération de Montréal et l'arrondissement Vieux-Longueuil–Lemoyne (116).

En outre, dans six zones, la part de ce type de logements abordables dans le parc de logements locatifs privés demeure largement supérieure à celle observée pour l'ensemble de la CMM (0,3 %) : Dorval (2,3 %), Lachine (3,5 %), Dollard-des-Ormeaux (3,6 %), Pointe-Claire (4,1 %), Saint-Basile-le-Grand (5,7 %), Les Cèdres (10,9 %). Il est à noter que dans les deux dernières municipalités — Saint-Basile-le-Grand (26 unités), Les Cèdres (30 unités) — les effectifs des logements rattachés au volet social et communautaire du programme LAQ demeurent toutefois très modestes.



**Figure 5. Les logements du volet social et communautaire du programme Logement abordable Québec dans la CMM, 2006.**

## 2.2.2 LE VOLET PRIVÉ DU PROGRAMME *LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC*

Le programme *Logement abordable Québec* comprend aussi un volet privé qui vise cependant uniquement comme clientèle les ménages à revenus modestes et non pas ceux avec de faibles revenus, comme c'est le cas pour le volet social et communautaire du LAQ (encadré 4). Les coûts du loyer sont d'ailleurs bien plus élevés : par exemple, près de 700 \$ pour un logement chauffé de deux chambres à coucher contre une fourchette de 350 \$ à 500 \$ pour le volet social et communautaire.

### Encadré 4. Le programme *Logement abordable Québec* — Volet privé

#### Définition et objectifs du programme

« Ce programme offre une aide financière aux promoteurs du secteur privé de l'habitation pour stimuler la réalisation de logements locatifs abordables destinés aux ménages à revenu moyen. »

« Les logements réalisés en vertu de ce programme sont destinés aux ménages à revenu moyen, dans les municipalités où le taux d'inoccupation des logements locatifs est faible. La municipalité doit avoir besoin d'un grand nombre de nouveaux logements pour atténuer la pénurie. »

#### Gestion du programme

« La Société d'habitation du Québec gère le programme-cadre avec la collaboration des municipalités participantes. Les propriétaires ou promoteurs privés doivent s'adresser à leur municipalité pour savoir s'ils peuvent bénéficier d'une aide financière pour les travaux envisagés. »

#### Aide offerte

« Le programme vise en priorité les centres urbains où le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3 %. Les projets d'habitation destinés aux aînés en perte légère d'autonomie ou à des personnes en difficulté ayant des besoins particuliers de logement peuvent être réalisés dans toutes les municipalités du Québec. L'aide financière correspond à un montant forfaitaire établi selon la localisation et la typologie des logements réalisés. »

*Exemple de l'aide offerte pour un logement de deux chambres à coucher :*

L'aide pourrait être de 10 600 \$ ou de 12 500 \$ pour un logement de deux chambres à coucher.

#### Coût du loyer

« Le loyer mensuel maximum, qui varie selon la typologie des logements, est fixé par la municipalité, selon les directives de la SHQ. Il devrait se situer, au départ, autour de 700 \$ pour un logement chauffé de deux chambres à coucher. » (Société d'habitation du Québec, [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/volet\\_social.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/volet_social.html), site consulté en juin 2006).

#### Contribution de la Communauté métropolitaine de Montréal

« La CMM ne rembourse pas la contribution du milieu pour les projets construits dans le cadre du volet privé du programme *Logement abordable Québec*. » (Communauté métropolitaine de Montréal, 2006, p. 89)

Sur le territoire de la CMM, le nombre de logements rattachés au volet privé du LAQ demeure encore plus limité que pour celui du volet social et communautaire : 315 logements dont 199 dans l'agglomération de Montréal, 70 dans la couronne Sud, 32 dans l'agglomération de Longueuil, 14 à Laval et aucun dans la couronne Nord (tableau 7). En raison de ces effectifs fort restreints, nous ne les avons pas cartographiés au niveau des zones de la CMM; il est possible toutefois de consulter le tableau A7 dans l'annexe statistique pour une information plus détaillée.

**Tableau 7**  
**Les logements bénéficiant du volet privé du programme *Logement abordable Québec***  
**dans la CMM par grand secteur, 2006\***

	Logements locatifs occupés <sup>1</sup>		Logements locatifs LAQ — volet privé <sup>2</sup>		
	N	%↓	N	%→	%↓
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>	<b>692 940</b>	<b>100,0</b>	<b>315</b>	<b>0,05</b>	<b>100,0</b>
Agglomération de Montréal	517 500	74,7	199	0,04	63,2
Agglomération de Longueuil	59 470	8,6	32	0,05	10,2
Laval	44 535	6,4	14	0,03	4,4
Couronne Nord	39 905	5,8	0	0,00	0,0
Couronne Sud	31 530	4,6	70	0,22	22,2

\* Un tableau similaire pour les municipalités, arrondissements ou secteurs de la CMM est disponible à l'annexe statistique (tableau A7).

Sources : <sup>1</sup> Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales.

<sup>2</sup> Société d'habitation du Québec, données fournies à la CMM en 2006. Traitement : INRS-UCS.

### 2.2.3 LE PROGRAMME *ACCÈSLOGIS QUÉBEC*

Le programme *AccèsLogis Québec*, géré par la SHQ, a été créé en 1997 afin de remplacer le *Programme Achat Rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif* (PARCO) (Dansereau, 1998). Les logements rattachés à ce programme peuvent être considérés comme des logements abordables puisqu'ils sont destinés à des ménages à revenu modeste ou faible et puisque, comme pour le volet social et communautaire du programme LAQ, leur loyer ne doit pas excéder certains seuils fixés par la SQH (voir encadré 5).

Le programme *AccèsLogis Québec* se compose en trois volets destinés à différents types de clientèles :

- Volet I : logements dans des projets destinés à des familles, des personnes seules et des personnes âgées autonomes;
- Volet II : logements dans des projets pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie;
- Volet III : logements dans des projets destinés aux clientèles éprouvant des besoins spéciaux de logement, temporaires ou permanents<sup>7</sup>.

Sur le territoire de la CMM, le nombre de logements rattachés au programme *AccèsLogis Québec* se chiffre à 5 143, ce qui représente 0,74 % du parc de logements locatifs occupés de la CMM (tableau 8). La grande majorité d'entre eux sont localisés dans l'agglomération de Montréal (82 %), puis dans les couronnes Nord et Sud

<sup>7</sup> Il est à noter que, selon la SHQ, « les volets II et III nécessiteront une collaboration étroite avec le réseau de la santé et des services sociaux en ce qui concerne les services à la clientèle ». Parmi les clientèles, figurent les personnes sans-abri, les jeunes en difficultés, les femmes victimes de violence, les toxicomanes, les déficients intellectuels légers, les handicapés physiques, etc.

(respectivement 7,6 % et 5,9 %). Il est à noter que près du quart des ménages résidant dans un logement *AccèsLogis* bénéficient aussi du *Programme de Supplément au loyer* (PSL). (CMM, 2006, p. 46)

### Encadré 5. Le programme *AccèsLogis Québec*

#### Définition et objectifs du programme

« *AccèsLogis Québec* est un programme d'aide financière qui encourage le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées. L'objectif de cette mesure est de favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires pour des ménages à revenu faible ou modeste, ou encore pour des clientèles en difficulté ayant des besoins particuliers. »

#### Gestion du programme

« Le programme est administré par la Société d'habitation du Québec. Toutefois, les villes de Montréal et Québec ont signé une entente pour gérer le programme sur leur territoire. »

#### Aide offerte

« Le programme s'adresse :

- aux coopératives d'habitation;
- aux offices d'habitation;
- aux organismes ou aux sociétés acheteuses à but non lucratif désirant réaliser des logements sociaux et communautaires.

L'aide financière prend la forme d'un prêt qui devient une subvention lorsque l'organisme respecte les conditions de la convention signée avec la Société d'habitation du Québec.

Une aide financière additionnelle peut aussi être accordée dans les cas suivants :

- jusqu'à 5 000 \$ par logement : pour les coûts d'adaptation des logements destinés à des personnes handicapées;
  - jusqu'à 4 000 \$ par logement : pour les projets dans les régions éloignées où les coûts de réalisation sont plus élevés (Abitibi-Témiscamingue, Côte-Nord, Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine, Nord-du-Québec). »
- (Société d'habitation du Québec, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/acceslogis.html>, site consulté en juin 2006)

#### Coût du loyer

« La subvention accordée en vertu du programme ne devra pas avoir pour effet de produire un loyer, après réalisation du projet, inférieur à 75 % ni supérieur à 95 % du loyer médian reconnu par la SHQ. Ces loyers médians du marché varient selon les régions et la typologie des unités résidentielles. Toutefois, un loyer, après réalisation d'un projet, peut être inférieur à 75 % du loyer médian reconnu par la SHQ s'il résulte d'une contribution supérieure à 15 % des coûts reconnus admissibles aux fins de subvention par la SHQ. »

(Société d'habitation du Québec, normes d'application du programme *AccèsLogis Québec*, version administrative refondue au 27 octobre 2004).

**Tableau 8**  
**Les logements bénéficiant du programme *AccèsLogis Québec***  
**dans la CMM par grand secteur, 2006\***

	Logements locatifs occupés <sup>1</sup>		Logements locatifs <i>AccèsLogis Québec</i> <sup>2</sup>		
	N	%↓	N	%→	%↓
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>	<b>692 940</b>	<b>100,0</b>	<b>5 143</b>	<b>0,74</b>	<b>100,0</b>
Agglomération de Montréal	517 500	74,7	4 219	0,82	82,0
Agglomération de Longueuil	59 470	8,6	87	0,15	1,7
Laval	44 535	6,4	143	0,32	2,8
Couronne Nord	39 905	5,8	392	0,98	7,6
Couronne Sud	31 530	4,6	302	0,96	5,9

\* Étant donné qu'il s'agit dans cette étude de dresser un portrait de l'offre existante, les projets *AccèsLogis* retenus aux fins de cette étude sont ceux qui ont dépassé les étapes de projets (étapes administratives SHQ *réception* et *engagement conditionnel*). Autrement dit, les projets *AccèsLogis* retenus sont ceux qui étaient complétés et habités, à savoir ceux qui avaient complété l'étape DAI (*date d'ajustement des intérêts*) avant le 26 avril 2005, ou encore ceux qui avaient reçu leur engagement définitif avant le 26 avril 2005 et qui, selon toute vraisemblance, devraient maintenant être habités ou sur le point de l'être.

Un tableau similaire pour les municipalités, arrondissements ou secteurs de la CMM est disponible à l'annexe statistique (tableau A8).

Sources : <sup>1</sup> Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales.

<sup>2</sup> Société d'habitation du Québec; données fournies à la CMM en 2006. Traitement : INRS-UCS.

**Tableau 9**  
**Les logements bénéficiant du programme *AccèsLogis Québec* dans la CMM**  
**par grand secteur et selon les différents volets, 2006**

	En nombre				En pourcentage		
	Total	Volet I	Volet II	Volet III	Volet I	Volet II	Volet III
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>	<b>5 143</b>	<b>3 209</b>	<b>930</b>	<b>1 004</b>	<b>62,4</b>	<b>18,1</b>	<b>19,5</b>
Agglomération de Montréal	4 219	2 740	609	870	64,9	14,4	20,6
Agglomération de Longueuil	87	42	0	45	48,3	0,0	51,7
Laval	143	47	79	17	32,9	55,2	11,9
Couronne Nord	392	193	161	38	49,2	41,1	9,7
Couronne Sud	302	187	81	34	61,9	26,8	11,3

**Volet I** : logements dans des projets pour des familles, des personnes seules et des personnes âgées autonomes.

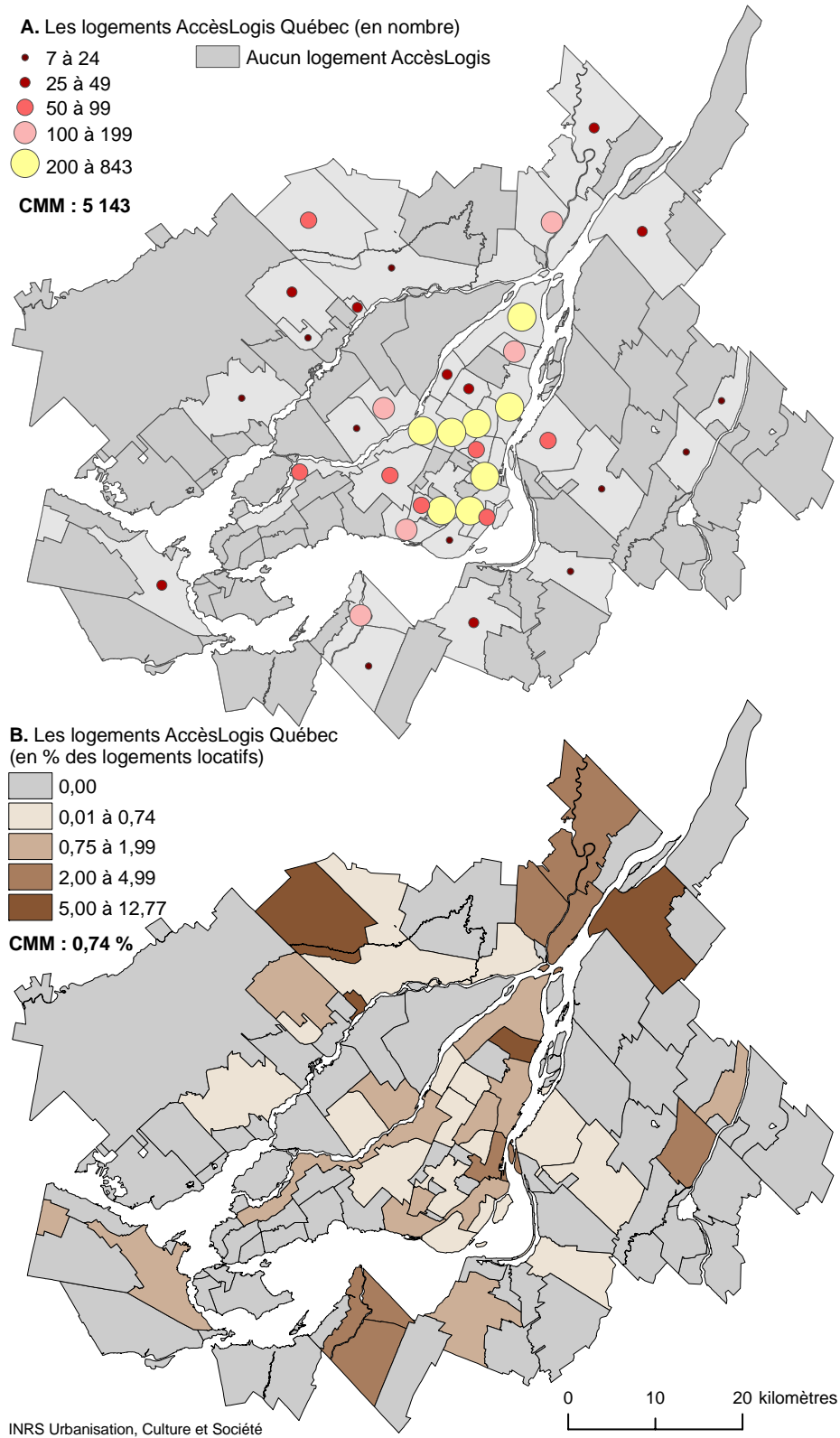
**Volet II** : logements dans des projets pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie.

**Volet III** : logements dans des projets destinés aux clientèles éprouvant des besoins spéciaux de logement temporaires ou permanents.

Sources : Société d'habitation du Québec, données fournies à la CMM en 2006. Traitement : INRS-UCS.

Sur le territoire de la CMM, rares sont les zones qui comprennent des « logements *AccèsLogis* » : elles sont au nombre de 38 dont 18 dans l'agglomération de Montréal, huit respectivement dans les couronnes Nord et Sud, et deux respectivement à Laval et dans l'agglomération de Longueuil (figure 6.a). De plus, toutes les zones avec plus de 200 unités *AccèsLogis* sont sur l'île de Montréal, à savoir : Ville-Marie (843), Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (638), Rosemont-Petite-Patrie (419), Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (386), Sud-Ouest (342), Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (339), Ahuntsic-Cartierville (301) et Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (219). Ailleurs, seules trois zones ont plus d'une centaine d'unités *AccèsLogis* : Repentigny (166), Châteauguay (131) et Pont-Viau-Laval-des-Rapides (126).

À titre de rappel, les « logements *AccèsLogis* » ne représentent qu'une part infime du parc de logements locatifs occupés de la CMM (0,74 %). Toutefois, dans dix zones, ce pourcentage dépasse 2 % : ce sont Montréal-Est (12,8 %), Verchères (11,1 %), Bois-des-Filion (6,8 %), Sainte-Anne-des-Plaines (6,2 %), Saint-Basile-le-Grand (4,6 %), Châteauguay (3,4 %), Repentigny (3,0 %), Mercier (2,8 %), L'Assomption (2,5 %) et Ville-Marie (2,5 %) (figure 6.b).



**Figure 6. Les logements du programme AccèsLogis Québec dans la CMM, 2006.**

#### 2.2.4 LES COOPÉRATIVES D'HABITATION ET LES OBNL RELEVANT D'ANCIENS PROGRAMMES

Les premières coopératives d'habitation à Montréal ont été construites dans les années 1970, dans le cadre de différents programmes de financement fédéraux gérés par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). Parmi ces programmes fédéraux, citons notamment le programme des coopératives d'habitation, soit l'article 61 de la *Loi nationale d'habitation* (1973-1978)<sup>8</sup> et le programme d'aide aux logements coopératifs et sans but lucratif (1979-1986), soit l'article 95<sup>9</sup>. Une description détaillée de ces programmes est d'ailleurs disponible dans l'ouvrage de Francine Dansereau (1998). Rappelons aussi qu'en 1994, le gouvernement fédéral décide de mettre fin à ces programmes d'aide pour la réalisation de logements dans des coopératives d'habitation et transfère ses compétences aux provinces. Dès 1995, le gouvernement provincial mettra en place un nouveau programme — le programme *Achat Rénovation* pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif (PARCO) géré par la SHQ — qui sera remplacé en 1997 par le programme *AccèsLogis Québec*, largement évoqué à la section 2.2.3 (Dansereau, 1998).

Pour avoir un portrait complet de l'offre de logements abordables sur le territoire de la CMM, nous avons aussi spatialisé les logements des coopératives d'habitation et des OBNL relevant des anciens programmes de la SCHL et de la SHQ, à partir de compilations réalisées par ces deux organismes et fournies à la CMM en 2006. Au total, 21 827 logements coopératifs ou OBNL rattachés à ces anciens programmes sont situés sur le territoire de la CMM, ce qui représentent une part non négligeable du parc de logements locatifs, soit 3,1 % (tableau 10). À titre de comparaison, les logements *AccèsLogis* et du volet social et communautaire du LAQ ne représentent respectivement que 0,7 % et 0,3 % du parc de logements locatifs. Comme pour les logements *AccèsLogis*, il est à noter que certains ménages, résidant dans des coopératives ou OBNL relevant d'anciens programmes, peuvent bénéficier d'une aide à la personne, par exemple du *Programme de Supplément au loyer*.

---

<sup>8</sup> Cet article a notamment remplacé les 15.0, 15.1 et 34.18.

<sup>9</sup> Cet article a notamment remplacé le 56.1.

**Tableau 10**  
**Les logements de coopératives d'habitation et d'OBNL relevant d'anciens programmes dans la CMM par grand secteur, 2006\***

	Logements locatifs occupés <sup>1</sup>		Logements de coop. d'habitation et OBNL <sup>2</sup>		
	N	%↓	N	%→	%↓
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>	<b>692 940</b>	<b>100,0</b>	<b>21 827</b>	<b>3,1</b>	<b>100,0</b>
Agglomération de Montréal	517 500	74,7	17 613	3,4	80,7
Agglomération de Longueuil	59 470	8,6	1 287	2,2	5,9
Laval	44 535	6,4	1 535	3,4	7,0
Couronne Nord	39 905	5,8	768	1,9	3,5
Couronne Sud	31 530	4,6	624	2,0	2,9

\* Un tableau similaire pour les municipalités, arrondissements ou secteurs de la CMM est disponible à l'annexe statistique (tableau A9).

Sources : <sup>1</sup> Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales.

<sup>2</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement et Société d'habitation du Québec (SCHL et SHQ), données fournies à la CMM en 2006. Traitement : INRS-UCS.

Là encore, les logements coopératifs ou gérés par des OBNL des anciens programmes SCHL sont fortement concentrés dans l'agglomération de Montréal (80,7 %), suivis de loin par Laval (7,0 %), l'agglomération de Longueuil (5,9 %) et les couronnes Nord et Sud (3,5 % et 2,9 %).

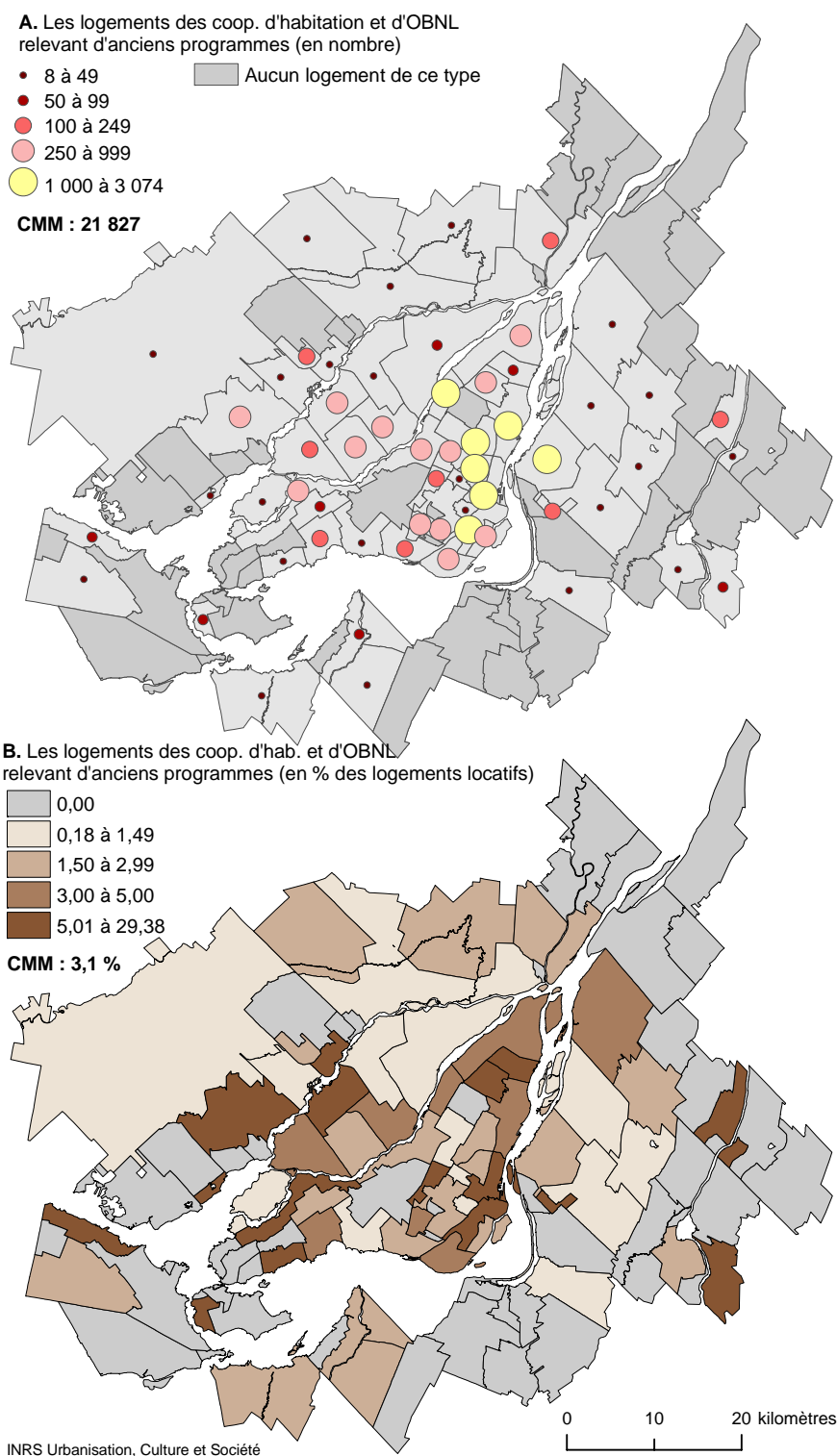
Au niveau de la répartition spatiale de ces 21 827 logements en coopératives ou en OBNL, sept zones disposent de plus de 1 000 unités : Ville-Marie (3 074), Sud-Ouest (2 373), Rosemont-Petite-Patrie (1 468), Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (1 468), Plateau-Mont-Royal (1 293), Montréal-Nord (1 126), Vieux-Longueuil-Lemoyne (1 018). À la lecture de la figure 7.a, on remarque aussi des effectifs importants dans plusieurs autres arrondissements de la ville de Montréal<sup>10</sup> et dans Côte-Saint-Luc (346), mais aussi dans trois zones de Laval — Chomedey (364), Fabreville-Sainte-Rose (320), Pont-Viau-Laval-des-Rapides (673) — et dans la municipalité de Saint-Eustache (359) dans la couronne Nord.

La part de ces logements abordables dans l'ensemble du parc de logements locatifs occupés est supérieure à 5 % dans 17 zones dont :

- Sept dans l'agglomération de Montréal, à savoir Pierrefonds-Roxboro (14,2 %), Sud-Ouest (10,3 %), Ville-Marie (8,9 %), Montréal-Est (8,9 %), Mont-Royal (6,5 %), Anjou (6,4 %) et Beaconsfield (5,9 %);
- Une dans l'agglomération de Longueuil (Greenfield Park, 7,7 %);
- Une à Laval (Fabreville-Sainte-Rose, 8,8 %);
- Trois dans la couronne Nord, à savoir Saint-Eustache (7,5 %), Pointe-Calumet (7,1 %) et Rosemère (6,0 %);

<sup>10</sup> Ahuntsic-Cartierville (901), Anjou (647), Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (912), LaSalle (750), Pierrefonds-Roxboro (995), Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (645), Verdun (349) et Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (437).

- Et finalement, cinq dans la couronne Sud, soit Hudson (29,4 %), Pincourt (19,3 %), Richelieu (9,0 %), Otterburn Park (7,2 %) et Beloeil (5,34 %).



**Figure 7. Les logements de coopératives d'habitation et d'OBNL relevant d'anciens programmes dans la CMM, 2006.**

## 2.3 Synthèse de l'offre de logements sociaux et abordables dans la CMM

Afin de quantifier l'offre de logements sociaux et abordables dans la CMM, nous avons tout simplement additionné les logements rattachés aux divers volets ou programmes abordés dans les sections précédentes : les logements HLM, PSL, volet social et communautaire et volet privé du programme LAQ (*Logement abordable Québec*), *AccèsLogis Québec* et finalement, les logements coopératifs et en OBNL rattachés aux anciens programmes de la SCHL et de la SHQ.

Au total, la CMM dispose sur son territoire de 64 974 logements sociaux et abordables, soit un volume de logements non négligeable qui représente 9,4 % du parc de logements locatifs occupés de la CMM (tableau 11). De nouveau, mentionnons qu'ils sont largement concentrés dans l'agglomération de Montréal (79,8 %), suivie de l'agglomération de Longueuil (6,8 %), de Laval (5,0 %) et des couronnes Nord et Sud (4,4 % et 4,0 %) qui comptent respectivement 75 %, 8,6 %, 6,4 %, 5,8 % et 4,6 % du total des logements locatifs occupés de la CMM. Rappelons aussi que ces chiffres surévaluent quelque peu l'offre de logements sociaux et abordables puisque certains ménages occupant un logement abordable coopératif relevant du programme *AccèsLogis* ou des anciens programmes de la SCHL et de la SHQ, bénéficient aussi du *Programme de Supplément au Loyer*.

**Tableau 11**  
**Les logements sociaux et abordables dans la CMM par grand secteur, 2006\***

	Logements locatifs occupés		Logements sociaux et abordables		
	N	%↓	N	%→	%↓
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>	<b>692 940</b>	<b>100,0</b>	<b>64 972</b>	<b>9,4</b>	<b>100,0</b>
Agglomération de Montréal	517 500	74,7	51 840	10,0	79,8
Agglomération de Longueuil	59 470	8,6	4 400	7,4	6,8
Laval	44 535	6,4	3 235	7,3	5,0
Couronne Nord	39 905	5,8	2 874	7,2	4,4
Couronne Sud	31 530	4,6	2 623	8,3	4,0

\* Un tableau similaire pour les municipalités, arrondissements ou secteurs de la CMM est disponible à l'annexe statistique (tableau A10).

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Société d'habitation du Québec (SCHL et SHQ), données fournies à la CMM. Traitement : INRS-UCS.

Toujours sur le territoire de la CMM, plus de la moitié de ces logements sont sociaux puisqu'ils relèvent des programmes HLM (41,8 %) et PSL (13 %). Quant aux logements abordables (45,2 %), ils prennent principalement la forme de logements de coopératives d'habitation et des OBNL relevant d'anciens programmes de la SCHL et SHQ (33,6 %), puis de logements *AccèsLogis Québec* (7,9 %) et de logements du volet social et communautaire du programme LAQ (3,2 %) (tableau 12).

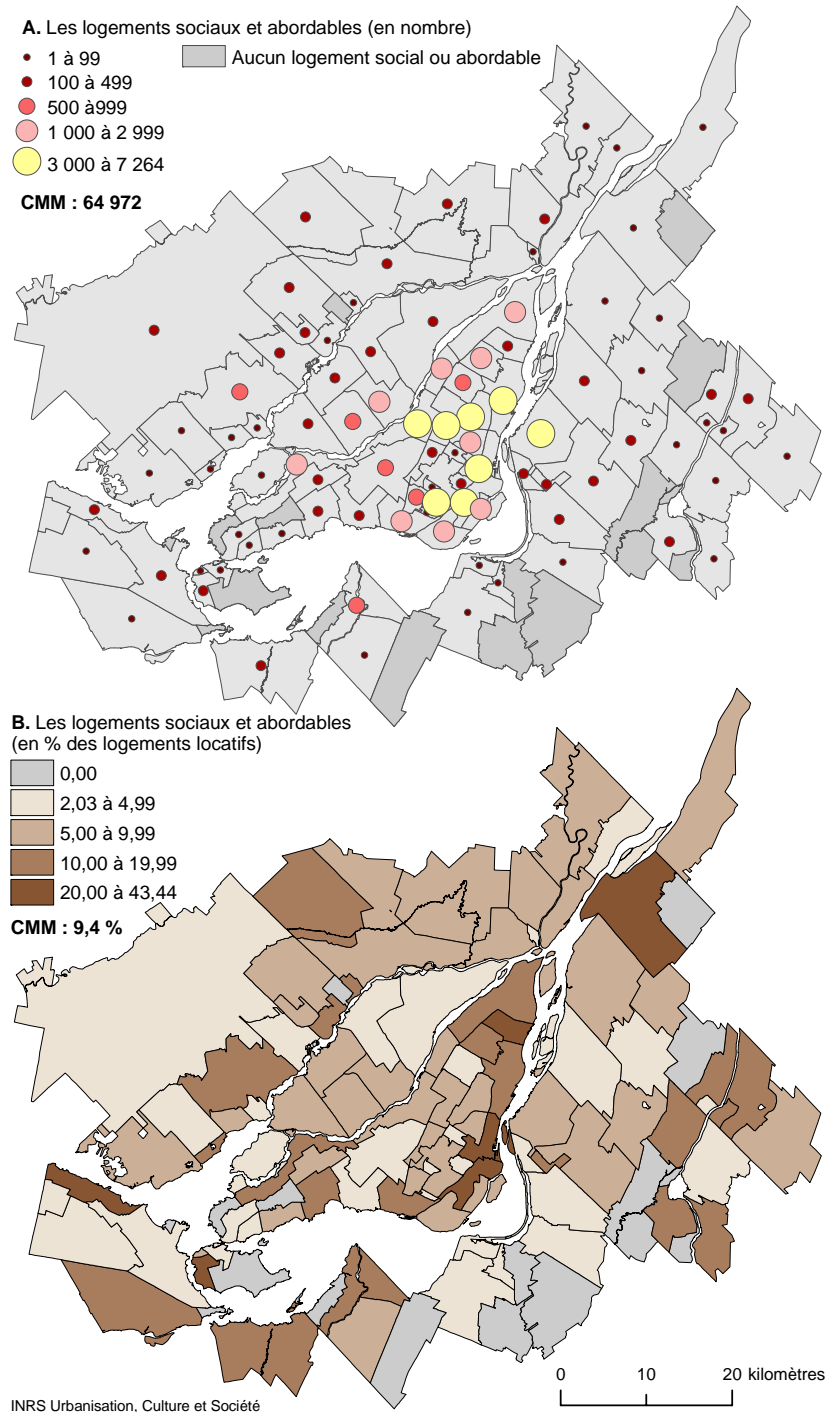
**Tableau 12**  
**Les différents types de logements sociaux et abordables**  
**dans la CMM**  
**par grand secteur, 2006**

Secteur	CMM	Agglomération de Montréal	Agglomération de Longueuil	Laval	Couironne Nord	Couironne Sud
<b>Logements sociaux et abordables</b>	<b>64 972</b>	<b>51 840</b>	<b>4 400</b>	<b>3 235</b>	<b>2 874</b>	<b>2 623</b>
Logements sociaux	35 631	27 955	2 878	1 543	1 684	1 571
HLM	27 180	21 164	2 276	1 120	1 281	1 339
PSL	8 451	6 791	602	423	403	232
Logements abordables	29 341	23 885	1 522	1 692	1 190	1 052
LAQ - volet social et commun.	2 056	1 854	116	0	30	56
LAQ - volet privé	315	199	32	14	0	70
AccèsLogis	5 143	4 219	87	143	392	302
Coop. & OBNL (anciens programmes)	21 827	17 613	1 287	1 535	768	624
<b>Logements sociaux et abordables</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Logements sociaux	54,8	53,9	65,4	47,7	58,6	59,9
HLM	41,8	40,8	51,7	34,6	44,6	51,0
PSL	13,0	13,1	13,7	13,1	14,0	8,8
Logements abordables	45,2	46,1	34,6	52,3	41,4	40,1
LAQ - volet social et commun.	3,2	3,6	2,6	0,0	1,0	2,1
LAQ - volet privé	0,5	0,4	0,7	0,4	0,0	2,7
AccèsLogis	7,9	8,1	2,0	4,4	13,6	11,5
Coop. & OBNL (anciens programmes)	33,6	34,0	29,3	47,4	26,7	23,8
<b>Logements sociaux et abordables</b>	<b>100,0</b>	<b>79,8</b>	<b>6,8</b>	<b>5,0</b>	<b>4,4</b>	<b>4,0</b>
Logements sociaux	100,0	78,5	8,1	4,3	4,7	4,4
HLM	100,0	77,9	8,4	4,1	4,7	4,9
PSL	100,0	80,4	7,1	5,0	4,8	2,7
Logements abordables	100,0	81,4	5,2	5,8	4,1	3,6
LAQ - volet social et commun.	100,0	90,2	5,6	0,0	1,5	2,7
LAQ - volet privé	100,0	63,2	10,2	4,4	0,0	22,2
AccèsLogis	100,0	82,0	1,7	2,8	7,6	5,9
Coop. & OBNL (anciens programmes)	100,0	80,7	5,9	7,0	3,5	2,9

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Société d'habitation du Québec (SCHL et SHQ), données fournies à la CMM. Traitement : INRS-UCS.

Bien entendu, ces logements sociaux et abordables ne se répartissent pas également à travers les zones de la CMM (figure 8.a). Tout d'abord, 16 d'entre elles n'en comptent aucun : Kirkland, Senneville, L'Île-Dorval dans l'agglomération de Montréal; Lorraine dans la couronne Nord; et les 11 autres dans la couronne Sud (Calixa-Lavallée, Candiac, Carignan, L'Île-Cadieux, Léry, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Pointe-des-Cascades, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Mathieu-de-Beloeil, Saint-Philippe et Vaudreuil-sur-le-Lac). À l'autre extrémité, les zones avec les effectifs les plus importants, supérieurs à 3 000 unités, sont

toutes situées sur l'île de Montréal, excepté l'arrondissement du Vieux-Longueuil-Lemoyne (3 002). Ce sont dans l'ordre : Ville-Marie (7 264), Sud-Ouest (6 747), Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (5 294), Rosemont-Petite-Patrie (4 437), Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (3 662), Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (3 396), Ahuntsic-Cartierville (3 336).



**Figure 8. Les logements sociaux et abordables dans la CMM, 2006.**

Hors de l'île de Montréal, seules quatre zones ont plus 500 logements sociaux et abordables, à savoir Pont-Viau–Laval-des-Rapides (1 456) et Chomedey (988) à Laval, Saint-Eustache (681) dans la couronne Nord et Châteauguay (528) dans la couronne Sud.

Si les logements sociaux et abordables représentent 9,4 % du parc locatif occupé, cette proportion est plus de deux fois plus grande dans six zones de la CMM, soit Hudson (43,4 % et 139 unités) et Pincourt (32 %, 139 unités), Verchères (22,8 %, 97 unités) dans la couronne Sud, et les arrondissements Sud-Ouest (29,3 %, 6747 unités), Montréal-Est (26,8 %, 237 unités) et Ville-Marie (21,1 %, 7264 unités) dans l'agglomération de Montréal (figure 9.a).

Viennent ensuite 21 zones qui affichent un pourcentage de logements sociaux et abordables oscillant entre 10 % et 20 %, dépassant ainsi le pourcentage observé pour l'ensemble de la CMM (9,4 %) dont neuf dans la couronne Sud<sup>11</sup>, six dans la couronne Nord<sup>12</sup>, six dans l'agglomération de Montréal<sup>13</sup>, une à Laval (Fabreville-Sainte-Rose, 9,5 %) et une dans l'agglomération de Longueuil (Greenfield Park, 14,9 %).

Si le volume de logements sociaux et abordables varie considérablement d'une zone à l'autre, en est-il de même pour le type d'offre? Pour répondre à cette question, nous avons réalisé une classification<sup>14</sup> des zones en fonction des pourcentages des différents volets ou programmes — HLM, PSL, LAQ (volet social et communautaire), LAQ (volet privé), *AccèsLogis Québec*, coopératives et OBNL (anciens programmes SCHL et SHQ) — dans l'ensemble des logements sociaux et abordables.

Sept types d'offre ont ainsi été identifiés et cartographiés à la figure 9. La première classe (A) regroupe les 16 zones citées précédemment qui ne comprennent aucun logement social ou abordable.

Dans les zones de classe B, la principale offre de logements sociaux et abordables se traduit par des logements rattachés au programme PSL (en moyenne, à hauteur de 79,2 %). Ces zones, au nombre de sept, sont Saint-Sulpice et Boisbriand dans la couronne Nord, Brossard dans l'agglomération de Longueuil, et Montréal-Ouest, Hampstead, Baie-d'Urfé et Saint-Léonard dans l'agglomération de Montréal.

<sup>11</sup> Mont-Saint-Hilaire (18,3 %), Saint-Basile-le-Grand (14,6 %), Les Cèdres (14,5 %), Châteauguay (13,8 %), Otterburn Park (12,3 %), Chambly (12,1 %), Richelieu (11,3 %), Beloeil (11,0 %) et Beauharnois (10,9 %).

<sup>12</sup> Rosemère (16 %), Saint-Eustache (14,2 %), Bois-des-Filion (13,5 %), Sainte-Anne-des-Plaines (11,1 %), Pointe-Calumet (10,6 %) et Mascouche (9,4 %).

<sup>13</sup> Pierrefonds–Roxboro (16,5 %), Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (15,0 %), Lachine (13,4 %), Pointe-Claire (12,5 %), Mercier–Hochelaga-Maisonneuve (12,0 %) et Anjou (11,4 %).

<sup>14</sup> Cette opération a été réalisée en calculant une classification ascendante hiérarchique avec une métrique euclidienne et le critère d'agrégation de Ward sur les pourcentages préalablement centrés réduits.

Dans les 27 zones de la classe C, en jaune, l'offre en logements sociaux et abordables est encore plus spécialisée avec une moyenne de 89,4 % de logements HLM. Ces zones sont surtout situées dans les couronnes Nord et Sud, et très secondairement dans l'agglomération de Montréal (Outremont, Westmount, et Sainte-Anne-de-Bellevue) et à Laval (Vimont-Auteuil).

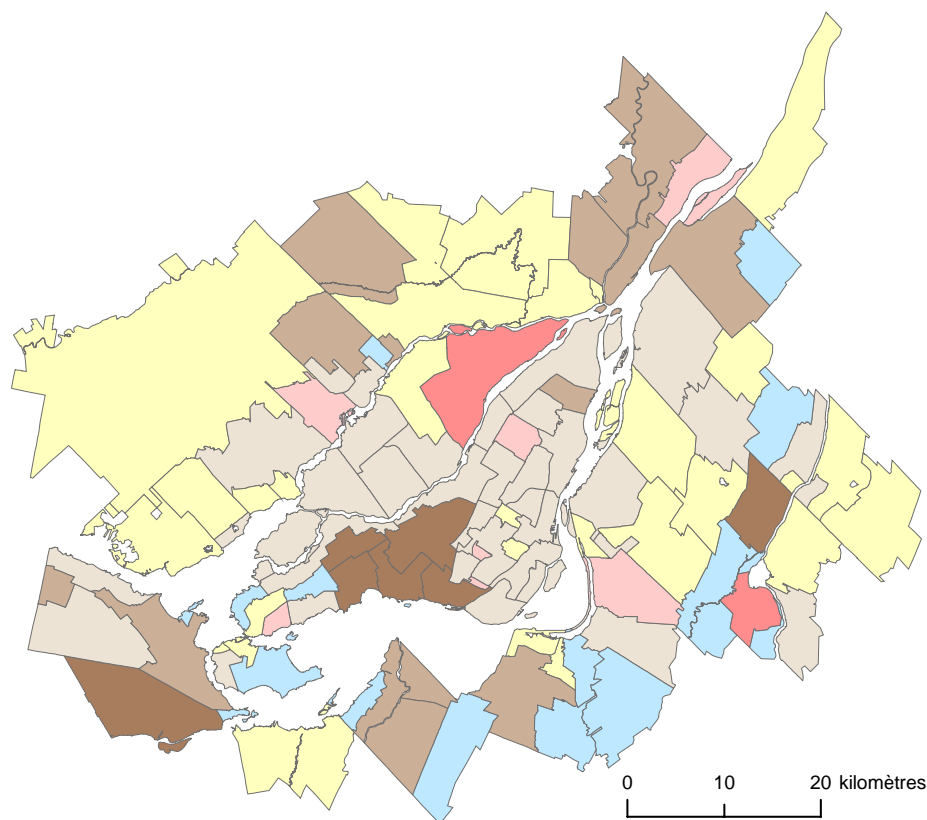
Les quatre dernières classes (D à G) se caractérisent par une offre plus diversifiée :

- La classe D rassemble 37 zones affichant une offre mixte, composée principalement de logements de coopératifs et OBNL des anciens programmes SCHL et SHQ (50,6 % en moyenne) et de logements HLM (31,7 % en moyenne). Géographiquement, ces zones sont surtout situées au centre et dans l'est de l'agglomération de Montréal, dans l'ouest de Laval et dans certaines municipalités de la couronne Sud;
- La classe E regroupe 11 zones présentant une offre mixte avec des logements *AccèsLogis* (41,2 % en moyenne) et HLM (43,2 % en moyenne). Géographiquement, ces zones sont localisées dans les couronnes Nord<sup>15</sup> et Sud<sup>16</sup> et dans l'agglomération de Montréal (Montréal-Est);
- La classe F rassemble aussi sept zones mixtes, mais cette fois-ci, avec des logements rattachés au volet social et communautaire du LAQ (43,1 % en moyenne) et des HLM (28,2 % en moyenne). Géographiquement, on les retrouve dans l'agglomération de Montréal (Lachine, Saint-Laurent, Dollard-des-Ormeaux, Dorval et Pointe-Claire) et dans la couronne Sud (Les Cèdres et Saint-Basile-le-Grand);
- Quant à la dernière classe (G), comprenant uniquement deux zones (Chambly et Duvernay–Saint-François–Saint-Vincent-de-Paul), elle apparaît très diversifiée sur le plan de l'offre de logements sociaux et abordables avec en moyenne 31,2 % de logements HLM, 29,7 % de logements de coopératives et OBNL des anciens programmes SCHL et SHQ, 20,1 % de logements PSL et 19,0 % de logements du volet privé du LAQ.

---

<sup>15</sup> Blainville, Bois-des-Filion, L'Assomption, Repentigny et Sainte-Anne-des-Plaines.

<sup>16</sup> Châteauguay, Mercier, Saint-Constant, Vaudreuil-Dorion et Verchères.



#### Typologie des zones en fonction de l'offre de logements sociaux et abordables

<span style="color: lightblue;">■</span>	Zone sans logement social et abordable
<span style="color: pink;">■</span>	Zones à forte dominance de logements PSL
<span style="color: yellow;">■</span>	Zones à forte dominance de logements HLM
<span style="color: lightbrown;">■</span>	Zones à forte dominance de logements Coop & OBNL (anciens prog.) et HLM
<span style="color: darkbrown;">■</span>	Zones à forte dominance de logements AccèsLogis et HLM
<span style="color: mediumbrown;">■</span>	Zones à forte dominance de logements LAQ – volet SC et HLM
<span style="color: red;">■</span>	Zones très diversifiées avec des logements Coop & OBNL (anciens prog.), PSL, LAQ – volet privé

#### Valeurs moyennes des parts des différents programmes dans l'ensemble des logements sociaux et abordables

Classe	N Zones	Logements sociaux		Logements abordables			
		HLM	PSL	LAQ – volet SC	LAQ – volet privé	AccèsLogis Québec	Coop & OBNL (anciens prog.)
A	16	--	--	--	--	--	--
B	7	17,2	<b>79,2</b>	0,0	1,2	1,1	1,2
C	27	<b>89,4</b>	4,1	0,3	0,2	0,3	5,8
D	37	<b>31,4</b>	12,4	0,9	0,2	4,1	<b>50,6</b>
E	11	<b>43,2</b>	4,8	0,0	0,0	<b>41,2</b>	10,8
F	7	<b>28,2</b>	6,1	<b>43,1</b>	0,1	7,3	15,2
G	2	31,2	<b>20,1</b>	0,0	<b>19,0</b>	0,0	<b>29,7</b>
Tous	107	42,3	12,0	3,3	0,6	6,4	22,1

HLM : Programme Habitation à loyer modique

PSL : Programme de supplément au loyer

LAQ – volet SC : Volet social et communautaire du programme Logement abordable Québec

LAQ – volet privé : Volet privé du programme Logement abordable Québec

Coop et OBNL (anciens prog.) : Coopératives d'habitation et les OBNL relevant d'anciens programmes

INRS Urbanisation, Culture et Société

**Figure 9. Typologie de l'offre de logements sociaux et abordables dans la CMM, 2006.**

## Conclusion

Globalement, l'offre de logements sociaux et abordables se concentre surtout sur le territoire de l'agglomération de Montréal, suivant la tendance de l'offre de logement locatif. En effet, sur les 64 972 logements sociaux et abordables répertoriés à l'échelle de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), 51 840 se retrouvent sur l'île de Montréal; ce chiffre représente près de 80 % de l'offre de logements sociaux et abordables de la CMM.

À l'intérieur de l'agglomération de Montréal, l'offre de logements sociaux et abordables ne se distribue pas de manière égale. Elle est plus importante dans les zones du centre, de l'est et du sud-ouest de l'île, et moins importante dans les zones de l'ouest.

À l'extérieur de l'agglomération de Montréal, la même constatation d'une inégale distribution de l'offre de logements sociaux et abordables s'applique. De manière générale, plus on s'éloigne du centre de la CMM, plus l'offre diminue, suivant la décroissance de la part du logement locatif dans le parc immobilier. Ainsi, les principales zones, en dehors de l'île de Montréal qui comptent un effectif important de logements sociaux et abordables, sont situées dans la partie ouest de Laval et dans l'agglomération de Longueuil.

L'analyse de la répartition spatiale de l'offre de logements sociaux et abordables indique enfin l'existence de types différenciés d'offre à l'échelle des différentes zones de la CMM. Ainsi, le centre et l'est de l'agglomération de Montréal composent une large zone presque exclusivement caractérisée par une offre mixte de logements HLM et de coopératives d'habitation et d'OBNL relevant des anciens programmes de la SCHL et de la SHQ, alors que l'ouest de l'agglomération est plutôt caractérisé par une offre combinant des logements HLM et des logements relevant du programme *Logement abordable Québec* (volet social et communautaire). À l'extérieur de l'île, les types d'offre apparaissent soit mixtes, soit plus spécialisés. Les zones à l'ouest de Laval et à Longueuil, où se situe le stock de logements sociaux et abordables le plus important en dehors de l'île, présentent un type d'offre semblable à celui que l'on retrouve dans le centre et l'est de Montréal. Parmi les zones à type mixte, on retrouve aussi des zones plus éloignées du centre de la CMM, caractérisées par une offre de logement social et abordable combinant des logements HLM et des unités produites dans le cadre des différents volets d'*AccèsLogis Québec*. Dans les zones où l'offre est plus spécialisée, ce sont celles qui se caractérisent par la présence importante des habitations à loyer modique (HLM) qui prédominent.

### **PARTIE 3**

## **PORTRAIT DES BESOINS DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE DE LA CMM**

La Société canadienne d'hypothèques et de logement retient habituellement trois critères pour évaluer les besoins impérieux en logement au Canada : la qualité, une taille adéquate définie en fonction du nombre d'occupants, et l'abordabilité du logement. Un ménage est désigné comme connaissant des besoins impérieux en logement si un des trois critères n'est pas rempli et si ses revenus ne lui permettent pas d'accéder à un logement répondant à ces critères. Dans le cas contraire, c'est-à-dire lorsqu'un ménage mal logé dispose des revenus nécessaires pour payer le loyer médian d'un logement adéquat, il est retranché du nombre des ménages connaissant des besoins impérieux en logement (SCHL, 1991; Engeland *et al.*, 2005). Cette dernière précision permet ainsi de distinguer les situations où les ménages font face à des conditions de logement inadéquates par manque de moyens financiers de celles où les ménages, même s'ils en ont les moyens, choisissent volontairement de ne pas se loger convenablement. Nous reviendrons plus loin sur cette question — voir la section sur l'abordabilité du logement locatif.

Pour la présente étude, nous ne disposons pas de l'ensemble des données nécessaires pour reprendre exactement la définition des besoins impérieux en logement telle qu'établie par la SCHL. Nous passons cependant en revue les trois principaux critères qui la composent et proposons, à partir de ceux-ci, un indice composite des besoins en logements sociaux.

### **3.1 La qualité des logements locatifs**

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), « idéalement, la mesure de la qualité d'un logement devrait se fonder sur les évaluations par des experts du bon état de la structure ainsi que de chacune des installations importantes : chauffage et ventilation; plomberie; et électricité ». (1991, p. 3) Or, comme le souligne à juste titre la SCHL, une telle évaluation, par des experts en bâtiment pour l'ensemble des logements au Canada, est bien évidemment impossible en raison des coûts excessifs qu'une opération de cette envergure entraînerait en temps et surtout, en argent. Aussi, malgré ses limites, on utilise habituellement la variable *État du logement*, collectée à chaque recensement par Statistique Canada (voir encadré 6). Cette variable nous permet de comptabiliser le nombre de logements qui nécessitent, aux yeux de leur occupant (en fait du répondant au questionnaire), des réparations majeures.

### Encadré 6. Définition de la variable *État du logement* et discussion de ses limites

« Variable indiquant si, selon le répondant, le logement nécessite des réparations (à l'exception des rénovations ou ajouts souhaités).

Réponses :

- Non, seulement un entretien régulier;
- Oui, des réparations mineures;
- Oui, des réparations majeures.

Des *réparations mineures* sont nécessaires dans les cas suivants : carreaux de plancher détachés ou manquants, briques descellées, bardeaux arrachés, marches, rampes ou revêtement extérieur défectueux, etc. Il faut effectuer des *réparations majeures* lorsque la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, que la charpente des murs, des planchers ou des plafonds doit être réparée, etc. » ([Statistique Canada, dictionnaire du recensement de 2001](#))

Une étude réalisée par Dansereau *et coll.* (1992) a comparé, d'une part, les évaluations de bâtiments faites par des experts sur la base d'une visite des lieux et d'une grille technique et, d'autre part, les réponses faites par les propriétaires (occupants et bailleurs) de ces immeubles à une question similaire à celle du recensement. La comparaison a montré que les évaluations sont relativement convergentes pour les logements ne requérant qu'un entretien régulier. Par contre, les évaluations des propriétaires et des experts différaient davantage quand les logements nécessitaient des réparations mineures ou des réparations majeures. Bref, les réponses à la question sur les réparations doivent être analysées avec prudence. On peut croire qu'à l'instar des propriétaires, les locataires ont aussi du mal à évaluer le type de réparations requises. Malgré cette faiblesse reconnue par les analystes du domaine du logement, faute de mieux, la variable du recensement continue à être utilisée dans la plupart des études. C'est ce que nous avons fait ici.

Sur le territoire de la CMM, 8,3 % (57 445) des logements locatifs nécessitent des réparations majeures selon leurs occupants. Ces logements en mauvais état sont légèrement surreprésentés dans l'agglomération montréalaise puisqu'elle regroupe 80 % d'entre eux contre 74,7 % de l'ensemble des logements locatifs (tableau 13).

**Tableau 13**  
**Les logements locatifs en mauvais état dans la CMM par grand secteur, 2001\***

	Logements locatifs occupés		Logements locatifs occupés nécessitant des réparations majeures		
	N	%	N	%	% CMM
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>	<b>692 940</b>	<b>100,0</b>	<b>57 445</b>	<b>8,3</b>	<b>100,0</b>
Agglomération de Montréal	517 500	74,7	45 955	8,9	80,0
Agglomération de Longueuil	59 470	8,6	4 185	7,0	7,3
Laval	44 535	6,4	2 960	6,7	4,0
Couronne Nord	39 905	5,8	2 325	5,8	3,5
Couronne Sud	31 530	4,6	2 020	6,4	5,2

\* Un tableau similaire pour les municipalités, arrondissements ou secteurs de la CMM est disponible à l'annexe statistique (tableau A11).

Source : Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales. Traitement : INRS-UCS.

Relativement à la répartition spatiale des logements nécessitant des réparations majeures par zone, dans l'agglomération de Montréal, six arrondissements en rassemblent plus de 3 000 (figure 10.a). Ce sont Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (6 525), Plateau-Mont-Royal (5 115), Rosemont–Petite-Patrie (4 815), Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (4 215), Mercier–Hochelaga-Maisonneuve (3 985) et Ville-Marie (3 290). Suivent ensuite sept arrondissements comprenant entre 1 000 et 2 500 logements en mauvais état : Ahuntsic-Cartierville (2 420), Sud-Ouest (2 210), Verdun (1 875), Montréal-Nord (1 730), LaSalle (1 705), Lachine (1 155) et Saint-Léonard (1 025).

Dans l'agglomération de Longueuil, la présence de logements requérant des réparations majeures aux yeux de leurs occupants se fait sentir surtout dans l'arrondissement Vieux-Longueuil (2 455); ailleurs, les effectifs sont inférieurs à 500.

À Laval, on retrouve principalement ce type de logements dans les secteurs de Pont-Viau–Laval-des-Rapides (1 105) et Chomedey (850), alors que dans les couronnes Nord et Sud, ces logements sont très peu présents. Dans la couronne Nord, leur nombre dépasse le seuil de 250 dans seulement trois municipalités où ils demeurent toutefois relativement peu nombreux : Terrebonne (405), Sainte-Thérèse (320) et Saint-Eustache (275). Dans la couronne Sud, les effectifs de logements jugés en mauvais état sont toujours inférieurs à 250; les valeurs maximales s'observant à Vaudreuil-Dorion (235) et à Châteauguay (220).

À la lecture de la figure 10.b — la cartographie de la part des logements locatifs nécessitant des réparations majeures dans l'ensemble des logements locatifs occupés —, il est possible d'avancer plusieurs constats.

Tout d'abord, dans l'agglomération de Montréal, les zones affichant les pourcentages les plus forts de logements locatifs en mauvais état sont Montréal-Ouest (16,7 %), Hampstead (15,4 %), Dollard-des-Ormeaux (12,0 %), Plateau-Mont-Royal (11,6 %), Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (11,5 %), Sainte-Anne-de-Bellevue (10,5 %), Lachine (10,2 %), Montréal-Est (10,2 %) et Westmount (10,1 %). Senneville fait figure d'exception avec un taux de 40 %, mais ce dernier est calculé sur de très petits effectifs de logements locatifs (25 au total).

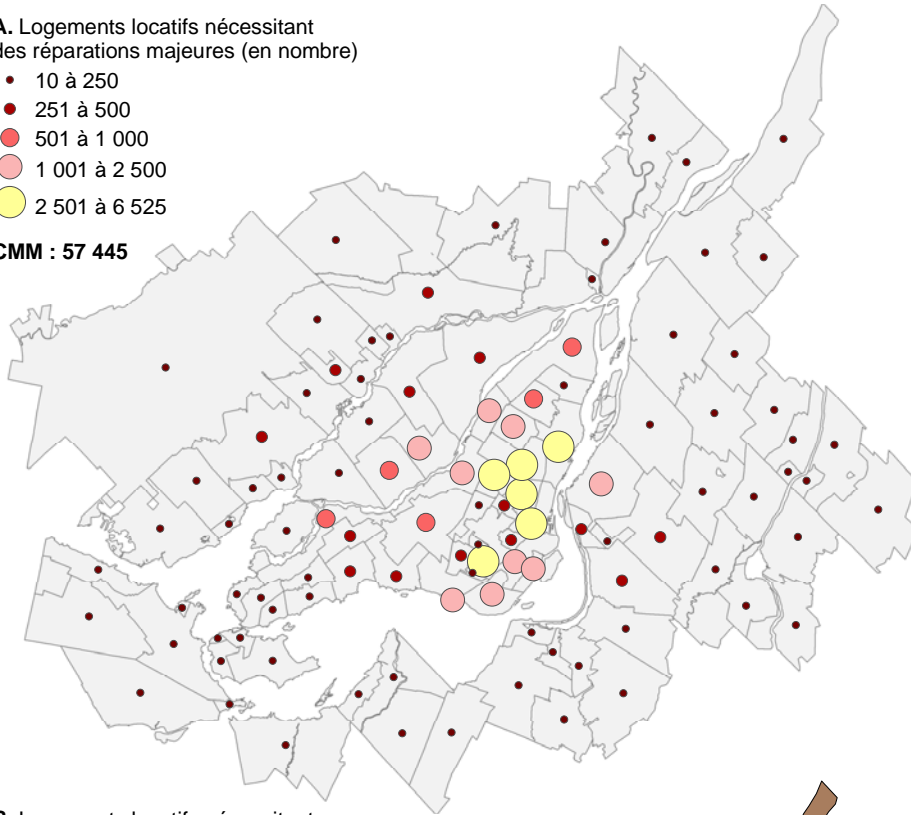
Dans l'agglomération de Longueuil, seul Saint-Bruno-de-Montarville (10 %) affiche un pourcentage de logements locatifs en mauvais état, qui dépasse celui de la CMM (8,29 %). De plus, les logements locatifs nécessitant des réparations majeures sont peu présents dans les secteurs de Laval avec des pourcentages variant entre 6,1 % à 7,4 % selon les secteurs. Dans la couronne Nord, seule la municipalité de Sainte-Marthe-sur-le-Lac (14,3 %) affiche un pourcentage de logements en mauvais état supérieur à 10 %.

Par contre, dans la couronne Sud, on retrouve plus de municipalités avec un pourcentage de logements locatifs exigeant des réparations majeures aux yeux de leurs occupants qui dépasse le seuil de 10 %. Cependant, une certaine prudence s'impose ici, car les effectifs sont réduits : Vaudreuil-sur-le-Lac (25,0 %, 10 logements), Carignan (22,2 %, 50 logements), Saint-Mathieu (20,0 %, 15 logements), Saint-Mathieu-de-Beloeil (16,7 %, 10 logements), Saint-Philippe (14,7 %, 25 logements), Léry (12,1 %, 20 logements), Saint-Mathias-sur-Richelieu (11,7 %, 35 logements), McMasterville (11,0 %, 50 logements), Contrecoeur (10,3 %, 60 logements). Si on les additionne, les logements nécessitant des réparations majeures totalisent seulement 275 logements dans ces neuf municipalités.

**A. Logements locatifs nécessitant des réparations majeures (en nombre)**

- 10 à 250
- 251 à 500
- 501 à 1 000
- 1 001 à 2 500
- 2 501 à 6 525

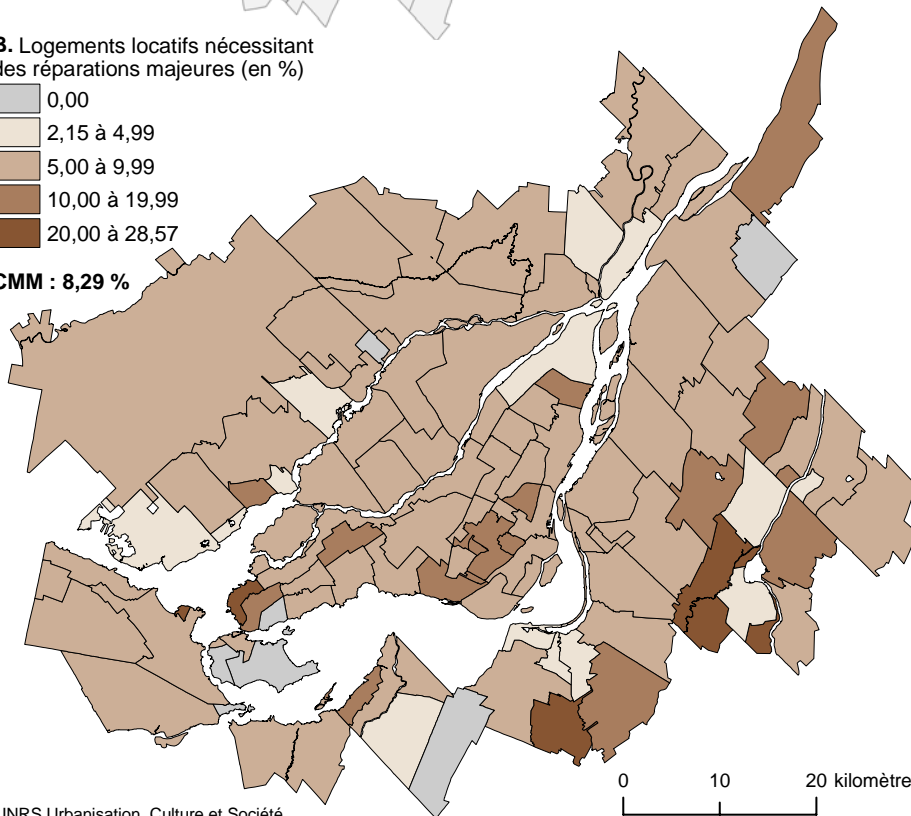
**CMM : 57 445**



**B. Logements locatifs nécessitant des réparations majeures (en %)**

- 0,00
- 2,15 à 4,99
- 5,00 à 9,99
- 10,00 à 19,99
- 20,00 à 28,57

**CMM : 8,29 %**



INRS Urbanisation, Culture et Société

**Figure 10. Les logements locatifs nécessitant des réparations majeures dans la CMM, 2001.**

### 3.2 Les logements en location surpeuplés

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), quatre critères doivent être évalués simultanément pour vérifier si un logement est, ou non, surpeuplé (voir encadré 7).

#### Encadré 7. Définition d'un logement surpeuplé selon la norme nationale d'occupation (NNO)

« La norme nationale d'occupation (NNO), appelée ainsi parce qu'elle réunit les éléments communs des normes provinciales en matière de taille des logements, tient compte tant de la taille des ménages que de leur composition. Selon cette nouvelle norme, on ne détermine plus le surpeuplement en considérant simplement le nombre des pièces et celui des personnes. La norme établit plutôt le nombre de chambres à coucher nécessaires à un ménage selon les critères de composition suivants :

1. Il ne peut y avoir plus de deux personnes par chambre;
2. Les parents ont droit à une chambre distincte de celle(s) de leurs enfants;
3. Les membres du ménage, âgés de 18 ans et plus, ont droit à une chambre à part, à moins qu'ils ne soient mariés ou cohabitent en union libre;
4. Deux personnes à charge, de sexe opposé, et âgées d'au moins cinq ans ne peuvent partager la même chambre. » (SCHL, 1991, p. 4)

Dans les compilations spéciales de Statistique Canada, obtenues pour cette étude, les seules variables disponibles permettant de construire un indicateur de taille de logement inadéquate sont le nombre de chambres à coucher et le nombre de personnes par logement; nous ne disposons pas de variables relativement à la structure du ménage (l'âge et le sexe des membres du ménage, par exemple). Faute d'autres avenues, nous avons défini comme étant inadéquats sur le plan de la taille, les logements locatifs où le ratio nombre de personnes/chambre à coucher est supérieur à 2, soit le premier critère retenu par la norme nationale d'occupation (encadré 7). Cette mesure n'est pas totalement satisfaisante puisqu'elle sous-estime les ménages en situation de surpeuplement. Par exemple, un ménage de deux personnes, formé d'une mère seule vivant avec son jeune fils dans un logement d'une seule chambre à coucher, ne sera pas identifié comme un ménage vivant dans un logement de taille inadéquate, ce qui est pourtant le cas. Il en serait de même d'un ménage de deux colocataires qui ne vivent pas une relation maritale, mais qui habiteraient un logement d'une seule chambre à coucher.

Par ailleurs, si nous avions opté pour un ratio inférieur à 2, nous aurions, cette fois-ci, surestimé les ménages en situation de surpeuplement. Par exemple, avec un tel seuil, un couple avec deux jeunes enfants de moins de cinq ans vivant dans un logement de deux chambres à coucher aurait été identifié comme un ménage vivant dans un logement de taille inadéquate, ce qui n'est pourtant pas le cas, selon les critères de la norme nationale d'occupation (encadré 7). De plus, étant donné la formulation de la question du recensement qui précise qu'une chambre à coucher est une pièce conçue, meublée et utilisée principalement pour dormir, nous aurions considéré comme étant surpeuplé un logement de cinq pièces, habité par un couple sans enfant qui utilise une chambre pour

dormir et les deux autres comme bureaux. Pour conclure cette discussion, nous devons reconnaître que notre indicateur est très conservateur (il sous-estime les ménages en situation de surpeuplement), mais en l'absence de données plus précises, ce choix nous paraît le plus judicieux. Malgré ses limites, cet indicateur correspond tout au moins au premier critère de la norme nationale d'occupation (encadré 7).

En fonction du seuil de plus de deux personnes par chambre à coucher, il est possible de repérer les logements surpeuplés en fonction de la taille du ménage (voir les cellules en jaunes au tableau 14). On remarquera notamment que les ménages formés d'une personne vivant dans un studio (logement avec aucune chambre à coucher) n'ont pas été considérés surpeuplés.

**Tableau 14**  
**Les critères d'identification des logements surpeuplés, 2001**

Nombre de chambres à coucher dans le logement	Taille du ménage						
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers.	7 pers. ou plus
Aucune chambre à coucher	--	--	--	--	--	--	--
1 chambre à coucher	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0
2 chambres à coucher	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5
3 chambres à coucher	0,3	0,7	1,0	1,3	1,7	2,0	2,3
4 chambres à coucher	0,3	0,5	0,8	1,0	1,3	1,5	1,8
5 chambres à coucher et plus	0,2	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4

Note : Chaque cellule du tableau représente le nombre de personnes par chambre à coucher. On considère qu'un logement locatif est surpeuplé quand le nombre de personnes par chambre est supérieur à 2 (cellules en jaune). Pour les logements locatifs ne comprenant pas de chambre à coucher, on considère qu'il y a surpeuplement quand plus d'une personne réside dans ce type de logement.  
Traitement : INRS-UCS.

Par ailleurs, certains ménages peuvent volontairement vivre dans un logement de taille inadéquate pour des raisons d'épargne en vue de devenir propriétaires, pour des raisons culturelles ou d'autres raisons, par exemple, que le logement occupé au moment du recensement en est un de transition. Nous avons donc ajouté un second critère, celui du seuil de faible revenu tel que défini par Statistique Canada (encadré 8). D'ailleurs, dans son estimation du nombre de ménages ayant des besoins impérieux de logement, la SCHL exclut les ménages qui vivent dans un logement de taille inadéquate si leurs revenus leur permettraient d'accéder à un logement d'une taille et d'une qualité acceptables (sans avoir à consacrer plus de 30 % de leurs revenus pour payer le loyer médian du type de logement dont ils ont besoin).

Au tableau 15, il est possible de repérer les ménages locataires vivant en situation de surpeuplement en fonction de la taille du logement sur le territoire de la CMM. Au total, sur les 692 950 ménages locataires, 26 935 vivent dans un logement de taille inadéquate, soit 3,9 %; n'oublions pas qu'en raison du caractère conservateur de l'indicateur, ce nombre est certainement plus élevé. Si l'on retient uniquement les ménages locataires sous le seuil de faible revenu, le nombre de ménages en situation de

surpeuplement n'est plus que de 15 790, soit 2,3 % de l'ensemble des ménages locataires. Le surpeuplement des ménages défavorisés n'apparaît donc pas comme un critère de première importance pour identifier les ménages locataires ayant des besoins impérieux de logements. L'étude d'Engeland *et al.* (2005, p. 40) arrivait d'ailleurs à la même conclusion pour le territoire de la région métropolitaine de recensement de Montréal puisqu'elle évaluait que le pourcentage de ménages locataires incapables d'obtenir un logement de taille convenable y était de 2,6 %.

#### Encadré 8. Définition des seuils de faible revenu (SFR) de Statistique Canada

« Niveaux de revenu selon lesquels on estime que les familles ou les personnes hors famille consacrent 20 % de plus que la moyenne générale à la nourriture, au logement et à l'habillement. » ([Statistique Canada, dictionnaire du recensement de 2001](#))

Toujours selon Statistique Canada, en 2000, les seuils de faible revenu pour les familles économiques et les personnes hors familles économiques dans les régions urbaines de 500 000 habitants et plus sont les suivants :

Taille de famille	Seuil (en dollars)
1	18 371 \$
2	22 964 \$
3	28 560 \$
4	34 572 \$
5	38 646 \$
6	42 719 \$
7 et plus	46 793 \$

**Tableau 15**  
**Les ménages locataires en situation de surpeuplement en fonction de la taille du logement dans la CMM, 2001**

	Taille du logement locatif	Ménages locataires		Ménages locataires en situation de surpeuplement	
		N	%	N	%
Ensemble des ménages locataires	<b>Nombre total de ménages</b>	<b>692 950</b>	<b>100,00</b>	<b>26 935</b>	<b>100,00</b>
	Aucune chambre à coucher	35 615	5,1	5 090	18,9
	1 chambre à coucher	258 260	37,3	12 950	48,1
	2 chambres à coucher	267 505	38,6	7 650	28,4
	3 chambres à coucher	115 695	16,7	1 245	4,6
	4 chambres à coucher	13 205	1,9	0	0,0
	5 chambres à coucher et plus	2 630	0,4	0	0,0
Ménages locataires vivant sous le seuil de faible revenu	<b>Nombre total de ménages</b>	<b>290 505</b>	<b>100,0</b>	<b>15 790</b>	<b>100,00</b>
	Aucune chambre à coucher	23 490	8,1	2 850	18,0
	1 chambre à coucher	122 710	42,2	7 565	47,9
	2 chambres à coucher	100 025	34,4	4 605	29,2
	3 chambres à coucher	38 655	13,3	0	0,0
	4 chambres à coucher	4 660	1,6	0	0,0
	5 chambres à coucher et plus	1 040	0,4	0	0,0

Source : Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales. Traitement : INRS-UCS.

Sur les 15 790 ménages locataires qui cumulent un problème de taille inadéquate de logement et de faibles revenus, plus du tiers (33,6 %) sont composés de trois personnes et plus du quart (25,8 %) de cinq personnes (tableau 16).

**Tableau 16**  
**Les ménages locataires en situation de surpeuplement et disposant de faibles revenus dans la CMM par grand secteur, 2001**

	Tous les ménages locataires <sup>1</sup>		Taille des ménages (nombre de personnes)											
			2 pers.		3 pers.		4 pers.		5 pers.		6 pers.		7 pers. ou +	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
<b>CMM</b>	<b>15 790</b>	<b>100,0</b>	<b>1 940</b>	<b>12,3</b>	<b>5 310</b>	<b>33,6</b>	<b>2 155</b>	<b>13,6</b>	<b>4 075</b>	<b>25,8</b>	<b>1 215</b>	<b>7,7</b>	<b>1 095</b>	<b>6,9</b>
Agglomération de Montréal	14 495	91,80	1 750	12,1	5 010	34,6	2 065	14,2	3 705	25,6	1 080	7,5	885	6,1
Agglomération de Longueuil	475	3,01	55	11,6	90	18,9	60	12,6	140	29,5	55	11,6	75	15,8
Laval	370	2,34	55	14,9	95	25,7	10	2,7	125	33,8	30	8,1	55	14,9
Couronne Nord	305	1,93	35	11,5	65	21,3	20	6,6	85	27,9	50	16,4	50	16,4
Couronne Sud	145	0,92	45	31,0	50	34,5	0	0,0	20	13,8	0	0,0	30	20,7

\* Un tableau similaire pour les municipalités, arrondissements ou secteurs de la CMM est disponible à l'annexe statistique (tableau A12).

<sup>1</sup> Ensemble des ménages locataires en situation de surpeuplement dans leur logement et vivant sous le seuil de pauvreté. Un ménage vit en situation de surpeuplement dans son logement, lorsqu'il y a plus de deux personnes par chambre à coucher.

Source : Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales. Traitement : INRS-UCS.

Concernant leur répartition spatiale à travers le territoire de la CMM, il est clair que les ménages locataires en situation de surpeuplement et sous le seuil de faible revenu sont très largement concentrés sur l'île de Montréal, et tout particulièrement dans quatre zones : Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (3 375), Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (2 345), Ahunatic-Cartierville (1 450) et Saint-Laurent (1 020). Ailleurs, ils forment vraiment l'exception (figure 11.a).

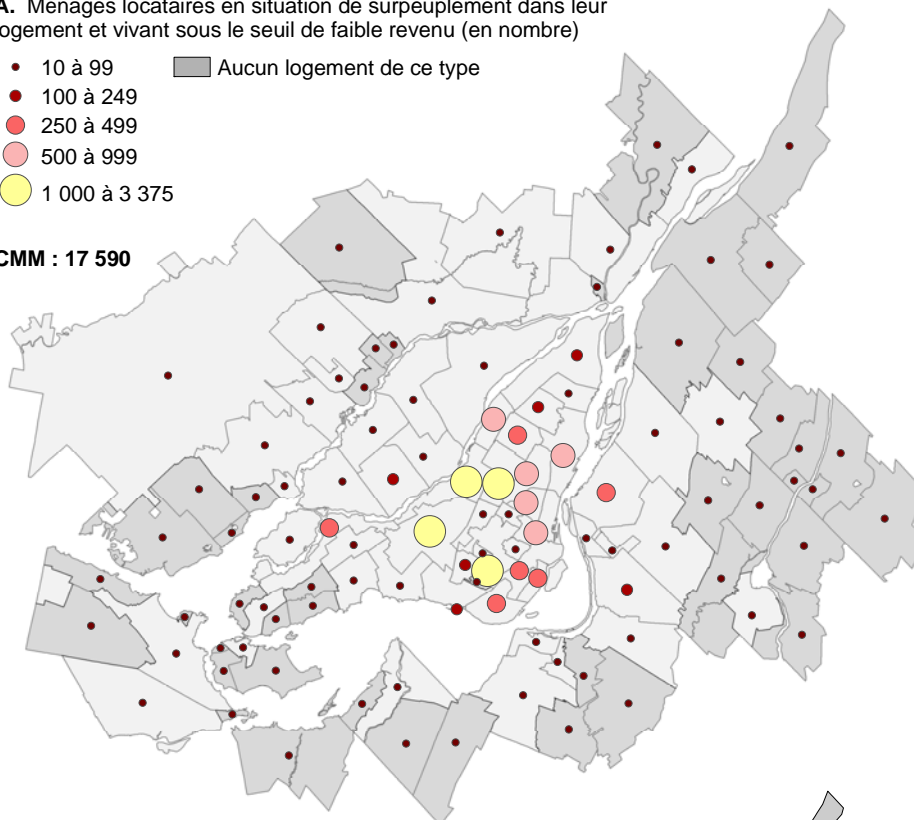
Dans l'agglomération de Longueuil, les ménages qui cumulent un problème de taille inadéquate et de faible revenu résident surtout dans le Vieux-Longueuil (255) et à Brossard (120), mais les effectifs demeurent modestes en comparaison de ceux observés dans certaines portions de l'île de Montréal.

À Laval, seul le secteur de Chomedey (200) en compte un nombre qui mérite d'être mentionné. Dans la couronne Nord, encore ici, deux municipalités seulement se distinguent un peu en affichant des effectifs modestes, mais supérieurs à 50 : ce sont Boisbriand (95) et Terrebonne (55). Finalement, dans la couronne Sud, les ménages qui cumulent des problèmes d'espace et de faible revenu sont rarissimes puisque la quasi-totalité des municipalités n'en comptent aucun.

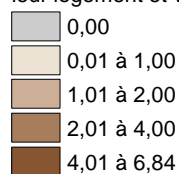
**A. Ménages locataires en situation de surpeuplement dans leur logement et vivant sous le seuil de faible revenu (en nombre)**



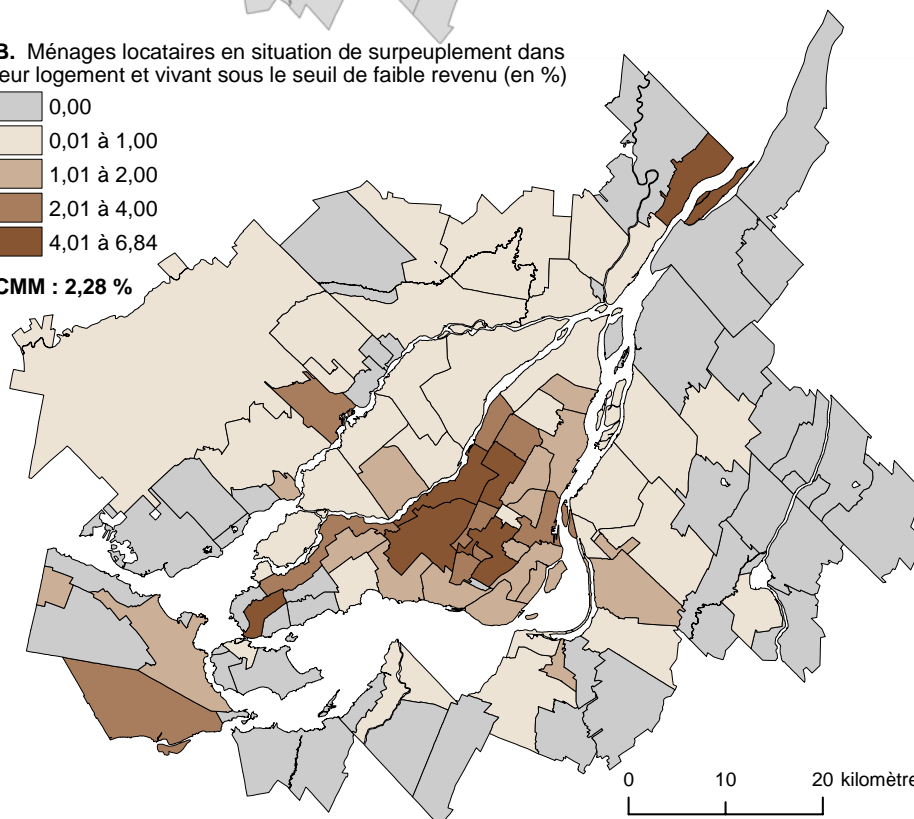
**CMM : 17 590**



**B. Ménages locataires en situation de surpeuplement dans leur logement et vivant sous le seuil de faible revenu (en %)**



**CMM : 2,28 %**



Note: Sont considérés comme surpeuplés, les logements locatifs comprenant plus de deux personnes par chambre à coucher.  
INRS Urbanisation, Culture et Société

**Figure 11. Les ménages locataires en situation de surpeuplement dans leur logement et disposant de faibles revenus dans la CMM, 2001.**

Nous avons noté plus haut la forte concentration, au sein de l'agglomération montréalaise, des ménages locataires de la CMM qui vivent dans des logements de taille inadéquate et qui ont un faible revenu. Bien que formant une proportion modeste des ménages, celle-ci est plus importante dans cinq zones de l'île de Montréal : Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (5,9 %), Saint-Laurent (5,6 %), Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (5,1 %), Ahunatic-Cartierville (4 %) et Sainte-Anne-de-Bellevue (6,8 %) (figure 11.b). Excepté pour Sainte-Anne-de-Bellevue, une telle situation s'explique sans doute partiellement par la présence importante de familles nombreuses issues de l'immigration dans ces espaces.

Dans les autres grands secteurs de la CMM, le phénomène de surpeuplement par des familles sous le seuil de pauvreté est quasi inexistant. En effet, seules trois zones affichent un taux supérieur à celui de l'ensemble de la CMM (2,3 %) : dans la couronne Nord, ce sont Boisbriand (3,3 % ou 95 ménages locataires) et Saint-Sulpice (4,1 % ou 10 ménages locataires); dans la couronne Sud, Les Cèdres (3,6 % ou 10 ménages locataires).

### 3.3 L'abordabilité des logements locatifs

Selon la SCHL, un logement est jugé abordable si les frais de logement sont inférieurs à 30 % du revenu total du ménage (voir encadré 9). Cette proportion est habituellement qualifiée de taux d'effort.

#### Encadré 9. Définition d'un logement abordable selon la SCHL

« Un logement abordable coûte moins de 30 % du revenu du ménage<sup>17</sup> avant impôts. Les frais de logement comprennent [...], dans le cas des ménages locataires, loyer et paiements d'électricité, de combustible, d'eau et autres services municipaux. » (Engeland *et al.*, 2005, p. 40)

Certains ménages locataires peuvent néanmoins décider de « surconsommer du logement », c'est-à-dire de consentir à payer un loyer élevé pour accéder, par exemple, à un logement locatif dans un immeuble ou un quartier de prestige. Ceci explique en partie pourquoi, dans son estimation du nombre de ménages ayant des besoins impérieux de logement, la SCHL exclut les ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu total aux coûts d'habitation, mais qui sont capables d'acquitter, avec un taux d'effort inférieur à 30 %, le loyer médian d'un logement correspondant à leurs besoins (en termes de taille notamment).

En ce qui concerne notre étude, nous ne disposons pas de données suffisamment précises pour appliquer la méthodologie de la SCHL afin d'identifier les ménages qui

<sup>17</sup> « Le revenu des ménages est le revenu total déclaré par les gens de 15 ans et plus qui font partie du ménage. » (SCHL, 2005, p. 40)

surconsomment du logement locatif. Nous devons alors recourir à une autre approche. Une avenue qui s'offrait à nous était de fixer un revenu minimal en deçà duquel nous pouvions supposer, qu'en raison de la faiblesse de ses revenus, un ménage ne choisissait pas délibérément de consacrer 30 % ou plus de ses revenus aux coûts d'habitation, et qu'il éprouvait ainsi des problèmes d'abordabilité au logement locatif.

Nous avons choisi le seuil de 50 % du revenu médian (42 247 \$) de l'ensemble des ménages de la CMM, soit 21 124 \$. Il est à noter que dans plusieurs pays, on considère qu'un ménage dont le revenu se situe sous la barre de la moitié du revenu médian (encadré 10), est un ménage à faible revenu. Idéalement, nous aurions aimé pouvoir calculer plusieurs seuils en fonction de la taille ou du type de ménages, mais encore là, nos données ne nous le permettaient pas.

#### **Encadré 10. Définition du revenu médian des ménages**

« Valeur en dollars qui représente le milieu d'une répartition des ménages classés selon la taille du montant du revenu du ménage.

Valeur centrale séparant en deux parties égales la répartition par tranches de revenu d'un groupe donné de ménages; la première partie regroupe les unités ayant un revenu inférieur à la médiane, et la seconde, les unités ayant un revenu supérieur à la médiane. » ([Statistique Canada, dictionnaire du recensement de 2001](#))

En 2000, le revenu médian des ménages résidant sur le territoire de la CMM s'élevait à 42 247 \$, ce qui signifie que la moitié des ménages avait des revenus totaux avant impôts supérieurs à 42 247 \$, tandis que l'autre moitié avait des revenus totaux avant impôts inférieurs à 42 247 \$.

Le tableau 17 reprend le nombre de ménages locataires consacrant 30 % et plus de leurs revenus à se loger selon le genre de ménage et le critère de faible revenu défini en fonction du revenu médian des ménages de la CMM. On compte 250 320 ménages, sur le territoire de la CMM, qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus à se loger. Cependant, l'introduction du critère de revenu réduit ce nombre d'environ 36 000 ménages, ce qui indique à la fois que l'abordabilité du logement est corrélée au niveau de revenu (85,6 % des ménages qui dépensent plus de 30 % de leurs revenus à se loger sont aussi à faible revenu) et qu'une proportion des ménages, ayant des difficultés reliées à l'abordabilité, pourraient, en principe, trouver un logement moins cher, correspondant davantage à leur capacité de payer.

**Tableau 17**  
**Les ménages locataires avec un taux d'effort de 30 % et plus dans la CMM, 2001**

	Sans le critère de 50 % et moins du revenu médian des ménages de la CMM		Avec le critère de 50 % et moins du revenu médian des ménages de la CMM		
	N	%↓	N	%↓	%→
<b>Tous les ménages</b>	<b>250 320</b>	<b>100,0</b>	<b>214 310</b>	<b>100,0</b>	<b>85,6</b>
1. Ménages unifamiliaux	83 425	33,3	63 290	29,5	75,9
1.1 Tous les couples	46 220	18,5	32 510	15,2	70,3
1.1.1. Couples avec enfant(s)	22 630	9,0	16 445	7,7	72,7
1.2. Ménages monoparentaux	37 105	14,8	30 910	14,4	83,3
2. Ménages non familiaux	166 310	66,4	150 620	70,3	90,6
2.1. Une personne seulement	152 755	61,0	140 115	65,4	91,7

Source : Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales. Traitement : INRS-UCS.

On compte sur le territoire de la CMM, 214 310 ménages rencontrant des problèmes d'abordabilité au logement, soit 30,9 % de l'ensemble des ménages locataires. C'est donc dire que l'abordabilité du logement est le critère le plus important pour repérer les ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement.

Au niveau du type de ménages qui connaissent des difficultés d'abordabilité, il importe de noter que ce sont les ménages non familiaux (environ 150 000) et en particulier, les personnes qui occupent seules un logement (140 000) qui sont soumises à cette difficulté (7 ménages sur 10). Les couples avec ou sans enfants et les ménages monoparentaux composent, en parts presque égales, le reste des effectifs des ménages pour lesquels l'abordabilité du logement fait problème (les deux catégories représentent environ 30 000 ménages chacune dans cette situation).

Ce profil d'ensemble de la CMM selon le type de ménage connaît également quelques inflexions selon les différentes grandes zones qui la composent. Ainsi, les ménages familiaux connaissant des difficultés d'abordabilité du logement sont légèrement surreprésentés dans l'agglomération de Longueuil, la couronne Nord et la couronne Sud, cette surreprésentation étant surtout due à la surreprésentation des familles monoparentales dans ces trois zones. À l'inverse, les ménages non familiaux connaissant un problème d'abordabilité sont proportionnellement moins présents dans ces trois zones.

**Tableau 18**  
**Les ménages locataires ayant des problèmes d'abordabilité du logement**  
**dans la CMM par grand secteur, 2001\***

Secteur	CMM	Agglo. de Montréal	Agglo. de Longueuil	Laval	Couronne Nord	Couronne Sud
Ménages locataires	692 940	517 500	59 470	44 535	39 905	31 530
%	100,0	74,7	8,6	6,4	5,8	4,6
Ménages locataires ayant des problèmes d'abordabilité	214 310	165 230	17 000	12 820	11 055	8 205
%	100,0	77,1	7,9	6,0	5,2	3,8
<b>Problèmes d'abordabilité selon le type de ménage (N)</b>	<b>214 310</b>	<b>165 230</b>	<b>170 00</b>	<b>12 820</b>	<b>11 055</b>	<b>8 205</b>
1. Ménages unifamiliaux	63 290	47 100	5 495	3 720	4 165	2 810
1.1 Tous les couples	32 510	25 120	2 400	1 825	1 945	1 220
1.1.1. Couples avec enfant(s)	16 445	13 075	1 240	765	845	520
1.2. Ménages monoparentaux	30910	21 970	3 150	1 895	2 305	1 590
2. Ménages non familiaux	150 620	117 870	11 455	9 095	6 880	5 320
2.1. Une personne seulement	140 115	108 790	10 780	8 830	6 550	5 165
2.1.1. Personne âgée vivant seule	45 075	29 425	3 135	9 605	1 540	1 370
<b>Problèmes d'abordabilité selon le type de ménage (%)</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
1. Ménages unifamiliaux	29,5	28,6	32,4	29,0	37,7	34,6
1.1 Tous les couples	15,2	15,2	14,2	14,2	17,6	15,0
1.1.1. Couples avec enfant(s)	7,7	7,9	7,3	6,0	7,7	6,4
1.2. Ménages monoparentaux	14,4	13,3	18,6	14,8	20,9	19,6
2. Ménages non familiaux	70,3	71,4	67,6	71,0	62,3	65,4
2.1. Une personne seulement	65,4	65,9	63,6	68,9	59,3	63,5

\* Des tableaux similaires pour les municipalités, arrondissements ou secteurs de la CMM sont disponibles à l'annexe statistique (tableaux A13 et A14).

Source : Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales. Traitement : INRS-UCS.

Au niveau de la répartition territoriale du phénomène selon les cinq grands secteurs de la CMM, l'agglomération de Montréal concentre une large proportion des ménages connaissant des difficultés d'abordabilité (77,1 %), suivie par l'agglomération de Longueuil (7,9 %), Laval (6,0 %), la couronne Nord (5,2 %) et la couronne Sud (3,8 %). Notons que, comparativement aux deux autres critères retenus pour évaluer les besoins en logement, les chiffres concernant l'abordabilité sont plus significatifs dans les zones périphériques de la CMM (tableau 18).

À la lecture de la figure 12.a, il est possible de dégager plusieurs constats relativement à la répartition des ménages locataires ayant des problèmes d'abordabilité dans les municipalités et les arrondissements de la CMM. Tout d'abord, l'agglomération de Montréal compte sept arrondissements avec plus de 10 000 ménages locataires rencontrant des problèmes d'abordabilité : Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (18 925), Rosemont-Petite-Patrie (16 135), Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (15 855), Plateau-Mont-Royal (14 450), Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (14 410), Ville-Marie (12 305) et Montréal-Nord (16 640).

Dans l'agglomération de Longueuil, seul l'arrondissement Vieux-Longueuil (10 875) compte un nombre important de ménages locataires avec des problèmes d'abordabilité, suivi de loin par Saint-Hubert (1 890), Brossard (1 670) et Saint-Lambert (1 000).

À Laval, la présence de ce type de ménages locataires demeure importante dans les deux secteurs de Chomedey (4 085) et Pont-Viau–Laval-des-Rapides (4 815), et dans deux autres secteurs, de manière plus limitée, Duvernay–Saint-François–Saint-Vincent-de-Paul (1 235) et Vimont-Auteuil (1 035).

Dans la couronne Nord, leur nombre dépasse 2 500 dans cinq municipalités : Terrebonne (6 555), Sainte-Thérèse (5 690), Repentigny (5 575), Saint-Eustache (4 810) et Boisbriand (2 905). Dans la couronne Sud, seule la municipalité de Châteauguay mérite d'être mentionnée (1 210).

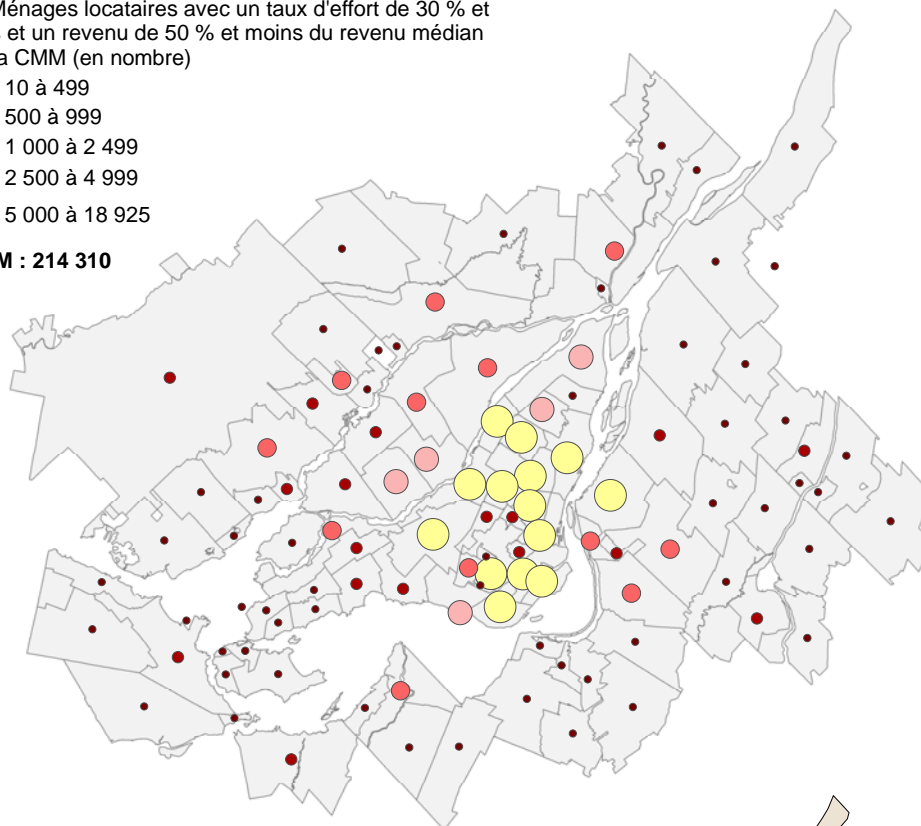
À titre de rappel, 30,9 % des ménages locataires de la CMM connaissent des problèmes d'abordabilité au logement. La figure 12.b permet de repérer les 27 zones qui affichent un taux supérieur à celui de la CMM. Treize d'entre elles sont situées sur le territoire de l'agglomération de Montréal : Montréal-Nord (40,4 %), Ville-Marie (35,8 %), Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (34,3 %), Côte-Saint-Luc (33,5 %), Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (33,3 %) affichant les plus hauts pourcentages.

À Laval, dans le secteur de Chomedey, 31,9 % de ménages locataires ont des problèmes d'abordabilité. Ces problèmes sont aussi importants hors des îles de Montréal et de Laval. En effet, dans la couronne Nord, six municipalités affichent un taux supérieur à celui de la CMM — Saint-Sulpice (44,9 %), Sainte-Anne-des-Plaines (38 %), Pointe-Calumet (34,8 %), Sainte-Marthe-sur-le-Lac (34,2 %), Saint-Eustache (33,7 %), Bois-des-Filion (31,5 %) — et sept municipalités dans la couronne Sud, soit Beauharnois (37,4 %), Pincourt (34,1 %), Saint-Mathieu (33,3 %), Sainte-Catherine (32,1 %), Châteauguay (31,5 %), Les Cèdres (31,5 %) et Saint-Isidore (31 %).

**A. Ménages locataires avec un taux d'effort de 30 % et plus et un revenu de 50 % et moins du revenu médian de la CMM (en nombre)**

- 10 à 499
- 500 à 999
- 1 000 à 2 499
- 2 500 à 4 999
- 5 000 à 18 925

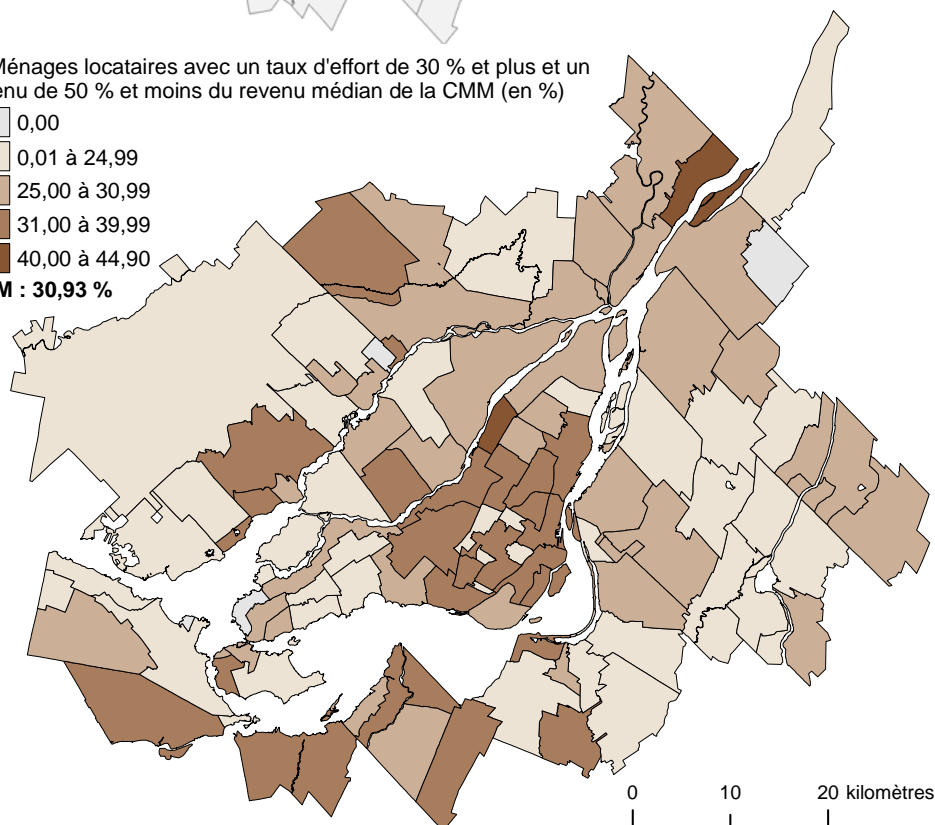
**CMM : 214 310**



**B. Ménages locataires avec un taux d'effort de 30 % et plus et un revenu de 50 % et moins du revenu médian de la CMM (en %)**

- 0,00
- 0,01 à 24,99
- 25,00 à 30,99
- 31,00 à 39,99
- 40,00 à 44,90

**CMM : 30,93 %**



Note : Le revenu médian de l'ensemble des ménages de la CMM s'élevait à 42 247 \$ en 2000.  
INRS Urbanisation, Culture et Société

**Figure 12. Les ménages locataires ayant des problèmes d'abordabilité du logement dans la CMM, 2001.**

### 3.4 Vers un indicateur synthétique de besoins en matière de logement social

Malheureusement, les données disponibles dans le cadre de cette étude ne nous permettent pas de repérer les ménages locataires qui cumulent à la fois des problèmes de qualité, de taille de logement et d'abordabilité. Pour remédier à cette situation, nous proposons un indicateur synthétique de besoins en matière de logement social tenant compte des trois dimensions retenues habituellement dans les études portant sur les besoins impérieux de logement.

L'indice proposé est en fait la sommation de trois variables standardisées sur une échelle de 0 à 1 :

- Pourcentage de logements locatifs nécessitant des réparations majeures;
- Pourcentage de ménages en situation de surpeuplement et disposant de faibles revenus;
- Pourcentage de ménages locataires avec un taux d'effort de 30 % et plus, disposant de faibles revenus.

Cet indice varie donc potentiellement de 0 à 3, soit d'un niveau relatif de besoins en logements sociaux minimal à maximal. Par exemple, une valeur d'indice de 3 signifierait qu'une zone affiche les valeurs maximales sur les trois pourcentages mentionnés ci-dessus. À l'inverse, une valeur d'indice de 0 signifierait que la zone affiche les valeurs minimales pour les trois variables.

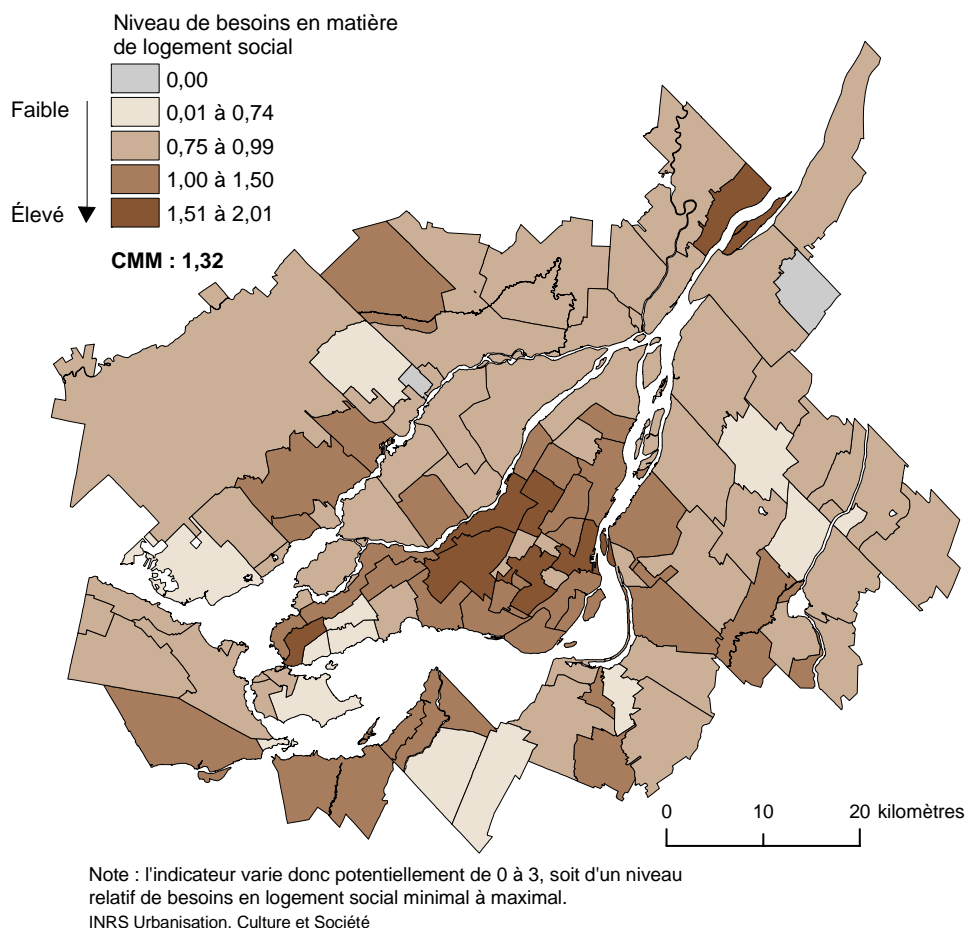
La cartographie de cet indice<sup>18</sup>, à la figure 13, démontre que les zones ayant les besoins en matière de logement social les plus importants, soit celles avec des valeurs d'indices synthétiques supérieures à 1,5, sont surtout situées dans l'agglomération de Montréal : Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (2,0), Sainte-Anne-de-Bellevue (2,0), Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (1,82), Saint-Laurent (1,70), Ville-Marie (1,52) et Ahunatic-Cartierville (1,59); ailleurs, on retrouve une seule zone, Saint-Sulpice, dans la couronne Nord (1,81).

Viennent ensuite 29 zones avec des valeurs comprises entre 1,0 et 1,5 dont :

- Seize dans l'agglomération de Montréal, notamment Montréal-Nord (1,49), Côte-Saint-Luc (1,43), Hampstead (1,40) et Pierrefonds–Roxboro (1,40);
- Trois dans l'agglomération de Longueuil, c'est-à-dire Brossard (1,12), Greenfield Park (1,06) et Vieux-Longueuil–Lemoyne (1,0);

<sup>18</sup> Les valeurs sont aussi reportées dans l'annexe statistique au tableau A16.

- Cinq dans la couronne Sud soit Saint-Mathieu (1,49), Les Cèdres (1,49), Carignan (1,24), Beauharnois (1,16) et Léry (1,10);
- Une zone à Laval, Chomedey (1,17);
- Quatre zones dans la couronne Nord, c'est-à-dire Sainte-Marthe-sur-le-Lac (1,26), Sainte-Anne-des-Plaines (1,12), Saint-Eustache (1,09) et Boisbriand (1,08).



**Figure 13. Indicateur synthétique de besoins en matière de logement social selon les zones de la CMM, 2001.**

## Conclusion

Les résultats de nos analyses démontrent clairement que le critère le plus important pour repérer les ménages locataires ayant des besoins en logement est celui de l'abordabilité. Les situations mesurées par les deux autres critères — ceux de la qualité et du surpeuplement — se révélant beaucoup moins fréquents. En effet, sur le territoire de la CMM, parmi les ménages locataires, 30,9 % ont à la fois des problèmes d'abordabilité et de faibles revenus, alors que 8,3 % estiment occuper un logement nécessitant des réparations majeures, et 2,3 % sont en situation de surpeuplement et disposent de faibles revenus.

Il est à noter aussi que les problèmes de qualité sont plus fréquents dans les quartiers centraux de l'agglomération de Montréal où le parc de logements est plus ancien. Les problèmes de surpeuplement sont également plus fréquents au centre dans l'agglomération de Montréal, surtout dans les quartiers d'immigration. Par contre, si dans les couronnes Nord et Sud et à Laval, les problèmes de surpeuplement et de qualité se font plus rares étant donné que le parc de logements locatifs est plus récent, on observe néanmoins, dans certaines municipalités, des problèmes d'abordabilité.

## **PARTIE 4**

### **L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES : QUELLES RELATIONS?**

Dans cette section du texte, nous tenterons de mettre en relation l'offre et la demande de logements sociaux et abordables en répondant à trois questions :

- Quels niveau et type d'offre de logements sociaux et abordables sont actuellement disponibles? Et comment se distribue cette offre sur le territoire de la CMM?
- Quels sont les besoins de logements sociaux et abordables qui ne sont pas actuellement satisfaits? Et surtout comment se répartissent ces besoins au sein des zones de la CMM?
- Quelles relations est-il possible de dégager entre l'offre et la demande en matière de logements sociaux et abordables?

#### **4.1 Notions de demande insatisfaite et de demande satisfaite**

Pour faciliter la compréhension de la discussion qui suit, il importe d'introduire d'abord les notions de demande insatisfaite et de demande satisfaite en termes de logement social et abordable.

La **demande insatisfaite** équivaut au nombre de ménages dont les besoins en termes de logement social et abordable restent à combler. Concrètement, ces ménages connaissant des problèmes d'abordabilité de logement doivent répondre à deux critères : 1) disposer de faibles revenus<sup>19</sup> et 2) consentir 30 % ou plus de leurs revenus bruts aux dépenses de logement. Il peut aussi s'agir de ménages à faibles revenus et en situation de surpeuplement dans leur logement locatif ou encore de ménages occupant un logement locatif nécessitant des réparations majeures. Une partie de ces ménages peuvent d'ailleurs être inscrits sur les listes d'attente des Offices municipaux d'habitation (OHM).

La **demande satisfaite** équivaut au nombre de ménages dont les besoins en logement social et abordable, tels que définis précédemment en fonction des deux critères, sont satisfaits. Ces ménages occupent donc un logement social (HLM ou PSL), ou encore un logement abordable dans une coopérative d'habitation ou OBNL par exemple, ou encore un logement sur le marché privé avec un taux d'effort de 30 % ou moins.

---

<sup>19</sup> Dans le cadre de cette étude, nous avons retenu le seuil de 50 % du revenu médian (42 247 \$) de l'ensemble des ménages de la CMM, soit 21 124 \$.

## 4.2 L'offre de logements sociaux et abordables

Le tableau 19 synthétise les données sur l'offre et la demande de logements sociaux et abordables par grand secteur de la CMM. Deux types de logement forment l'offre de logements sociaux et abordables. Le premier type d'offre est constitué du logement social (HLM et PSL). Il compte pour 35 631 logements en 2006 (5,2 % des logements locatifs). Ce type d'offre garantit aux ménages qui en bénéficient un mode de fixation des loyers, indépendant du marché, puisque le montant du loyer correspond à 25 % des revenus du ménage. Ce type de logement soustrait donc ces ménages de la demande insatisfaite en logement social et abordable puisque leur taux d'effort est *de facto* inférieur à 30 % et que l'on peut faire l'hypothèse que la taille du logement occupé est adéquate tout comme la qualité.

Le deuxième type d'offre, celui du logement abordable, est constitué des unités produites dans le cadre du programme LAQ (volet social et communautaire et volet privé), des différents volets du programme *AccèsLogis* et des anciens programmes de coopératives et d'OBNL d'habitation de la SCHL et de la SHQ. Cette partie de l'offre s'élève à 29 341 unités (4,2 % des logements locatifs) et se caractérise par une plus grande variété de ses modes d'attribution des logements et de fixation des loyers. Il en résulte des niveaux d'effort variables d'un programme à l'autre. Autrement dit, il peut arriver qu'un ménage à faible revenu qui habite dans un logement abordable, doive consacrer plus de 30 % de son revenu brut pour se loger. Ce ménage, selon les critères de définition utilisés dans cette étude, a donc été comptabilisé parmi les ménages ayant des problèmes d'abordabilité, donc du côté de la demande insatisfaite.

Concrètement, cela signifie, par exemple, qu'un ménage locataire d'un logement dans une coopérative d'habitation, dont le loyer est certes inférieur à celui du « marché locatif traditionnel », peut, malgré tout, encore connaître des problèmes d'abordabilité (taux d'effort de 30 % ou plus). À l'inverse, une certaine proportion, difficile à quantifier, des ménages résidant dans une coopérative et un OBNL peuvent disposer de revenus moyens (supérieurs au seuil de 50 % du revenu médian de la CMM que nous avons retenu) et ainsi ne pas connaître de besoins impérieux de logement. Afin d'appuyer ces propos, notons qu'une enquête sur le profil socioéconomique des résidents des coopératives d'habitation<sup>20</sup>, menée la par Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH, 2003), révèle qu'en 2001, 15 % des ménages ont des

---

<sup>20</sup> Cette enquête a été menée auprès de 2 962 résidents de coopératives québécoises provenant de l'ensemble du Québec. 45,1 % d'entre eux résidaient à Montréal, 11,3 % dans la région de la Montérégie, 2,1 % dans la région de Lanaudière, 0,8 % à Laval, 0,5 % dans la région des Laurentides. Il est donc fort probable que les résidents des coopératives d'habitation situées sur le territoire de la CMM est un profil socioéconomique relativement similaire à celui dégagé dans l'étude de la CQCH (2003).

revenus entre 30 000 \$ et 39 999 \$ et 15 % ont des revenus de 40 000 \$ et plus (soit des seuils supérieurs aux 50 % de revenu médian de la CMM — 21 214 \$ — que nous avons retenu pour comptabiliser les ménages à faible revenu).

Pour conclure, les 29 341 unités de logements abordables ne contribuent que partiellement à soustraire ces ménages de la catégorie des ménages ayant des problèmes d'abordabilité, puisqu'une partie des logements de ce segment de l'offre est occupée par des ménages qui ne sont pas à faible revenu. Quand ils le sont, il peut arriver que certains ménages doivent consacrer 30 % ou plus de leur revenu pour se loger

**Tableau 19**  
**Indicateurs de demande et d'offre de logements sociaux et abordables**  
**dans la CMM par grand secteur, 2001**

Secteur		Communauté métropolitaine de Montréal	Agglomération de Montréal	Agglomération de Longueuil	Laval	Couironne Nord	Couironne Sud
Demande de logements sociaux et abordables	Logements locatifs occupés	692 940	517 500	59 470	44 535	39 905	31 530
	% →	100,0	74,7	8,6	6,4	5,8	4,6
	Logements locatifs occupés nécessitant des réparations majeures	57 445	45 955	4 185	2 960	2 325	2 020
	% →	100,0	80,0	7,3	5,2	4,0	3,5
	% ↓ <sup>1</sup>	8,3	8,9	7,0	6,6	5,8	6,4
Ménages locataires en situation de surpeuplement et disposant de faibles revenus	15 790	14 495	475	370	305	145	
% →	100,0	91,8	3,0	2,3	1,9	0,9	
% ↓ <sup>1</sup>	2,3	2,8	0,8	0,8	0,8	0,5	
Ménages locataires connaissant des problèmes d'abordabilité (taux d'effort de 30 % et plus et 50 % et moins du revenu médian de la CMM)	214 310	165 230	17 000	12 820	11 055	8 205	
% →	100,0	77,1	7,9	6,0	5,2	3,8	
% ↓ <sup>1</sup>	30,9	31,9	28,6	28,8	27,7	26,0	
Offre de logements sociaux et abordables	Logements sociaux et abordables	64 972	51 840	4 400	3 235	2 874	2 623
	% →	100,0	79,8	6,8	5,0	4,4	4,0
	Logements sociaux <sup>2</sup>	35 631	27 955	2 878	1 543	1 684	1 571
	% →	100,0	78,5	8,1	4,3	4,7	4,4
% ↓ <sup>3</sup>	54,8	53,9	65,4	47,7	58,6	59,9	
Logements abordables <sup>4</sup>	29 341	23 885	1 522	1 692	1 190	1 052	
% →	100,0	81,4	5,2	5,8	4,1	3,6	
% ↓ <sup>3</sup>	45,2	46,1	34,6	52,3	41,4	40,1	

<sup>1</sup> Pourcentage calculé en fonction de l'ensemble des logements locatifs occupés.

<sup>2</sup> Logements HLM et PSL.

<sup>3</sup> Pourcentage calculé en fonction de l'ensemble des logements sociaux et abordables.

<sup>4</sup> Logements LAQ (volet social et communautaire et volet privé), AccèsLogis, coopératives et OBNL (anciens programmes).

### **4.3 La demande insatisfaite de logements sociaux et abordables**

Notre méthode d'estimation de la demande insatisfaite s'appuie pour l'essentiel sur des indicateurs sociodémographiques et socioéconomiques isolant les ménages locataires dont la situation économique est précaire et qui consentent d'importants efforts financiers pour se loger. Elle introduit aussi des dimensions comme la taille inadéquate et la mauvaise qualité du logement.

Le critère de demande en logement social et abordable le plus important est celui de l'abordabilité du logement locatif. Suivant celui-ci, 214 310 ménages locataires (30,9 %) connaissaient une situation défavorable sur le marché du logement en 2001 et pouvaient être considérés comme faisant partie de la demande insatisfaite de logement social et abordable dans la CMM. Les deux autres critères retenus pour évaluer la demande insatisfaite en logement social et abordable sont moins significatifs. Les ménages occupant un logement nécessitant des réparations majeures étaient au nombre de 57 445 (8,3 %) dans l'ensemble de la CMM. Alors que ceux en situation de surpeuplement et à faible revenu étaient au nombre de 15 790 (2,3 %). Le rapport entre les revenus des ménages et les coûts des logements locatifs apparaît dès lors comme la source principale d'une demande insatisfaite en logement social et abordable dans la CMM. Il importe de signaler que ces catégories ne sont pas exclusives, c'est-à-dire qu'un même ménage a pu être comptabilisé comme ayant un problème d'abordabilité, de taille inadéquate et de qualité de son logement. Il serait donc erroné de faire la somme de ces trois chiffres pour estimer la demande de logements sociaux et abordables.

### **4.4 Répartition territoriale de la demande et de l'offre de logements sociaux et abordables**

Comment maintenant se répartissent cette demande et cette offre? Une offre généreuse de logements sociaux et abordables dans une zone se traduit-elle par une demande insatisfaite plus faible, alors que là où l'offre est moins importante, voit-on la demande s'accroître? Comment se compare la localisation des deux phénomènes à l'échelle intramétropolitaine? Examinons de nouveau le tableau 19 en nous attachant cette fois à la répartition spatiale des logements locatifs occupés, de la demande et de l'offre de logements sociaux et abordables selon les cinq grands secteurs de la CMM.

Parmi les 692 940 logements locatifs occupés de la CMM, 74,7 % sont situés dans l'agglomération de Montréal, suivie par l'agglomération de Longueuil (8,6 %), de Laval (6,4 %), de la couronne Nord (5,8 %) et de la couronne Sud (4,6 %). Cette forte concentration de logements locatifs dans l'agglomération de Montréal explique qu'il n'est pas surprenant que l'on y retrouve également les proportions les plus élevées des

indicateurs traduisant des besoins en logements sociaux et abordables : par exemple, l'agglomération de Montréal concentre 77,1 % des ménages connaissant des problèmes d'abordabilité de la CMM. Mais cette concentration des besoins dans l'agglomération de Montréal ne doit pas occulter l'existence de besoins similaires, toutes proportions gardées, dans l'agglomération de Longueuil (7,9 %), à Laval (6,0 %) et dans les couronnes Nord et Sud (5,2 % et 3,8 %).

L'analyse des pourcentages en colonne nous permet de repérer les grands secteurs de la CMM où les ménages connaissant des problèmes d'abordabilité sont surreprésentés : ces ménages représentent 30,9 % du total des ménages locataires de la CMM *versus* 31,9 % dans l'agglomération de Montréal, 28,6 % dans l'agglomération de Longueuil, 28,8 % à Laval, 27,7 % dans la couronne Nord et 26,0 % dans la couronne Sud. Ces pourcentages indiquent que les ménages locataires dont les revenus sont faibles et qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus à se loger sont légèrement surreprésentés dans l'agglomération de Montréal, mais aussi que globalement, on observe des proportions de ménages avec des problèmes d'abordabilité relativement semblables dans les cinq grands secteurs de la CMM. Et ce, même si le volume le plus important de ces ménages demeure dans l'agglomération de Montréal : cette dernière rassemble 165 260 ménages locataires avec des problèmes d'abordabilité sur les 214 310 que compte la CMM.

Au niveau de l'offre, la tendance à la concentration dans l'agglomération de Montréal suit celle des logements locatifs et des besoins en logement social et abordable. L'agglomération de Montréal compte 74,7 % des logements locatifs et 79,8 % des unités disponibles de logements sociaux et abordables de la CMM, devant l'agglomération de Longueuil (respectivement 8,6 % et 6,8 %), Laval (6,4 % et 5,0 %), la couronne Nord (5,8 % et 4,4 %) et la couronne Sud (4,6 % et 4,0 %). Ainsi, dans chaque grand secteur de la CMM, la distribution des logements sociaux et abordables ne s'écarte pas de façon radicale de la distribution des logements locatifs, mais on notera toutefois une surreprésentation dans l'agglomération de Montréal et une sous-représentation dans les autres grands secteurs de la CMM.

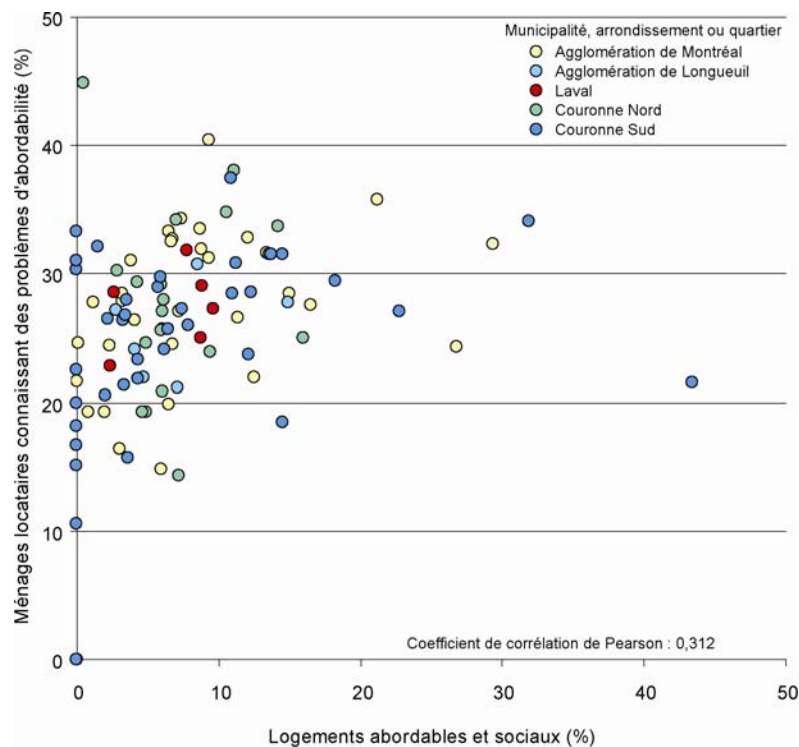
Si l'on met maintenant en relation les données de l'offre et de la demande insatisfaite, on constate qu'une offre plus généreuse ne se traduit pas par une demande insatisfaite plus faible! Comment expliquer cela? Cela tient à la géographie sociale de la région montréalaise et plus particulièrement, au fait que les ménages pauvres ne sont pas répartis également dans les cinq grands secteurs. Aussi, l'agglomération de Montréal qui concentre la pauvreté sur son territoire, concentre aussi de larges proportions de logements locatifs, de l'offre de logements sociaux et abordables et de la demande insatisfaite.

Pour préciser et nuancer cette relation, le graphique à la figure 14 illustre la relation entre l'offre et la demande en logements sociaux et abordables pour les 108 zones de la CMM (les municipalités, les arrondissements pour les villes de Montréal et Longueuil ou encore les quartiers pour la ville de Laval).

La concentration des points dans le quadrant médian gauche du graphique indique d'abord la relative insuffisance de l'offre de logements sociaux et abordables comparativement à un niveau moyen ou élevé de la demande. La forme prise par le nuage de points vient ainsi confirmer les observations produites à partir du tableau 19. Elle conduit à la même conclusion d'une amélioration souhaitable du niveau global de l'offre de logements sociaux et abordables.

Enfin, la forme prise par le nuage de points vient confirmer partiellement l'inégale répartition spatiale de l'offre et de la demande de logements sociaux et abordables. Le coefficient de corrélation enregistre en effet une relation positive entre les deux phénomènes, bien que le niveau en soit modéré (coefficient de corrélation de Pearson : 0,312). Il y a bien eu une production plus importante de logements sociaux et abordables dans des espaces où la demande et les besoins en la matière étaient plus criants.

Cette répartition de l'offre et de la demande en logements sociaux et abordables soulève la question de la localisation et l'insertion et l'implantation des « nouvelles unités » de logements sociaux et abordables. Ces différents points sont abordés dans la conclusion générale.



**Figure 14.** Relation entre l'offre et la demande de logements sociaux et abordables, 2006.

## **Conclusion générale :** **Quelques balises en matière de localisation et d'implantation de logement social et abordable**

Cette étude a démontré que le logement social n'est pas également réparti, toutes proportions gardées, à l'intérieur de la Communauté métropolitaine de Montréal, tout comme les besoins en logement social et abordable. Devant ces deux constats qu'importe-t-il de faire? Répondre localement à la demande, c'est-à-dire offrir les logements sociaux et abordables là où les besoins sont exprimés, ou au contraire, opter pour une répartition des logements sociaux et abordables au prorata, par exemple, du nombre de ménages locataires de chaque municipalité ou arrondissement? Dans le premier cas, cela conduirait à une concentration accrue de la pauvreté dans de nombreux quartiers déjà pauvres, la demande y étant concentrée. Or, de nombreux travaux de recherche étatsuniens soulèvent les problèmes engendrés par une forte concentration de la pauvreté (Ellen et Turner, 1997; Dansereau *et al.*, 2002). Au Canada, l'existence de très fortes concentrations de la pauvreté dans des quartiers est aussi vue comme une situation préoccupante (Hajnal, 1995; Heisz et McLeod, 2004; Kazemipur, 2000; Lee, 2000). Ainsi, à la question « où doit-on construire du logement social et abordable », la réponse est loin d'être simple.

Nous nous limiterons ici à mentionner quelques balises susceptibles d'orienter les choix en matière de localisation et d'implantation du logement social et abordable dans la région montréalaise. L'expérience passée et les travaux des chercheurs, tant au Québec (Dansereau *et al.*, 2002; Dansereau *et al.*, 1996; Morin *et al.*, 1990) qu'ailleurs dans le monde, ont en effet permis d'identifier certains facteurs qui favorisent l'insertion réussie, sans garantie toutefois, du logement social tant public que relevant du tiers secteur. Par insertion réussie, nous entendons une insertion vécue positivement non seulement par les habitants des ensembles, mais aussi par leurs voisins. Plusieurs études<sup>21</sup> ont montré que certains milieux présenteraient des caractéristiques qui peuvent les rendre moins ou, au contraire, plus attrayants du point de vue des populations qui résident dans les ensembles de logement social. Ces caractéristiques concernent, d'une part, le profil socioéconomique des populations résidant dans le quartier d'insertion et, d'autre part, l'offre de services et d'équipements publics et privés.

---

<sup>21</sup> Pour une synthèse de ces études, voir notamment Dansereau *et al.* (2002), Dansereau *et al.* (1996), Morin *et al.* (1990).

## **Le milieu social d'insertion**

Les travaux, réalisés dans d'autres contextes que le Québec, démontrent que des contrastes sociaux extrêmement marqués en termes de richesse peuvent conduire à un sentiment d'isolement des habitants du logement social et à une certaine marginalisation au sein du quartier (Morin *et al.*, 1990; Apparicio et Séguin, 2006c). Si l'on décide d'implanter des logements sociaux dans des quartiers très bien nantis, il faudra donc apporter une attention particulière à ces implantations.

Une localisation au sein de quartiers pauvres serait-elle alors à encourager? Encore ici, une certaine prudence s'impose, car des études (rapportées dans Ellen et Turner, 1997) ont signalé les problèmes, engendrés par une forte concentration de populations défavorisées au sein des quartiers qualifiés d'espaces de pauvreté, dans le contexte des métropoles étatsuniennes. Cette concentration serait peu propice à l'amélioration de leurs conditions économiques et à leur bien-être (Dansereau *et al.*, 2002; Séguin et Divay, 2002).

Il importe donc de raisonner davantage en termes de mixité sociale, c'est-à-dire de milieux résidentiels qui mettent en présence des populations différenciées (pas excessivement toutefois) sur le plan des revenus (Dansereau *et al.*, 2002).

## **L'accessibilité aux services et équipements collectifs et aux zones d'emploi**

Par ailleurs, les travaux étatsuniens sur les effets engendrés par les quartiers de concentration de la pauvreté sur leurs populations et les études portant sur l'exclusion sociale en Grande-Bretagne, démontrent qu'un bon accès à des services et des équipements publics et privés de bonne qualité est un facteur de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale, tant chez les adultes que chez les jeunes. La qualité des transports publics est aussi cruciale pour permettre aux populations défavorisées, qui sont pour la plupart non motorisées, d'avoir accès aux pôles d'emplois et aux institutions d'enseignement supérieur.

L'accessibilité à l'emploi est en effet un facteur important de lutte à la pauvreté. Certains auteurs soutiennent que la difficulté qu'ont certains travailleurs peu qualifiés à trouver en emploi serait attribuable, du moins partiellement, au fait qu'ils sont éloignés des emplois qui requièrent leurs niveaux de compétence (Allard et Danziger, 2003; Allard *et al.*, 2003; Wenglenski, 2004; Gaschet et Gaussier, 2003). En d'autres termes, l'éloignement physique des zones d'emploi viendrait nuire aux personnes défavorisées qui limitent souvent leur recherche d'emploi à un rayon géographique relativement restreint (Gaschet

et Gaussier, 2003; Simpson, 1992) puisqu'elles sont peu mobiles (sans automobile pour la plupart et peu enclines à payer les coûts des transports publics).

Il importe donc que les quartiers d'insertion des logements sociaux et abordables offrent un bon niveau de services et d'équipements et une bonne desserte en transport collectif (Apparicio et Séguin, 2006a et b). Ces services et équipements doivent évidemment correspondre aux besoins et à la capacité de payer des ménages habitant dans le logement social et abordable.

### **Les caractéristiques du bâti**

Les caractéristiques du bâti des ensembles de logement public ou plus largement social peuvent, bien entendu, influencer la satisfaction résidentielle des locataires, mais aussi favoriser ou non l'insertion des ensembles dans le milieu résidentiel environnant. Selon Morin *et al.* (1990), quelques préceptes de base relatifs aux formes architecturales sont aujourd'hui largement admis :

- « - Les grands ensembles sont à éviter à cause de leur caractère déshumanisant, pathogène et socialement stigmatisant;
- L'habitat en hauteur, indépendamment de la taille du groupement, est à proscrire pour les familles avec enfants;
- Toute formule qui favorise les sentiments d'appartenance et d'identification positive, l'appropriation personnelle de l'espace et l'expression de la différenciation donne des résultats satisfaisants. » (Morin *et al.*, 1990, p. 48)

En France, les constats cumulés d'échecs des grands ensembles HLM de barres et de tours, rassemblant souvent plusieurs milliers de logements sociaux, appuient ces propos et valorisent les formules d'habitat peu dense et de faible hauteur.

Plus généralement, des caractéristiques du bâti similaires à celles du milieu résidentiel environnant évitent l'étiquetage des habitants de ces logements, car leur ensemble se fond avec le milieu avoisinant. Il faut donc éviter de construire des ensembles qui, par la densité du bâti ou par les matériaux utilisés, contribuent à souligner la présence de logement social ou abordable au sein des espaces résidentiels. Ces ensembles doivent également être de bonne qualité et conçus de manière telle qu'ils « vieillissent bien » afin de conserver cette qualité dans le temps. L'étude de Dansereau *et al.* (1996), portant sur le quartier Angus à Montréal, a démontré que la qualité architecturale des ensembles de logement social et le fait qu'ils étaient difficilement repérables dans l'ensemble des bâtiments résidentiels environnants ont permis une insertion réussie de ces ensembles.

## **Le syndrome NIMBY (Not In My Back Yard)**

La vive opposition des habitants de couches moyennes à l'implantation d'un nouvel ensemble de logements sociaux dans leur voisinage est un problème fréquemment rencontré. Ces derniers prétendent que cette proximité induira une dévaluation de leur propriété. Or, plusieurs études ont démontré que ces craintes ne sont pas fondées. Aux États-Unis, des recherches ont montré que la localisation de petits ensembles HLM dans les quartiers et les banlieues de classes moyennes n'a pas eu d'incidence sur les prix des propriétés environnantes (De Souza *et al.* 1999; Nourse, 1963; Rabięga *et al.*, 1984). Au Canada, une étude menée en Colombie-Britannique est arrivée à la même conclusion (CitySpaces Consulting Ltd, 1996). Le fait d'opter pour des ensembles de taille modeste et de bonne facture architecturale et de privilégier une stratégie adéquate d'information avant l'implantation de logements sociaux et abordables pourrait favoriser une attitude plus réceptive des résidents des secteurs concernés.

Sur la base d'une revue extensive des écrits sur la mixité sociale et sur les expériences étatsuniennes de déconcentration du logement social, l'étude de Dansereau *et al.* (2002) propose d'implanter les « nouveaux logements » sociaux en les distribuant de façon plus équitable à l'échelle de l'agglomération. Les auteurs du rapport précisent :

« Une telle politique doit toutefois veiller à ne pas contrer l'effet parfois bénéfique de regroupements volontaires de personnes ayant des intérêts et des besoins communs. Il importe de tenir compte du fait que certaines clientèles ont des besoins particuliers d'aide ou d'accompagnement. Si l'on déplace l'offre résidentielle pour ces personnes, il est essentiel que les services d'accompagnement suivent, sinon la dispersion géographique aura plus d'inconvénients que de bénéfices. L'installation de logements sociaux dans des quartiers où ils sont actuellement peu présents risque de donner lieu à des réactions de type NIMBY. Dès lors, le rééquilibrage de la distribution des logements sociaux à travers l'agglomération ne peut se faire sans une réflexion préalable sur les stratégies envisageables pour contrer ces réactions négatives des résidents de quartiers à faible proportion de logements sociaux. »

Cette citation résume bien l'ampleur des défis que soulève l'implantation de nouveaux ensembles de logements sociaux si l'on veut assurer une insertion réussie de ces derniers.

## Références bibliographiques

- Allard, S. W., et S. Danziger (2003). « Proximity and Opportunity: How Residence and Race Affect Welfare Recipient », *Housing Policy Debate*, vol. 13, n° 4, p. 675-700.
- Allard, S. W., R. M. Tolman et D. Rosen (2003). « Proximity to Service Providers and Service Utilization among Welfare Recipients: The Interaction of Place and Race », *Journal of Policy Analysis and Management*, vol. 22, n° 4, p. 599-613.
- Apparicio, P., et A.-M. Séguin (2006a). « Measuring the Accessibility of Services and Facilities for Residents of Public Housing in Montréal », *Urban Studies*, vol. 43, n° 1, p. 187-211.
- Apparicio, P., et A.-M. Séguin (2006b). « L'accessibilité aux services et aux équipements : un enjeu d'équité pour les personnes âgées résidant en HLM à Montréal », *Les cahiers de géographie du Québec*, vol. 50, n° 139, p. 23-44.
- Apparicio, P., et A.-M. Séguin (2006c). « L'insertion des HLM montréalaises dans le milieu social environnant », *L'Espace géographique*, n° 1, p. 63-85.
- CitySpaces Consulting Ltd. (1996). *Toward More Inclusive Neighbourhoods*, Victoria (British Columbia), Housing Ministry.
- Communauté métropolitaine de Montréal (2006). *L'accès à un logement de qualité pour chaque ménage de la Communauté métropolitaine de Montréal. Orientations de la Communauté métropolitaine de Montréal en matière de logement social et abordable*, Montréal, Communauté métropolitaine de Montréal, 95 p.
- CQCH (2003). *Enquête sur le profil socio-économique des résidents des coopératives d'habitation – 2002*, Québec, Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), 46 p.
- Dansereau, F., C. Beaudoin, A.-M. Séguin, F. Charbonneau et M. Gaudreau (1992). *Les indicateurs de la qualité de l'habitat : leçons de l'enquête montréalaise*, Rapport d'étude soumis à la Société d'habitation du Québec, Montréal, INRS-Urbanisation, 65 p.
- Dansereau, F., S. Charbonneau, R. Morin, A. Révillard, D. Rose et A.-M. Séguin (2002). *La mixité sociale en habitation*, Rapport de recherche réalisé pour le Service de l'habitation de la Ville de Montréal, 156 p.
- Dansereau, F., A. Germain et C. Éveillard (1996). « Le quartier Angus, un exemple de mixité sociale programmé? », *Plan Canada*, p. 33-38.
- De Souza Briggs, X., J. T. Darden et A. Aidala (1999). « In the Wake of Desegregation. Early Impacts of Scattered-Site Public Housing on Neighborhoods in Yonkers, New York », *Journal of the American Planning Association*, vol. 65, n° 1, p. 27-48.
- Ellen, I., et M. Turner (1997). « Does Neighbourhood Matter? Assessing Recent Evidence », *Housing Policy Debate*, vol. 8, n° 4, p. 833-866.
- Engeland, J., R. Lewis, S. Ehrlich et J. Che (2005). *Évolution des conditions de logement dans les régions métropolitaines de recensement au Canada, 1991-2001*, Ottawa, Statistique Canada et Société canadienne d'hypothèques et de logement, 94 p.
- Gaschet, C., et N. Gaussier (2003). *Ségrégation urbaine et marchés du travail au sein de l'aire urbaine bordelaise : quelle portée pour l'hypothèse du mauvais appariement spatial?*, Texte présenté au XXXIX<sup>e</sup> colloque de l'Association de Science Régionale de Langue Française, « Concentration et ségrégation, dynamiques et inscriptions territoriales », Lyon, 1-3 septembre 2003.
- Hajnal, Z. L. (1995). « The Nature of Concentrated Urban Poverty in Canada and the United States », *Canadian Journal of Sociology*, vol. 20, n° 4, p. 497-528.

- Heisz, A., et L. McLeod (2004). *Faible revenu dans les régions métropolitaines de recensement, 1980 à 2000*, Ottawa, Statistique Canada, 92 p.
- Kazemipur, A. (2000). « Ecology of Deprivation: Spatial Concentration of Poverty in Canada », *Canadian Journal of Regional Science*, vol. 23, n° 3, p. 403-426.
- Lee, K. (2000). *Urban Poverty in Canada: A Statistical Profile*, Ottawa, Canadian Council on Social Development, 224 p.
- Morin, R., F. Dansereau et D. Nadeau (1990). *L'habitation sociale : les clientèles et leur vécu, les modes de gestion, les solutions de rechange : synthèse de littérature*, Département d'études urbaines et touristiques, Université du Québec à Montréal et INRS-Urbanisation, collection « Rapport de recherche », 116 p.
- Nourse, H. (1963). « The Effects of Public Housing on Property Values in St. Louis », *Land Economics*, vol. 39, p. 433-441.
- Rabiega, W., L. Ta-Win et L. Robinson (1984). « The Property Value Impacts of Public Housing Projects in Low and Moderate Density Residential Neighborhoods », *Land Economics*, vol. 60, p. 174-179.
- SCHL (1992). *Les besoins impérieux de logement au Canada*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement. 20 p.
- Séguin, A.-M., et G. Divay (2002). *Pauvreté urbaine : la promotion de quartiers socialement viables*, Réseau canadien d'analyse des politiques publiques/Canadian Policy Research Network, Discussion paper F/27, Family Network, 41 p.
- Simpson, W. (1993). « Urban Structure and the Labor Market: Worker Mobility, Commuting and Underemployment in Cities », *Economic Journal*, vol. 130, n° 421, p. 1573-1574.
- Wenglenski, C. (2004). *Une mesure des disparités sociales d'accessibilité au marché de l'emploi en Île-de-France*, Texte présenté au XL<sup>e</sup> colloque de l'Association de Science Régionale de Langue Française, « Convergence et disparités régionales au sein de l'espace européen : les politiques régionales à l'épreuve des faits », Bruxelles, 1-3 septembre 2004.

## **Annexes statistiques**



Tableau A1. Les logements locatifs occupés dans la CMM, 2001

		Tous les logements <sup>1</sup>	Logements locatifs					Tous les logements <sup>1</sup>	Logements locatifs			
		N	N	%	% CMM			N	%	% CMM		
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>		<b>1 389 230</b>	<b>692 940</b>	<b>49,9</b>	<b>100,0</b>			<b>149 580</b>	<b>59 470</b>	<b>39,8</b>	<b>8,6</b>	
<b>Agglomération de Montréal</b>		<b>805 835</b>	<b>517 500</b>	<b>64,2</b>	<b>74,7</b>			<b>94 070</b>	<b>45 440</b>	<b>48,3</b>	<b>6,6</b>	
N.	<b>Ville de Montréal</b>	<b>719 410</b>	<b>488 390</b>	<b>67,9</b>	<b>70,5</b>							
1	Ahuntsic-Cartierville	56 510	35 965	63,6	5,2	34	Greenfield Park	6 890	2 720	39,5	0,4	
2	Anjou	17 115	10 095	59,0	1,5	35	Saint-Hubert	27 690	7 365	26,6	1,1	
3	Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	73 175	56 905	77,8	8,2	36	Vieux-Longueuil	59 490	35 355	59,4	5,1	
4	L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	6 145	1 715	27,9	0,2	37	Boucherville	13 465	2 295	17,0	0,3	
5	Lachine	18 280	11 310	61,9	1,6	38	Brossard	23 350	6 145	26,3	0,9	
6	LaSalle	32 200	19 695	61,2	2,8	39	Saint-Bruno-de-Montarville	8 680	1 450	16,7	0,2	
7	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	61 265	43 940	71,7	6,3	40	Saint-Lambert	10 015	4 140	41,3	0,6	
8	Montréal-Nord	36 380	26 330	72,4	3,8			<b>Couronne Sud</b>	<b>141 535</b>	<b>31 530</b>	<b>22,3</b>	<b>4,6</b>
9	Outremont	9 565	4 840	50,6	0,7	41	Beauharnois	4 835	1 645	34,0	0,2	
10	Pierrefonds-Roxboro	22 110	7 030	31,8	1,0	42	Beloil	7 180	1 970	27,4	0,3	
11	Plateau-Mont-Royal	56 800	44 140	77,7	6,4	43	Calixa-Lavallée	185	10	5,4	0,0	
12	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	37 885	14 640	38,6	2,1	44	Candiac	4 620	840	18,2	0,1	
13	Rosemont-Petite-Patrie	68 165	50 520	74,1	7,3	45	Carignan	2 110	225	10,7	0,0	
14	Saint-Laurent	30 765	18 235	59,3	2,6	46	Chambly	7 475	2 260	30,2	0,3	
15	Saint-Léonard	28 330	18 680	65,9	2,7	47	Châteauguay	15 360	3 840	25,0	0,6	
16	Sud-Ouest	31 450	22 995	73,1	3,3	48	Contrecoeur	2 155	580	26,9	0,1	
17	Verdun	29 635	20 775	70,1	3,0	49	Delson	2 525	585	23,2	0,1	
18	Ville-Marie	41 355	34 355	83,1	5,0	50	Hudson	1 965	320	16,3	0,0	
19	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	62 280	46 225	74,2	6,7	52	L'Île-Perrot	3 865	1 470	38,0	0,2	
20	Baie-d'Urfé	1 325	90	6,8	0,0	53	La Prairie	7 340	2 355	32,1	0,3	
21	Beaconsfield	6 545	740	11,3	0,1	54	Léry	910	165	18,1	0,0	
22	Côte-Saint-Luc	13 250	7 055	53,2	1,0	55	Les Cèdres	1 840	275	14,9	0,0	
23	Dollard-des-Ormeaux	15 505	3 630	23,4	0,5	56	McMasterville	1 480	455	30,7	0,1	
24	Dorval	7 640	3 330	43,6	0,5	57	Mercier	3 255	635	19,5	0,1	
25	Hampstead	2 580	910	35,3	0,1	58	Mont-Saint-Hilaire	5 400	1 155	21,4	0,2	
26	Kirkland	6 330	485	7,7	0,1	59	Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	2 950	205	6,9	0,0	
27	Mont-Royal	7 755	2 980	38,4	0,4	60	Otterburn Park	2 835	415	14,6	0,1	
28	Montréal-Est	1 495	885	59,2	0,1	61	Pincourt	3 535	435	12,3	0,1	
29	Montréal-Ouest	1 850	390	21,1	0,1	62	Pointe-des-Cascades	370	100	27,0	0,0	
30	Pointe-Claire	11 400	3 275	28,7	0,5	63	Richelieu	1 870	665	35,6	0,1	
31	Sainte-Anne-de-Bellevue	1 930	950	49,2	0,1	64	Saint-Amable	2 490	380	15,3	0,1	
32	Senneville	360	25	6,9	0,0	65	Saint-Basile-le-Grand	4 325	460	10,6	0,1	
33	Westmount	8 460	4 365	51,6	0,6	66	Saint-Constant	7 605	1 375	18,1	0,2	
<b>Laval</b>		<b>132 645</b>	<b>44 535</b>	<b>33,6</b>	<b>6,4</b>	67	Saint-Isidore	845	145	17,2	0,0	
81	Chomedey	28 555	12 820	44,9	1,9	68	Saint-Jean-Baptiste	1 010	270	26,7	0,0	
82	Duvernay-Saint-François-Saint-Vincent-de-Paul	18 225	4 325	23,7	0,6	69	Saint-Lazare	4 245	350	8,2	0,1	
83	Fabreville-Sainte-Rose	19 515	3 625	18,6	0,5	70	Saint-Mathias-sur-Richelieu	1 560	300	19,2	0,0	
84	Laval-Ouest-Sainte-Dorothée-Laval-sur-le-Lac	16 675	2 645	15,9	0,4	71	Saint-Mathieu	735	75	10,2	0,0	
85	Pont-Viau-Laval-des-Rapides	30 630	16 590	54,2	2,4	72	Saint-Mathieu-de-Beloil	745	60	8,1	0,0	
86	Vimont-Auteuil	19 045	4 530	23,8	0,7	73	Saint-Philippe	1 415	170	12,0	0,0	
<b>Couronne Nord</b>		<b>159 635</b>	<b>39 905</b>	<b>25,0</b>	<b>5,8</b>	74	Sainte-Catherine	5 805	1 325	22,8	0,2	
87	Blainville	12 285	2 115	17,2	0,3	75	Sainte-Julie	9 230	1 715	18,6	0,2	
88	Bois-des-Filion	2 810	650	23,1	0,1	76	Terrasse-Vaudreuil	785	185	23,6	0,0	
89	Boisbriand	9 270	2 900	31,3	0,4	77	Varennes	6 790	1 270	18,7	0,2	
90	Charlemagne	2 375	1 090	45,9	0,2	78	Vaudreuil-Dorion	7 730	2 380	30,8	0,3	
91	Deux-Montagnes	6 340	1 820	28,7	0,3	79	Vaudreuil-sur-le-Lac	310	40	12,9	0,0	
92	L'Assomption	5 665	1 585	28,0	0,2	80	Verchères	1 850	425	23,0	0,1	
93	Lorraine	3 005	80	2,7	0,0							
94	Mascouche	9 940	1 505	15,1	0,2							
95	Mirabel	9 760	2 465	25,3	0,4							
96	Oka	1 225	210	17,1	0,0							
97	Pointe-Calumet	2 090	445	21,3	0,1							
98	Repentigny	26 260	5 575	21,2	0,8							
99	Rosemère	4 495	500	11,1	0,1							
100	Saint-Eustache	15 075	4 810	31,9	0,7							
101	Saint-Joseph-du-Lac	1 665	260	15,6	0,0							
102	Saint-Sulpice	1 200	245	20,4	0,0							
103	Sainte-Anne-des-Plaines	4 145	1 025	24,7	0,1							
104	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	3 130	385	12,3	0,1							
105	Sainte-Thérèse	10 530	5 685	54,0	0,8							
106	Terrebonne	28 370	6 555	23,1	0,9							

<sup>1</sup> Ensemble des logements occupés qu'ils soient loués ou possédés.  
Source : Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales.  
Traitement : INRS-UCS.



Tableau A3. Les logements HLM selon le type de clientèle dans la CMM, 2006

	Logements HLM				Logements HLM selon la clientèle		Logements HLM			
	N	Familles	P. âgées	P. seules			N	Familles	P. âgées	P. seules
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>	<b>27 180</b>	<b>43,4</b>	<b>55,3</b>	<b>1,3</b>		<b>Agglomération de Longueuil</b>	<b>2 276</b>	<b>27,9</b>	<b>70,3</b>	<b>1,8</b>
Agglomération de Montréal	21 164	47,0	51,7	1,3		Ville de Longueuil	1 872	34,0	63,9	2,1
N. Ville de Montréal	20 854	47,4	51,3	1,3		34 Greenfield Park	181	0,0	100,0	0,0
1 Ahuntsic-Cartierville	1 437	43,8	53,4	2,8		35 Saint-Hubert	336	31,5	56,5	11,9
2 Anjou	331	0,0	100,0	0,0		36 Vieux-Longueuil	1 355	39,1	60,9	0,0
3 Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	1 562	30,7	69,3	0,0		37 Boucherville	90	0,0	100,0	0,0
4 L'Île-Bizard-Sainte-Genève	12	100,0	0,0	0,0		38 Brossard	61	0,0	100,0	0,0
5 Lachine	734	61,0	39,0	0,0		39 Saint-Bruno-de-Montarville	94	0,0	100,0	0,0
6 LaSalle	373	28,2	71,8	0,0		40 Saint-Lambert	159	0,0	100,0	0,0
7 Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	2 496	60,2	39,8	0,0						
8 Montréal-Nord	424	39,6	60,4	0,0		<b>Couronne Sud</b>	<b>1 339</b>	<b>30,6</b>	<b>69,4</b>	<b>0,0</b>
9 Outremont	75	0,0	100,0	0,0		41 Beauharnois	113	0,0	100,0	0,0
10 Pierrefonds-Roxboro	0	0,0	0,0	0,0		42 Beolil	75	16,0	84,0	0,0
11 Plateau-Mont-Royal	1 301	51,3	48,7	0,0		43 Calixa-Lavallée	0	0,0	0,0	0,0
12 Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	832	66,3	33,7	0,0		44 Candiac	0	0,0	0,0	0,0
13 Rosemont-Petite-Patrie	1 703	27,4	70,5	2,2		45 Carignan	0	0,0	100,0	0,0
14 Saint-Laurent	305	30,2	69,8	0,0		46 Chambly	122	67,2	32,8	0,0
15 Saint-Léonard	304	32,9	67,1	0,0		47 Châteauguay	276	62,3	37,7	0,0
16 Sud-Ouest	3 507	67,8	32,2	0,0		48 Contrecoeur	35	0,0	100,0	0,0
17 Verdun	592	20,3	79,7	0,0		49 Delson	21	0,0	100,0	0,0
18 Ville-Marie	2 880	49,2	45,0	5,9		50 Hudson	0	0,0	0,0	0,0
19 Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	1 986	38,0	60,7	1,3		52 L'Île-Perrot	32	37,5	62,5	0,0
20 Baie-d'Urfé	0	0,0	0,0	0,0		53 La Prairie	24	58,3	41,7	0,0
21 Beaconsfield	0	0,0	0,0	0,0		54 Léry	0	0,0	0,0	0,0
22 Côte-Saint-Luc	0	0,0	0,0	0,0		55 Les Cèdres	10	0,0	100,0	0,0
23 Dollard-des-Ormeaux	0	0,0	0,0	0,0		56 McMasterville	15	0,0	100,0	0,0
24 Dorval	24	0,0	100,0	0,0		57 Mercier	20	0,0	100,0	0,0
25 Hampstead	0	0,0	0,0	0,0		58 Mont-Saint-Hilaire	209	31,6	68,4	0,0
26 Kirkland	0	0,0	0,0	0,0		59 Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	0	0,0	0,0	0,0
27 Mont-Royal	0	0,0	0,0	0,0		60 Otterburn Park	20	0,0	100,0	0,0
28 Montréal-Est	20	0,0	100,0	0,0		61 Pin court	55	0,0	100,0	0,0
29 Montréal-Ouest	0	0,0	0,0	0,0		62 Pointe-des-Cascades	0	0,0	0,0	0,0
30 Pointe-Claire	132	0,0	100,0	0,0		63 Richelieu	15	0,0	100,0	0,0
31 Sainte-Anne-de-Bellevue	30	0,0	100,0	0,0		64 Saint-Amable	22	54,5	45,5	0,0
32 Senneville	0	0,0	0,0	0,0		65 Saint-Basile-le-Grand	20	0,0	100,0	0,0
33 Westmount	104	61,5	38,5	0,0		66 Saint-Constant	32	37,5	62,5	0,0
						67 Saint-Isidore	0	0,0	0,0	0,0
<b>Laval</b>	<b>1 120</b>	<b>36,5</b>	<b>60,0</b>	<b>3,5</b>		68 Saint-Jean-Baptiste	20	0,0	100,0	0,0
81 Chomedey	447	0,0	92,2	7,8		69 Saint-Lazare	0	0,0	0,0	0,0
82 Duvernay-Saint-François-Saint-Vincent-de-Paul	20	0,0	100,0	0,0		70 Saint-Mathias-sur-Richelieu	10	0,0	100,0	0,0
83 Fabreville-Sainte-Rose	24	100,0	0,0	0,0		71 Saint-Mathieu	0	0,0	0,0	0,0
84 Laval-Ouest-Sainte-Dorothée-Laval-sur-le-Lac	101	20,8	79,2	0,0		72 Saint-Mathieu-de-Beloeil	0	0,0	0,0	0,0
85 Pont-Viau-Laval-des-Rapides	467	77,9	21,2	0,9		73 Saint-Philippe	0	0,0	0,0	0,0
86 Vimont-Auteuil	61	0,0	100,0	0,0		74 Sainte-Catherine	20	0,0	100,0	0,0
						75 Sainte-Julie	20	0,0	100,0	0,0
<b>Couronne Nord</b>	<b>1 281</b>	<b>31,0</b>	<b>69,0</b>	<b>0,0</b>		76 Terrasse-Vaudreuil	10	100,0	0,0	0,0
87 Blainville	91	45,1	54,9	0,0		77 Varennes	21	28,6	71,4	0,0
88 Bois-des-Filion	41	0,0	100,0	0,0		78 Vaudreuil-Dorion	72	16,7	83,3	0,0
89 Boisbriand	48	0,0	100,0	0,0		79 Vaudreuil-sur-le-Lac	0	0,0	0,0	0,0
90 Charlemagne	30	0,0	100,0	0,0		80 Verchères	50	0,0	100,0	0,0
91 Deux-Montagnes	70	0,0	100,0	0,0						
92 L'Assomption	54	0,0	100,0	0,0						
93 Lorraine	0	0,0	0,0	0,0						
94 Mascouche	85	35,3	64,7	0,0						
95 Mirabel	100	22,0	78,0	0,0						
96 Oka	15	0,0	100,0	0,0						
97 Pointe-Calumet	15	0,0	100,0	0,0						
98 Repentigny	20	0,0	100,0	0,0						
99 Rosemère	50	0,0	100,0	0,0						
100 Saint-Eustache	164	32,3	67,7	0,0						
101 Saint-Joseph-du-Lac	12	0,0	100,0	0,0						
102 Saint-Sulpice	0	0,0	0,0	0,0						
103 Sainte-Anne-des-Plaines	20	0,0	100,0	0,0						
104 Sainte-Marthe-sur-le-Lac	27	0,0	100,0	0,0						
105 Sainte-Thérèse	158	52,5	47,5	0,0						
106 Terrebonne	281	59,8	40,2	0,0						

Sources :  
Société d'habitation du Québec; données fournies à la CMM en 2006.  
Traitement : INRS-UCS.

**Tableau A4. Les logements bénéficiant du *Programme de Supplément au loyer* dans la CMM, 2006**

	CMM	Agglomération de Longueuil	Agglomération de Montréal	Couronne Nord	Couronne Sud	Laval
<b>En nombre</b>						
Ensemble des unités PSL	8,451	602	6,791	403	232	423
Familles	3,870	336	3,033	242	86	173
Personnes seules	3,146	153	2,628	93	61	211
Personnes âgées	1,435	113	1,130	68	85	39
Unités gérées par des OMH <sup>1</sup>	6,333	522	5,084	257	143	327
Familles	3,302	298	2,632	149	68	155
Personnes seules	2,383	122	1,986	85	51	139
Personnes âgées	648	102	466	23	24	33
Unités gérées par d'autres organismes	2,118	80	1,707	146	89	96
Familles	568	38	401	93	18	18
Personnes seules	763	31	642	8	10	72
Personnes âgées	787	11	664	45	61	6
<b>En pourcentage</b>						
Ensemble des unités PSL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Familles	45.8	55.8	44.7	60.0	37.1	40.9
Personnes seules	37.2	25.4	38.7	23.1	26.3	49.9
Personnes âgées	17.0	18.8	16.6	16.9	36.6	9.2
Unités gérées par des OMH <sup>1</sup>	74.9	86.7	74.9	63.8	61.6	77.3
Familles	39.1	49.5	38.8	37.0	29.3	36.6
Personnes seules	28.2	20.3	29.2	21.1	22.0	32.9
Personnes âgées	7.7	16.9	6.9	5.7	10.3	7.8
Unités gérées par d'autres organismes	25.1	13.3	25.1	36.2	38.4	22.7
Familles	6.7	6.3	5.9	23.1	7.8	4.3
Personnes seules	9.0	5.1	9.5	2.0	4.3	17.0
Personnes âgées	9.3	1.8	9.8	11.2	26.3	1.4

<sup>1</sup> OMH : Office municipal d'habitation.

Source : Société d'habitation du Québec, données fournies à la CMM en 2006. Traitement : INRS-UCS.

**Tableau A5. Les logements bénéficiant du Programme de Supplément au loyer dans la CMM, 2006**

	Logements					Logements			
	locatifs <sup>1</sup>		Logements PSL			locatifs <sup>1</sup>		Logements PSL	
	N	N	%	% CMM	N	N	%	% CMM	
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>	<b>692 940</b>	<b>8 451</b>	<b>1,22</b>	<b>100,00</b>	<b>Agglomération de Longueuil</b>	<b>59 470</b>	<b>602</b>	<b>1,01</b>	<b>7,12</b>
<b>Agglomération de Montréal</b>	<b>517 500</b>	<b>6 791</b>	<b>1,31</b>	<b>80,36</b>	<b>Ville de Longueuil</b>	<b>45 440</b>	<b>494</b>	<b>1,09</b>	<b>5,85</b>
N. Ville de Montréal	488 390	6 556	1,34	77,58	34 Greenfield Park	2 720	14	0,51	0,17
1 Ahuntsic-Cartierville	35 965	556	1,55	6,58	35 Saint-Hubert	7 365	32	0,43	0,38
2 Anjou	10 095	168	1,66	1,99	36 Vieux-Longueuil	35 355	448	1,27	5,30
3 Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	56 905	665	1,17	7,87	37 Boucherville	2 295	2	0,09	0,02
4 L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	1 715	8	0,47	0,09	38 Brossard	6 145	97	1,58	1,15
5 Lachine	11 310	92	0,81	1,09	39 Saint-Bruno-de-Montarville	1 450	1	0,07	0,01
6 LaSalle	19 695	262	1,33	3,10	40 Saint-Lambert	4 140	8	0,19	0,09
7 Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	43 940	597	1,36	7,06	<b>Couronne Sud</b>	<b>31 530</b>	<b>232</b>	<b>0,74</b>	<b>2,75</b>
8 Montréal-Nord	26 330	716	2,72	8,47	41 Beauharnois	1 645	29	1,76	0,34
9 Outremont	4 840	2	0,04	0,02	42 Beloeil	1 970	17	0,86	0,20
10 Pierrefonds-Roxboro	7 030	54	0,77	0,64	43 Calixa-Lavallée	10	0	0,00	0,00
11 Plateau-Mont-Royal	44 140	310	0,70	3,67	44 Candiac	840	0	0,00	0,00
12 Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	14 640	320	2,19	3,79	45 Carignan	225	0	0,00	0,00
13 Rosemont-Petite-Patrie	50 520	666	1,32	7,88	46 Chambly	2 260	44	1,95	0,52
14 Saint-Laurent	18 235	156	0,86	1,85	47 Châteauguay	3 840	59	1,54	0,70
15 Saint-Léonard	18 680	241	1,29	2,85	48 Contrecoeur	580	1	0,17	0,01
16 Sud-Ouest	22 995	403	1,75	4,77	49 Delson	585	0	0,00	0,00
17 Verdun	20 775	320	1,54	3,79	50 Hudson	320	45	14,06	0,53
18 Ville-Marie	34 355	439	1,28	5,19	52 L'Île-Perrot	1 470	0	0,00	0,00
19 Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	46 225	581	1,26	6,87	53 La Prairie	2 355	5	0,21	0,06
20 Baie-d'Urfé	90	1	1,11	0,01	54 Léry	165	0	0,00	0,00
21 Beaconsfield	740	0	0,00	0,00	55 Les Cèdres	275	0	0,00	0,00
22 Côte-Saint-Luc	7 055	170	2,41	2,01	56 McMasterville	455	0	0,00	0,00
23 Dollard-des-Ormeaux	3 630	28	0,77	0,33	57 Mercier	635	0	0,00	0,00
24 Dorval	3 330	3	0,09	0,04	58 Mont-Saint-Hilaire	1 155	2	0,17	0,02
25 Hampstead	910	1	0,11	0,01	59 Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	205	0	0,00	0,00
26 Kirkland	485	0	0,00	0,00	60 Otterburn Park	415	1	0,24	0,01
27 Mont-Royal	2 980	1	0,03	0,01	61 Pincourt	435	0	0,00	0,00
28 Montréal-Est	885	25	2,82	0,30	62 Pointe-des-Cascades	100	0	0,00	0,00
29 Montréal-Ouest	390	3	0,77	0,04	63 Richelieu	665	0	0,00	0,00
30 Pointe-Claire	3 275	3	0,09	0,04	64 Saint-Amable	380	0	0,00	0,00
31 Sainte-Anne-de-Bellevue	950	0	0,00	0,00	65 Saint-Basile-le-Grand	460	0	0,00	0,00
32 Senneville	25	0	0,00	0,00	66 Saint-Constant	1 375	2	0,15	0,02
33 Westmount	4 365	0	0,00	0,00	67 Saint-Isidore	145	0	0,00	0,00
<b>Laval</b>	<b>44 535</b>	<b>423</b>	<b>0,95</b>	<b>5,01</b>	68 Saint-Jean-Baptiste	270	0	0,00	0,00
81 Chomedey	12 820	160	1,25	1,89	69 Saint-Lazare	350	4	1,14	0,05
82 Duvernay-Saint-François-Saint-Vincent-de-Paul	4 325	27	0,62	0,32	70 Saint-Mathias-sur-Richelieu	300	0	0,00	0,00
83 Fabreville-Sainte-Rose	3 625	2	0,06	0,02	71 Saint-Mathieu	75	0	0,00	0,00
84 Laval-Ouest-Sainte-Dorothée-Laval-sur-le-Lac	2 645	18	0,68	0,21	72 Saint-Mathieu-de-Beloeil	60	0	0,00	0,00
85 Pont-Viau-Laval-des-Rapides	16 590	190	1,15	2,25	73 Saint-Philippe	170	0	0,00	0,00
86 Vimont-Auteuil	4 530	26	0,57	0,31	74 Sainte-Catherine	1 325	0	0,00	0,00
<b>Couronne Nord</b>	<b>39 905</b>	<b>403</b>	<b>1,01</b>	<b>4,77</b>	75 Sainte-Julie	1 715	7	0,41	0,08
87 Blainville	2 115	4	0,19	0,05	76 Terrasse-Vaudreuil	185	1	0,54	0,01
88 Bois-des-Filion	650	3	0,46	0,04	77 Varennes	1 270	15	1,18	0,18
89 Boisbriand	2 900	81	2,79	0,96	78 Vaudreuil-Dorion	2 380	0	0,00	0,00
90 Charlemagne	1 090	1	0,09	0,01	79 Vaudreuil-sur-le-Lac	40	0	0,00	0,00
91 Deux-Montagnes	1 820	7	0,38	0,08	80 Verchères	425	0	0,00	0,00
92 L'Assomption	1 585	0	0,00	0,00					
93 Lorraine	80	0	0,00	0,00					
94 Mascouche	1 505	15	1,00	0,18					
95 Mirabel	2 465	1	0,04	0,01					
96 Oka	210	0	0,00	0,00					
97 Pointe-Calumet	445	0	0,00	0,00					
98 Repentigny	5 575	42	0,75	0,50					
99 Rosemère	500	0	0,00	0,00					
100 Saint-Eustache	4 810	140	2,91	1,66					
101 Saint-Joseph-du-Lac	260	0	0,00	0,00					
102 Saint-Sulpice	245	1	0,41	0,01					
103 Sainte-Anne-des-Plaines	1 025	10	0,98	0,12					
104 Sainte-Marthe-sur-le-Lac	385	0	0,00	0,00					
105 Sainte-Thérèse	5 685	37	0,65	0,44					
106 Terrebonne	6 555	61	0,93	0,72					

Sources :

1. Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales.

2. Société d'habitation du Québec; données fournies à la CMM en 2006.

Traitement : INRS-UCS.

**Tableau A6. Les logements bénéficiant du volet social et communautaire du programme  
Logement abordable Québec dans la CMM, 2006**

		Logements localifs <sup>1</sup>			Logements LAQ – volet social et com. <sup>2</sup>		
		N	N	%	% CMM		
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>		<b>692,940</b>	<b>2,056</b>	<b>0.30</b>	<b>100.00</b>		
<b>Agglomération de Montréal</b>		<b>517,500</b>	<b>1,854</b>	<b>0.36</b>	<b>90.18</b>		
N.	Ville de Montréal	488,390	1,512	0.31	73.54		
1	Ahuntsic-Cartierville	35,965	133	0.37	6.47		
2	Anjou	10,095	0	0.00	0.00		
3	Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	56,905	137	0.24	6.66		
4	L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	1,715	0	0.00	0.00		
5	Lachine	11,310	391	3.46	19.02		
6	LaSalle	19,695	0	0.00	0.00		
7	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	43,940	82	0.19	3.99		
8	Montréal-Nord	26,330	80	0.30	3.89		
9	Outremont	4,840	0	0.00	0.00		
10	Pierrefonds-Roxboro	7,030	28	0.40	1.36		
11	Plateau-Mont-Royal	44,140	0	0.00	0.00		
12	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	14,640	159	1.09	7.73		
13	Rosemont-Petite-Patrie	50,520	170	0.34	8.27		
14	Saint-Laurent	18,235	139	0.76	6.76		
15	Saint-Léonard	18,680	0	0.00	0.00		
16	Sud-Ouest	22,995	110	0.48	5.35		
17	Verdun	20,775	6	0.03	0.29		
18	Ville-Marie	34,355	24	0.07	1.17		
19	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	46,225	53	0.11	2.58		
20	Baie-d'Urfé	90	0	0.00	0.00		
21	Beaconsfield	740	0	0.00	0.00		
22	Côte-Saint-Luc	7,055	0	0.00	0.00		
23	Dollard-des-Ormeaux	3,630	131	3.61	6.37		
24	Dorval	3,330	76	2.28	3.70		
25	Hampstead	910	0	0.00	0.00		
26	Kirkland	485	0	0.00	0.00		
27	Mont-Royal	2,980	0	0.00	0.00		
28	Montréal-Est	885	0	0.00	0.00		
29	Montréal-Ouest	390	0	0.00	0.00		
30	Pointe-Clair	3,275	135	4.12	6.57		
31	Sainte-Anne-de-Bellevue	950	0	0.00	0.00		
32	Senneville	25	0	0.00	0.00		
33	Westmount	4,365	0	0.00	0.00		
<b>Laval</b>		<b>44,535</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>		
81	Chomedey	12,820	0	0.00	0.00		
82	Duvernay-Saint-François-Saint-Vincent-de-Paul	4,325	0	0.00	0.00		
83	Fabreville-Sainte-Rose	3,625	0	0.00	0.00		
84	Laval-Ouest-Sainte-Dorothée-Laval-sur-le-Lac	2,645	0	0.00	0.00		
85	Pont-Viau-Laval-des-Rapides	16,590	0	0.00	0.00		
86	Vimont-Auteuil	4,530	0	0.00	0.00		
<b>Couronne Nord</b>		<b>39,905</b>	<b>30</b>	<b>0.08</b>	<b>1.46</b>		
87	Blainville	2,115	0	0.00	0.00		
88	Bois-des-Filion	650	0	0.00	0.00		
89	Boisbriand	2,900	0	0.00	0.00		
90	Charlemagne	1,090	0	0.00	0.00		
91	Deux-Montagnes	1,820	0	0.00	0.00		
92	L'Assomption	1,585	0	0.00	0.00		
93	Lorraine	80	0	0.00	0.00		
94	Mascouche	1,505	0	0.00	0.00		
95	Mirabel	2,465	0	0.00	0.00		
96	Oka	210	0	0.00	0.00		
97	Pointe-Calumet	445	0	0.00	0.00		
98	Repentigny	5,575	0	0.00	0.00		
99	Rosemère	500	0	0.00	0.00		
100	Saint-Eustache	4,810	0	0.00	0.00		
101	Saint-Joseph-du-Lac	260	0	0.00	0.00		
102	Saint-Sulpice	245	0	0.00	0.00		
103	Sainte-Anne-des-Plaines	1,025	0	0.00	0.00		
104	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	385	0	0.00	0.00		
105	Sainte-Thérèse	5,685	0	0.00	0.00		
106	Terrebonne	6,555	30	0.46	1.46		
<b>Agglomération de Longueuil</b>		<b>59,470</b>	<b>116</b>	<b>0.20</b>	<b>5.64</b>		
<b>Ville de Longueuil</b>		<b>45,440</b>	<b>116</b>	<b>0.26</b>	<b>5.64</b>		
34	Greenfield Park	2,720	0	0.00	0.00		
35	Saint-Hubert	7,365	0	0.00	0.00		
36	Vieux-Longueuil	35,355	116	0.33	5.64		
37	Boucherville	2,295	0	0.00	0.00		
38	Brossard	6,145	0	0.00	0.00		
39	Saint-Bruno-de-Montarville	1,450	0	0.00	0.00		
40	Saint-Lambert	4,140	0	0.00	0.00		
<b>Couronne Sud</b>		<b>31,530</b>	<b>56</b>	<b>0.18</b>	<b>2.72</b>		
41	Beauharnois	1,645	0	0.00	0.00		
42	Beloil	1,970	0	0.00	0.00		
43	Calixa-Lavallée	10	0	0.00	0.00		
44	Candiac	840	0	0.00	0.00		
45	Carignan	225	0	0.00	0.00		
46	Chambly	2,260	0	0.00	0.00		
47	Châteauguay	3,840	0	0.00	0.00		
48	Contrecoeur	580	0	0.00	0.00		
49	Delson	585	0	0.00	0.00		
50	Hudson	320	0	0.00	0.00		
52	L'Île-Perrot	1,470	0	0.00	0.00		
53	La Prairie	2,355	0	0.00	0.00		
54	Léry	165	0	0.00	0.00		
55	Les Cèdres	275	30	10.91	1.46		
56	McMasterville	455	0	0.00	0.00		
57	Mercier	635	0	0.00	0.00		
58	Mont-Saint-Hilaire	1,155	0	0.00	0.00		
59	Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	205	0	0.00	0.00		
60	Otterburn Park	415	0	0.00	0.00		
61	Pincourt	435	0	0.00	0.00		
62	Pointe-des-Cascades	100	0	0.00	0.00		
63	Richelieu	665	0	0.00	0.00		
64	Saint-Amable	380	0	0.00	0.00		
65	Saint-Basile-le-Grand	460	26	5.65	1.26		
66	Saint-Constant	1,375	0	0.00	0.00		
67	Saint-Isidore	145	0	0.00	0.00		
68	Saint-Jean-Baptiste	270	0	0.00	0.00		
69	Saint-Lazare	350	0	0.00	0.00		
70	Saint-Mathias-sur-Richelieu	300	0	0.00	0.00		
71	Saint-Mathieu	75	0	0.00	0.00		
72	Saint-Mathieu-de-Beloil	60	0	0.00	0.00		
73	Saint-Philippe	170	0	0.00	0.00		
74	Sainte-Catherine	1,325	0	0.00	0.00		
75	Sainte-Julie	1,715	0	0.00	0.00		
76	Terrasse-Vaudreuil	185	0	0.00	0.00		
77	Varenes	1,270	0	0.00	0.00		
78	Vaudreuil-Dorion	2,380	0	0.00	0.00		
79	Vaudreuil-sur-le-Lac	40	0	0.00	0.00		
80	Verchères	425	0	0.00	0.00		

Sources :

1. Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales.

2. Société d'habitation du Québec; données fournies à la CMM en 2006.

Traitement : INRS-UCS.

**Tableau A7. Les logements bénéficiant du volet privé du programme  
Logement abordable Québec dans la CMM, 2006**

	Logements locatifs <sup>1</sup>			Logements LAO – volet privé <sup>2</sup>				Logements locatifs <sup>1</sup>			Logements LAO – volet privé <sup>2</sup>		
	N	N	% CMM	N	%	% CMM		N	N	%	% CMM		
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>							<b>Agglomération de Longueuil</b>						
Agglomération de Montréal							Ville de Longueuil						
N.	488 390	199	0,04	63,17	34	Greenfield Park	2 720	0	0,00	0,00			
1	Ahuntsic-Cartierville	35 965	8	0,02	2,54	35	Saint-Hubert	7 365	20	0,27	6,35		
2	Anjou	10 095	3	0,03	0,95	36	Vieux-Longueuil	35 355	0	0,00	0,00		
3	Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	56 905	0	0,00	0,00	37	Boucherville	2 295	0	0,00	0,00		
4	L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	1 715	0	0,00	0,00	38	Brossard	6 145	12	0,20	3,81		
5	Lachine	11 310	7	0,06	2,22	39	Saint-Bruno-de-Montarville	1 450	0	0,00	0,00		
6	LaSalle	19 695	0	0,00	0,00	40	Saint-Lambert	4 140	0	0,00	0,00		
7	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	43 940	13	0,03	4,13	<b>Couronne Sud</b>							
8	Montréal-Nord	26 330	69	0,26	21,90	41	Beauharnois	1 645	0	0,00	0,00		
9	Outremont	4 840	0	0,00	0,00	42	Beloil	1 970	0	0,00	0,00		
10	Pierrefonds-Roxboro	7 030	24	0,34	7,62	43	Calixa-Lavallée	10	0	0,00	0,00		
11	Plateau-Mont-Royal	44 140	0	0,00	0,00	44	Candiac	840	0	0,00	0,00		
12	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	14 640	20	0,14	6,35	45	Carignan	225	0	0,00	0,00		
13	Rosemont-Petite-Patrie	50 520	11	0,02	3,49	46	Chambly	2 260	70	3,10	22,22		
14	Saint-Laurent	18 235	0	0,00	0,00	47	Châteauguay	3 840	0	0,00	0,00		
15	Saint-Léonard	18 680	10	0,05	3,17	48	Contrecoeur	580	0	0,00	0,00		
16	Sud-Ouest	22 995	12	0,05	3,81	49	Delson	585	0	0,00	0,00		
17	Verdun	20 775	18	0,09	5,71	50	Hudson	320	0	0,00	0,00		
18	Ville-Marie	34 355	4	0,01	1,27	52	L'Île-Perrot	1 470	0	0,00	0,00		
19	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	46 225	0	0,00	0,00	53	La Prairie	2 355	0	0,00	0,00		
20	Baie-d'Urfé	90	0	0,00	0,00	54	Léry	165	0	0,00	0,00		
21	Beaconsfield	740	0	0,00	0,00	55	Les Cèdres	275	0	0,00	0,00		
22	Côte-Saint-Luc	7 055	0	0,00	0,00	56	McMasterville	455	0	0,00	0,00		
23	Dollard-des-Ormeaux	3 630	0	0,00	0,00	57	Mercier	635	0	0,00	0,00		
24	Dorval	3 330	0	0,00	0,00	58	Mont-Saint-Hilaire	1 155	0	0,00	0,00		
25	Hampstead	910	0	0,00	0,00	59	Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	205	0	0,00	0,00		
26	Kirkland	485	0	0,00	0,00	60	Otterburn Park	415	0	0,00	0,00		
27	Mont-Royal	2 980	0	0,00	0,00	61	Pincourt	435	0	0,00	0,00		
28	Montréal-Est	885	0	0,00	0,00	62	Pointe-des-Cascades	100	0	0,00	0,00		
29	Montréal-Ouest	390	0	0,00	0,00	63	Richelieu	665	0	0,00	0,00		
30	Pointe-Claire	3 275	0	0,00	0,00	64	Saint-Amable	380	0	0,00	0,00		
31	Sainte-Anne-de-Bellevue	950	0	0,00	0,00	65	Saint-Basile-le-Grand	460	0	0,00	0,00		
32	Senneville	25	0	0,00	0,00	66	Saint-Constant	1 375	0	0,00	0,00		
33	Westmount	4 365	0	0,00	0,00	67	Saint-Isidore	145	0	0,00	0,00		
<b>Laval</b>							68	Saint-Jean-Baptiste	270	0	0,00	0,00	
81	Chomedey	12 820	0	0,00	0,00	69	Saint-Lazare	350	0	0,00	0,00		
82	Duvernay-Saint-François-Saint-Vincent-de-Paul	4 325	14	0,32	4,44	70	Saint-Mathias-sur-Richelieu	300	0	0,00	0,00		
83	Fabreville-Sainte-Rose	3 625	0	0,00	0,00	71	Saint-Mathieu	75	0	0,00	0,00		
84	Laval-Ouest-Sainte-Dorothée-Laval-sur-le-Lac	2 645	0	0,00	0,00	72	Saint-Mathieu-de-Beloil	60	0	0,00	0,00		
85	Pont-Viau-Laval-des-Rapides	16 590	0	0,00	0,00	73	Saint-Philippe	170	0	0,00	0,00		
86	Vimont-Auteuil	4 530	0	0,00	0,00	74	Sainte-Catherine	1 325	0	0,00	0,00		
<b>Couronne Nord</b>							75	Sainte-Julie	1 715	0	0,00	0,00	
87	Blainville	2 115	0	0,00	0,00	76	Terrasse-Vaudreuil	185	0	0,00	0,00		
88	Bois-des-Fillon	650	0	0,00	0,00	77	Varenes	1 270	0	0,00	0,00		
89	Boisbriand	2 900	0	0,00	0,00	78	Vaudreuil-Dorion	2 380	0	0,00	0,00		
90	Charlemagne	1 090	0	0,00	0,00	79	Vaudreuil-sur-le-Lac	40	0	0,00	0,00		
91	Deux-Montagnes	1 820	0	0,00	0,00	80	Verchères	425	0	0,00	0,00		
92	L'Assomption	1 585	0	0,00	0,00	Sources :							
93	Lorraine	80	0	0,00	0,00	1. Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales.							
94	Mascouche	1 505	0	0,00	0,00	2. Société d'habitation du Québec; données fournies à la CMM en 2006.							
95	Mirabel	2 465	0	0,00	0,00	Traitement : INRS-UCS.							
96	Oka	210	0	0,00	0,00								
97	Pointe-Calumet	445	0	0,00	0,00								
98	Repentigny	5 575	0	0,00	0,00								
99	Rosemère	500	0	0,00	0,00								
100	Saint-Eustache	4 810	0	0,00	0,00								
101	Saint-Joseph-du-Lac	260	0	0,00	0,00								
102	Saint-Sulpice	245	0	0,00	0,00								
103	Sainte-Anne-des-Plaines	1 025	0	0,00	0,00								
104	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	385	0	0,00	0,00								
105	Sainte-Thérèse	5 685	0	0,00	0,00								
106	Terrebonne	6 555	0	0,00	0,00								





Tableau A10. Les logements sociaux et abordables dans la CMM, 2006

		Logements localités <sup>1</sup>		Logements sociaux et abordables <sup>2</sup>				Logements localités <sup>1</sup>		Logements sociaux et abordables <sup>2</sup>	
		N	N	%	% CMM			N	N	%	% CMM
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>		<b>692 940</b>	<b>64 972</b>	<b>9,4</b>	<b>100,0</b>			<b>59 470</b>	<b>4 400</b>	<b>7,4</b>	<b>6,8</b>
<b>Agglomération de Montréal</b>		<b>517 500</b>	<b>51 840</b>	<b>10,0</b>	<b>79,8</b>			<b>45 440</b>	<b>3 853</b>	<b>8,5</b>	<b>5,9</b>
N.	Ville de Montréal	488 390	49 797	10,2	76,6						
1	Ahuntsic-Cartierville	35 965	3 336	9,3	5,1	34	Greenfield Park	2 720	405	14,9	0,6
2	Anjou	10 095	1 149	11,4	1,8	35	Saint-Hubert	7 365	446	6,1	0,7
3	Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	56 905	3 662	6,4	5,6	36	Vieux-Longueuil	35 355	3 002	8,5	4,6
4	L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	1 715	39	2,3	0,1	37	Boucherville	2 295	107	4,7	0,2
5	Lachine	11 310	1 517	13,4	2,3	38	Brossard	6 145	170	2,8	0,3
6	LaSalle	19 695	1 407	7,1	2,2	39	Saint-Bruno-de-Montarville	1 450	103	7,1	0,2
7	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	43 940	5 294	12,0	8,1	40	Saint-Lambert	4 140	167	4,0	0,3
8	Montréal-Nord	26 330	2 447	9,3	3,8						
9	Outremont	4 840	95	2,0	0,1	<b>Couronne Sud</b>		<b>31 530</b>	<b>2 623</b>	<b>8,3</b>	<b>4,0</b>
10	Pierrefonds-Roxboro	7 030	1 159	16,5	1,8	41	Beauharnois	1 645	180	10,9	0,3
11	Plateau-Mont-Royal	44 140	2 982	6,8	4,6	42	Beloil	1 970	217	11,0	0,3
12	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	14 640	2 195	15,0	3,4	43	Calixa-Lavallée	10	0	0,0	0,0
13	Rosemont-Petite-Patrie	50 520	4 437	8,8	6,8	44	Candiac	840	0	0,0	0,0
14	Saint-Laurent	18 235	690	3,8	1,1	45	Carignan	225	0	0,0	0,0
15	Saint-Léonard	18 680	602	3,2	0,9	46	Chambly	2 260	274	12,1	0,4
16	Sud-Ouest	22 995	6 747	29,3	10,4	47	Châteauguay	3 840	528	13,8	0,8
17	Verdun	20 775	1 379	6,6	2,1	48	Contrecoeur	580	36	6,2	0,1
18	Ville-Marie	34 355	7 264	21,1	11,2	49	Delson	585	21	3,6	0,0
19	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	46 225	3 396	7,3	5,2	50	Hudson	320	139	43,4	0,2
20	Baie-d'Urfé	90	1	1,1	0,0	52	L'Île-Perrot	1 470	32	2,2	0,0
21	Beaconsfield	740	44	5,9	0,1	53	La Prairie	2 355	48	2,0	0,1
22	Côte-Saint-Luc	7 055	611	8,7	0,9	54	Léry	165	0	0,0	0,0
23	Dollard-des-Ormeaux	3 630	246	6,8	0,4	55	Les Cèdres	275	40	14,5	0,1
24	Dorval	3 330	136	4,1	0,2	56	McMasterville	455	15	3,3	0,0
25	Hampstead	910	1	0,1	0,0	57	Mercier	635	50	7,9	0,1
26	Kirkland	485	0	0,0	0,0	58	Mont-Saint-Hilaire	1 155	211	18,3	0,3
27	Mont-Royal	2 980	194	6,5	0,3	59	Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	205	0	0,0	0,0
28	Montréal-Est	885	237	26,8	0,4	60	Otterburn Park	415	51	12,3	0,1
29	Montréal-Ouest	390	3	0,8	0,0	61	Pincourt	435	139	32,0	0,2
30	Pointe-Claire	3 275	410	12,5	0,6	62	Pointe-des-Cascades	100	0	0,0	0,0
31	Sainte-Anne-de-Bellevue	950	30	3,2	0,0	63	Richelieu	665	75	11,3	0,1
32	Senneville	25	0	0,0	0,0	64	Saint-Amable	380	22	5,8	0,0
33	Westmount	4 365	130	3,0	0,2	65	Saint-Basile-le-Grand	460	67	14,6	0,1
<b>Laval</b>		<b>44 535</b>	<b>3 235</b>	<b>7,3</b>	<b>5,0</b>	66	Saint-Constant	1 375	60	4,4	0,1
81	Chomedey	12 820	988	7,7	1,5	67	Saint-Isidore	145	0	0,0	0,0
82	Duvernay-Saint-François-Saint-Vincent-de-Paul	4 325	112	2,6	0,2	68	Saint-Jean-Baptiste	270	20	7,4	0,0
83	Fabreville-Sainte-Rose	3 625	346	9,5	0,5	69	Saint-Lazare	350	12	3,4	0,0
84	Laval-Ouest-Sainte-Dorothée-Laval-sur-le-Lac	2 645	229	8,7	0,4	70	Saint-Mathias-sur-Richelieu	300	10	3,3	0,0
85	Pont-Viau-Laval-des-Rapides	16 590	1 456	8,8	2,2	71	Saint-Mathieu	75	0	0,0	0,0
86	Vimont-Auteuil	4 530	104	2,3	0,2	72	Saint-Mathieu-de-Beloil	60	0	0,0	0,0
<b>Couronne Nord</b>		<b>39 905</b>	<b>2 874</b>	<b>7,2</b>	<b>4,4</b>	73	Saint-Philippe	170	0	0,0	0,0
87	Blainville	2 115	127	6,0	0,2	74	Sainte-Catherine	1 325	20	1,5	0,0
88	Bois-des-Filion	650	88	13,5	0,1	75	Sainte-Julie	1 715	63	3,7	0,1
89	Boisbriand	2 900	141	4,9	0,2	76	Terrasse-Vaudreuil	185	11	5,9	0,0
90	Charlemagne	1 090	31	2,8	0,0	77	Varenes	1 270	82	6,5	0,1
91	Deux-Montagnes	1 820	77	4,2	0,1	78	Vaudreuil-Dorion	2 380	103	4,3	0,2
92	L'Assomption	1 585	94	5,9	0,1	79	Vaudreuil-sur-le-Lac	40	0	0,0	0,0
93	Lorraine	80	0	0,0	0,0	80	Verchères	425	97	22,8	0,1
94	Mascouche	1 505	142	9,4	0,2						
95	Mirabel	2 465	121	4,9	0,2						
96	Oka	210	15	7,1	0,0						
97	Pointe-Calumet	445	47	10,6	0,1						
98	Repentigny	5 575	337	6,0	0,5						
99	Rosemère	500	80	16,0	0,1						
100	Saint-Eustache	4 810	681	14,2	1,0						
101	Saint-Joseph-du-Lac	260	12	4,6	0,0						
102	Saint-Sulpice	245	1	0,4	0,0						
103	Sainte-Anne-des-Plaines	1 025	114	11,1	0,2						
104	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	385	27	7,0	0,0						
105	Sainte-Thérèse	5 685	339	6,0	0,5						
106	Terrebonne	6 555	400	6,1	0,6						

Sources :

1. Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales.

2. SHO, SCHL: données fournies à la CMM en 2006.

Traitement : INRS-UCS.



**Tableau A12. Ménages locataires en situation de surpeuplement dans leur logement et vivant sous le seuil de faible revenu dans la CMM, 2001**

	Logements locatifs	Ménages en situation de surpeuplement et sous le seuil de faible revenu			Logements locatifs	Ménages en situation de surpeuplement et sous le seuil de faible			
		N	N	% % CMM		N	N	% % CMM	
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>	<b>692 950</b>	<b>15 790</b>	<b>2,3</b>	<b>100,0</b>					
<b>Agglomération de Montréal</b>	<b>517 545</b>	<b>14 495</b>	<b>2,8</b>	<b>91,8</b>	<b>Agglomération de Longueuil</b>	<b>59 465</b>	<b>475</b>	<b>0,8</b>	<b>3,0</b>
N. Ville de Montréal	488 415	13 915	2,8	88,1	Ville de Longueuil	45 430	325	0,7	2,1
1 Ahuntsic-Cartierville	35 960	1 450	4,0	9,2	34 Greenfield Park	2 715	30	1,1	0,2
2 Anjou	10 095	100	1,0	0,6	35 Saint-Hubert	7 360	40	0,5	0,3
3 Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	56 910	3 375	5,9	21,4	36 Vieux-Longueuil	35 355	255	0,7	1,6
4 L'Île-Bizard-Sainte-Genève	1 720	10	0,6	0,1	37 Boucherville	2 300	10	0,4	0,1
5 Lachine	11 310	140	1,2	0,9	38 Brossard	6 145	120	2,0	0,8
6 LaSalle	19 690	340	1,7	2,2	39 Saint-Bruno-de-Montarville	1 450	0	0,0	0,0
7 Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	43 950	530	1,2	3,4	40 Saint-Lambert	4 140	20	0,5	0,1
8 Montréal-Nord	26 330	650	2,5	4,1	<b>Couronne Sud</b>	<b>31 515</b>	<b>145</b>	<b>0,5</b>	<b>0,9</b>
9 Outremont	4 840	20	0,4	0,1	41 Beauharnois	1 640	0	0,0	0,0
10 Pierrefonds-Roxboro	7 025	255	3,6	1,6	42 Beloeil	1 975	0	0,0	0,0
11 Plateau-Mont-Royal	44 130	685	1,6	4,3	43 Calixa-Lavallée	10	0	0,0	0,0
12 Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	14 635	105	0,7	0,7	44 Candiac	840	0	0,0	0,0
13 Rosemont-Petite-Patrie	50 540	705	1,4	4,5	45 Carignan	225	0	0,0	0,0
14 Saint-Laurent	18 235	1 020	5,6	6,5	46 Chambly	2 260	20	0,9	0,1
15 Saint-Léonard	18 680	435	2,3	2,8	47 Châteauguay	3 845	25	0,7	0,2
16 Sud-Ouest	23 000	455	2,0	2,9	48 Contrecoeur	580	0	0,0	0,0
17 Verdun	20 775	385	1,9	2,4	49 Delson	585	10	1,7	0,1
18 Ville-Marie	34 355	910	2,6	5,8	50 Hudson	320	0	0,0	0,0
19 Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	46 235	2 345	5,1	14,9	52 L'Île-Perrot	1 475	10	0,7	0,1
20 Baie-d'Urfé	95	0	0,0	0,0	53 La Prairie	2 355	15	0,6	0,1
21 Beaconsfield	745	0	0,0	0,0	54 Léry	165	0	0,0	0,0
22 Côte-Saint-Luc	7 055	215	3,0	1,4	55 Les Cèdres	275	10	3,6	0,1
23 Dollard-des-Ormeaux	3 630	70	1,9	0,4	56 McMasterville	455	0	0,0	0,0
24 Dorval	3 330	65	2,0	0,4	57 Mercier	630	0	0,0	0,0
25 Hampstead	910	20	2,2	0,1	58 Mont-Saint-Hilaire	1 155	0	0,0	0,0
26 Kirkland	485	0	0,0	0,0	59 Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	200	0	0,0	0,0
27 Mont-Royal	2 980	60	2,0	0,4	60 Otterburn Park	415	0	0,0	0,0
28 Montréal-Est	890	10	1,1	0,1	61 Pincourt	435	0	0,0	0,0
29 Montréal-Ouest	395	0	0,0	0,0	62 Pointe-des-Cascades	100	0	0,0	0,0
30 Pointe-Claire	3 275	10	0,3	0,1	63 Richelieu	665	0	0,0	0,0
31 Sainte-Anne-de-Bellevue	950	65	6,8	0,4	64 Saint-Amable	380	0	0,0	0,0
32 Senneville	30	0	0,0	0,0	65 Saint-Basile-le-Grand	460	0	0,0	0,0
33 Westmount	4 360	65	1,5	0,4	66 Saint-Constant	1 370	10	0,7	0,1
<b>Laval</b>	<b>44 535</b>	<b>370</b>	<b>0,8</b>	<b>2,3</b>	67 Saint-Isidore	150	0	0,0	0,0
81 Chomedey	12 820	200	1,6	1,3	68 Saint-Jean-Baptiste	270	0	0,0	0,0
82 Duvernay-Saint-François-Saint-Vincent-de-Paul	4 325	25	0,6	0,2	69 Saint-Lazare	350	0	0,0	0,0
83 Fabreville-Sainte-Rose	3 625	20	0,6	0,1	70 Saint-Mathias-sur-Richelieu	300	0	0,0	0,0
84 Laval-Ouest-Sainte-Dorothée-Laval-sur-le-Lac	2 645	10	0,4	0,1	71 Saint-Mathieu	75	0	0,0	0,0
85 Pont-Viau-Laval-des-Rapides	16 590	85	0,5	0,5	72 Saint-Mathieu-de-Beloeil	55	0	0,0	0,0
86 Vimont-Auteuil	4 530	30	0,7	0,2	73 Saint-Philippe	165	0	0,0	0,0
<b>Couronne Nord</b>	<b>39 890</b>	<b>305</b>	<b>0,8</b>	<b>1,9</b>	74 Sainte-Catherine	1 325	10	0,8	0,1
87 Blainville	2 110	10	0,5	0,1	75 Sainte-Julie	1 715	10	0,6	0,1
88 Bois-des-Filion	650	0	0,0	0,0	76 Terrasse-Vaudreuil	185	0	0,0	0,0
89 Boisbriand	2 900	95	3,3	0,6	77 Varennes	1 265	0	0,0	0,0
90 Charlemagne	1 085	0	0,0	0,0	78 Vaudreuil-Dorion	2 385	25	1,0	0,2
91 Deux-Montagnes	1 820	20	1,1	0,1	79 Vaudreuil-sur-le-Lac	35	0	0,0	0,0
92 L'Assomption	1 585	0	0,0	0,0	80 Verchères	425	0	0,0	0,0
93 Lorraine	80	0	0,0	0,0					
94 Mascouche	1 505	10	0,7	0,1					
95 Mirabel	2 465	20	0,8	0,1					
96 Oka	210	0	0,0	0,0					
97 Pointe-Calumet	440	0	0,0	0,0					
98 Repentigny	5 575	30	0,5	0,2					
99 Rosemère	500	0	0,0	0,0					
100 Saint-Eustache	4 810	45	0,9	0,3					
101 Saint-Joseph-du-Lac	255	0	0,0	0,0					
102 Saint-Sulpice	245	10	4,1	0,1					
103 Sainte-Anne-des-Plaines	1 030	0	0,0	0,0					
104 Sainte-Marthe-sur-le-Lac	380	0	0,0	0,0					
105 Sainte-Thérèse	5 690	10	0,2	0,1					
106 Terrebonne	6 555	55	0,8	0,3					

Source : Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales.  
Traitement : INRS-UCS.

**Tableau A13. Ménages locataires ayant des problèmes d'abordabilité du logement dans la CMM, 2001**

	Ménages locataires		Ménages locataires ayant des problèmes d'abordabilité*			Ménages locataires		Ménages locataires ayant des problèmes d'abordabilité*			
	N	% CMM	N	% CMM		N	% CMM	N	% CMM		
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>						<b>Agglomération de Longueuil</b>					
Agglomération de Montréal						Ville de Longueuil					
N.	488 435	30,9	158 045	32,4	34	2 715	7,9	755	28,6		
1	Ahuntsic-Cartierville	35 965	11 220	31,2	5,2	35	Saint-Hubert	7 360	1 890	25,7	0,9
2	Anjou	10 095	2 685	26,6	1,3	36	Vieux-Longueuil	35 355	10 875	30,8	5,1
3	Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	56 910	18 925	33,3	8,8	37	Boucherville	2 300	505	22,0	0,2
4	L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	1 720	420	24,4	0,2	38	Brossard	6 150	1 670	27,2	0,8
5	Lachine	11 310	3 580	31,7	1,7	39	Saint-Bruno-de-Montarville	1 445	305	21,1	0,1
6	LaSalle	19 690	5 335	27,1	2,5	40	Saint-Lambert	4 140	1 000	24,2	0,5
7	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	43 955	14 410	32,8	6,7	<b>Couronne Sud</b>					
8	Montréal-Nord	26 330	10 640	40,4	5,0	41	Beauharnois	1 630	610	37,4	0,3
9	Outremont	4 845	935	19,3	0,4	42	Beloil	1 970	560	28,4	0,3
10	Pierrefonds-Roxboro	7 025	1 935	27,5	0,9	43	Calixa-Lavallée	10	0	0,0	0,0
11	Plateau-Mont-Royal	44 135	14 450	32,7	6,7	44	Candiac	840	140	16,7	0,1
12	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	14 640	4 165	28,4	1,9	45	Carignan	225	45	20,0	0,0
13	Rosemont-Petite-Patrie	50 530	16 135	31,9	7,5	46	Chambly	2 260	535	23,7	0,2
14	Saint-Laurent	18 235	5 660	31,0	2,6	47	Châteauguay	3 840	1 210	31,5	0,6
15	Saint-Léonard	18 680	5 205	27,9	2,4	48	Contrecoeur	580	140	24,1	0,1
16	Sud-Ouest	23 000	7 425	32,3	3,5	49	Delson	590	165	28,0	0,1
17	Verdun	20 780	6 760	32,5	3,2	50	Hudson	325	70	21,5	0,0
18	Ville-Marie	34 360	12 305	35,8	5,7	52	L'Île-Perrot	1 475	390	26,4	0,2
19	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	46 230	15 855	34,3	7,4	53	La Prairie	2 355	485	20,6	0,2
20	Baie-d'Urfé	90	25	27,8	0,0	54	Léry	165	50	30,3	0,0
21	Beaconsfield	740	110	14,9	0,1	55	Les Cèdres	270	85	31,5	0,0
22	Côte-Saint-Luc	7 055	2 365	33,5	1,1	56	McMasterville	455	120	26,4	0,1
23	Dollard-des-Ormeaux	3 630	890	24,5	0,4	57	Mercier	635	165	26,0	0,1
24	Dorval	3 330	880	26,4	0,4	58	Mont-Saint-Hilaire	1 155	340	29,4	0,2
25	Hampstead	915	225	24,6	0,1	59	Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	200	45	22,5	0,0
26	Kirkland	485	105	21,6	0,0	60	Otterburn Park	420	120	28,6	0,1
27	Mont-Royal	2 975	590	19,8	0,3	61	Pincourt	440	150	34,1	0,1
28	Montréal-Est	885	215	24,3	0,1	62	Pointe-des-Cascades	95	10	10,5	0,0
29	Montréal-Ouest	390	75	19,2	0,0	63	Richelleu	665	205	30,8	0,1
30	Pointe-Claire	3 280	720	22,0	0,3	64	Saint-Amable	380	110	28,9	0,1
31	Sainte-Anne-de-Bellevue	950	270	28,4	0,1	65	Saint-Basile-le-Grand	460	85	18,5	0,0
32	Senneville	25	0	0,0	0,0	66	Saint-Constant	1 370	320	23,4	0,1
33	Westmount	4 360	715	16,4	0,3	67	Saint-Isidore	145	45	31,0	0,0
<b>Laval</b>						68	Saint-Jean-Baptiste	275	75	27,3	0,0
81	Chomedey	12 820	4 085	31,9	1,9	69	Saint-Lazare	355	95	26,8	0,0
82	Duvernay-Saint-François-Saint-Vincent-de-Paul	4 325	1 235	28,6	0,6	70	Saint-Mathias-sur-Richelieu	305	65	21,3	0,0
83	Fabreville-Sainte-Rose	3 625	990	27,3	0,5	71	Saint-Mathieu	75	25	33,3	0,0
84	Laval-Ouest-Sainte-Dorothée-Laval-sur-le-Lac	2 645	660	25,0	0,3	72	Saint-Mathieu-de-Beloil	55	10	18,2	0,0
85	Pont-Viau-Laval-des-Rapides	16 590	4 815	29,0	2,2	73	Saint-Philippe	165	25	15,2	0,0
86	Vimont-Auteuil	4 525	1 035	22,9	0,5	74	Sainte-Catherine	1 325	425	32,1	0,2
<b>Couronne Nord</b>						75	Sainte-Julie	1 720	270	15,7	0,1
87	Blainville	2 115	440	20,8	0,2	76	Terrasse-Vaudreuil	185	55	29,7	0,0
88	Bois-des-Filion	650	205	31,5	0,1	77	Varenes	1 265	325	25,7	0,2
89	Boisbriand	2 905	560	19,3	0,3	78	Vaudreuil-Dorion	2 385	520	21,8	0,2
90	Charlemagne	1 090	330	30,3	0,2	79	Vaudreuil-sur-le-Lac	35	0	0,0	0,0
91	Deux-Montagnes	1 820	535	29,4	0,2	80	Verchères	425	115	27,1	0,1
92	L'Assomption	1 585	405	25,6	0,2	* Ménages locataires avec un taux d'effort de 30 % et plus et un revenu de 50 % et moins du revenu médian de la CMM (soit inférieur à 21 124 \$)					
93	Lorraine	75	0	0,0	0,0	Source : Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales.					
94	Mascouche	1 505	360	23,9	0,2	Traitement : INRS-UCS.					
95	Mirabel	2 460	605	24,6	0,3						
96	Oka	210	30	14,3	0,0						
97	Pointe-Calumet	445	155	34,8	0,1						
98	Repentigny	5 575	1 510	27,1	0,7						
99	Rosemère	500	125	25,0	0,1						
100	Saint-Eustache	4 810	1 620	33,7	0,8						
101	Saint-Joseph-du-Lac	260	50	19,2	0,0						
102	Saint-Sulpice	245	110	44,9	0,1						
103	Sainte-Anne-des-Plaines	1 025	390	38,0	0,2						
104	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	380	130	34,2	0,1						
105	Sainte-Thérèse	5 690	1 660	29,2	0,8						
106	Terrebonne	6 555	1 835	28,0	0,9						

**Tableau A14. Types de ménages locataires ayant des problèmes d'abordabilité du logement dans la CMM, 2001**

Abordabilité dans la Communauté métropolitaine de Montréal, 2001

N.	Ménages avec des problèmes d'abordabilité	Type de ménages												
		En nombre					En pourcentage							
		1. Ménages unifamiliaux	1.1 Tous les couples	1.1.1. Couples avec enfant(s)	1.2. Ménages monoparentaux	2. Ménages non familiaux	2.1. Une personne seulement	1. Ménages unifamiliaux	1.1 Tous les couples	1.1.1. Couples avec enfant(s)	1.2. Ménages monoparentaux	2. Ménages non familiaux	2.1. Une personne seulement	
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>	<b>214,310</b>	<b>63,290</b>	<b>32,510</b>	<b>16,445</b>	<b>30,910</b>	<b>150,620</b>	<b>140,115</b>	<b>29.6</b>	<b>15.2</b>	<b>7.7</b>	<b>14.5</b>	<b>70.4</b>	<b>65.9</b>	
<b>Agglomération de Montréal</b>	<b>165,230</b>	<b>47,100</b>	<b>25,120</b>	<b>13,075</b>	<b>21,970</b>	<b>117,870</b>	<b>108,790</b>	<b>28.6</b>	<b>15.2</b>	<b>7.9</b>	<b>13.3</b>	<b>71.4</b>	<b>65.9</b>	
<b>Ville de Montréal</b>	<b>158,045</b>	<b>45,235</b>	<b>23,945</b>	<b>12,395</b>	<b>21,220</b>	<b>112,535</b>	<b>103,590</b>	<b>28.7</b>	<b>15.2</b>	<b>7.9</b>	<b>13.4</b>	<b>71.3</b>	<b>65.7</b>	
1	Ahuntsic-Cartierville	11,220	3,030	1,725	990	1,305	8,180	7,755	27.0	15.4	8.8	11.6	73.0	69.2
2	Anjou	2,685	880	485	295	390	1,825	1,775	32.5	17.9	10.9	14.4	67.5	65.6
3	Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	18,925	6,065	3,705	2,170	2,375	12,830	11,405	32.1	19.6	11.5	12.6	67.9	60.4
4	L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	420	135	50	30	90	270	265	33.3	12.3	7.4	22.2	66.7	65.4
5	Lachine	3,580	1,090	510	215	580	2,500	2,375	30.4	14.2	6.0	16.2	69.6	66.2
6	LaSalle	5,335	1,755	875	395	885	3,555	3,385	33.1	16.5	7.4	16.7	66.9	63.7
7	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	14,410	4,030	1,850	835	2,205	10,355	9,485	28.0	12.9	5.8	15.3	72.0	65.9
8	Montréal-Nord	10,640	3,705	1,700	935	1,980	6,915	6,585	34.9	16.0	8.8	18.6	65.1	62.0
9	Outremont	935	215	145	60	80	715	640	23.1	15.6	6.5	8.6	76.9	68.8
10	Pierrefonds-Roxboro	1,935	750	345	230	425	1,175	1,155	39.0	17.9	11.9	22.1	61.0	60.0
11	Plateau-Mont-Royal	14,450	2,180	1,415	345	765	12,270	10,960	15.1	9.8	2.4	5.3	84.9	75.8
12	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	4,165	1,620	670	380	920	2,530	2,455	39.0	16.1	9.2	22.2	61.0	59.2
13	Rosemont-Petite-Patrie	16,135	3,685	1,735	690	1,955	12,415	11,640	22.9	10.8	4.3	12.1	77.1	72.3
14	Saint-Laurent	5,660	2,230	1,370	815	855	3,410	3,195	39.5	24.3	14.5	15.2	60.5	56.6
15	Saint-Léonard	5,205	2,020	1,160	680	840	3,190	3,020	38.8	22.3	13.1	16.1	61.2	58.0
16	Sud-Ouest	7,425	2,240	1,040	540	1,200	5,210	4,790	30.1	14.0	7.2	16.1	69.9	64.3
17	Verdun	6,760	2,150	1,115	535	1,045	4,590	4,245	31.9	16.5	7.9	15.5	68.1	63.0
18	Ville-Marie	12,305	1,985	1,205	530	770	10,285	9,040	16.2	9.8	4.3	6.3	83.8	73.7
19	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	15,855	5,470	2,845	1,725	2,555	10,315	9,420	34.7	18.0	10.9	16.2	65.3	59.7
20	Baie-d'Urfé	25	0	0	0	0	25	25	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0
21	Beaconsfield	110	35	25	15	10	75	85	31.8	22.7	13.6	9.1	68.2	77.3
22	Côte-Saint-Luc	2,365	615	400	230	225	1,755	1,735	25.9	16.9	9.7	9.5	74.1	73.2
23	Dollard-des-Ormeaux	890	320	200	135	115	570	530	36.0	22.5	15.2	12.9	64.0	59.6
24	Dorval	880	250	150	110	95	640	620	28.1	16.9	12.4	10.7	71.9	69.7
25	Hampstead	225	30	20	0	30	200	185	13.0	8.7	0.0	13.0	87.0	80.4
26	Kirkland	105	10	10	0	20	95	90	9.5	9.5	0.0	19.0	90.5	85.7
27	Mont-Royal	590	150	125	80	30	435	420	25.6	21.4	13.7	5.1	74.4	71.8
28	Montréal-Est	215	70	20	0	45	145	160	32.6	9.3	0.0	20.9	67.4	74.4
29	Montréal-Ouest	75	20	20	0	0	50	60	28.6	28.6	0.0	0.0	71.4	85.7
30	Pointe-Claire	720	170	65	50	100	555	545	23.4	9.0	6.9	13.8	76.6	75.2
31	Sainte-Anne-de-Bellevue	270	60	50	35	20	210	190	22.2	18.5	13.0	7.4	77.8	70.4
32	Senneville	0	0	0	0	0	10	0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0
33	Westmount	715	135	90	25	60	570	555	19.1	12.8	3.5	8.5	80.9	78.7
	<b>Agglomération de Longueuil</b>	<b>17,000</b>	<b>5,495</b>	<b>2,400</b>	<b>1,240</b>	<b>3,150</b>	<b>11,455</b>	<b>10,780</b>	<b>32.4</b>	<b>14.2</b>	<b>7.3</b>	<b>18.6</b>	<b>67.6</b>	<b>63.6</b>
	<b>Ville de Longueuil</b>	<b>13,520</b>	<b>4,495</b>	<b>1,910</b>	<b>970</b>	<b>2,620</b>	<b>8,990</b>	<b>8,430</b>	<b>33.3</b>	<b>14.2</b>	<b>7.2</b>	<b>19.4</b>	<b>66.7</b>	<b>62.5</b>
34	Greenfield Park	755	200	70	30	125	555	545	26.5	9.3	4.0	16.6	73.5	72.2
35	Saint-Hubert	1,890	670	295	170	390	1,210	1,115	35.6	15.7	9.0	20.7	64.4	59.3
36	Vieux-Longueuil	10,875	3,625	1,545	770	2,105	7,225	6,770	33.4	14.2	7.1	19.4	66.6	62.4
37	Boucherville	505	145	55	0	100	350	340	29.3	11.1	0.0	20.2	70.7	68.7
38	Brossard	1,670	620	345	260	280	1,055	985	37.0	20.6	15.5	16.7	63.0	58.8
39	Saint-Bruno-de-Montarville	305	90	10	0	80	205	195	30.5	3.4	0.0	27.1	69.5	66.1
40	Saint-Lambert	1,000	145	80	10	70	855	830	14.5	8.0	1.0	7.0	85.5	83.0
	<b>Laval</b>	<b>12,820</b>	<b>3,720</b>	<b>1,825</b>	<b>765</b>	<b>1,895</b>	<b>9,095</b>	<b>8,830</b>	<b>29.0</b>	<b>14.2</b>	<b>6.0</b>	<b>14.8</b>	<b>71.0</b>	<b>68.9</b>
81	Chomedey	4,085	1,320	800	365	525	2,755	2,700	32.4	19.6	9.0	12.9	67.6	66.3
82	Duvernay-Saint-François-Saint-Vincent-de-Paul	1,235	435	165	90	275	805	785	35.1	13.3	7.3	22.2	64.9	63.3
83	Fabreville-Sainte-Rose	990	235	75	10	165	745	750	24.0	7.7	1.0	16.8	76.0	76.5
84	Laval-Ouest-Sainte-Dorothée-Laval-sur-le-Lac	660	165	80	25	80	500	485	24.8	12.0	3.8	12.0	75.2	72.9
85	Pont-Viau-Laval-des-Rapides	4,815	1,300	595	235	705	3,520	3,365	27.0	12.3	4.9	14.6	73.0	69.8

**Tableau A14. Types de ménages locataires ayant des problèmes d'abordabilité du logement dans la CMM, 2001 (suite)**

		Type de ménages											
		1. Ménages unifamiliaux	1.1 Tous les couples	1.1.1 Couples avec enfant(s)	1.2. Ménages monoparentaux	2. Ménages non familiaux	2.1. Une personne seulement	1. Ménages unifamiliaux	1.1 Tous les couples	1.1.1 Couples avec enfant(s)	1.2. Ménages monoparentaux	2. Ménages non familiaux	2.1. Une personne seulement
Couronne Nord	11,055	4,165	1,945	845	2,305	6,880	6,550	37.7	17.6	7.7	20.9	62.3	59.3
87 Blainville	440	180	85	20	100	250	240	41.9	19.8	4.7	23.3	58.1	55.8
88 Bois-des-Filion	205	75	30	20	45	125	115	37.5	15.0	10.0	22.5	62.5	57.5
89 Boisbriand	560	250	125	65	130	320	315	43.9	21.9	11.4	22.8	56.1	55.3
90 Charlemagne	330	110	70	25	65	215	205	33.8	21.5	7.7	20.0	66.2	63.1
91 Deux-Montagnes	535	210	70	50	150	325	320	39.3	13.1	9.3	28.0	60.7	59.8
92 L'Assomption	405	160	105	50	50	235	220	40.5	26.6	12.7	12.7	59.5	55.7
93 Lorraine	0	0	10	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
94 Mascouche	360	130	65	45	70	225	210	36.6	18.3	12.7	19.7	63.4	59.2
95 Mirabel	605	280	145	60	145	325	310	46.3	24.0	9.9	24.0	53.7	51.2
96 Oka	30	10	10	10	0	20	30	33.3	33.3	33.3	0.0	66.7	100.0
97 Pointe-Calumet	155	65	20	10	45	95	95	40.6	12.5	6.3	28.1	59.4	59.4
98 Repentigny	1,510	515	245	110	290	995	960	34.1	16.2	7.3	19.2	65.9	63.6
99 Rosemère	125	15	10	10	0	110	110	12.0	8.0	8.0	0.0	88.0	88.0
100 Saint-Eustache	1,620	545	250	130	290	1,065	1,010	33.9	15.5	8.1	18.0	66.1	62.7
101 Saint-Joseph-du-Lac	50	25	10	0	20	25	15	50.0	20.0	0.0	40.0	50.0	30.0
102 Saint-Sulpice	110	60	50	25	10	60	45	50.0	41.7	20.8	8.3	50.0	37.5
103 Sainte-Anne-des-Plaines	390	175	45	20	125	220	200	44.3	11.4	5.1	31.6	55.7	50.6
104 Sainte-Marthe-sur-le-Lac	130	70	45	15	30	55	60	56.0	36.0	12.0	24.0	44.0	48.0
105 Sainte-Thérèse	1,660	525	215	45	320	1,135	1,075	31.6	13.0	2.7	19.3	68.4	64.8
106 Terrebonne	1,835	765	340	135	420	1,080	1,015	41.5	18.4	7.3	22.8	58.5	55.0

**Tableau A14. Types de ménages locataires ayant des problèmes d'abordabilité du logement dans la CMM, 2001 (suite)**

	Ménages avec des problèmes d'abordabilité	Type de ménages										
		En nombre					En pourcentage					
		1. Ménages unifamiliaux	1.1 Tous les couples	1.1.1. Couples avec enfant(s)	1.2. Ménages monoparentaux	2. Ménages non familiaux	2.1. Une personne seulement	1. Ménages unifamiliaux	1.1 Tous les couples	1.1.1. Couples avec enfant(s)	1.2. Ménages monoparentaux	2. Ménages non familiaux
<b>Couronne Sud</b>	<b>8,205</b>	<b>2,810</b>	<b>1,220</b>	<b>520</b>	<b>1,590</b>	<b>5,320</b>	<b>5,165</b>	<b>34.6</b>	<b>15.0</b>	<b>6.4</b>	<b>19.6</b>	<b>65.4</b>
41 Beauharnois	610	185	70	20	135	405	385	31.4	11.9	3.4	22.9	68.6
42 Beloeil	560	165	85	35	90	400	385	29.2	15.0	6.2	15.9	70.8
43 Calixa-Lavallée	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
44 Candiac	140	30	10	0	15	115	115	20.7	6.9	0.0	10.3	79.3
45 Carignan	45	30	0	10	10	20	30	60.0	0.0	20.0	20.0	40.0
46 Chambly	535	150	60	40	85	380	380	28.3	11.3	7.5	16.0	71.7
47 Châteauguay	1,210	385	170	105	220	830	820	31.7	14.0	8.6	18.1	68.3
48 Contrecoeur	140	30	20	0	20	105	110	22.2	14.8	0.0	14.8	77.8
49 Delson	165	75	35	20	40	75	75	50.0	23.3	13.3	26.7	50.0
50 Hudson	70	0	0	0	10	60	50	0.0	0.0	0.0	16.7	100.0
52 L'Île-Perrot	390	130	75	45	60	265	250	32.9	19.0	11.4	15.2	67.1
53 La Prairie	485	225	75	25	160	260	255	46.4	15.5	5.2	33.0	53.6
54 Léry	50	20	10	0	10	35	25	36.4	18.2	0.0	18.2	63.6
55 Les Cèdres	85	10	0	0	10	60	70	14.3	0.0	0.0	14.3	85.7
56 McMasterville	120	50	20	10	25	70	55	41.7	16.7	8.3	20.8	58.3
57 Mercier	165	80	55	35	25	85	85	48.5	33.3	21.2	15.2	51.5
58 Mont-Saint-Hilaire	340	90	45	10	50	245	235	26.9	13.4	3.0	14.9	73.1
59 Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	45	10	0	0	0	30	40	25.0	0.0	0.0	0.0	75.0
60 Otterburn Park	120	35	0	0	25	80	85	30.4	0.0	0.0	21.7	69.6
61 Pincourt	150	45	25	0	15	110	110	29.0	16.1	0.0	9.7	71.0
62 Pointe-des-Cascades	10	0	10	0	0	10	20	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0
63 Richelieu	205	60	10	0	55	150	135	28.6	4.8	0.0	26.2	71.4
64 Saint-Amable	110	85	25	20	30	35	40	70.8	20.8	16.7	25.0	29.2
65 Saint-Basile-le-Grand	85	25	20	10	10	40	50	38.5	30.8	15.4	15.4	61.5
66 Saint-Constant	320	165	55	30	120	150	140	52.4	17.5	9.5	38.1	47.6
67 Saint-Isidore	45	30	20	10	10	25	20	54.5	36.4	18.2	18.2	45.5
68 Saint-Jean-Baptiste	75	35	20	0	0	50	25	41.2	23.5	0.0	0.0	58.8
69 Saint-Lazare	95	30	15	15	10	60	45	33.3	16.7	16.7	11.1	66.7
70 Saint-Mathias-sur-Richelieu	65	20	10	0	10	40	45	33.3	16.7	0.0	16.7	66.7
71 Saint-Mathieu	25	15	15	10	0	0	0	100.0	100.0	66.7	0.0	0.0
72 Saint-Mathieu-de-Beloeil	10	0	0	0	0	10	10	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
73 Saint-Philippe	25	25	0	0	15	0	0	100.0	0.0	0.0	60.0	0.0
74 Sainte-Catherine	425	175	75	40	105	250	245	41.2	17.6	9.4	24.7	58.8
75 Sainte-Julie	270	125	75	10	50	140	140	47.2	28.3	3.8	18.9	52.8
76 Terrasse-Vaudreuil	55	20	10	10	10	35	30	36.4	18.2	18.2	18.2	63.6
77 Varennes	325	90	25	0	60	240	225	27.3	7.6	0.0	18.2	72.7
78 Vaudreuil-Dorion	520	130	60	10	80	390	370	25.0	11.5	1.9	15.4	75.0
79 Vaudreuil-sur-le-Lac	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
80 Verchères	115	35	20	0	20	65	65	35.0	20.0	0.0	20.0	65.0

\* Ménages locataires avec un taux d'effort de 30 % et plus et un revenu de 50 % et moins du revenu médian de la CMM (soit inférieur à 21 124 \$)

Source : Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales.

Traitement : INRS-UCS.

**Tableau A15. Ménages locataires avec des taux d'effort de 30 %  
et plus et de 50 % et plus dans la CMM, 2001**

Taux d'effort de 30 %	Sans le critère de 50 % et moins du revenu médian des ménages de la CMM		Avec le critère de 50 % et moins du revenu médian des ménages de la CMM		
	N	%↓	N	%↓	%→
<b>Tous les ménages</b>	<b>250 320</b>	<b>100,0</b>	<b>214 310</b>	<b>100,0</b>	<b>85,6</b>
1. Ménages unifamiliaux	83 425	33,3	63 290	29,5	75,9
1.1 Tous les couples	46 220	18,5	32 510	15,2	70,3
1.1.1. Couples avec enfant(s)	22 630	9,0	16 445	7,7	72,7
1.2. Ménages monoparentaux	37 105	14,8	30 910	14,4	83,3
2. Ménages non familiaux	166 310	66,4	150 620	70,3	90,6
2.1. Une personne seulement	152 755	61,0	140 115	65,4	91,7
Taux d'effort de 50 %	N	%↓	N	%↓	%→
<b>Tous les ménages</b>	<b>124 780</b>	<b>100,0</b>	<b>120 875</b>	<b>100,0</b>	<b>96,9</b>
1. Ménages unifamiliaux	36 520	29,3	34 765	28,8	95,2
1.1 Tous les couples	19 755	15,8	18 465	15,3	93,5
1.1.1. Couples avec enfant(s)	10 240	8,2	9 655	8,0	94,3
1.2. Ménages monoparentaux	16 730	13,4	16 320	13,5	97,5
2. Ménages non familiaux	87 990	70,5	85 950	71,1	97,7
2.1. Une personne seulement	81 040	64,9	79 235	65,6	97,8

Source : Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales. Traitement : INRS-UCS.

Tableau A16. Indicateur synthétique des besoins en logement social dans la CMM, 2001

	Logements locatifs occupés	Indicateurs de besoin en logement social (%)			Indicateur synthétique
		Piètre qualité	Surpeu- plement	Aborda- bilité	
<b>Communauté métropolitaine de Montréal</b>	<b>692 940</b>	<b>8,3</b>	<b>2,3</b>	<b>30,9</b>	<b>1,3</b>
Agglomération de Montréal	517 500	8,9	2,8	31,9	1,4
N. Ville de Montréal	488 390	8,9	2,8	32,4	1,4
1 Ahuntsic-Cartierville	35 965	6,7	4,0	31,2	1,5
2 Anjou	10 095	5,5	1,0	26,6	0,9
3 Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	56 905	11,5	5,9	33,3	2,0
4 L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	1 715	6,1	0,6	24,4	0,8
5 Lachine	11 310	10,2	1,2	31,7	1,2
6 LaSalle	19 695	8,7	1,7	27,1	1,2
7 Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	43 940	9,1	1,2	32,8	1,2
8 Montréal-Nord	26 330	6,6	2,5	40,4	1,5
9 Outremont	4 840	8,3	0,4	19,3	0,8
10 Pierrefonds-Roxboro	7 030	7,4	3,6	27,5	1,4
11 Plateau-Mont-Royal	44 140	11,6	1,6	32,7	1,4
12 Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	14 640	4,6	0,7	28,4	0,9
13 Rosemont-Petite-Patrie	50 520	9,5	1,4	31,9	1,2
14 Saint-Laurent	18 235	5,5	5,6	31,0	1,7
15 Saint-Léonard	18 680	5,5	2,3	27,9	1,2
16 Sud-Ouest	22 995	9,6	2,0	32,3	1,3
17 Verdun	20 775	9,0	1,9	32,5	1,3
18 Ville-Marie	34 355	9,6	2,6	35,8	1,5
19 Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	46 225	9,1	5,1	34,3	1,8
20 Baie-d'Urfé	90	0,0	0,0	27,8	0,6
21 Beaconsfield	740	6,1	0,0	14,9	0,5
22 Côte-Saint-Luc	7 055	7,0	3,0	33,5	1,4
23 Dollard-des-Ormeaux	3 630	12,0	1,9	24,5	1,2
24 Dorval	3 330	9,3	2,0	26,4	1,2
25 Hampstead	910	15,4	2,2	24,6	1,4
26 Kirkland	485	5,2	0,0	21,6	0,7
27 Mont-Royal	2 980	6,9	2,0	19,8	1,0
28 Montréal-Est	885	10,2	1,1	24,3	1,1
29 Montréal-Ouest	390	16,7	0,0	19,2	1,0
30 Pointe-Claire	3 275	8,5	0,3	22,0	0,8
31 Sainte-Anne-de-Bellevue	950	10,5	6,8	28,4	2,0
32 Senneville	25	40,0	0,0	0,0	1,0
33 Westmount	4 365	10,1	1,5	16,4	0,9
<b>Laval</b>	<b>44 535</b>	<b>6,6</b>	<b>0,8</b>	<b>28,8</b>	<b>1,0</b>
81 Chomedey	12 820	6,6	1,6	31,9	1,2
82 Duvernay-Saint-François-Saint-Vincent-de-Paul	4 325	7,4	0,6	28,6	1,0
83 Fabreville-Sainte-Rose	3 625	6,1	0,6	27,3	0,9
84 Laval-Ouest-Sainte-Dorothée-Laval-sur-le-Lac	2 645	7,2	0,4	25,0	0,9
85 Pont-Viau-Laval-des-Rapides	16 590	6,7	0,5	29,0	1,0
86 Vimont-Auteuil	4 530	6,1	0,7	22,9	0,8
<b>Couronne Nord</b>	<b>39 905</b>	<b>5,8</b>	<b>0,8</b>	<b>27,7</b>	<b>0,9</b>
87 Blainville	2 115	5,9	0,5	20,8	0,7
88 Bois-des-Filion	650	7,7	0,0	31,5	1,0
89 Boisbriand	2 900	4,8	3,3	19,3	1,1
90 Charlemagne	1 090	5,5	0,0	30,3	0,9
91 Deux-Montagnes	1 820	4,1	1,1	29,4	1,0
92 L'Assomption	1 585	7,3	0,0	25,6	0,8
93 Lorraine	80	0,0	0,0	0,0	0,0
94 Mascouche	1 505	6,0	0,7	23,9	0,8
95 Mirabel	2 465	7,9	0,8	24,6	0,9
96 Oka	210	4,8	0,0	14,3	0,5
97 Pointe-Calumet	445	4,5	0,0	34,8	0,9
98 Repentigny	5 575	4,2	0,5	27,1	0,8
99 Rosemère	500	7,0	0,0	25,0	0,8
100 Saint-Eustache	4 810	5,7	0,9	33,7	1,1
101 Saint-Joseph-du-Lac	260	9,6	0,0	19,2	0,8
102 Saint-Sulpice	245	6,1	4,1	44,9	1,8
103 Sainte-Anne-des-Plaines	1 025	7,8	0,0	38,0	1,1
104 Sainte-Marthe-sur-le-Lac	385	14,3	0,0	34,2	1,3
105 Sainte-Thérèse	5 685	5,6	0,2	29,2	0,9
106 Terrebonne	6 555	6,2	0,8	28,0	1,0

**Tableau A16. Indicateur synthétique des besoins en logement social dans la CMM, 2001 (suite)**

		Logements localifs	Indicateurs de besoin en logement social (%)			Indicateur synthétique <sup>1</sup>
			Piètre qualité	Surpeu- plement	Aborda- bilité	
Agglomération de Longueuil		59 470	7,0	0,8	28,6	1,0
Ville de Longueuil		45 440	6,9	0,7	29,8	1,0
34	Greenfield Park	2 720	8,1	1,1	27,8	1,1
35	Saint-Hubert	7 365	6,5	0,5	25,7	0,9
36	Vieux-Longueuil	35 355	6,9	0,7	30,8	1,0
37	Boucherville	2 295	5,7	0,4	22,0	0,7
38	Brossard	6 145	6,8	2,0	27,2	1,1
39	Saint-Bruno-de-Montarville	1 450	10,0	0,0	21,1	0,8
40	Saint-Lambert	4 140	8,1	0,5	24,2	0,9
Couronne Sud		31 530	6,4	0,5	26,0	0,9
41	Beauharnois	1 645	9,4	0,0	37,4	1,2
42	Beloil	1 970	5,3	0,0	28,4	0,8
43	Calixa-Lavallée	10	0,0	0,0	0,0	0,0
44	Candiac	840	3,0	0,0	16,7	0,5
45	Carignan	225	22,2	0,0	20,0	1,2
46	Chambly	2 260	4,9	0,9	23,7	0,8
47	Châteauguay	3 840	5,7	0,7	31,5	1,0
48	Contrecoeur	580	10,3	0,0	24,1	0,9
49	Delson	585	3,4	1,7	28,0	1,0
50	Hudson	320	9,4	0,0	21,5	0,8
52	L'Île-Perrot	1 470	7,5	0,7	26,4	0,9
53	La Prairie	2 355	6,4	0,6	20,6	0,8
54	Léry	165	12,1	0,0	30,3	1,1
55	Les Cèdres	275	7,3	3,6	31,5	1,5
56	McMasterville	455	11,0	0,0	26,4	1,0
57	Mercier	635	3,1	0,0	26,0	0,7
58	Mont-Saint-Hilaire	1 155	5,2	0,0	29,4	0,8
59	Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	205	0,0	0,0	22,5	0,5
60	Otterburn Park	415	2,4	0,0	28,6	0,7
61	Pincourt	435	0,0	0,0	34,1	0,8
62	Pointe-des-Cascades	100	0,0	0,0	10,5	0,2
63	Richelieu	665	6,8	0,0	30,8	0,9
64	Saint-Amable	380	5,3	0,0	28,9	0,8
65	Saint-Basile-le-Grand	460	2,2	0,0	18,5	0,5
66	Saint-Constant	1 375	7,6	0,7	23,4	0,9
67	Saint-Isidore	145	0,0	0,0	31,0	0,7
68	Saint-Jean-Baptiste	270	5,6	0,0	27,3	0,8
69	Saint-Lazare	350	8,6	0,0	26,8	0,9
70	Saint-Mathias-sur-Richelieu	300	11,7	0,0	21,3	0,9
71	Saint-Mathieu	75	20,0	0,0	33,3	1,5
72	Saint-Mathieu-de-Beloil	60	16,7	0,0	18,2	1,0
73	Saint-Philippe	170	14,7	0,0	15,2	0,9
74	Sainte-Catherine	1 325	3,0	0,8	32,1	0,9
75	Sainte-Julie	1 715	5,2	0,6	15,7	0,6
76	Terrasse-Vaudreuil	185	8,1	0,0	29,7	0,9
77	Varenes	1 270	5,5	0,0	25,7	0,8
78	Vaudreuil-Dorion	2 380	9,9	1,0	21,8	1,0
79	Vaudreuil-sur-le-Lac	40	25,0	0,0	0,0	0,9
80	Verchères	425	8,2	0,0	27,1	0,9

<sup>1</sup> L'indicateur varie potentiellement de 0 à 3, soit d'un niveau relatif de besoins en logement social minimal à maximal

Source : Statistique Canada, recensement de 2001, compilations spéciales.

Traitement : INRS-UCS.



Communauté métropolitaine  
de Montréal

---

[WWW.CMM.QC.CA](http://WWW.CMM.QC.CA)