

ISBN 978-2-9816798-3-3



PORTAIT HOCHELAGA →
2025 MAISONNEUVE

Titre
Portrait de quartier Hochelaga-Maisonneuve 2025

Auteur.e.s
Marie-Christine Tellier
Tiana Rajesson
Ève Grenier
Raphaëlle Salko

Éditeur.rice
La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve
4241, rue Adam, Montréal (Québec) H1V 1T1
www.ltqhm.org

ISBN 978-2-9816798-3-3

ISBN 978-2-9816798-3-3

Dépôt légal
Bibliothèque et Archives nationales du Québec, Montréal, 2025

Impression
ADC communications

Date de publication
Octobre 2025

– Juillet 2025 –

Présenté au

Comité Portrait piloté par La Table de Quartier d'Hochelaga-Maisonneuve

Membres du comité de pilotage

Valerie Campanelli
Jonathan Alarie
Kessika Eugène
Karima Bessai
Étienne Archambault

Consultant

Rayside Labossière

Chargée de projet

Marie-Christine Tellier

Équipe de projet

Tiana Rajesson
Ève Grenier
Raphaëlle Salko

TABLE DES MATIÈRES

00 SOMMAIRE	4		
01 MISE EN CONTEXTE	6		
1.1 Introduction	7		
1.2 Contexte du territoire	8		
1.3 Secteur d'étude	9		
1.4 Méthodologie	11		
02 POPULATION	14		
2.1 Portrait démographique	15		
2.2 Composition de la population	17		
2.3 Ménages et familles	26		
2.4 Immigration, langues et identités	33		
03 CONDITIONS DE VIE	41		
3.1 Éducation	42		
3.2 Emploi	49		
3.3 Revenu	54		
3.4 Pauvreté et itinérance	58		
04 LOGEMENT	64		
4.1 Contexte immobilier	69		
4.2 Mode d'occupation et statut de copropriété	73		
4.3 Frais de logement	78		
4.4 Taux d'effort	84		
4.5 Taille des logements	87		
4.6 État des logements	90		
4.7 Besoins impérieux en matière de logement	93		
4.8 Mobilité résidentielle	96		
		4.9 Taux d'inoccupation	101
		4.10 Situation Airbnb	102
		4.11 Logements sociaux et communautaires	104
		4.12 Contexte de développement des logements	112
		4.13 Gentrification	117
		05 CADRE DE VIE	124
		5.1 Contexte du territoire	125
		5.2 Contexte environnemental	131
		5.3 Santé	143
		5.4 Alimentation	145
		06 DIAGNOSTIC TERRITORIAL	147
		6.1 Diagnostic	148
		6.2 Conclusion	155
		07 ANNEXES	156
		7.1 Glossaire	157
		7.2 Bibliographie	163

SOMMAIRE

Ce document constitue le Portrait de quartier et du logement de Hochelaga-Maisonneuve, une initiative portée par la Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve (LTQHM), qui rassemble des organismes du milieu communautaire de divers secteurs, qui unissent leurs forces pour améliorer les conditions de vie des personnes résidentes de Hochelaga-Maisonneuve. La démarche a été rendue possible grâce à la collaboration du comité de suivi, formé par l'équipe de la Table de quartier, dont l'expertise et la connaissance du milieu ont grandement enrichi le processus.

Ce portrait s'inscrit dans la continuité des efforts déployés par la Table de quartier en matière de développement social et d'habitation, en actualisant et en enrichissant la compréhension des réalités locales. Il s'appuie sur une méthodologie rigoureuse, notamment axée sur l'analyse de données sociodémographiques et d'autres dimensions clés, afin d'offrir une lecture fine et nuancée du territoire.

Les constats issus de cette analyse mettent en lumière plusieurs enjeux clés, notamment en lien avec l'accès au logement, la dégradation du cadre bâti, les inégalités sociales, l'accès aux services et les dynamiques sociales. À partir de ces constats, le document propose des pistes de réflexion et pose les bases pour soutenir le milieu communautaire et renforcer la mobilisation autour des enjeux prioritaires du quartier.



© JF Savaria

1

MISE EN CONTEXTE

1.1 INTRODUCTION

Dans une volonté de mieux comprendre les réalités de son territoire, la Table de quartier de Hochelaga-Maisonneuve s'est mobilisée afin d'actualiser son portrait de quartier tout en amorçant une démarche dédiée au logement. L'intention initiale était de produire deux portraits distincts, soit l'un spécifiquement centré sur les enjeux liés au logement, et l'autre sur les caractéristiques plus larges de la population et des conditions de vie. Toutefois, compte tenu de l'avancement et dans l'optique d'en faciliter la consultation, le comité a convenu de regrouper ces analyses dans un seul document intégré. Ce portrait vise ainsi à offrir une vision globale et cohérente des dynamiques locales, tout en mettant en lumière les enjeux prioritaires liés au logement.

En janvier 2025, la LTQHM a mandaté la firme Rayside Labossière pour piloter cette démarche. Réalisé sur une période de six mois, de février à juillet 2025, le projet a pu voir le jour grâce à la collaboration étroite du comité interne de la Table de quartier, qui a assuré un suivi régulier de son avancement. Il a également bénéficié des contributions d'un groupe de travail spécifiquement dédié à la thématique du logement, dont l'expertise et la connaissance fine du milieu ont grandement enrichi la réflexion et orienté les priorités. Les objectifs poursuivis par ce portrait sont les suivants :

- > Analyser les tendances sociodémographiques et celles liées au logement, afin de mieux comprendre les besoins et les défis du quartier
- > Outiller la LTQHM et ses membres dans leurs activités nécessitant l'utilisation de données sur la population, le logement et le territoire
- > Renforcer la capacité d'agir du milieu communautaire et de la population

Le Portrait de Hochelaga-Maisonneuve repose sur des analyses sociodémographiques portant sur la population, les conditions de vie, le logement et le cadre de vie. Issu de travaux antérieurs menés par la Table de concertation, il s'appuie sur une diversité de données quantitatives et qualitatives, offrant un aperçu à la fois global et détaillé du quartier et de sa population. En conclusion, il présente un diagnostic territorial.

1.2 CONTEXTE DU TERRITOIRE

Fondé en 1870, le village d'Hochelaga a été annexé à la Ville de Montréal en 1883. Son passé est fortement marqué par les activités industrielles, une population historiquement ouvrière ainsi qu'une vitalité communautaire fortement ancrée. Depuis plusieurs décennies, le territoire connaît d'importantes mutations, notamment la diversification de sa population, le renouvellement du cadre bâti et des modes d'habitation, ainsi qu'une réorganisation des espaces publics. Ces changements peuvent refléter à la fois un développement urbain dynamique, mais également la persistance de certains enjeux sociaux majeurs qui demeurent.

L'intensification des aléas climatiques, comme les fortes pluies, les vagues de chaleur et les tempêtes, ainsi que la pandémie ont été des facteurs déterminants dans l'exacerbation des vulnérabilités économiques et sociales, accentuant les inégalités déjà présentes dans le quartier. Si certaines des transformations contribuent à l'attractivité du secteur, elles soulèvent également des défis en matière de cohabitation sociale, d'accessibilité au logement et d'égalité.

Dans ce contexte, le développement du territoire de Hochelaga-Maisonneuve repose sur la nécessité de concilier revitalisation urbaine et inclusion sociale. Il s'agit de soutenir une transformation qui valorise la diversité, renforce la cohésion communautaire et répond aux besoins des populations les plus vulnérables, tout en préservant l'identité et le patrimoine du quartier.



1.3 SECTEUR D'ÉTUDE

SECTEUR D'ÉTUDE

Le portrait situe ses analyses à l'intérieur des limites officielles du territoire de la Table de Quartier d'Hochelaga-Maisonneuve (LTQHM), présenté sur la carte qui suit. Le territoire est divisé selon la délimitation d'aires de diffusion, soit l'équivalent géographique d'un ou de plusieurs ilots avoisinants dont la population moyenne est de 400 à 700 habitants. Noter que les limites de la Table de quartier diffèrent de celles du quartier d'Hochelaga-Maisonneuve et qu'elles incluent certaines aires de diffusion qui sont situées sur le territoire de l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie.

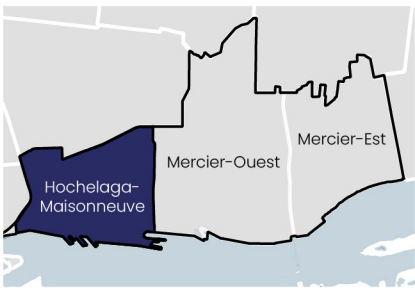
MODIFICATION PAR RAPPORT AU PORTRAIT DE 2019

La délimitation du territoire d'Hochelaga-Maisonneuve utilisée dans ce portrait diffère légèrement de celle retenue en 2019. Par souci d'exactitude, l'aire de diffusion 24662051 a été exclue du territoire analysé afin de refléter fidèlement les limites réelles de la Table.

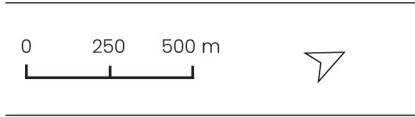
Ainsi, la comparaison avec 2016 n'a pas été réalisée de manière systématique pour l'ensemble des données, et il n'a pas été possible d'intégrer l'évolution de certaines variables sur une plus longue période. Toutefois, lorsqu'une comparaison avec 2016 a été effectuée, l'aire de diffusion en question a été exclue des analyses afin d'assurer la comparabilité des données entre les recensements de 2016 et 2021. Il est donc possible d'observer certaines divergences entre les données de 2016 présentées dans ce portrait et celles figurant dans le portrait précédent, en raison de modifications apportées à la méthodologie.



LIMITES DE HOCHELAGA-MAISONNEUVE



- Station de métro
- Secteur institutionnel
- Secteur industriel
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Limite des aires de diffusion
- Espace vert



Source : Statistique Canada (2021)

Fond de plan : Ville de Montréal (2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

1.4 MÉTHODOLOGIE

DONNÉES TRAITÉES

Le portrait s'appuie sur une analyse combinée de données quantitatives et qualitatives. Les données issues du Recensement de 2021 de Statistique Canada constituent la base de l'analyse quantitative. Trois tableaux semi-personnalisés ont également été commandés auprès de Statistique Canada afin de permettre le croisement de certaines variables du recensement ensemble.

La Table de quartier d'Hochelaga-Maisonneuve a assuré la rédaction de trois sections du document. Elle sera notamment responsable des sections suivantes : Initiatives communautaires et résistances au changement, de la section ; Stratégies et scénarios pour l'avenir, ainsi que de la section ; Conclusion et recommandations.

Plusieurs données statistiques du territoire sont comparées à celles de l'arrondissement Mercier—Hochelaga-Maisonneuve et de la Ville de Montréal afin d'établir des points de comparaison pertinents.

Pour améliorer la lisibilité du texte, la source n'est pas indiquée dans le texte lorsqu'elle provient du recensement de statistique Canada. La référence est toutefois indiquée dans l'ensemble des tableaux, graphiques et cartes ainsi que pour les autres données qualitatives et quantitatives utilisées.

RÉFÉRENCES IMPORTANTES

- > L'étude On s'enfonce encore plus – Kijiji 2023, réalisée par la RCLALQ (2023) ;
- > Les Enquêtes sur les logements locatifs, RMR de Montréal de 2020 et 2024 réalisées par SCHL ;
- > L'étude Gentrification and the proposed Pink Line: Evidence from Montreal réalisée par Behrens, Martin et Mayneris (2020) ;
- > L'étude L'imaginaire de la mixité sociale : discours et représentations dans deux quartiers montréalais, réalisée par Bourelly (2023) ;
- > L'étude Montréal et ses quartiers en tension : entre mixité, exclusion et revendications territoriales, réalisée par René (2022) ;
- > Le Portrait santé Hochelaga-Maisonneuve, réalisé par le CIUSSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal (2025).

LIMITES MÉTHODOLOGIQUES

Il existe certaines limites méthodologiques avec le Recensement 2021 de Statistique Canada, qui doivent être prises en compte lors de la lecture de ce portrait. La réponse globale au Recensement 2021 pour le Québec est de 98,1 % et de 97,5 % pour le questionnaire détaillé. Par ailleurs, plusieurs données du Recensement 2021 sont des données tirées d'un échantillon de 25 % des questionnaires détaillés, dont celles portant sur les langues, la scolarité, le travail et la mobilité en plus de certaines données sur le logement.

Les données de Statistique Canada sont arrondies au multiple de 5 le plus près, ce qui peut entraîner de légères imprécisions dans les nombres absolus présentés. Certaines données ont toutefois été obtenues par commande de données, permettant d'accéder à des valeurs non arrondies. De plus, il a été nécessaire d'additionner les données de plusieurs aires de diffusion afin d'obtenir un portrait correspondant au territoire de la Table de quartier. Cette opération peut avoir entraîné certaines variations dans les données absolues, lesquelles pourraient légèrement différer des sources originales. Pour ces raisons, l'analyse privilégie l'utilisation des pourcentages, qui offrent une lecture plus fiable et représentative des tendances observées.

IMPACT IMPORTANT DE LA PANDÉMIE SUR LES DONNÉES DU RECENSEMENT

Il est important de prendre en compte que les données du Recensement de 2021 ont été significativement influencées par la pandémie de la COVID-19. En effet, les allocations gouvernementales ont marqué des changements importants sur le plan économique d'une partie considérable de la population. Par exemple, les mesures de soutien mises en place lors de la COVID-19 ont eu pour effet de réduire artificiellement les inégalités économiques entre différents groupes. Ainsi, il est important de prendre en compte ce contexte lors de la lecture du portrait.

INÉGALITÉS DE GENRE ET FACTEURS DE VULNÉRABILITÉ

Bien que les enjeux liés aux inégalités de genre et aux facteurs de vulnérabilité soient abordés à travers différentes sections du portrait — notamment en lien avec la monoparentalité et la précarité résidentielle — l'analyse proposée ne permet pas de saisir l'ensemble des dynamiques sociales qui affectent différemment certains groupes, en particulier les femmes, les personnes racisées, les personnes âgées, ou les personnes en situation de pauvreté.

Une lecture systématique ou croisée des inégalités selon le genre, l'âge, l'origine ou le statut socioéconomique n'a pas pu être pleinement développée, bien que ces dimensions soient reconnues comme essentielles à une compréhension fine des réalités vécues dans le quartier. Ces dimensions mériteraient d'être approfondies dans le cadre d'analyses complémentaires, afin de mieux comprendre les réalités multiples et les mécanismes d'exclusion ou de précarisation vécus par certaines populations du quartier.

INTERPRÉTATION DES DONNÉES

Il convient d'interpréter les variations de données avec prudence. Un pourcentage élevé peut en effet donner l'impression d'une croissance marquée, alors qu'en nombre absolu, l'augmentation réelle demeure modeste si la valeur de départ est faible. Cette nuance est essentielle pour éviter de surestimer l'ampleur réelle du phénomène et pour replacer les données dans leur juste contexte.

ÉCRITURE ÉPICÈNE

L'écriture épicienne a été privilégiée dans ce texte. Toutefois, afin d'assurer une compréhension fidèle des données extraites, les termes utilisés dans le Recensement de 2021 ont été repris tels quels.

TERMINOLOGIE

L'utilisation du terme « le quartier » dans le présent document fait référence au secteur défini par la Table de quartier Hochelaga-Maisonnette et non au territoire officiel délimité administrativement comme le quartier Hochelaga-Maisonnette.

Afin d'alléger la présentation visuelle, des acronymes ont été utilisés dans les graphiques, cartes et tableaux. Voici leur signification :

- > **HM** : Hochelaga-Maisonnette
- > **MHM** : Mercier-Hochelaga-Maisonnette
- > **MTL** : Montréal
- > **LTQHM** : La Table de Quartier d'Hochelaga-Maisonnette

2 | *POPULATION*

2.1 PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE INFÉRIEURE À LA TENDANCE MONTRÉALAISE

En 2021, le quartier comptait 51 339 personnes, comparativement à 50 197 en 2016, représentant une augmentation de 2,3 % de la population. En comparaison, la population de l'arrondissement et de la Ville a augmenté de 3,4 % pour la même période.

La croissance de la population à Hochelaga-Maisonneuve ne s'est pas répartie de manière uniforme sur le territoire. Le taux d'accroissement apparaît particulièrement élevé dans la partie nord-ouest, notamment au nord de la rue de Rouen, où il dépasse 25 % dans certaines zones. Une part importante de la croissance démographique récente semble s'être concentrée au sud de la rue Ontario ainsi qu'aux abords de la rue Hochelaga. Cette tendance contraste avec celle observée entre 2011 et 2016, période durant laquelle c'est plutôt le secteur au nord d'Hochelaga qui avait enregistré la plus forte croissance, avec une hausse de 4,6 % de sa population (Portrait de quartier HM, 2019).

UNE DENSITÉ DE POPULATION PLUS ÉLEVÉE QU'À L'ÉCHELLE DE MONTRÉAL

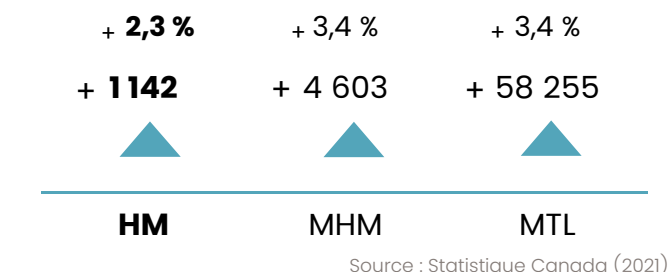
Sur son territoire de 6,74 km², le quartier présente une densité de population élevée, atteignant 7 527,7 hab./km². Il s'agit d'une densité nettement supérieure à celle observée à l'échelle de la Ville (4 833,5 hab./km²) ainsi qu'à celle de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (5 534,0 hab./km²). Entre 2016 et 2021, l'augmentation de la densité y a toutefois été plus modeste, avec une hausse de seulement 2,1 %, comparativement à 3,4 % pour l'ensemble de l'arrondissement et 3,5 % pour la Ville.

51 339

personnes vivent dans
Hochelaga-Maisonneuve

Source : Statistique Canada (2021)

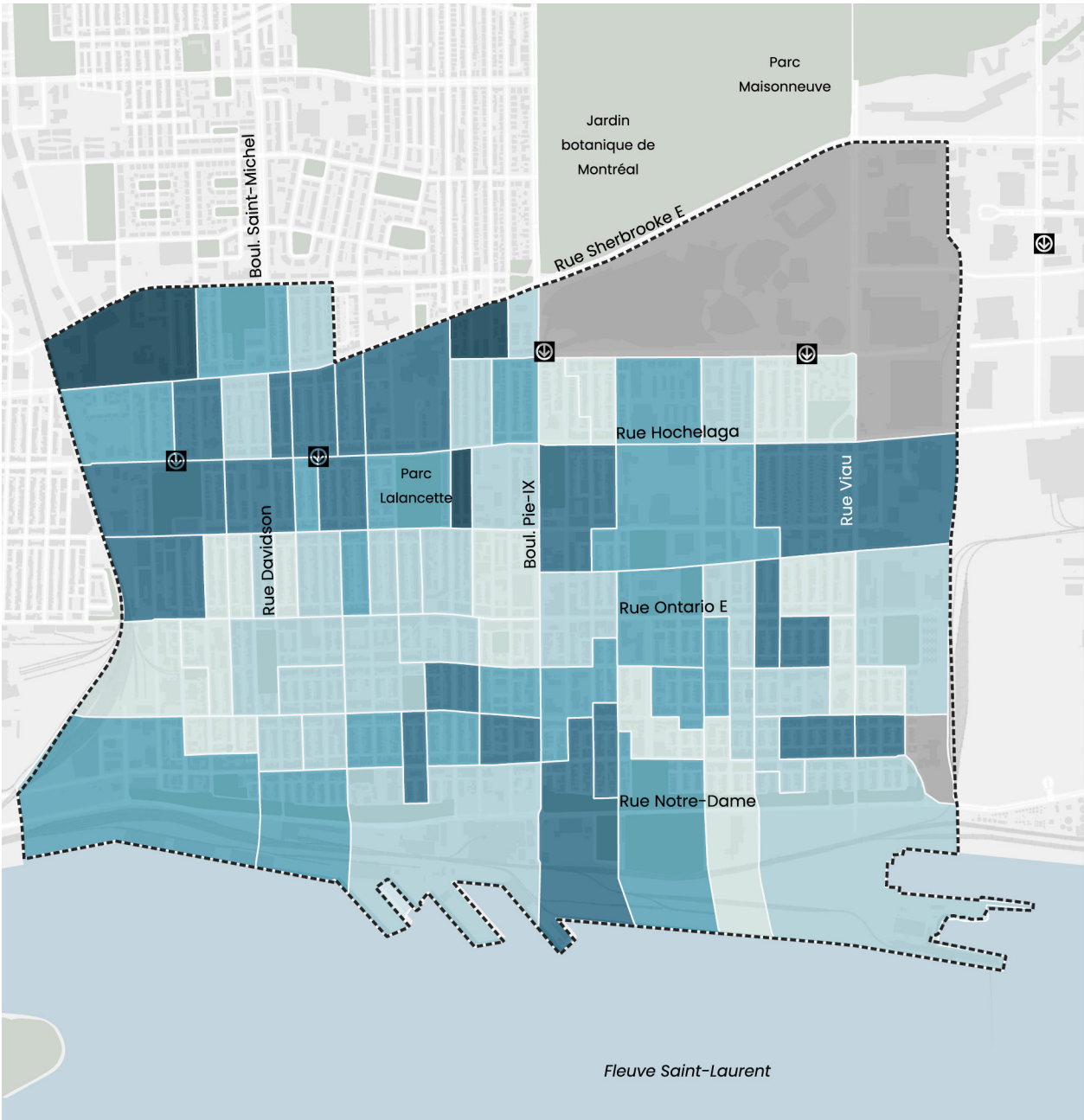
VARIATION DE LA POPULATION, 2016 ET 2021



DENSITÉ DE POPULATION PAR SECTEUR (HAB./KM²)

HM	MHM	MTL
7 527,7	5 534,0	4 833,5

Source : Statistique Canada (2021)



VARIATION DE LA
POPULATION ENTRE
2016 ET 2021

- 5 % et moins
- 5 % à 1 %
- 1 % à 5 %
- 5 % à 25 %
- 25 % et plus
- Indisponible

- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Statistique Canada (2021)

Fond de plan : Ville de Montréal
(2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

2.2 COMPOSITION DE LA POPULATION

UN PROFIL DÉMOGRAPHIQUE PLUS JEUNE QUE CELUI DE L'ARRONDISSEMENT ET DE LA VILLE DE MONTRÉAL

L'âge moyen dans le quartier est passé de 37,3 ans en 2016 à 38 ans en 2021, comparativement à 42,1 ans dans l'arrondissement et 41,7 ans pour l'ensemble de Montréal. Cette différence s'explique par une forte présence de jeunes adultes, considérant que la tranche des 25 à 39 ans représentent 37,9 % de la population, soit la tranche d'âge la plus importante. La pyramide des âges reflète cette concentration marquée, tandis que les enfants, la population adolescente et les personnes âgées y sont proportionnellement moins nombreux.

Par ailleurs, les hommes représentent 52,6 % de la population, comparativement à 47,4 % pour les femmes, une répartition identique à celle observée lors du recensement de 2016. Cette constance dans la proportion suggère une stabilité démographique en ce qui concerne le genre dans le quartier.

L'âge moyen de la population de Hochelaga-Maisonneuve en 2021 est de

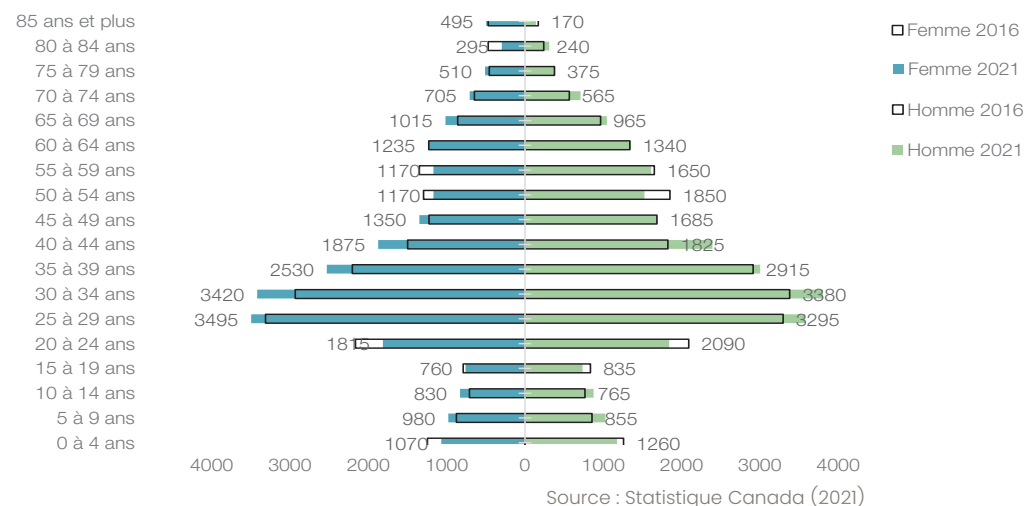
38 ans

37,9 %

de la population est âgée de 25 à 39 ans

Source : Statistique Canada (2021)

PYRAMIDE DES ÂGES SELON LE SEXE, 2016 ET 2021



Les données présentées dans le tableau ci-dessous sont des nombres arrondis au multiple de cinq par Statistique Canada. Il est normal d'observer de légères variations entre ces chiffres et ceux apparaissant ailleurs dans le document.

PYRAMIDE DES ÂGES, 2021

	HM		MHM		MTL	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Population selon l'âge	51 355		140 630		1 762 950	
Nombre d'enfants de 0 à 14 ans	5 865	11,4%	20 270	14,4%	270 430	15,3%
0 à 4 ans	2 200	4,3%	7 030	5,0%	88 665	5,0%
5 à 9 ans	1 990	3,9%	6 925	4,9%	93 330	5,3%
10 à 14 ans	1 705	3,3%	6 320	4,5%	88 435	5,0%
Nombre de personnes de 15 à 64 ans	39 730	77,4%	97 040	69,0%	1 197 040	67,9%
15 à 19 ans	1 480	2,9%	5 315	3,8%	82 480	4,7%
20 à 24 ans	3 595	7,0%	8 470	6,0%	125 230	7,1%
25 à 29 ans	6 875	13,4%	12 920	9,2%	153 990	8,7%
30 à 34 ans	7 130	13,9%	13 485	9,6%	146 850	8,3%
35 à 39 ans	5 465	10,6%	12 075	8,6%	135 880	7,7%
40 à 44 ans	4 185	8,1%	10 800	7,7%	127 165	7,2%
45 à 49 ans	2 985	5,8%	8 465	6,0%	110 135	6,2%
50 à 54 ans	2 620	5,1%	8 035	5,7%	105 550	6,0%
55 à 59 ans	2 770	5,4%	8 885	6,3%	108 040	6,1%
60 à 64 ans	2 550	5,0%	8 595	6,1%	101 725	5,8%
Nombre de personnes de 65 ans et plus	5 685	11,1%	23 320	16,6%	295 480	16,8%
65 à 69 ans	2 050	4,0%	7 145	5,1%	85 030	4,8%
70 à 74 ans	1 405	2,7%	5 525	3,9%	72 300	4,1%
75 à 79 ans	935	1,8%	4 020	2,9%	52 720	3,0%
80 à 84 ans	640	1,2%	3 000	2,1%	39 395	2,2%
85 ans et plus	630	1,2%	3 625	2,6%	46 035	2,6%

Source : Statistique Canada (2021)

JEUNES

UNE PRÉSENCE LÉGÈREMENT MOINS IMPORTANTE DES JEUNES, EN COMPARAISON AUX AUTRES ÉCHELLES

Les jeunes âgés de 14 ans et moins représentent 11,4 % de la population du quartier. En comparaison, ce groupe d'âge constitue 14,4 % de la population de l'arrondissement et 15,3 % de celle de l'ensemble de la Ville de Montréal. Cette différence indique une présence légèrement moins marquée des enfants dans le quartier par rapport aux territoires environnants.

Il s'agit d'une tendance qui se maintient, la croissance démographique de ce groupe étant moins soutenue que celle observée aux autres échelles territoriales. En effet, entre 2016 et 2021, le nombre de jeunes de moins de 14 ans a augmenté de 3,6 % dans le quartier, comparativement à une hausse de 9,3 % dans l'arrondissement et de 1,7 % dans l'ensemble de la Ville pour cette même tranche d'âge.

En 2021, la population adolescente (14 à 19 ans) représentait 6,2 % de la population du quartier Hochelaga-Maisonneuve. Cette proportion est inférieure à celle observée à l'échelle de l'arrondissement, où la population adolescente compte pour 8,3 % de la population, ainsi qu'à celle de l'ensemble de la Ville de Montréal (9,7 %).

Ces données s'inscrivent dans la tendance observée dans le quartier, où la majorité des ménages ne comporte pas de famille de recensement ou n'ont pas d'enfants. La plus faible proportion d'enfants et de personnes adolescentes tend à refléter cette structure familiale particulière.

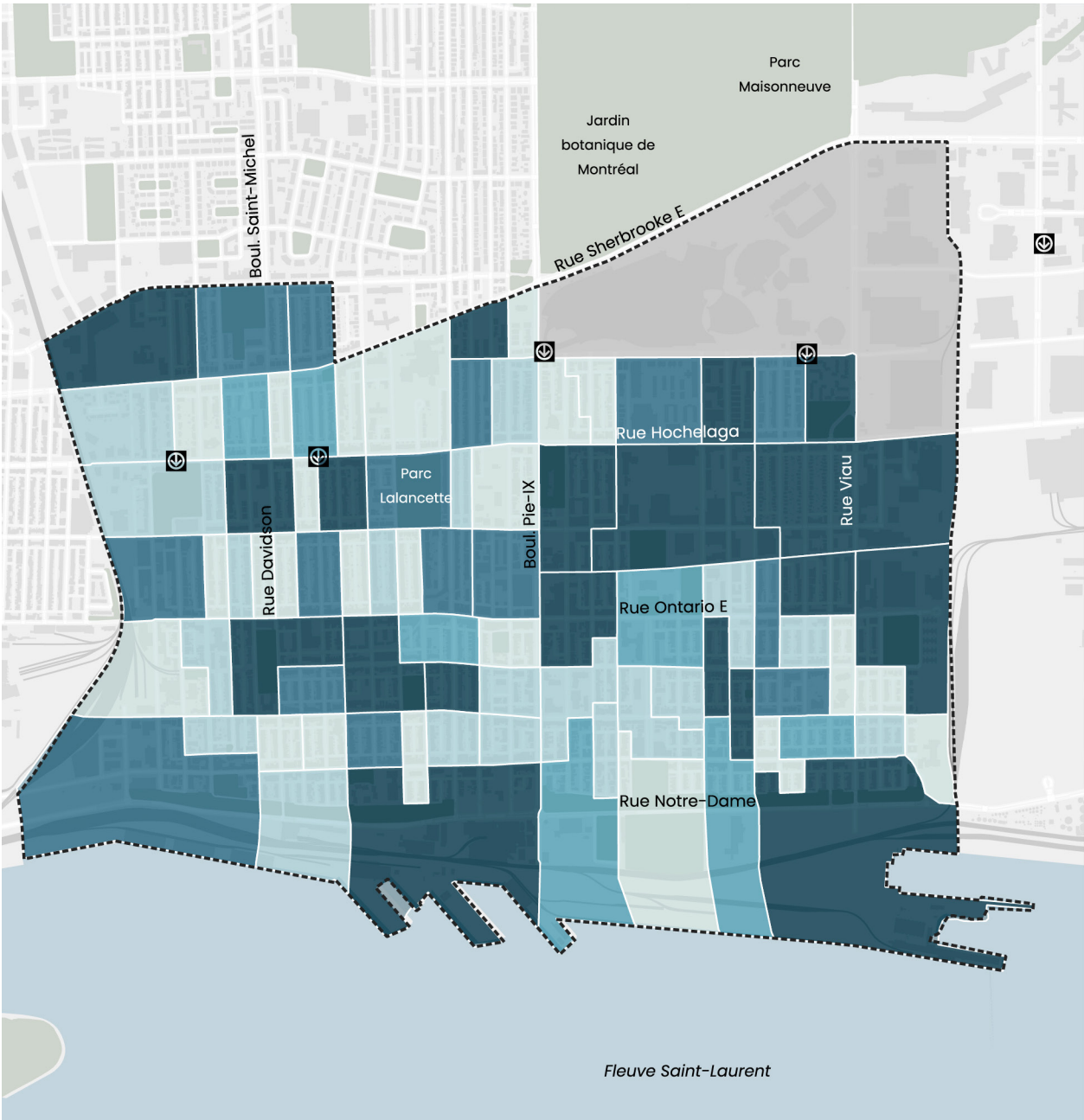
11,4 %

de la population de Hochelaga-Maisonneuve est
âgée de 14 ans et moins
Source : Statistique Canada (2021)

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ÂGÉE DE 14 ANS ET MOINS, 2016 – 2021

	HM	MHM	MTL
2016	5 705	18 540	265 780
2021	5 910	20 270	270 430
Var.	3,6%	9,3%	1,7%

Source : Statistique Canada (2016 et 2021)



CONCENTRATION DE LA
POPULATION ÂGÉE DE
14 ANS ET MOINS

- Moins que 50
- 50 à 60
- 60 à 70
- 70 à 80
- 80 et plus
- Indisponible

- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Statistique Canada (2021)

Fond de plan : Ville de Montréal
(2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

UNE PRÉSENCE PLUS MARQUÉE DE JEUNES DANS CERTAINS SECTEURS

Certains secteurs du quartier présentent une concentration plus marquée de jeunes, en particulier dans la zone délimitée par le boulevard Pie-IX, la rue Hochelaga, l'avenue Viau et la rue Ontario, ainsi que dans ses abords immédiats. Cette concentration peut être dû entre autres à la présence des certains complexes d'habitation qui accueille une part importante de famille, tels que les Habitations Boyce-Viau, un ensemble de 204 logements à loyer modique (HLM).

Par ailleurs, certaines ressources sont disponibles pour les enfants et les personnes adolescentes sur le territoire. Par exemple, le Centre des jeunes Boyce-Viau, un organisme communautaire implanté directement au sein des habitations, offre aux jeunes de 6 à 17 ans un milieu sécurisant à travers des activités éducatives, sportives et culturelles favorisant leur développement et leur inclusion sociale.



Habitation Boyce-Viau
© Denis Chabot

VULNÉRABILITÉS DES JEUNES

Compte tenu du contexte socioéconomique parfois précaire dans lesquels évoluent certains jeunes du quartier, il apparaît nécessaire de porter une attention particulière aux vulnérabilités qu'ils peuvent présenter, notamment en matière de protection, de sécurité et de bien-être.

Entre 2018 et 2022, Hochelaga-Maisonneuve a enregistré entre 310 et 386 signalements à la Direction de la protection de la jeunesse (DPJ), avec un sommet en 2019. Malgré une légère baisse par la suite, le volume demeure stable, mais élevé, traduisant une pression constante sur les services de protection. En moyenne, 47 % à 56 % des signalements ont été retenus. Toutefois, ces chiffres doivent être interprétés avec prudence : les signalements non retenus à ce stade peuvent encore être en traitement ou en évaluation.

LES FORMES DE MALTRAITANCE ET LEUR RÉCURRENCE

Les motifs les plus fréquents sont restés constants : négligence, risque sérieux de négligence, abus physique et abus psychologique. Ces signalements révèlent une fragilité persistante dans certains milieux familiaux. Les enfants de 0 à 5 ans sont les plus concernés par les signalements retenus, ce qui témoigne d'une vulnérabilité marquée dès la petite enfance, période critique pour le développement.

310 à 386

signalements reçus entre 2018 et 2022

160 à 217

signalements retenus entre 2018 et 2022

Source : DPJ (2025)

ADULTES DE 25 À 39 ANS

UNE PRÉSENCE IMPORTANTE DE JEUNES ADULTES DANS LE QUARTIER

Le quartier d'Hochelaga-Maisonneuve est particulièrement prisé par les adultes de 25 à 39 ans, en particulier les jeunes adultes de 25 à 34 ans. Ce dernier groupe, souvent qualifié de jeunes professionnels, représente 27,3 % de la population du quartier, une proportion largement supérieure à celle observée dans l'arrondissement (18,8 %) et dans l'ensemble de la Ville de Montréal (17 %).

Les adultes de 25 à 39 ans occupent ainsi une place importante dans la structure démographique du quartier. Cette proportion est d'ailleurs en légère hausse par rapport au recensement de 2016, passant de 36,3 % à 37,9 % lors du plus récent recensement.

La présence marquée de jeunes adultes contribue au renouvellement démographique du quartier tout en dynamisant la vie sociale, culturelle et économique par leur participation à la vie communautaire, l'essor de nouveaux commerces et la création d'activités locales.

Toutefois, cette présence peut aussi influencer certaines dynamiques, notamment en participant à des processus de gentrification qui semblent s'installer dans le quartier. Leur arrivée stimule la demande pour certains commerces et services, ce qui peut graduellement transformer l'offre locale. Elle peut également accroître la pression sur le marché locatif en augmentant la demande pour des logements bien situés, ce qui peut, à terme, entraîner une hausse des loyers et provoquer le déplacement de personnes à plus faibles revenus.

37,9 %

*de la population de Hochelaga-Maisonneuve est
âgée de 25 à 39 ans*

Source : Statistique Canada (2021)



Rue Ontario
© MHMLouis-Étienne Doré

PERSONNES ÂÎNÉES

UNE POPULATION VIEILLISSANTE, TENDANCE QUI S’INSCRIT DANS L’ENSEMBLE DES TERRITOIRES

Les personnes âgées représentent 11,1 % de la population du quartier en 2021, comparativement à 16,6 % dans l’arrondissement et à 16,8 % à l’échelle de la Ville. Bien que cette proportion est inférieure à celle observée aux autres échelles, la population âgée de 65 ans et plus est à la hausse dans le quartier. Elle est passée de 5 260 à 5 685 personnes dans le quartier, ce qui représente une hausse 8,1 %.

Cette croissance est plus élevée que celle observée dans l’arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, où l’augmentation est de 6,8 %, et presque identique à la Ville (+ 8,2%). Cette tendance laisse entrevoir un certain vieillissement de la population locale, ce qui pourrait, à moyen terme, justifier une attention accrue à la planification de services et d’infrastructures répondant aux besoins spécifiques des personnes âgées.

UNE OFFRE DE LOGEMENTS ET DES SERVICES INSUFFISANTS POUR LES PERSONNES ÂÎNÉES

Les personnes âgées sont particulièrement vulnérables à la précarité résidentielle. La fermeture prévue en juillet 2025 du Manoir Louisiane — une résidence privée pour aînés (RPA) accueillant environ 70 résidents, située au nord du quartier — a eu pour effet d’amplifier la pression sur l’offre de logements pour personnes âgées sur le territoire (La Presse, 2024). Bien que la fermeture officielle ait été annoncée pour juillet 2025, les personnes résidentes ont en réalité été évincés dès janvier de la même année, devançant ainsi significativement le calendrier initial.

La Maison des Aînés Hochelaga-Maisonneuve demeure la principale ressource communautaire résidentielle dans le secteur, avec 32 unités pour personnes autonomes (Registre des OSBL d’habitation, 2023).

11,1 %

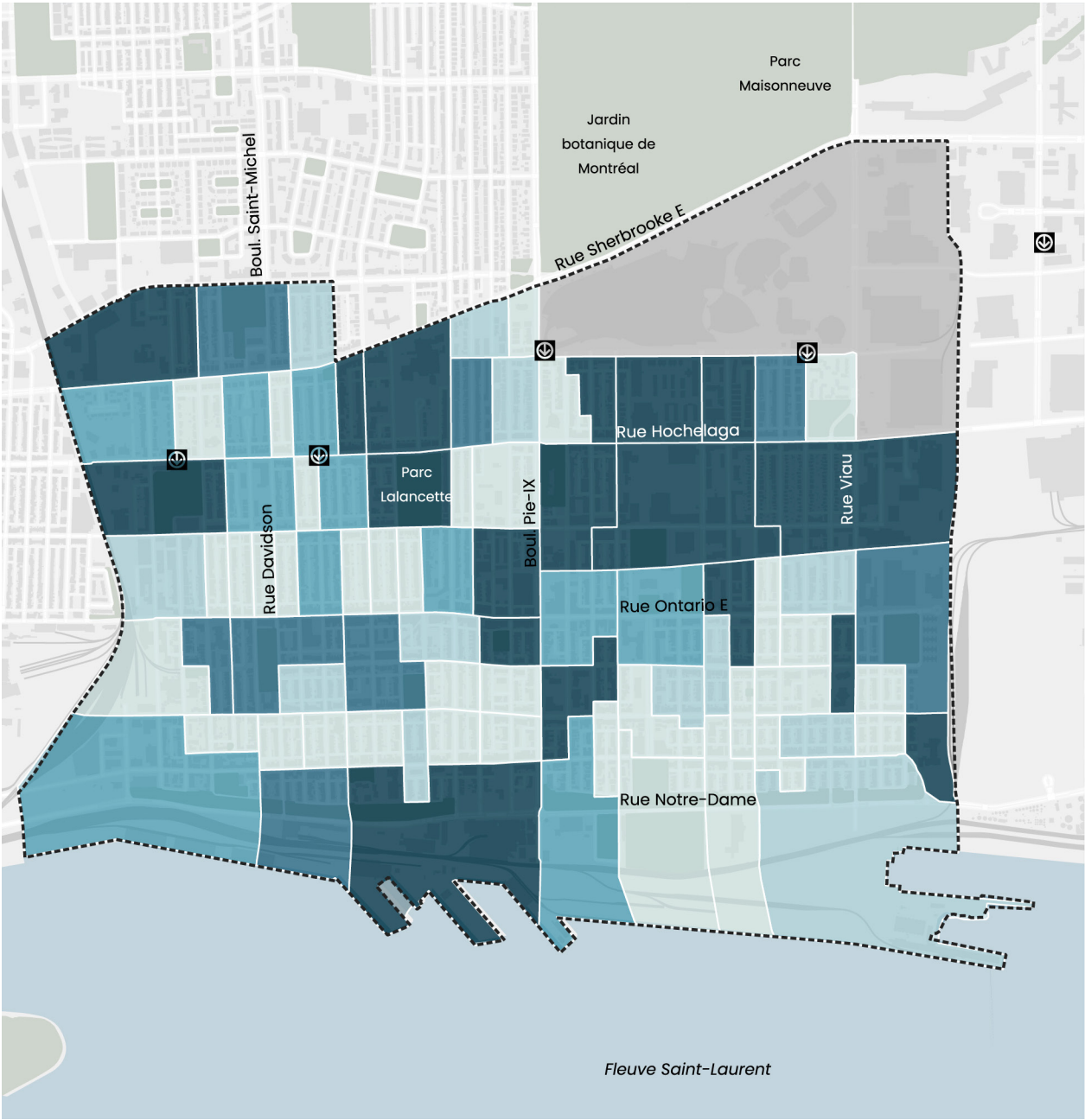
de la population de Hochelaga-Maisonneuve est
âgée de 65 et ans plus

Source : Statistique Canada (2021)

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ÂGÉE DE 65 ANS ET PLUS, 2016 – 2021

	HM	MHM	MTL
2016	5 260	21 825	273 025
2021	5 685	23 320	295 480
Var.	8,1%	6,8%	8,2%

Source : Statistique Canada (2016 et 2021)



CONCENTRATION DE LA
POPULATION ÂGÉE DE
65 ANS ET PLUS

- Moins que 50
- 50 à 60
- 60 à 70
- 70 à 80
- 80 et plus
- Indisponible

- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Statistique Canada (2021)

Fond de plan : Ville de Montréal
(2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

2.3 MÉNAGES ET FAMILLES

UNE CROISSANCE DES MÉNAGES LÉGÈREMENT SUPÉRIEURE À CELLE DE L'ARRONDISSEMENT

Entre 2016 et 2021, le nombre de ménages à Hochelaga-Maisonneuve est passé de 27 030 à 28 200, ce qui représente une augmentation de 4,3 % (+ 1 170 ménages). Cette croissance est supérieure à celle observée dans l'arrondissement (+ 3,9 %) et légèrement inférieure à celle de la Ville de Montréal (+ 4,7 %).

UN ÉQUILIBRE APPARENT MASQUANT DES INÉGALITÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT

Pour la même période, le nombre de logements occupés à Hochelaga-Maisonneuve a augmenté au même rythme que le nombre de ménages, avec environ 1 170 unités de plus dans chaque cas. Cette croissance parallèle peut donner l'impression d'un certain équilibre, mais elle ne reflète pas nécessairement l'adéquation entre l'offre et les besoins réels.

La disponibilité, l'abordabilité et la qualité des logements restent des enjeux importants qui contribuent à la pression sur le marché locatif et à la précarité résidentielle observée dans le quartier. Bien que les logements soient physiquement présents, ils ne sont pas toujours réellement accessibles, car des loyers trop élevés tendent à exclure les ménages à plus faibles revenus, et leur qualité ou leur taille peut ne pas correspondre aux besoins des familles.

28 200

*ménages habitent dans Hochelaga-Maisonneuve
en 2021*

Leur nombre a globalement augmenté de

4,3 %

par rapport à 2016

Source : Statistique Canada (2021)

COMPOSITION DES MÉNAGES

LA MOITIÉ DES MÉNAGES SONT COMPOSÉS D'UNE SEULE PERSONNE

En 2021, les ménages composés d'une seule personne représentaient plus de la moitié des ménages à Hochelaga-Maisonneuve (50,9 %). Bien que cette tendance soit également observable à l'échelle de la Ville de Montréal, elle y est moins marquée. Ces ménages comptent pour 45,2 % dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et 41,8 % dans l'ensemble de Montréal.

50,9 %

des ménages sont composés de personnes vivant seules

Source : Statistique Canada (2021)

Les proportions présentées dans le tableau ci-dessous ainsi que l'ensemble des données de cette section ont été calculées par rapport au nombre total de ménages (28 200), sauf lorsque indication contraire.

COMPOSITION DES MÉNAGES, 2021

	Ménages familiaux				Ménages non familiaux	
	Couples sans enfant	Couples avec enfants	Familles monoparentales	Autres types de ménages familiaux	Personnes vivant seules	Autres ménages non familiaux
HM	19,7 % (5 570)	11,0 % (3 115)	6,9 % (1 955)	2,1 % (600)	50,9 % (14 360)	9,2 % (2 590)
MHM	19,7 % (13 695)	16,2 % (11 260)	9,1 % (6 345)	2,9 % (2 045)	45,2 % (31 430)	6,9 % (4 795)
MTL	18,8 % (153 460)	20,0 % (163 645)	9,4 % (77 045)	3,4 % (27 945)	41,8 % (341 345)	6,5 % (52 900)

Source : Statistique Canada (2021)

TAILLE DES MÉNAGES

LES MÉNAGES DE QUATRE PERSONNES ET PLUS ONT CONNU LA PLUS FORTE AUGMENTATION

À Hochelaga-Maisonneuve, ce sont les ménages composés de quatre personnes qui ont enregistré la plus forte croissance entre 2016 et 2021, avec une augmentation de 5,8 %, passant de 1 465 à 1 550 ménages. L'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve se distingue également par une hausse notable de ce type de ménage, atteignant 6,5 %. Cette croissance est nettement plus marquée que celle observée à l'échelle de la Ville, où les ménages de quatre personnes n'ont augmenté que de 1,4 % durant la même période.

Les ménages composés d'une seule personne arrivent en deuxième position en termes de croissance dans le quartier, avec une augmentation de 5,2 % entre 2016 et 2021, alignée sur l'augmentation observée dans l'arrondissement mais inférieure à celle de la Ville (+ 7,2 %). Enfin, bien qu'ils représentent une faible part des ménages, ceux de cinq personnes et plus ont enregistré la troisième plus forte hausse à Hochelaga-Maisonneuve entre 2016 et 2021, avec une augmentation de 4,6 % (de 655 à 685 ménages). Cette progression demeure inférieure à celle de l'arrondissement (+ 10,9 %) et de la Ville (+ 5,7 %).

Cette hausse du nombre de ménages de grande taille pourrait en partie s'expliquer par la présence accrue de ménages en colocation. Dans un contexte de hausse des coûts du logement, la colocation apparaît comme une stratégie d'adaptation, notamment pour les jeunes adultes, permettant à plusieurs adultes non apparentés de partager un même logement, ce qui peut gonfler artificiellement le nombre de ménages comptant plusieurs personnes sans refléter nécessairement une croissance équivalente des familles traditionnelles.

Les ménages de 4 personnes ont augmenté de

5,8 %

entre 2016 et 2021. Il s'agit du type de ménage qui a enregistré la plus forte hausse dans le quartier.

Source : Statistique Canada (2016, 2021)

Un pourcentage élevé peut donner l'impression d'une croissance marquée, alors qu'en nombre absolu, l'augmentation réelle demeure modeste si la valeur de départ est faible.

Cette nuance est essentielle pour éviter de surestimer l'ampleur réelle.

TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES, 2021

HM	MHM	MTL
1,8	2,0	2,1

Source : Statistique Canada (2021)

MÉNAGES NON FAMILIAUX

Le type de ménage est une catégorie statistique importante pour analyser la composition et les besoins résidentiels d'un territoire.

Dans le quartier, on observe une proportion particulièrement élevée de ménages non familiaux. Cette composition démographique, marquée par l'arrivée de populations plus jeunes ou plus mobiles, contribue à transformer la demande en logement et à modifier la structure sociale locale.

LES MÉNAGES NON FAMILIAUX REPRÉSENTENT PLUS DE SIX MÉNAGES SUR DIX DANS LE QUARTIER

Le quartier de Hochelaga-Maisonneuve compte un total de 28 200 ménages, dont la majorité est des ménages non familiaux (60,1 %). Les ménages qui comprennent une famille de recensement représentent quant à eux 39,7 % de l'ensemble des ménages. La proportion de ménages non familiaux y est significativement plus élevée que celle observée dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (52,1 %) ainsi que dans l'ensemble de la Ville de Montréal (48,3 %).

Cette sous-représentation des ménages familiaux peut s'expliquer par une combinaison de facteurs, notamment la présence importante des jeunes adultes, une offre limitée de logements de grande taille, un marché locatif peu abordable pour les familles, ainsi qu'une offre de service peu adaptée. Toutefois, la forte présence de jeunes adultes sur le territoire pourrait signaler un potentiel d'augmentation de la proportion de ménages familiaux dans le quartier.

Les ménages non familiaux représentent

60,1 %

de l'ensemble des ménages du quartier

Source : Statistique Canada (2021)

DÉFINITIONS

- > **Le type de ménage** permet de différencier les ménages selon qu'ils sont des ménages comptant une famille de recensement ou des ménages sans famille de recensement
- > **Une famille de recensement** est définie comme un couple marié avec ou sans enfants, un couple en union libre avec ou sans enfants, ou un parent seul avec des enfants, tous vivant dans le même logement.
- > **Les ménages familiaux** comprennent les ménages constitués d'au moins une famille de recensement. Les ménages comptant une famille de recensement peuvent être différenciés selon la présence de personnes additionnelles (c.-à-d., des personnes ne faisant pas partie d'une famille de recensement).
- > **Les ménages non familiaux** regroupent soit des personnes vivant seules, soit des groupes de colocataires qui partagent un logement privé sans former une famille de recensement.

Source : Statistique Canada (2021)

MÉNAGES FAMILIAUX

LES MÉNAGES FAMILIAUX SONT MOINS NOMBREUX ET MAJORITAIREMENT SANS ENFANTS

Les ménages familiaux représentent une proportion plus faible à Hochelaga-Maisonneuve (39,7 %) comparativement à l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (47,9 %) et à l'ensemble de la Ville de Montréal (51,7 %). Cette situation pourrait refléter une adéquation limitée entre l'offre résidentielle actuelle et les besoins des familles, en particulier celles avec enfants, notamment en raison d'un accès restreint à des logements de grande taille et abordables.

UNE AUGMENTATION DE L'ENSEMBLE DES FAMILLES PLUS MARQUÉE QUE DANS L'ARRONDISSEMENT ET MONTRÉAL

Un total de 11 380 familles sont établies dans le quartier en 2021. Pour la période entre 2016 et 2021, Hochelaga-Maisonneuve a enregistré une hausse de 6,5 % du nombre de familles (+ 690), un rythme nettement supérieur à celui de l'arrondissement (+ 2,4 %) et de Montréal (+ 2,1 %). Toutefois, les familles de deux personnes restent les plus nombreuses dans le quartier, représentant 64,3 % de l'ensemble, comparativement à 56 % dans l'arrondissement et 52 % à l'échelle de la Ville. Ce sont également les couples sans enfants qui ont connu la croissance la plus importante par rapport à 2016.

11 380

familles habitent le territoire de Hochelaga-Maisonneuve en 2021

Source : Statistique Canada (2021)

Augmentation de

690 (6,5 %)

nouvelles familles dans le quartier, entre 2016 et 2021

Source : Statistique Canada (2016, 2021)

Les ménages familiaux représentent

39,7 %

de l'ensemble des ménages du quartier

Source : Statistique Canada (2021)

LES COUPLES SANS ENFANT REPRÉSENTENT UN PEU PLUS DE LA MOITIÉ DES FAMILLES DANS LE QUARTIER

Les couples sans enfants représentent 5 850 des familles, ils constituent la majorité des familles du quartier (51,4 %). Une tendance est également observable aux autres échelles, mais de façon encore plus marquée dans le quartier. Entre 2016 et 2021, 740 nouveaux couples sans enfants ont été recensés dans le quartier, ce qui correspond à une hausse de 14,5 %.

Cette croissance est nettement supérieure à celle observée dans l'arrondissement (+4,4 %) et dans l'ensemble de la Ville (+5,7 %). Cette tendance pourrait traduire la faible compatibilité des familles avec le quartier et de l'attractivité pour les jeunes couples sans enfants.

LES COUPLES AVEC DES ENFANTS REPRÉSENTENT PRÈS DU TIERS DES FAMILLES

Les couples ayant des enfants représentent un peu moins d'une famille sur trois (28,8 %). Bien qu'elle reflète une réalité similaire, la moyenne montréalaise affiche une proportion plus élevée (40,8%) de couples avec enfants. Les couples avec enfants sont passés de 3 100 à 3 275, ce qui représente une augmentation de 5,6 %, comparativement à une hausse de 4,6 % dans l'arrondissement et de seulement 0,1 % à l'échelle de la Ville de Montréal.

Lorsqu'on considère l'ensemble des ménages (familiaux et non familiaux), les couples avec enfants ne représentent toutefois qu'environ 11,0 %, ce qui témoigne de leur faible poids relatif dans la structure résidentielle du quartier.

La taille moyenne des familles est de

2,6

Le nombre moyen d'enfant par famille est de

1,6

Source : Statistique Canada (2021)

FAMILLES MONOPARENTALES

LES FAMILLES MONOPARENTALES SONT EN DIMINUTION DANS LE QUARTIER

Les familles monoparentales représentent près d'une famille sur cinq (2 240) et connaissent une forte diminution, une tendance qui est particulièrement marquée dans le quartier. Leur nombre a baissé de 9,3 % depuis 2016, un recule de 230 familles monoparentales.

À l'échelle de l'arrondissement, la baisse est plus modérée (4,6 %), tandis qu'elle est quasi stable pour la Ville (0,2 %). Cette diminution pourrait notamment s'expliquer par la hausse du coût des loyers, qui rend le quartier moins accessible aux familles monoparentales, souvent plus vulnérables financièrement.

Une analyse récente de Statistique Canada (2024) souligne que, malgré certains progrès, ces familles continuent de faire face à des défis importants liés à l'accès au marché du travail et au coût de la vie. Elles sont notamment plus à risque de vivre sous le seuil de la pauvreté et d'éprouver de l'insécurité alimentaire.

Dans ce contexte, la diminution marquée du nombre de familles monoparentales dans le quartier pourrait refléter les difficultés croissantes auxquelles ces ménages sont confrontés, notamment en matière d'accès au logement et de stabilité résidentielle.

LES TROIS QUARTS DES FAMILLES MONOPARENTALES SONT DIRIGÉS PAR DES FEMMES+

Parmi les 20 % de familles monoparentales du quartier, une grande majorité (75,8 %) est dirigée par une femme+ . La présence d'une femme+ comme parent d'une famille monoparentale représente une dimension supérieure de vulnérabilité du ménage. Les femmes faisant souvent face à davantage de défis, notamment en raison de l'écart salarial persistant, de la surreprésentation des femmes dans les emplois précaires et des attentes sociales qui leur imposent une charge mentale et domestique souvent plus lourde.

18,4 %

des familles sont monoparentales
Source : Statistique Canada (2021)

1 695 (75,8 %)

familles monoparentales sont dirigées par une femme+
Source : Statistique Canada (2021)

La monoparentalité féminine s'accompagne de réalités socioéconomiques qui accentuent la vulnérabilité des ménages. En plus de devoir assumer seules la responsabilité financière et éducative des enfants, les femmes monoparentales disposent souvent de ressources limitées pour accéder à un logement adéquat, à des services de garde abordables ou à un emploi stable. Cette situation est aggravée par des contraintes de temps, une flexibilité réduite sur le marché du travail et une exposition accrue à l'isolement social. Ainsi, la monoparentalité chez les femmes+ constitue un facteur important d'exclusion ou de précarisation dans plusieurs sphères de la vie quotidienne.

2.4 IMMIGRATION, LANGUES ET IDENTITÉS

UNE CONCENTRATION PLUS FAIBLE DE PERSONNES IMMIGRANTES DANS LE QUARTIER, COMPARATIVEMENT À MONTRÉAL

Dans Hochelaga-Maisonneuve, les personnes immigrantes représentent 17,2 % de la population, une proportion inférieure à celle observée dans l'arrondissement (22,6 %) et dans la Ville (33,4 %). Entre 2016 et 2021, la population immigrante du quartier a toutefois augmenté de 695 personnes, ce qui correspond à une progression de 8,6 %. Cette croissance peut être qualifiée de modérée comparativement à celle de l'arrondissement (+11,6 %), mais demeure relativement élevée par rapport à la Ville (+0,9 %). Les personnes n'étant pas des résidents permanents comptent pour 6,4 %, une proportion légèrement supérieure à l'arrondissement (4,9 %).

Par ailleurs, on note une concentration plus marquée de personnes immigrantes dans certains secteurs du quartier, notamment au sud des stations de métro Pie-IX et Viau, ainsi qu'aux abords de la station Préfontaine.

8 635 (17,2 %)

personnes dans Hochelaga-Maisonneuve
sont immigrantes

Source : Statistique Canada (2021)

DÉFINITIONS

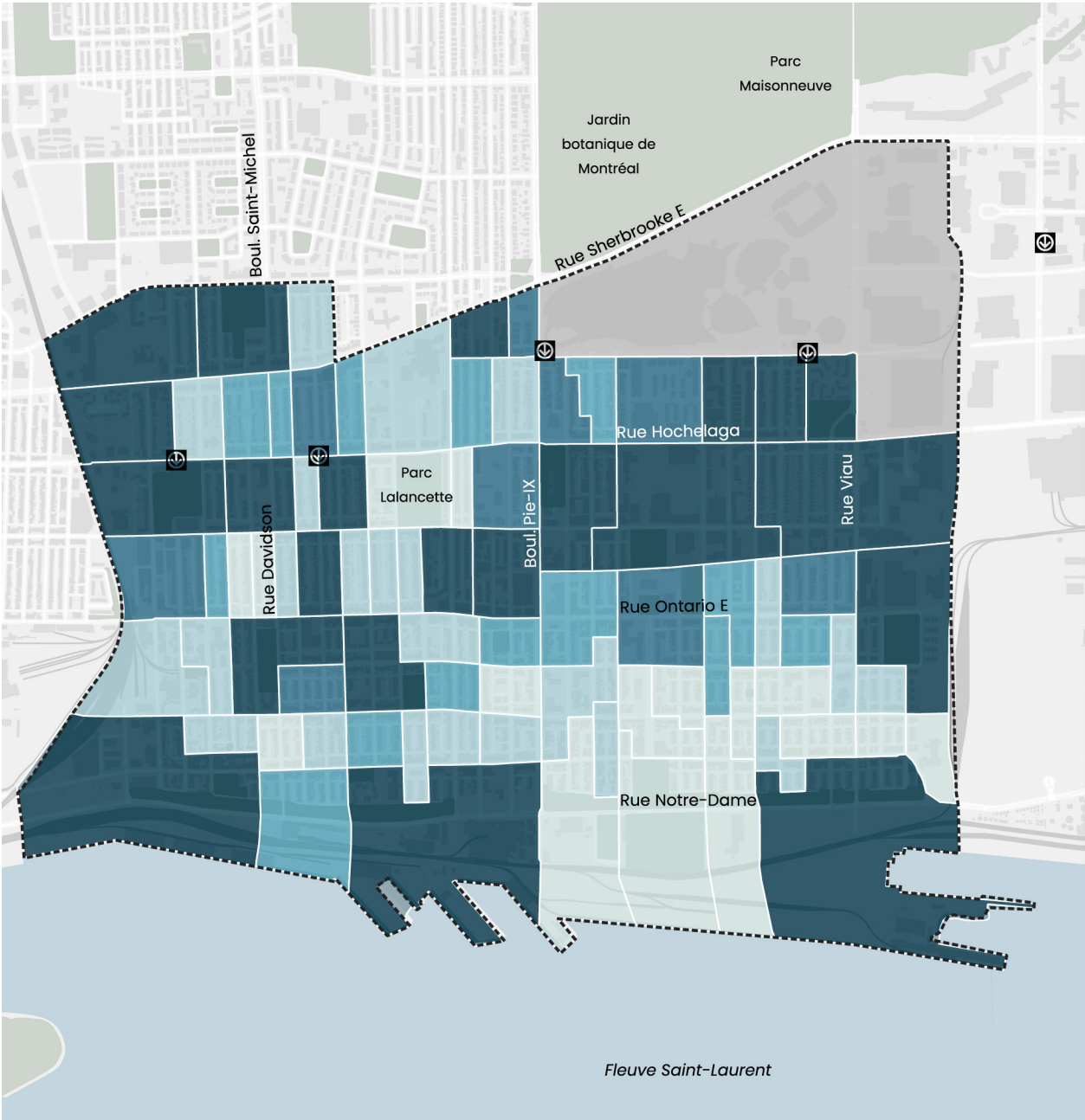
- > **Immigrant**, inclut les personnes qui sont ou qui ont déjà été des immigrants reçus ou résidents permanents. Il s'agit des personnes à qui les autorités de l'immigration ont accordé le droit de résider au Canada en permanence ;
- > **Résident non permanent**, comprend les personnes originaires d'un autre pays qui sont titulaires d'un permis de travail ou d'un permis d'études ou qui revendiquent le statut de réfugié, ainsi que les membres de leur famille partageant le même permis et vivant avec elles au Canada ;
- > **Non-immigrant**, comprend les personnes qui sont des citoyens canadiens de naissances.

STATUT DES PERSONNES IMMIGRANTES PAR SECTEUR, 2021

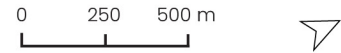
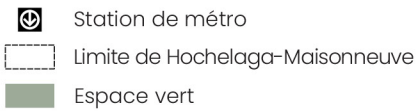
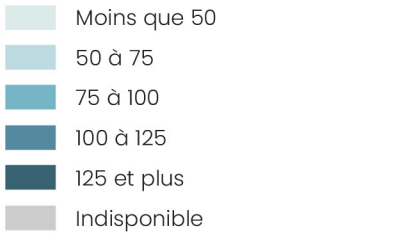
	HM		MHM		MTL	
Non-immigrants	38 320	76,4 %	99 105	72,5 %	1 017 325	59,0 %
Immigrants	8 635	17,2 %	30 830	22,6 %	576 125	33,4 %
Résidents non permanents	3 220	6,4 %	6 760	4,9 %	129 785	7,5 %

Source : Statistique Canada (2021)

Source : Statistique Canada (2021)



CONCENTRATION DE LA
POPULATION IMMIGRANTE



Source : Statistique Canada (2021)

Fond de plan : Ville de Montréal
(2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

PÉRIODES D'IMMIGRATION

UNE FORTE PROPORTION DE LA POPULATION IMMIGRANTE EST ARRIVÉE ENTRE 2011 ET 2021

La population immigrante du quartier se caractérise par une présence relativement récente, considérant que la plus grande part des personnes (43,5 %) est arrivée entre 2011 et 2021.

Les personnes arrivées avant 1990 représentent une proportion nettement plus faible, totalisant seulement 12,1 % de l'ensemble de la population immigrante du quartier. Celles venues entre 1991 et 2000 comptent pour 12,9 %, tandis que celles arrivées entre 2001 et 2010 constituent 27,4 % de l'ensemble des personnes immigrantes.

Ces données illustrent une progression marquée et continue de l'immigration, particulièrement depuis le début des années 2000, confirmant le caractère récent et dynamique du peuplement immigrant dans Hochelaga-Maisonneuve.

3 755 (43,5 %)

personnes immigrantes du quartier ont immigré entre 2011 et 2021

Source : Statistique Canada (2021)

LIEUX D'ORIGINE DES PERSONNES IMMIGRANTES

LA COMMUNAUTÉ FRANÇAISE REPRÉSENTE PRÈS DU QUART DES PERSONNES IMMIGRANTES

L'Europe constitue le principal lieu d'origine de la population immigrante d'Hochelaga-Maisonneuve, avec la majorité des personnes immigrantes en provenance de ce continent. Suivent l'Afrique, l'Amérique et l'Asie. Ces données témoignent d'une diversité d'origines, avec une présence marquée de certaines communautés. Les personnes d'origine française sont les plus représentées (24,9 % de la population immigrante), suivies par les communautés marocaine (5,0 %) et algérienne (3,7 %).

PRINCIPAUX LIEUX D'ORIGINE DES PERSONNES IMMIGRANTES

LIEUX D'ORIGINE PRINCIPAUX DES PERSONNES IMMIGRANTES À HOCHELAGA-MAISONNEUVE									
ASIE			AFRIQUE			EUROPE			
Chine	195	2,3 %	Congo	200	2,3%	France	2150	24,9%	
Viet Nam	150	1,7 %	Algérie	320	3,7%	Pologne	30	0,3%	
Bangladesh	35	0,4 %	Maroc	435	5,0%	Russie, Fédération de	20	0,2%	
Pakistan	30	0,3 %	Autres lieux en Afrique	810	9,4%	Allemagne	10	0,1%	
Sri Lanka	15	0,2 %	AMÉRIQUE			Italie	10	0,1%	
Liban	10	0,1 %	Haïti	230	2,7%	Portugal	10	0,1%	
Turquie	10	0,1 %	Mexique	135	1,6%	Roumanie	10	0,1%	
Autres lieux en Asie	135	1,6 %	Colombie	100	1,2%	Autres lieux en Europe	120	1,4%	
Océanie et autres lieux	10	0,1 %	Autres lieux en Amériques	605	7,0%				

Source : Statistique Canada (2021)

2 150 (24,9 %)

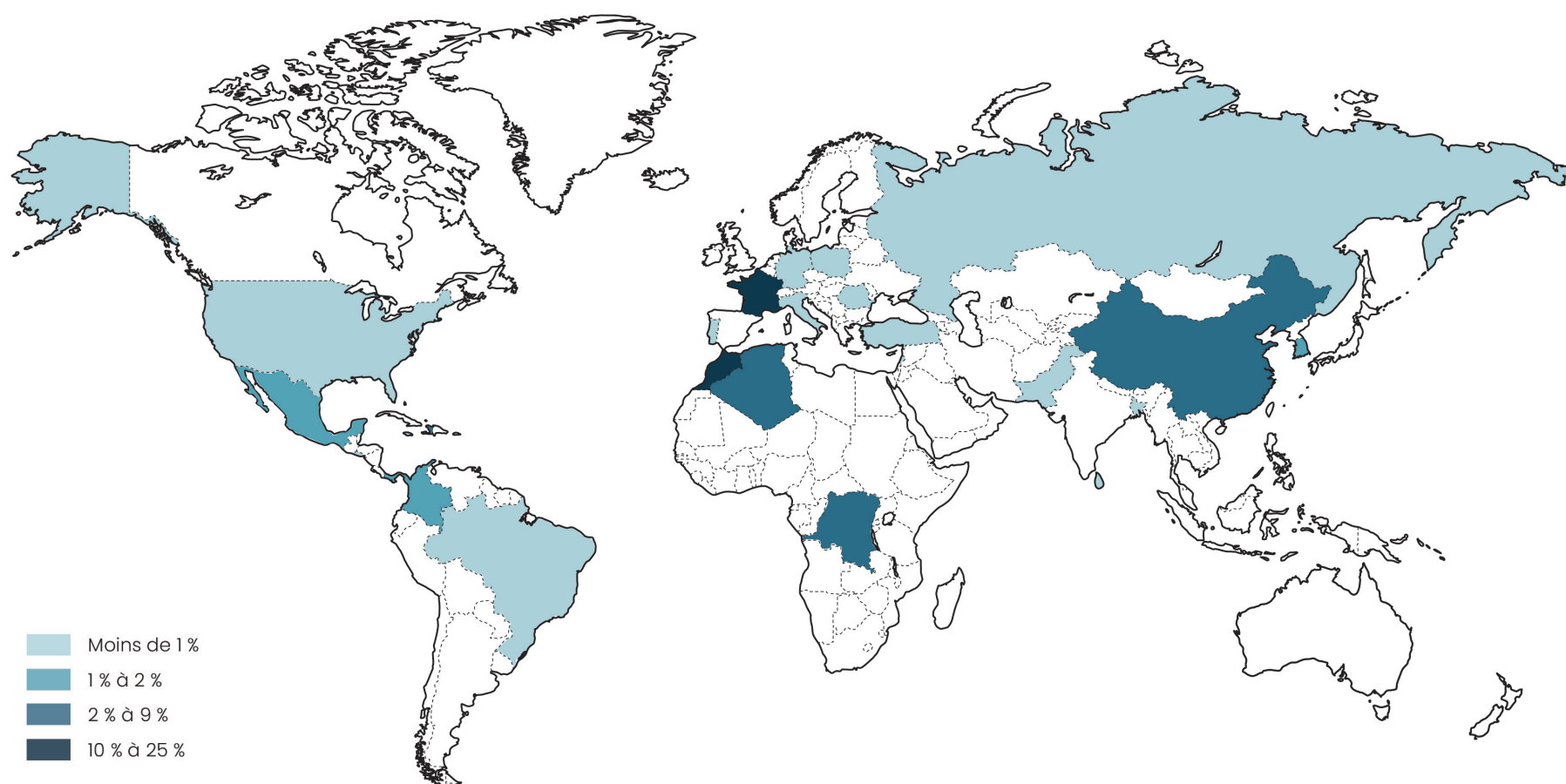
personnes immigrantes sont
originaires de France

Source : Statistique Canada (2021)

Il est normal que la somme des pourcentages
des différentes régions n'atteigne pas exactement
100 %, en raison de la méthodologie de
Statistique Canada, qui inclut l'arrondissement
des nombres ainsi que la possibilité pour les
répondants de ne pas déclarer leur lieu de
naissance.

Les principaux pays d'origine des personnes immigrantes sont la **France**, le **Maroc** et l'**Algérie**.

LIEUX D'ORIGINE PRINCIPAUX DES PERSONNES IMMIGRANTES DE HOCHELAGA-MAISONNEUVE



Source : Statistique Canada (2021)

MINORITÉS VISIBLES

UN CINQUIÈME DE LA POPULATION FAIT PARTIE D'UNE MINORITÉ VISIBLE

Selon la Loi sur l'équité en matière d'emploi, une minorité visible désigne « les personnes, autres que les Autochtones, qui ne sont pas de race blanche ou qui n'ont pas la peau blanche ». Cela inclut notamment les personnes d'origine sud-asiatique, chinoise, noire, philippine, latino-américaine, arabe, asiatique du Sud-Est, occidentale asiatique, coréenne et japonaise. Les personnes faisant partie de la catégorie des minorités visibles « n.i.a. » (signifiant non inclus ailleurs), regroupe les personnes qui ont fourni une réponse qui ne correspond pas aux catégories prédéfinies ou qui ont donné une réponse trop générale ou ambiguë pour être classée plus précisément.

Près d'une personne sur cinq dans le quartier (19,8 %), soit 9 955 personnes, s'identifie comme faisant partie d'une minorité visible. Cette proportion est nettement inférieure à celle observée à l'échelle de la Ville, où 38,8 % de la population appartient à une minorité visible.

LES PERSONNES NOIRES REPRÉSENTENT LE TIERS DES MEMBRES DES MINORITÉS VISIBLES

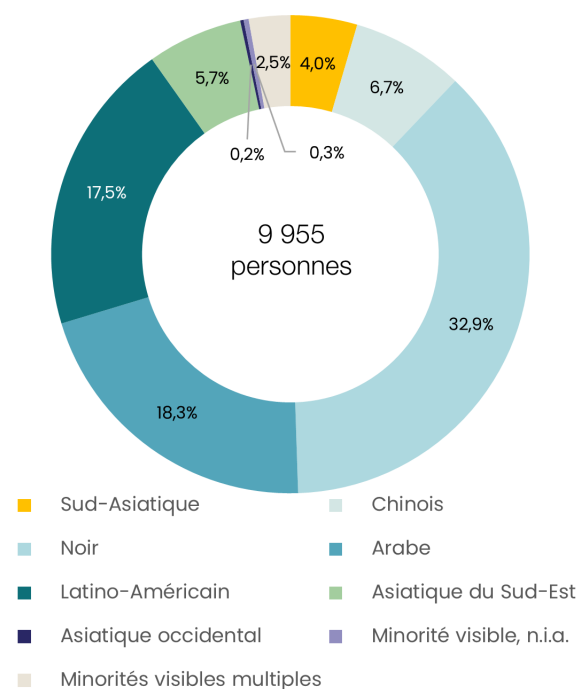
Parmi les personnes appartenant à une minorité visible, les personnes noires constituent le groupe le plus représenté, avec 32,9 % du total. Elles sont suivies par les personnes arabes (18,3 %) et celles d'origine latino-américaine (17,5 %). Cette répartition reflète la diversité culturelle importante du secteur.

9 955 (19,8 %)

personnes se considèrent comme une
minorité visible

Source : Statistique Canada (2021)

MINORITÉS VISIBLES, 2021



Source : Statistique Canada (2021)

IDENTITÉ AUTOCHTONE

LA REPRÉSENTATION DE LA POPULATION AUTOCHTONE EST LÉGÈREMENT INFÉRIEURE À CELLE DE LA VILLE

La présence de la population autochtone à Montréal s'inscrit dans une dynamique historique complexe, marquée à la fois par des enjeux de reconnaissance, d'inclusion et de marginalisation. Hochelaga-Maisonneuve, comme d'autres quartiers centraux, est un territoire où plusieurs membres des Premières Nations, des Métis et des Inuits vivent, se déplacent ou accèdent à divers services communautaires. Bien que la proportion de personnes s'identifiant comme Autochtones demeure faible en apparence, elle revêt une importance particulière en raison des réalités sociales, économiques et culturelles spécifiques que cette population peut vivre en milieu urbain.

En 2021, 1,2 % de la population d'Hochelaga-Maisonneuve s'identifiait comme Autochtone, une proportion supérieure à celle observée à l'échelle de l'arrondissement (0,4 %) et à celle de la Ville de Montréal (0,5 %).

1,2 %

*de la population s'identifie comme autochtone dans
Hochelaga-Maisonneuve*

Source : Statistique Canada (2021)

DÉFINITIONS

- > Le **terme « Autochtones »** désigne les premiers peuples d'Amérique du Nord et leurs descendants. La Constitution canadienne reconnaît 3 groupes de peuples autochtones : les Premières Nations, les Inuit et les Métis.
- > L'**identité autochtone** fait référence aux personnes qui s'identifient comme Autochtones au Canada, soit comme membres des Premières Nations (Indiens de l'Amérique du Nord), Métis et/ou Inuits. Cela inclut également les personnes inscrites en vertu de la Loi sur les Indiens ou membres d'une Première Nation ou d'une bande indienne. Selon le paragraphe 35 (2) de la Loi constitutionnelle de 1982, l'expression « peuples autochtones du Canada » englobe les Indiens, les Inuits et les Métis.

Source : Statistique Canada (2021)

ASCENDANCE AUTOCHTONE CHEZ LA POPULATION

	HM	MHM	MTL
Ascendance autochtone (seulement)	0,7 %	0,9 %	0,5 %
Ascendance autochtone et non autochtone	3,9 %	2,7 %	1,6 %
Ascendance non autochtone (seulement)	94,9 %	96,4 %	97,9 %

Source : Statistique Canada (2021)

LANGUES OFFICIELLES ET MATERNELLES

LA MAJORITÉ DE LA POPULATION EST BILINGUE

En 2021, 62,9 % des personnes résidentes de Hochelaga-Maisonneuve déclaraient pouvoir s'exprimer à la fois en français et en anglais, une proportion supérieure à celle observée à Montréal (58,5 %) et dans de l'arrondissement (54,5 %). En revanche, 33,7 % de la population maîtrise uniquement le français, une proportion inférieure à l'arrondissement (41,7 %) et supérieure à la Ville (27,2 %).

62,9 %

*de la population du quartier parle
anglais et français*

Source : Statistique Canada (2021)

UNE FAIBLE PROPORTION DE PERSONNES PARLE SEULEMENT ANGLAIS PAR RAPPORT À MONTRÉAL

Une faible proportion de personnes ont identifié pouvoir s'exprimer en anglais seulement (2,8 %), une proportion qui s'inscrit dans la tendance de l'arrondissement (2,6 %), mais nettement inférieure à la Ville (11,9 %). Le nombre de personnes ne connaissant ni le français ni l'anglais est de 320, ce qui représente une proportion de 0,6 % dans le quartier, comparativement à 1,2 % dans l'arrondissement et 2,4 % à Montréal.

5,8 %

*de la population du quartier parle
une langue non officielle à la maison*

Source : Statistique Canada (2021)

UNE DIVERSITÉ LINGUISTIQUE NETTEMENT PLUS FAIBLE QU'À MONTRÉAL

À Hochelaga-Maisonneuve, 89,2 % de la population parle le plus souvent une langue officielle (français ou anglais) à la maison, un taux nettement plus élevé que dans l'ensemble de Montréal (72,1 %). Parmi ces langues, le français domine, avec 93 % des personnes qui le parle principalement à la maison, contre seulement 7 % pour l'anglais. Ces résultats suivent la tendance de l'arrondissement, mais se distinguent de celle de la Ville, où le français est le plus souvent parlé par 72,4 % des personnes et l'anglais par 27,6 %. La proportion de personnes qui parlent principalement une langue non officielle à la maison est beaucoup plus faible dans le quartier, soit seulement 5,8 % de la population, comparativement à 10,2 % dans l'arrondissement et 19,5 % dans l'ensemble de la Ville. Le fait de ne parler ni le français ni l'anglais à la maison peut constituer un facteur de vulnérabilité, puisqu'il limite les interactions avec le reste de la population et peut restreindre l'accès à certains services.

3

CONDITIONS DE VIE

3.1 ÉDUCATION

ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

Le quartier Hochelaga-Maisonneuve compte un total de 17 établissements scolaires, soit 8 écoles primaires, 3 écoles secondaires, 3 établissements collégiaux et 3 centres de formation professionnelle et d'éducation aux adultes.

Plusieurs de ces établissements ont fait l'objet de rénovations majeures, de réaménagement ou d'agrandissement au cours des dernières années, notamment en réponse à des problématiques liées à la vétusté des infrastructures, à des enjeux de salubrité ou encore dans une perspective de modernisation.

- > École St-Jean-Baptiste-de-LaSalle : travaux d'embellissement de la cour annoncés en septembre 2024, incluant la création de zones vertes (Gouvernement du Québec);
- > École St-Nom-de-Jésus : fermée en 2012 en raison de mauvaise qualité de l'air, puis entièrement rénovée et rouverte en 2016 (Journal Métro, 2016) ;
- > École Baril : travaux terminés en 2017, à la suite d'un état de dégradation avancée et de contamination, pour de la moisissure et la pollution du sol (Provencher Roy, 2025);
- > École Irénée-Lussier : nouvelle école en construction depuis 2021 pour accueillir des élèves à besoins particuliers (SDK, 2022) ;
- > École Chomedey-de-Maisonneuve : travaux majeurs annoncés en août 2024 pour la réfection de l'enveloppe extérieure; relocalisation temporaire de certains élèves dans l'ancienne école Irénée-Lussier (Gouvernement du Québec, 2025).

Ces différents projets illustrent à la fois les défis d'entretien du parc scolaire dans le quartier et les efforts soutenus de réinvestissement visant à offrir des milieux d'apprentissage sains, fonctionnels et adaptés aux besoins des élèves.



École Baril, après les rénovations
© Stephane Brugger



ÉTABLISSEMENTS
SCOLAIRES

- École primaire
- École secondaire
- Collège
- Centre de formation professionnelle et d'éducation aux adultes
- École spécialisée
- École publique
- École privée

- Ⓜ Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Ministère de l'Éducation et
ministère de l'Enseignement
supérieur (2025)

Fond de plan : Ville de Montréal
(2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES DE HOCHELAGA-MAISONNEUVE

Primaire

1	École Saint-Clément	F	PU
2	École Saint-Jean-Baptiste-de-LaSalle	F	PU
3	École Maisonneuve	F	PU
4	École du Saint-Nom-de-Jésus	F	PU
5	École Notre-Dame-de-l'Assomption	F	PU
6	École Sainte-Jeanne-d'Arc	F	PU
7	École Baril	F	PU
8	École Saint-Émile (SG)	F	PU

Secondaire

9	École spécialisée Irénée-Lussier	F	PU
10	École Irénée-Lussier	F	PU
11	École Chomedey de Maisonneuve	F	PU

Collégial

12	Institut Teccart	A	PR
13	Cestar College – Syn Studio	A	PR
14	Cégep de Maisonneuve	F	PU

Centre de formation professionnelle et d'éducation aux adultes

15	Centre de ressources éducatives et pédagogiques	F	PU
16	Centre Hochelaga-Maisonneuve	F	PU
17	École des métiers de la construction de Montréal	F	PU

CSSDM : Centre de services scolaire de Montréal

MEES : Ministère de l'éducation et de l'enseignement supérieur

F : Francophone

A : Anglophone

PU : École publique

PR : École privée

Source : Ministère de l'éducation et de l'enseignement supérieur (2024)

INDICE DE DÉFAVORISATION

QUELQUES DÉFINITIONS

Le Ministère s'appuie sur deux indices de défavorisation pour répartir les ressources financières entre les centres de services scolaires et commissions scolaires. Ces indices permettent, selon les besoins, de cibler des écoles ou des bâtiments, ou de tenir compte du pourcentage d'élèves provenant de milieux défavorisés dans chaque centre de services scolaire/commission scolaire.

Ces deux indices sont les suivants :

- > **L'Indice de milieu socioéconomique (IMSE)** : Est constitué de la proportion des familles avec enfants dont la mère n'a pas de diplôme, de certificat ou de grade (ce qui représente les deux tiers du poids de l'indice), et de la proportion de ménages dont les parents n'étaient pas à l'emploi durant la semaine de référence du recensement canadien (ce qui représente le tiers du poids de l'indice).
- > **L'Indice du seuil de faible revenu (SFR)** : Correspond à la proportion des familles avec enfants dont le revenu est situé près du seuil de faible revenu ou sous celui-ci. Le seuil de faible revenu est défini comme le niveau de revenu selon lequel on estime que les familles consacrent 20 % de plus que la moyenne générale à la nourriture, au logement et à l'habillement. Il fournit une information qui sert à estimer la proportion des familles dont les revenus peuvent être considérés comme faibles, en tenant compte de la taille de la famille et du milieu de résidence (région rurale, petite région urbaine, grande agglomération, etc.).

Les écoles sont classées sur une échelle allant de 1 à 10, le rang 1 étant considéré comme le moins défavorisé et le rang 10 comme le plus défavorisé. Les écoles considérées comme défavorisées sont identifiées aux rangs déciles de 8 et plus.

UNE ÉCOLE SUR LES ONZE DU QUARTIER N'EST PAS CATÉGORISÉE COMME DÉFAVORISÉE

Le quartier Hochelaga-Maisonneuve compte un total de 8 écoles primaires et 3 écoles secondaires, accueillant respectivement 1 947 et 1 453 élèves en septembre 2023. Les données révèlent une forte concentration de familles étant situées près du seuil du faible revenu ou sous celui-ci, considérant que 10 de ses 11 écoles affichent un indice de défavorisation de 9 et plus sur 10, selon le seuil de faible revenu (SFR).

Sur les huit écoles primaires recensées dans le quartier, cinq présentent un indice de défavorisation au plus haut niveau (décile 10), tandis que deux autres se situent au décile 9. La seule école dont l'indice de défavorisation est inférieur (décile 7) est située en périphérie du quartier et se trouve physiquement sur le territoire de l'arrondissement voisin de Rosemont–La Petite-Patrie, mais se trouve considéré dans le territoire de la Table de quartier. Les trois écoles secondaires situées sur le territoire affichent toutes un indice de défavorisation au plus haut niveau, soit un décile de 10.

Cette situation souligne la vulnérabilité socioéconomique marquée du territoire et les enjeux particuliers auxquels sont confrontés les milieux scolaires locaux.

10 écoles sur 11

sont défavorisées dans le quartier en 2023, selon l'indice du seuil de faible revenu (SFR)

Source : Ministère de l'Éducation, Gouv. Québec. (2023-24)

SCOLARITÉ

LA PROPORTION DE PERSONNES DÉTENANT UN DIPLÔME D'ÉTUDES POST-SECONDAIRE ET D'ÉTUDE UNIVERSITAIRE EST SUPÉRIEURE À CELLE DE L'ARRONDISSEMENT ET À LA VILLE

En 2021, 32,2 % de la population âgée de 15 ans et plus détient un diplôme d'études postsecondaires et 36,8 % un diplôme universitaire, ce qui représente ensemble 69 % de cette population. Cette proportion est supérieure à celle observée dans l'arrondissement (63,5 %) et dans l'ensemble de la Ville (64,9 %). La proportion de personnes titulaires d'un diplôme d'études secondaires seulement est plus faible, à 16,7 %, tout comme celle des personnes sans aucun certificat, diplôme ou grade, qui s'établit à 14,3 %.

On peut ainsi constater qu'en 2021, le quartier compte une plus grande part de personnes ayant un diplôme d'études postsecondaire ou universitaire que l'arrondissement et la Ville, ainsi qu'une proportion plus faible de personnes n'ayant qu'un diplôme d'études secondaires ou aucun diplôme.

Les personnes sans diplôme ou certificat correspondent à

14,3 %

de la population âgée de 15 ans et plus en 2021

Source : Statistique Canada (2021)

Les personnes avec un diplôme d'études universitaires représentent

36,8 %

de la population âgée de 15 ans et plus en 2021

Source : Statistique Canada (2021)

PLUS HAUT NIVEAU DE SCOLARITÉ ATTEINT CHEZ LA POPULATION ÂGÉE DE 15 ANS ET PLUS, EN 2021

	HM		MHM		MTL	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Aucun certificat, diplôme ou grade	6 370	14,3 %	19 605	16,8 %	228 310	15,7 %
Diplôme d'étude secondaire seulement	7 435	16,7 %	22 890	19,6 %	281 435	19,4 %
Diplôme d'études post-secondaires inférieur au baccalauréat	14 290	32,2 %	39 385	33,8 %	420 630	28,9 %
Diplôme d'étude universitaire de niveau baccalauréat ou grade supérieur	16 320	36,8 %	34 640	29,7 %	522 915	36,0 %

Source : Statistique Canada (2021)

LA POPULATION DU QUARTIER TEND À ÊTRE DE PLUS EN PLUS ÉDUQUÉE

Le niveau de scolarité de la population du quartier affiche une tendance à la hausse, notamment en ce qui concerne les études universitaires. Entre 2016 et 2021, le nombre de personnes détenant un diplôme universitaire est passé de 12 765 à 16 320, ce qui représente une augmentation marquée de 27,8 %.

À l'inverse, le nombre de personnes titulaires d'un diplôme d'études postsecondaires inférieur au baccalauréat a légèrement diminué de 1,3 %, tout comme celui des personnes détenant uniquement un diplôme d'études secondaires, en baisse de 4,7 %. La diminution la plus importante concerne les personnes sans aucun certificat, diplôme ou grade, dont le nombre est passé de 7 780 à 6 370, soit une réduction de 18,1 % par rapport à 2016.

Cette évolution du niveau de scolarité est souvent observée dans les quartiers en processus de gentrification. L'arrivée de nouvelles personnes plus diplômées transforme la composition sociodémographique locale, contribuant à une élévation générale du niveau d'instruction. Cette dynamique peut toutefois accentuer les écarts socioéconomiques et modifier le profil social du quartier, en créant des tensions autour de l'accessibilité au logement et des changements dans les besoins et services offerts à la population.

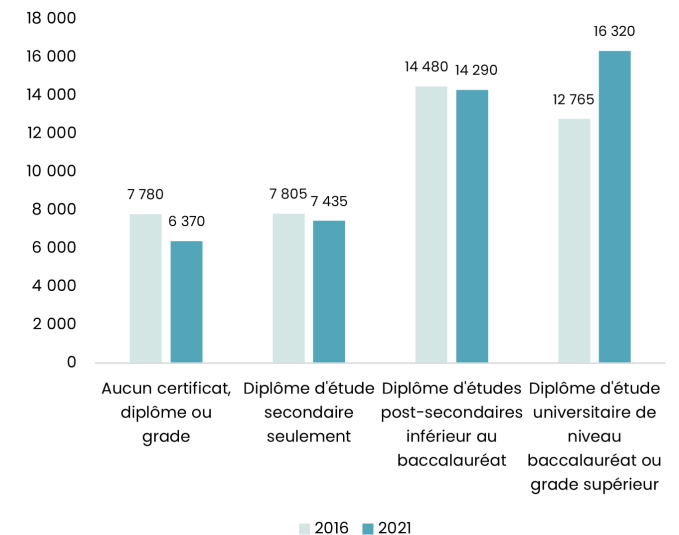
Le nombre de personnes avec un diplôme d'études universitaires ou supérieures a augmenté de

27,8 %

dans le quartier entre 2016 et 2021

Source : Statistique Canada (2016, 2021)

ÉVOLUTION DU NIVEAU DE SCOLARITÉ, ENTRE 2016 ET 2021



Source : Statistique Canada (2016, 2021)

3.2 EMPLOI

UNE POPULATION EN EMPLOI MAJORITAIREMENT SALARIÉE

En 2021, 88,8 % des 31 605 travailleurs d'Hochelaga-Maisonneuve occupaient un emploi salarié, un taux similaire à celui de l'arrondissement (89,8 %) et légèrement supérieur à la moyenne montréalaise (87,2 %). La part de travailleurs autonomes (11,2 %) y est plus faible, ce qui reflète une économie locale davantage structurée autour du salariat que de l'entrepreneuriat.

DES DOMAINES D'EMPLOI DIVERSIFIÉS

Dans le quartier, les domaines les plus représentés sont les services professionnels, scientifiques et techniques (13,9 %), les soins de santé et l'assistance sociale (13,5 %) ainsi que le commerce de détail (9,7 %). Viennent ensuite les services d'enseignement (8,6 %) et les industries culturelles et de l'information (6,7 %). Ensemble, ces secteurs à forte composante tertiaire structurent l'essentiel de l'emploi local. Les secteurs traditionnels comme la fabrication (5,0 %) ou la construction (3,7 %) sont présents, mais restent secondaires en volume. Cette composition reflète un marché du travail orienté vers les services, caractéristique des milieux urbains denses.

3 525 (11,2 %)

*personnes sont travailleurs autonomes dans
Hochelaga-Maisonneuve*

Source : Statistique Canada (2021)



EMPLOIS DES PERSONNES RÉSIDENTES DANS LE QUARTIER SELON LE DOMAINE, 2021

DOMAINE D'EMPLOI		
Emplois totaux	31 605	
Services professionnels, scientifiques et techniques	4 385	13,9 %
Soins de santé et assistance sociale	4 255	13,5 %
Commerce de détail	3 060	9,7 %
Services d'enseignement	2 705	8,6 %
Industrie de l'information et industrie culturelle	2 130	6,7 %
Finance et assurances	1 740	5,5 %
Autres services (sauf les administrations publiques)	1 700	5,4 %
Services d'hébergement et de restauration	1 675	5,3 %
Administrations publiques	1 580	5,0 %
Fabrication	1 570	5,0 %
Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services	1 325	4,2 %
Arts, spectacles et loisirs	1 240	3,9 %
Construction	1 185	3,7 %
Transport et entreposage	1 015	3,2 %
Commerce de gros	660	2,1 %
Services immobiliers et services de location et de location à bail	340	1,1 %
Services publics	165	0,5 %
Agriculture, foresterie, pêche et chasse	20	0,1 %
Gestion de sociétés et d'entreprises	10	0,0 %

Source : Statistique Canada (2021)

TAUX DE CHÔMAGE ET POPULATION ACTIVE

UN TAUX DE CHÔMAGE SEMBLABLE À LA MOYENNE MONTRÉALAISE

En 2021, le taux de chômage à Hochelaga-Maisonneuve s'élevait à 9,1 %, soit légèrement en dessous de la moyenne de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (9,4 %) et sensiblement inférieure à celui de Montréal (10,3 %). Bien que ce chiffre témoigne d'une certaine dynamique d'emploi locale, il ne reflète pas nécessairement la qualité ou la stabilité de l'emploi dans un quartier où les emplois précaires et à bas salaire demeurent.

Cette moyenne masque des disparités entre les secteurs. Dans la partie sud du quartier, plusieurs secteurs affichent un taux de chômage supérieur à 12 %, tandis que d'autres, situés plus au nord, se maintiennent sous la barre des 6 %.

UN TAUX D'INACTIVITÉ RELATIVEMENT ÉLEVÉ, JUSTIFIABLE PAR LA PANDÉMIE

Le taux d'activité globale à Hochelaga-Maisonneuve atteint 72,9 %. Parmi la population active du quartier, 66 % sont en emploi et 6,6 % en situation de chômage, tandis que 27 % de la population est inactive. Ce niveau d'inactivité relativement élevé suggère la présence d'obstacles persistants à l'intégration au marché du travail, possiblement liés à la période de la pandémie de la COVID-19, qui a mis plusieurs domaines d'emploi en pause tandis que d'autres se sont retrouvés en arrêt total.

Les personnes en situation de chômage pouvaient, selon leur situation, passer automatiquement à la PCU ou y accéder à la fin de leurs prestations d'assurance-emploi. Bien que ces aides n'étaient pas cumulables, leur enchaînement a permis une stabilisation temporaire des revenus pour de nombreux ménages durement touchés par la crise sanitaire.

Source : Gouvernement du Canada, 2022

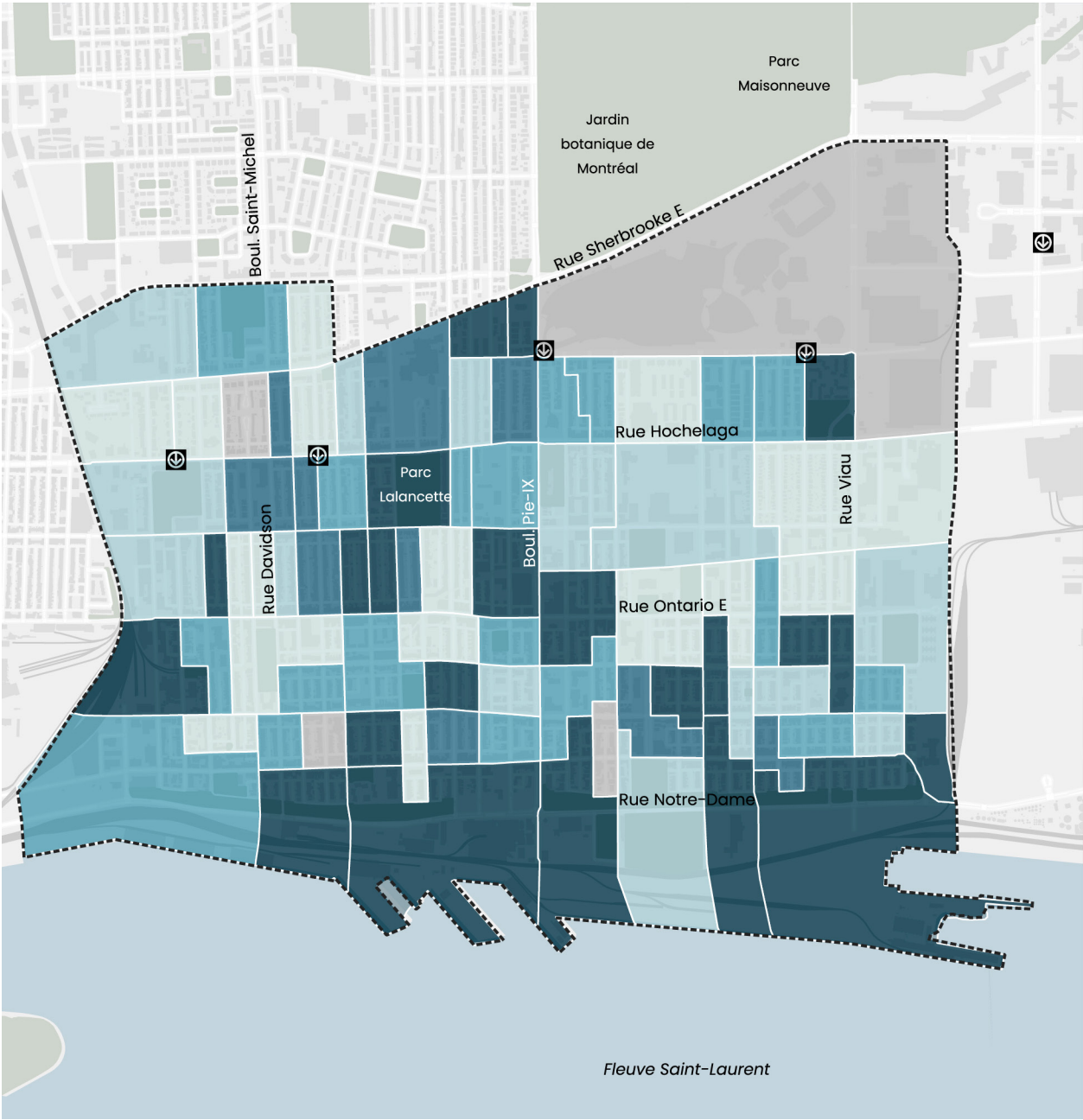
TAUX DE CHÔMAGE, EN 2021

HM	MHM	MTL
6,6 %	6,3 %	6,8 %

Source : Statistique Canada (2021)

DÉFINITIONS

- > La catégorie de **personne inactive** comprend les personnes qui n'étaient ni occupées ni en chômage durant la période de référence. Elle englobe les personnes qui, durant la période de référence, étaient incapables de travailler ou n'étaient pas disponibles pour travailler. Elle comprend aussi les personnes qui étaient sans travail et qui n'avaient ni recherché activement du travail au cours des quatre dernières semaines ni un emploi devant commencer dans les quatre semaines après la période de référence.



POURCENTAGE DE LA
POPULATION EN
SITUATION DE CHÔMAGE

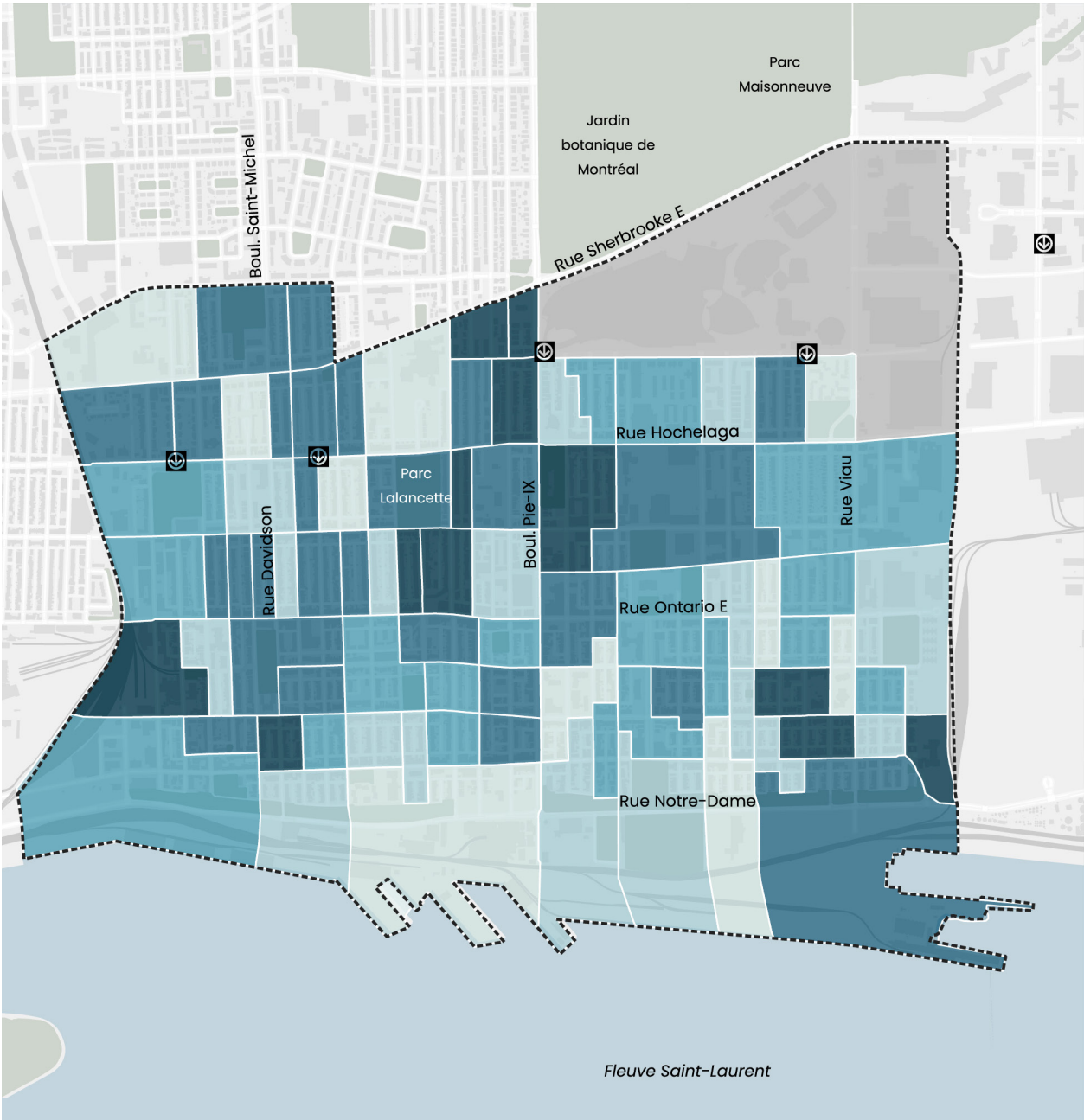
- 6 % et moins
- 6 % à 8 %
- 8 % à 10 %
- 10 % à 12 %
- 12 % et plus
- Indisponible

- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Statistique Canada (2021)
Fond de plan : Ville de Montréal
(2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme



POURCENTAGE DE LA
POPULATION ACTIVE

- 65 % et moins
- 65 % à 70 %
- 70 % à 75 %
- 75 % à 80 %
- 80 % et plus
- Indisponible

- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Statistique Canada (2021)

Fond de plan : Ville de Montréal
(2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

3.3 REVENU

REVENU DES MÉNAGES

UNE IMPORTANTE AUGMENTATION DU REVENU MOYEN DANS LE QUARTIER

Le revenu moyen à Hochelaga-Maisonneuve a augmenté de 32,4 % entre 2016 et 2021, pour atteindre 70 600 \$, une progression supérieure à celle observée à Montréal (+ 24,1 %). Malgré cette hausse marquée, il demeure inférieur à la moyenne de l'arrondissement (75 200 \$) et à celle de l'ensemble de la ville (85 700 \$).

Le revenu médian a également connu une croissance importante de 35,3 % au cours de la même période, s'établissant à 57 600 \$, soit une progression supérieure à celle enregistrée à Montréal (+ 26,6 %).

Cette hausse marquée des revenus en 2020 peut notamment s'expliquer par la proportion importante de personnes ayant eu recours aux prestations gouvernementales d'urgence. Cette année-là, 35,2 % des personnes résidentes du quartier ont reçu la Prestation canadienne d'urgence (PCU) ou la Prestation de relance économique liée à la COVID-19, un taux supérieur à celui de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (31,4 %) et comparable à la moyenne montréalaise (32,5 %). Cette hausse des revenus peut également s'expliquer par le phénomène de gentrification observé dans le quartier, qui attire des ménages aux revenus plus élevés.

UN ÉCART SALARIAL ET DES INÉGALITÉS ÉCONOMIQUES PERSISTANTES POUR LES FEMMES

Dans le quartier, les femmes gagnent en moyenne 32 133 \$, comparativement à 38 264 \$ chez les hommes, soit un écart de plus de 6 000 \$. Ce revenu moyen plus faible contribue à accentuer les facteurs de vulnérabilité chez les femmes, particulièrement lorsqu'elles sont cheffes de famille monoparentale. L'accès au logement, aux services ou à une certaine stabilité financière peut ainsi s'avérer plus difficile, d'autant plus que les femmes sont aussi surreprésentées dans les emplois précaires et à temps partiel.

Le revenu moyen des ménages du quartier en 2021 est de

70 600 \$

Source : Statistique Canada (2021)

35,2 %

de la population a bénéficié de la prestation gouvernementale d'urgence

Source : Statistique Canada (2021)

Le revenu moyen et le revenu médian apportent des informations complémentaires sur la distribution des revenus.

Le revenu médian indique le seuil où la moitié de la population gagne moins et l'autre moitié gagne plus, tandis que le revenu moyen peut être influencé par les revenus très élevés.

Analyser ces deux indicateurs ensemble permet de mieux comprendre les écarts de richesse et les dynamiques d'inégalité au sein d'un territoire.

RÉPARTITION DU REVENU MOYEN DES MÉNAGES PAR TRANCHE DE REVENU, 2021

	HM	MHM	MTL
Total des ménages	28 190	69 570	816 355
Moins de 10 000 \$	2,9 %	2,3 %	3,2 %
10 000 \$ à 19 999 \$	5,9 %	4,9 %	5,0 %
20 000 \$ à 29 999 \$	12,5 %	11,7 %	11,4 %
30 000 \$ à 39 999 \$	10,7 %	9,9 %	9,4 %
40 000 \$ à 49 999 \$	11,0 %	10,5 %	9,5 %
50 000 \$ à 59 999 \$	9,1 %	9,5 %	8,5 %
60 000 \$ à 69 999 \$	7,8 %	8,0 %	7,6 %
70 000 \$ à 79 999 \$	7,3 %	7,5 %	6,8 %
80 000 \$ à 89 999 \$	5,9 %	6,0 %	6,0 %
90 000 \$ à 99 999 \$	5,1 %	5,3 %	5,0 %
100 000 \$ et plus	21,9 %	24,3 %	27,5 %
Revenu total médian du ménage (\$)	57 600,00 \$	61 200,00 \$	63 600,00 \$
Revenu total moyen du ménage (\$)	70 600,00 \$	75 200,00 \$	85 700,00 \$

Source : Statistique Canada (2021)

Un écart important entre le revenu moyen et le revenu médian est généralement considéré comme un indicateur d'inégalité de revenu au sein de la population, car il reflète la présence de revenus élevés qui tirent la moyenne vers le haut sans bénéficier à la majorité.

UN REVENU MÉDIAN INFÉRIEUR À LA MOYENNE MONTRÉALAISE

Le revenu total médian des ménages à Hochelaga-Maisonneuve s'élevait à 57 600 \$ en 2021, soit un montant inférieur à celui de l'arrondissement (61 200 \$) et de Montréal (63 600 \$). Cet écart témoigne d'une réalité économique plus précaire dans le quartier, où une proportion importante de ménages dispose de revenus plus modestes que dans les territoires environnants. L'écart de revenu entre le revenu médian et moyen témoigne ainsi des inégalités socioéconomiques du territoire.

DES ÉCARTS DE REVENUS MARQUÉS SELON LA COMPOSITION DES MÉNAGES

La composition des ménages a une influence marquée sur le revenu médian à Hochelaga-Maisonneuve. En 2021, les ménages familiaux monoparentaux affichaient un revenu médian de 54 400 \$, un niveau nettement inférieur à celui observé dans l'arrondissement (60 400 \$) et dans l'ensemble de la Ville (63 200 \$).

Pour leur part, les personnes vivant seules avaient en 2021 un revenu médian de 38 400 \$, soit le même niveau que la moyenne de l'arrondissement et légèrement supérieure à celui de Montréal (37 600 \$).

Les familles monoparentales et les personnes vivant seules font partie des populations généralement plus vulnérables sur le plan socioéconomique. Pour les ménages monoparentaux, le revenu repose souvent sur un seul adulte, ce qui limite la capacité à absorber des dépenses imprévues et augmente le risque de précarité financière. De plus, ces familles doivent souvent concilier seules les responsabilités parentales et professionnelles, ce qui peut compliquer l'accès à des emplois stables ou bien rémunérés. Quant aux personnes vivant seules, elles ne bénéficient pas du partage des coûts de logement ou des dépenses courantes, ce qui les rend plus exposées aux hausses de loyer et aux fluctuations économiques. Ces réalités font en sorte que ces types de ménages sont plus susceptibles de connaître des difficultés financières et de nécessiter un soutien accru en matière de logement et de services sociaux.

REVENU MÉDIAN SELON LE TYPE DE MÉNAGE, EN 2021

	HM	MHM	MTL
Revenu médian pour l'ensemble des ménages	57 600,00 \$	61 200,00 \$	63 600,00 \$
Ménages familiaux	91 000,00 \$	91 000,00 \$	93 000,00 \$
Ménages comptant 1 famille de recensement sans personnes additionnelles	91 000,00 \$	90 000,00 \$	91 000,00 \$
Ménages familiaux comptant un couple	101 000,00 \$	99 000,00 \$	100 000,00 \$
Avec enfants	108 000,00 \$	112 000,00 \$	113 000,00 \$
Sans enfants	94 000,00 \$	87 000,00 \$	86 000,00 \$
Ménages familiaux monoparentaux	54 400,00 \$	60 400,00 \$	63 200,00 \$
Ménages comptant plusieurs familles de recensement	89 000,00 \$	121 000,00 \$	132 000,00 \$
Ménages comptant 1 famille de recensement avec des personnes additionnelles	86 000,00 \$	98 000,00 \$	106 000,00 \$
Ménages non familiaux	42 800,00 \$	42 000,00 \$	40 800,00 \$
Ménages sans famille de recensement composés de 2 personnes ou plus	69 000,00 \$	68 000,00 \$	64 000,00 \$
Ménages composés d'une seule personne	38 400,00 \$	38 400,00 \$	37 600,00 \$

Source : Statistique Canada (2021)

3.4 PAUVRETÉ ET ITINÉRANCE

QUELQUES DÉFINITIONS

- > **Seuil de faible revenu après impôt (SFR-Apl) :** Le seuil de faible revenu représente le revenu en deçà duquel une famille ou une personne est susceptible de consacrer 20 % de plus de son revenu par rapport à une famille ou personne moyenne pour se nourrir, se vêtir et se loger. Le seuil de faible revenu varie en fonction de la taille des familles et de la municipalité.
- > **Mesure de faible revenu (MFR) :** La MFR est un pourcentage fixe (50 %) du revenu familial médian « ajusté » en fonction de la taille et de la composition de la famille. Une famille a un faible revenu lorsque son revenu, divisé par la taille ajustée de la famille, est inférieur à la moitié du revenu médian ajusté pour l'ensemble des familles.

UNE PROPORTION PLUS IMPORTANTE DE PERSONNES À FAIBLE REVENU À HOCHELAGA-MAISONNEUVE COMPARATIVEMENT AUX AUTRES ÉCHELLES

Dans le quartier, près d'une famille sur cinq (18,6 %) vit à faible revenu selon la Mesure de faible revenu (MFR). Cette proportion est supérieure à celle observée dans l'arrondissement (16,2 %) ainsi qu'à la moyenne de la Ville (17,4 %).

Les secteurs sud-ouest et nord-ouest du quartier, notamment aux abords de la rue Notre-Dame et Sherbrooke, présentent d'importantes concentrations de population à faible revenu.

18,6 %

de la population est en situation de pauvreté

Source : Statistique Canada (2021)

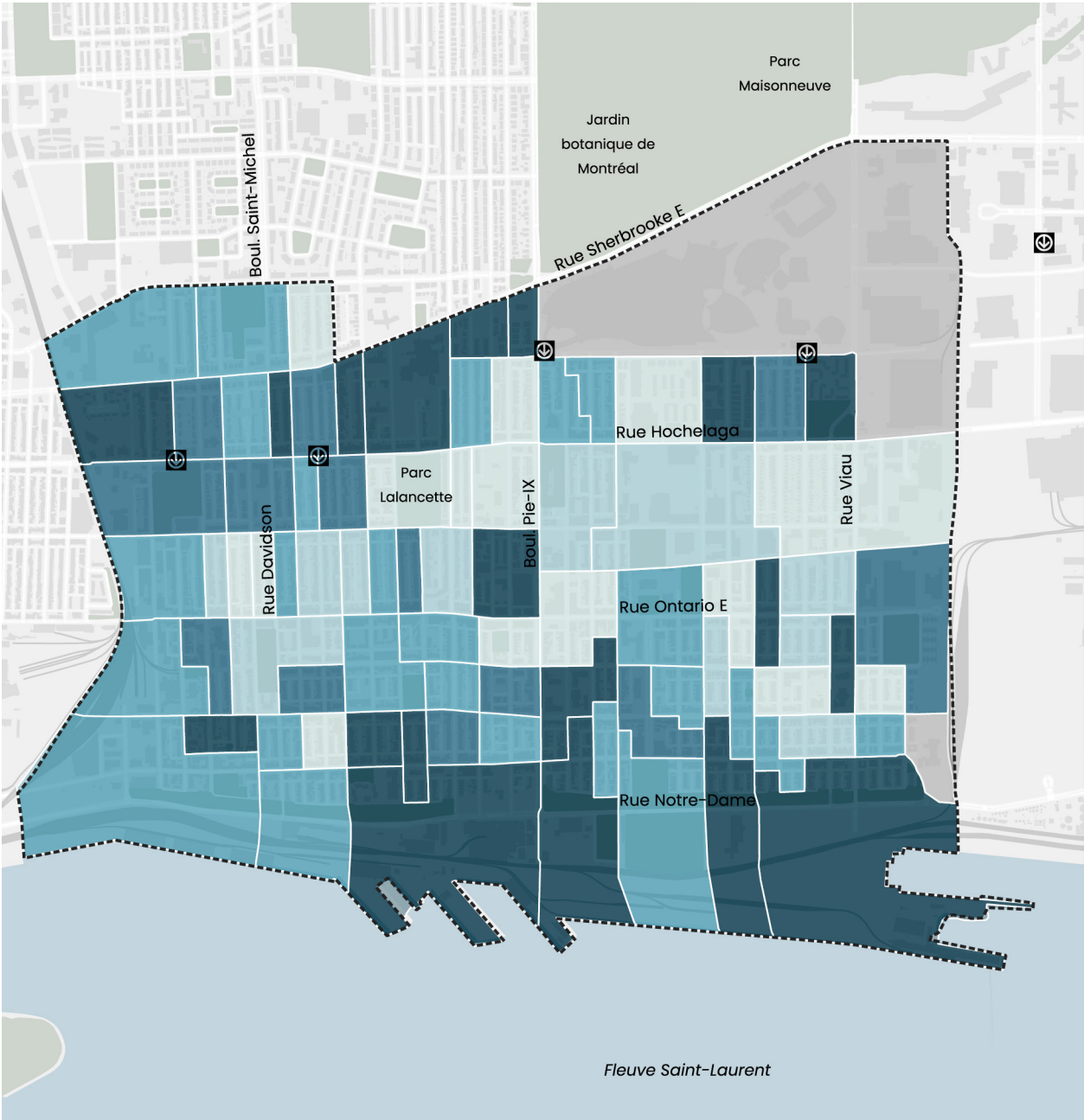
SEUILS

En 2020, les seuils SFR-APL sont :

- 1 personne : 22 060 \$
- 2 personnes : 26 849 \$
- 3 personnes : 33 433 \$
- 4 personnes : 41 710 \$
- 5 personnes : 47 495 \$
- 6 personnes : 52 673 \$
- 7 personnes : 57 852 \$

En 2020, les seuils MRF sont :

- 1 personne : 26 570 \$
- 2 personnes : 37 576 \$
- 3 personnes : 46 021 \$
- 4 personnes : 53 140 \$
- 5 personnes : 59 412 \$
- 6 personnes : 65 083 \$
- 7 personnes : 70 298 \$



POURCENTAGE DE POPULATION
EN SITUATION DE FAIBLE REVENU
SELON LA MESURE DE FAIBLE
REVENU (MFR)

- 13 % et moins
- 13 % à 16 %
- 16 % à 19 %
- 19 % à 22 %
- 22 % et plus
- Indisponible

- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Statistique Canada (2021)

Fond de plan : Ville de Montréal
(2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

ITINÉRANCE

Il peut être difficile de réussir à représenter l'accentuation des inégalités et des écarts entre les populations les plus vulnérables et les plus riches malgré les données disponibles. Elles tendent parfois démontrer une amélioration globale des conditions de vie, alors que la situation sur le terrain semble parfois tout autre. Ce décalage peut notamment s'expliquer par le processus de gentrification observable dans le quartier, qui masque derrière des indicateurs globaux positifs la montée des inégalités et la pression sur les populations plus vulnérables.

Dans un contexte marqué par la crise du logement, l'intensification des aléas climatiques et la pandémie, la situation semble s'être nettement détériorée. Selon Centraide du Grand Montréal, le nombre de personnes en situation d'itinérance pourrait même avoir doublé en seulement deux ans à Montréal, depuis 2020 (Centraide, 2022).



LES REPRISES ET LES ÉVICTIONS DE LOGEMENTS SONT LES PRINCIPALES CAUSES ÉVOQUÉES PAR LES PERSONNES NOUVELLEMENT EN SITUATION D'ITINÉRANCE

L'insécurité résidentielle est en augmentation, avec la multiplication des reprises et évictions à visée spéculative, devenues la principale cause évoquée par les personnes nouvellement en situation d'itinérance pour expliquer la perte de leur logement. Les fermetures et changements d'affectation de résidences privées pour personnes âgées (RPA) accentuent également la précarité des ménages locataires aînés. Ces dynamiques contribuent à aggraver le mal-logement et exposent un nombre croissant de locataires à l'insécurité résidentielle (FRAPRU, 2022).

L'itinérance est une réalité bien présente à Hochelaga-Maisonneuve. Le quartier voit apparaître des campements improvisés, particulièrement depuis la pandémie, et une pression constante ne cesse de croître sur les ressources d'hébergement, illustrant des besoins criants et un manque de solutions durables pour soutenir les personnes en situation de vulnérabilité ou d'itinérance.

LE MANQUE DE SOLUTIONS ADAPTÉES TEND À FAVORISER L'ÉTABLISSEMENT DE CAMPEMENTS DANS LE QUARTIER

Le campement Notre-Dame illustre en quelque sorte l'exacerbation des vulnérabilités liées à l'accès au logement et à l'augmentation du coût de la vie. Le site s'est installé en 2020 le long de la piste cyclable Notre-Dame, sur un terrain appartenant au ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec (MTMDQ). Bien qu'il ait été démantelé à plusieurs reprises, des personnes y sont toujours établies en 2025, faute de solutions stables, accessibles et adaptées à leurs besoins.

Depuis son établissement, ce site suscite de nombreux débats quant aux approches à privilégier pour répondre aux besoins des personnes qui y vivent et pour gérer l'espace de manière sécuritaire. Son maintien met en lumière la pression croissante sur le système d'hébergement d'urgence, l'insuffisance des logements sociaux et l'urgence d'une approche innovante pour répondre à la crise de l'itinérance.

LE MANQUE DE PLACES DANS LES REFUGES

D'un autre côté, l'accès aux refuges sur le territoire demeure limité face à la demande croissante. Selon un article publié en octobre 2024, les trois refuges d'urgence du quartier, totalisant plus de 300 lits, rapportent devoir refuser entre 30 et 60 personnes par jour (La Presse, 2024). La présence d'organismes locaux se veut essentielle pour répondre aux réalités de l'itinérance à Hochelaga-Maisonneuve.

DES PROBLÈMES DE SANTÉ MENTALE ET DE NOMBREUX DÉFIS POUR LES PERSONNES EN SITUATION D'ITINÉRANCE

Les personnes en situation d'itinérance font face à de nombreux défis, qui compliquent leur quotidien et leur accès aux services de base.

Les problèmes de santé mentale sont particulièrement présents, tout comme les difficultés liées à la prise en charge des enjeux de santé ou de consommation. Ces réalités complexes font en sorte que les personnes se retrouvent souvent dans un vide de services. Le réseau de la santé est parfois mal outillé pour répondre à leurs besoins multiples, tandis que le milieu communautaire manque de ressources et d'expertises spécialisées pour accompagner les situations les plus lourdes.

De plus, plusieurs contraintes dans le réseau d'habitation de l'Office municipal d'habitation de Montréal, ou même dans les refuges d'urgence contribuent à exclure certaines personnes, notamment celles qui vivent avec un animal de compagnie, qui consomment activement, qui vivent en couple ou dont le niveau de désorganisation est jugé trop important.

Enfin, la crise des opioïdes et la hausse des surdoses continuent de frapper Montréal. Les enjeux de consommation, bien qu'ils ne définissent pas l'ensemble des réalités des personnes en situation d'itinérance, demeurent présents dans cette communauté. Ces crises se voient alimentées par la contamination des substances et la criminalisation des drogues, comme le soulignent des organismes du milieu (Le Devoir, 2024).

Le manque de ressources et de solutions adaptées contribue à la présence visible de personnes en situation d'itinérance dans l'espace public, ce qui soulève d'importants enjeux de cohabitation sociale dans le quartier. Sans accompagnement suffisant ni alternatives accessibles, ces réalités affectent le quotidien du quartier et le sentiment de sécurité de toutes les personnes qui le fréquentent.

4 | LOGEMENT

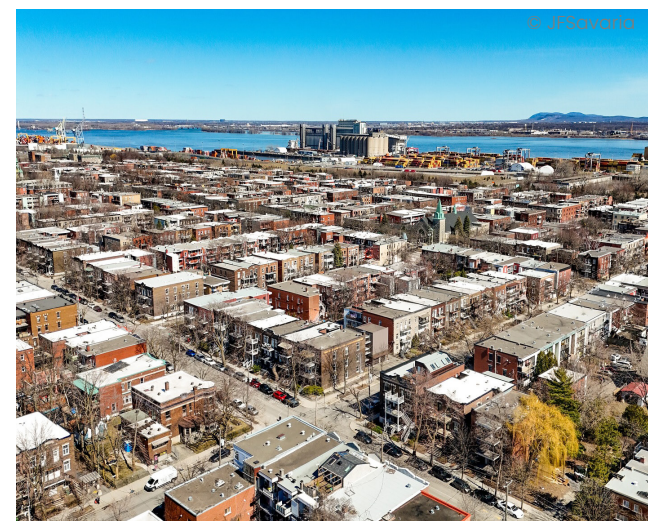
PORTRAIT DU LOGEMENT ET MUTATIONS RÉSIDENTIELLES

Hochelaga-Maisonneuve est un quartier en pleine évolution et transformation. Dans le contexte actuel de crise du logement qui touche l'ensemble du Québec, Hochelaga-Maisonneuve n'est pas épargné. C'est pourquoi la Table de quartier d'Hochelaga-Maisonneuve a souhaité intégrer une section spécifique sur le logement, afin de mieux cerner les enjeux qui y sont liés et d'anticiper leur évolution au cours des prochaines années.

Cette section présente ainsi diverses analyses portant sur le logement, notamment sur les manières d'habiter le territoire et sur les besoins auxquels font face les personnes qui y résident. Elle aborde ensuite les dynamiques territoriales liées au logement, avant de dresser un portrait du contexte entourant les logements sociaux et communautaires. Enfin, une analyse de la gentrification conclut cette section, afin de faire le point sur l'état d'avancement de ce phénomène dans le quartier.

Pour réaliser cette section, plusieurs sources de données ont été mobilisées, en plus de celles issues du recensement de Statistique Canada. En premier lieu, les données de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ont été utilisées. Elles correspondent également à des données plus récentes, couvrant notamment la variation observée entre 2020 et 2024. Les données recueillies par la SCHL proviennent d'un sondage mené auprès de la population. Il est important de noter que les prix rapportés peuvent être influencés par la durée d'occupation des ménages, notamment ceux qui résident au même endroit depuis de nombreuses années, ce qui peut entraîner une sous-estimation des loyers actuels sur le marché. Par ailleurs, le territoire couvert par la SCHL correspond aux limites officielles du quartier Hochelaga-Maisonneuve, lesquelles diffèrent légèrement de celles de la LTQHM.

La mise à jour 2023 de l'enquête du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), intitulée *Crise du logement : On s'enfonce encore plus*, a également été utilisée pour enrichir les analyses sur la flambée des loyers. Les données analysées dans l'étude du RCLALQ proviennent d'annonces récoltées entre le 1^{er} février et le 31 mai 2023 sur le site Kijiji, exclusivement dans la section « Location longue durée ».



LE REGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENTS ET ASSOCIATION DE LOCATAIRES DU QUÉBEC

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) est un organisme militant de défense et de promotion du droit au logement qui revendique des mesures de contrôle du marché privé ainsi qu'un plus grand accès à la justice pour les locataires. Le RCLALQ est également un porte-parole politique pour les locataires, en particulier pour les ménages locataires à faible revenu (RCLALQ, 2023).

QUELQUES TÉMOIGNAGES

Dans le cadre du projet *Un toit pour tous·tes — Hochelaga-Maisonneuve*, La Table a mené un microsondage qualitatif auprès de 16 personnes résidentes locataires du quartier. Ces témoignages, bien que non représentatifs sur le plan statistique, permettent de rendre visible la diversité des expériences vécues et les récurrences de certains enjeux : insalubrité, pressions financières, hausses de loyer abusives, manque de recours. Ce sondage avait pour but de documenter les réalités vécues par les locataires de Hochelaga-Maisonneuve à travers leurs mots et leurs expériences concrètes. Il s'inscrit dans une volonté de faire entendre la voix des personnes concernées et d'outiller les parties prenantes locales dans leurs démarches de mobilisation, de revendication et de transformation sociale.

Entre mars et juin 2024, 16 locataires ont accepté de répondre à ce court questionnaire. Les réponses ont été recueillies de manière anonyme et volontaire, principalement à l'occasion d'activités communautaires. Les témoignages portent sur les conditions de logement, les difficultés rencontrées, les besoins exprimés et les visions du logement idéal dans le quartier.

Ces constats font écho aux données statistiques disponibles sur le territoire et viennent les compléter par une perspective humaine, incarnée et critique.

UN QUARTIER MARQUÉ PAR L'INSÉCURITÉ RÉSIDENTIELLE

Même parmi un petit groupe de 16 personnes locataires, plusieurs mentionnent avoir vécu des augmentations de loyer importantes, parfois répétées. L'une d'elles parle de « deux hausses de 100 \$ en deux ans (légales, mais exagérées) ». D'autres évoquent des pressions indirectes liées à des rénos-évictions ou à des hausses de loyer survenues après des travaux non demandés, qualifiées de « reno-viction ». Certaines personnes expriment également un sentiment d'impuissance face aux hausses ou à l'absence de réparations, comme en témoigne cette citation : « Augmentation de loyer, manque d'entretien ». Ces témoignages révèlent des dynamiques bien connues de la gentrification : augmentation des loyers, spéculation immobilière et pression croissante sur les personnes locataires à faibles revenus.

DES CONDITIONS DE LOGEMENT SOUVENT INADÉQUATES

Plusieurs personnes décrivent des logements insalubres ou négligés, mentionnant par exemple des problèmes de refoulement de tuyaux, la présence de souris, un manque d'aération ou une insalubrité généralisée. Les conditions de base — ventilation, salubrité, réparations — ne sont pas toujours assurées, et ce, malgré des loyers parfois très élevés.

DES BESOINS CLAIRS EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL ET DE RÉGULATION DU MARCHÉ PRIVÉ

Les personnes répondantes expriment des demandes précises, notamment un besoin accru de logements sociaux et coopératifs, un encadrement plus rigoureux des loyers, ainsi que des ressources pour effectuer les réparations nécessaires et faire valoir leurs droits. Des témoignages tels que « logement social, coopérative », « encadrement des loyers et plus de coop », ou encore « aide pour faire valoir nos droits » et « des réparations » reflètent ces attentes.



© Groupe facebook : Anti-éviction, Hochelaga-Maisonneuve, 2024

DES LIENS FORTS ENTRE CONDITIONS DE LOGEMENT ET QUALITÉ DE VIE

Certaines personnes locataires parlent d'une fatigue persistante, d'un sentiment d'insécurité chronique ou d'un manque d'espace vital. Des besoins exprimés comme un « logement un peu plus grand, bien isolé » ou un environnement « près d'un espace vert, circulation diminuée » montrent à quel point le logement influence directement la qualité de vie. Ces propos soulignent l'importance de considérer le logement comme un véritable milieu de vie sain, et non simplement comme un toit.

DES PERSONNES LOCATAIRES ANCRÉES DANS LE QUARTIER

Plusieurs personnes résidentes habitent le quartier depuis plus de dix ans. Cet enracinement témoigne d'un fort attachement au territoire, mais il révèle aussi une vulnérabilité face aux effets de la gentrification. Cela renforce l'importance de mettre en place des politiques publiques et des projets de développement qui assurent la protection des personnes résidentes de longue date et leur droit de rester dans leur milieu de vie.

4.1 CONTEXTE IMMOBILIER

UN CADRE BÂTI MARQUÉ PAR LA PRÉSENCE DE PETITS IMMEUBLES DE CINQ ÉTAGES ET MOINS

En 2021, le quartier compte environ 28 200 logements, dont une très grande majorité est située dans des immeubles de moins de cinq étages. Cette caractéristique se traduit par une forte concentration de bâti de faible hauteur : près de 88,2 % des logements du quartier se trouvent dans des immeubles de moins de cinq étages, une proportion nettement supérieure à celle observée dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (72,6 %) et dans l'ensemble de la Ville de Montréal (56,9 %). Les appartements ou logements situés dans des duplex représentent quant à eux seulement 5,5 % du parc résidentiel local, une proportion inférieure à celle de l'arrondissement (13,3 %) et de la ville (13,2 %).

UNE FAIBLE PRÉSENCE DE LOGEMENTS UNIFAMILIAUX

Les formes d'habitation unifamiliale, telle que les maisons individuelles non attenantes (0,6 %), les maisons en rangée (0,9 %) et les maisons jumelées (0,0 %) sont toutefois marginales dans le quartier. À titre comparatif, ces formes d'habitation représentent 13,5 % du parc montréalais.

Ces données soulignent la spécificité du cadre bâti d'Hochelaga-Maisonneuve, largement dominé par les petits immeubles à appartements, et relativement peu marqué par la présence de constructions unifamiliales ou de grands ensembles résidentiels.

88,2 %

du bâti résidentiel sont des édifices de moins de 5 étages

Source : Statistique Canada (2021)

28 200

logements dans le quartier en 2021

Source : Statistique Canada (2021)



© Atlin (i.d.)

UNE CROISSANCE DU PARC IMMOBILIER, MARQUÉE PAR LA DENSIFICATION DU TERRITOIRE ET L'AUGMENTATION DES COPROPRIÉTÉS

Hochelaga-Maisonneuve connaît toutefois une croissance continue de son parc immobilier. Entre 2016 et 2021, le nombre total de logements y a augmenté de 4,2 %, une progression comparable à celle observée à l'échelle de Montréal (4,7 %) et légèrement supérieure à celle de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve (3,9 %).

Cette croissance s'explique en grande partie par un processus de densification du territoire, marqué notamment par la multiplication des constructions de bâtiments de cinq étages et plus. En effet, entre 2016 et 2021, le nombre de logements situés dans ce type d'immeuble a augmenté de 26,3 % dans le quartier, passant de 1 045 à 1 320 unités, contre une hausse de seulement 3,7 % pour les immeubles de moins de cinq étages. Cette tendance témoigne d'une densification verticale du tissu urbain, portée par des projets récents — souvent en copropriété — qui transforment progressivement le paysage bâti du quartier.

Le nombre de logements en copropriété a ainsi connu une hausse marquée de 12,3 % durant la même période, révélant une transformation graduelle du parc résidentiel vers des formes de propriété individuelle en milieu collectif. Cette dynamique est similaire à celle observée à l'échelle de l'arrondissement (+14,9 %) et de la Ville de Montréal (+19,9 %).

À l'inverse, les logements autres qu'en copropriété — notamment les logements locatifs ou les logements privés non enregistrés en copropriété — ont connu une croissance plus modeste de 1,3 % à Hochelaga-Maisonneuve, une évolution comparable à celle de l'arrondissement (+1,3 %) et légèrement supérieure à la moyenne montréalaise (+1,1 %).

+ 1 130 (4,2 %)

nouveaux logements entre 2016 et 2021

Source : Statistique Canada (2016 et 2021)

*Les logements dans les édifices de cinq étages ou plus
ont augmenté de*

26,3 %

dans le quartier entre 2016 et 2021

Source : Statistique Canada (2016 et 2021)

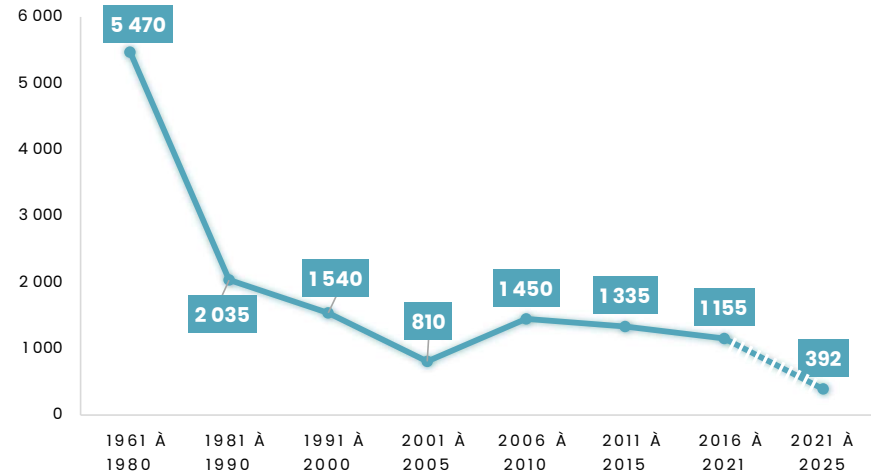
PÉRIODE DE CONSTRUCTION

PRÈS DE LA MOITIÉ DU PARC DE LOGEMENTS DE HOCHELAGA-MAISONNEUVE DATE DE 1960 OU AVANT

À Hochelaga-Maisonneuve, près de la moitié des logements (49,7 %) ont été construits en 1960 ou avant, une proportion nettement plus élevée que dans l'ensemble de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (39,4 %) et que dans la ville de Montréal (36,0 %). Par ailleurs, seuls 4,1 % des logements datent de la période 2016 à 2021, ce qui témoigne d'un parc résidentiel majoritairement ancien et d'un renouvellement légèrement plus lent que la moyenne montréalaise (4,2 %).

Cette réalité peut avoir une incidence sur l'état du cadre bâti, en augmentant notamment les risques de détérioration, d'inconfort thermique et de non-conformité aux normes actuelles. Elle accentue ainsi les besoins en rénovation et en adaptation aux enjeux climatiques, afin d'assurer des conditions de logement adéquates.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS

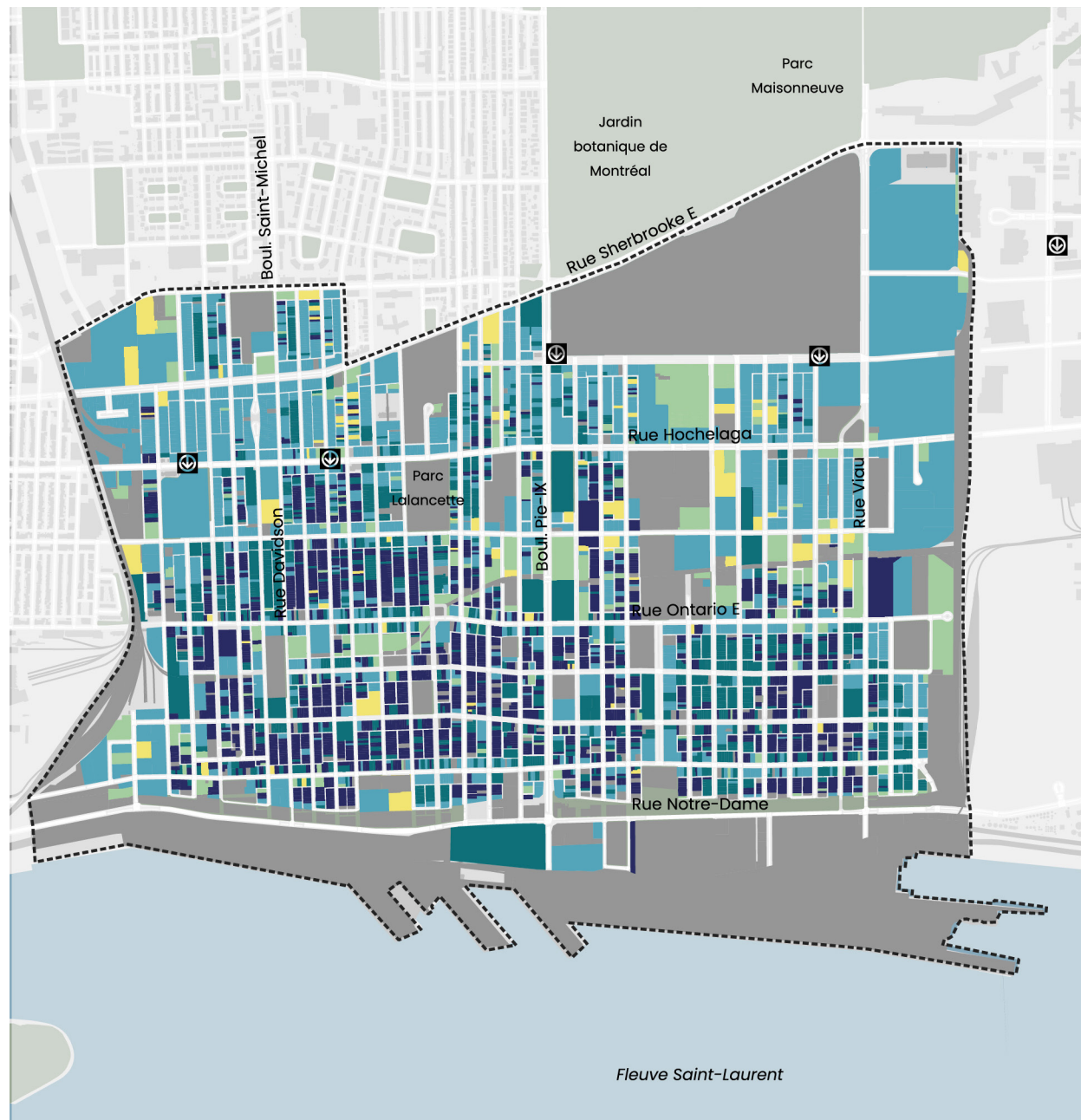


Source : Statistique Canada (2021), projections calculées à partir d'Agora (2025)

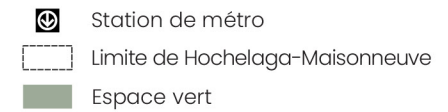
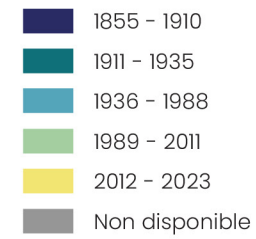
PÉRIODES DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

	HM	MHM	MTL
1960 ou avant	49,7 %	39,4 %	36,0 %
1961 à 1980	19,4 %	30,6 %	30,4 %
1981 à 1990	7,2 %	9,6 %	11,0 %
1991 à 2000	5,5 %	5,6 %	7,1 %
2001 à 2005	2,9 %	2,9 %	3,5 %
2006 à 2010	5,1 %	4,6 %	3,8 %
2011 à 2015	4,7 %	3,8 %	4,1 %
2016 à 2021	4,1 %	3,4 %	4,2 %

Source : Statistique Canada (2021).



ÂGE DU CADRE BÂTI



Source : Ville de Montréal (2025)
Donnée : Unité d'évaluation foncière
Fond de plan : Ville de Montréal (2025)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

4.2 MODE D'OCCUPATION ET STATUT DE COPROPRIÉTÉ

UNE FORTE PRÉSENCE DE LOCATAIRES, MAIS UNE AUGMENTATION SIGNIFICATIVE DU NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES AU COURS DES DERNIÈRES ANNÉES

La grande majorité des ménages sont locataires à Hochelaga-Maisonneuve, avec 72,3 % de la population vivant en logement locatif, tandis que 27,7 % sont propriétaires. Cette proportion de locataires est nettement plus élevée que celle observée dans l'ensemble de l'arrondissement (65,8 %) et de la Ville de Montréal (63,6 %).

Au cours des dernières années, le nombre de ménages propriétaires a toutefois connu une croissance significative (+10,5 %), bien supérieure à celle des ménages locataires (+1,8 %). Cette dynamique contraste avec celle observée dans l'ensemble de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (+3,3 %) et de la Ville de Montréal (+3,8 %), où la hausse du nombre de propriétaires est demeurée plus modérée.

Cette tendance pourrait s'expliquer par plusieurs facteurs : l'attrait croissant du quartier pour de nouveaux acheteurs en quête de propriétés à prix relativement accessibles, la multiplication des projets de condos ou de conversions d'immeubles locatifs en unités de copropriété, ou encore l'effet d'une dynamique de revitalisation urbaine perçue dans le secteur. L'arrivée de nouveaux propriétaires peut également être associée à des processus de gentrification.

72,3 %

des ménages de Hochelaga-Maisonneuve sont locataires

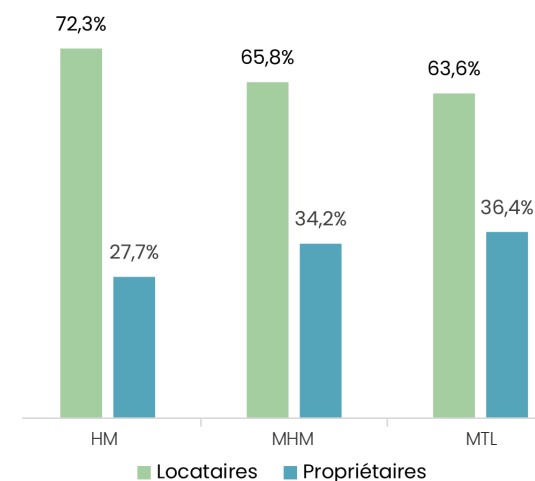
Source : Statistique Canada (2021)

Entre 2016 et 2021, les ménages propriétaires ont augmentés de

10,5 %

Source : Statistique Canada (2016 et 2021)

PROPORTION DE LOCATAIRES ET DE PROPRIÉTAIRES, 2021



Source : Statistique Canada (2021)

MÉNAGES LOCATAIRES

UNE FORTE PRÉCARITÉ FINANCIÈRE CHEZ LES PERSONNES LOCATAIRES DU QUARTIER

À Hochelaga-Maisonneuve, 66,1 % des ménages locataires sont non familiaux, une proportion nettement plus élevée que dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (60,7 %) et qu'à l'échelle de Montréal (57,8 %). Parmi eux, 82,5 % sont composés de personnes vivant seules. Comme présenté dans la section sur le taux d'effort, ces personnes sont surreprésentées parmi les ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement. En effet, 77,1 % des locataires dépassent ce seuil, comparativement à 72,1 % dans l'arrondissement et à 72,8 % à Montréal. Ce taux, parmi les plus élevés de la Ville, illustre la pression financière particulièrement forte que subissent les personnes locataires du quartier.

Dans cet ordre d'idées, les ménages locataires d'Hochelaga-Maisonneuve affichent des revenus sensiblement inférieurs à ceux observés ailleurs. Le revenu moyen après impôt y est de 24 000 \$, contre 25 360 \$ dans l'arrondissement et 26 920 \$ à Montréal. Le revenu médian, quant à lui, s'élève à 22 600 \$, soit le plus faible des trois territoires. Ce profil témoigne d'une précarité économique marquée, exposant une large part des personnes locataires à des enjeux de sécurité résidentielle et à une vulnérabilité face à la hausse des loyers.

UNE FAIBLE PROPORTION D'ENFANTS PARMIS LES MÉNAGES LOCATAIRES COMPARATIVEMENT À LA MOYENNE MONTRÉALAISE

Par ailleurs, 34,7 % des couples locataires à Hochelaga-Maisonneuve vivent avec enfants, comparativement à 44,5 % dans l'ensemble de l'arrondissement et à 50,1 % à Montréal.

13 485 (57,8 %)

ménages non familiaux sont locataires

Source : Statistique Canada (2021)

Le revenu médian après impôt des ménages locataires est de

22 600 \$

Source : Statistique Canada (2021)

RÉPARTITION DES MÉNAGES LOCATAIRES AYANT UN TAUX D'EFFORT SUPÉRIEUR À 30 %, 2021

HM	MHM	MTL
77,1 %	72,1 %	72,8 %

Source : Statistique Canada (2021)

COMPOSITION DES MÉNAGES LOCATAIRES, 2021

	HM		MHM		MTL
Nombre total des ménages locataires	20 395		45 745		519 015
Ménages familiaux	6 910	33,9 %	17 990	39,3 %	219 255
Ménages comptant 1 famille de recensement sans personnes additionnelles	6 400	92,6 %	16 725	93,0 %	204 495
Ménages familiaux comptant un couple	4 925	77,0 %	12 215	73,0 %	152 260
Avec enfants	1 710	34,7 %	5 435	44,5 %	76 315
Sans enfants	3 215	65,3 %	6 780	55,5 %	75 940
Ménages familiaux monoparentaux	1 475	23,0 %	4 515	27,0 %	52 235
Ménages comptant plusieurs familles de recensement	85	1,2 %	215	1,2 %	2 655
Ménages comptant 1 famille de recensement avec des personnes additionnelles	425	6,2 %	1 050	5,8 %	12 105
Ménages non familiaux	13 485	66,1 %	27 760	60,7 %	299 765
Ménages sans famille de recensement composés de 2 personnes ou plus	2 355	17,5 %	4 190	15,1 %	45 815
Ménages composés d'une seule personne	11 125	82,5 %	23 565	84,9 %	253 945

Source : Statistique Canada (2021)

REVENUS MOYENS ET MÉDIANS CHEZ LES MÉNAGES LOCATAIRES, 2021

	HM	MHM	MTL
Revenu moyen après impôt	24 000,00 \$	25 360,00 \$	26 920,00 \$
Revenu médian après impôt	22 600,00 \$	23 400,00 \$	24 000,00 \$

Source : Statistique Canada (2021)

MÉNAGES PROPRIÉTAIRES

UNE PRÉSENCE IMPORTANTE DE MÉNAGES FAMILIAUX PARMİ LES PROPRIÉTAIRES

Parmi l'ensemble des ménages du quartier Hochelaga-Maisonneuve, un peu moins du tiers — soit environ 7 800 ménages (27,6 %) — sont propriétaires de leur logement. Il s'agit d'une proportion inférieure à celle observée dans l'arrondissement (34,2 %) et à Montréal (36,4 %).

Parmi les 4 320 ménages familiaux propriétaires, plus de la moitié (54,2 %) sont composés de couples sans enfants. Les couples avec enfants en représentent 31,6 %, tandis que les familles monoparentales comptent pour 11,2 %. Les ménages non familiaux, quant à eux, représentent 44,6 % des propriétaires du quartier, une proportion nettement plus élevée qu'à Montréal (31,8 %). Plus de 9 sur 10 de ces ménages sont composés d'une seule personne.

UNE PRÉCARISATION FINANCIÈRE AUSSI PRÉSENTE CHEZ LES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES

Tout comme les locataires, les propriétaires du quartier affichent des revenus après impôt inférieur à ceux observés dans l'arrondissement et à l'échelle de la Ville. Le revenu moyen s'établit à 48 400 \$, contre 52 700 \$ dans l'arrondissement et 52 300 \$ à Montréal. Le revenu médian, plus représentatif des situations courantes, atteint 44 000 \$, soit le plus faible des trois territoires comparés. Cette combinaison de revenus modestes et de forte présence de personnes vivant seules contribue à une certaine précarité économique. En effet, 22,9 % des propriétaires consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement, un taux toutefois inférieur à celui observé dans l'arrondissement (27,9 %) et à Montréal (27,2 %).

Ce profil économique modeste des propriétaires d'Hochelaga-Maisonneuve reflète une réalité socioéconomique distincte, où l'accès à la propriété demeure possible, mais dans un contexte de revenus limités, ce qui peut restreindre la capacité d'investissement résidentiel à long terme.

7 800 (27,6 %)

ménages sont propriétaires dans Hochelaga-Maisonneuve

Source : Statistique Canada (2021)

4 320 (55,4 %)

des ménages propriétaires sont des ménages familiaux

Source : Statistique Canada (2021)

COMPOSITION DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES, 2021

	HM		MHM		MTL
Nombre total des ménages propriétaires	7 800		23 825		297 340
Ménages familiaux	4 320	55,4 %	15 310	64,3 %	202 750
Ménages comptant 1 famille de recensement sans personnes additionnelles	4 190	97,0 %	14 500	94,7 %	189 325
Ménages familiaux comptant un couple	3 705	88,4 %	12 720	87,7 %	164 870
Avec enfants	1 365	36,8 %	5 815	45,7 %	87 445
Sans enfants	2 340	63,2 %	6 905	54,3 %	77 425
Ménages familiaux monoparentaux	485	11,6 %	1 885	13,0 %	24 455
Ménages comptant plusieurs familles de recensement	25	0,6 %	210	1,4 %	3 750
Ménages comptant 1 famille de recensement avec des personnes additionnelles	105	2,4 %	605	4,0 %	9 675
Ménages non familiaux	3 480	44,6 %	8 510	35,7 %	94 585
Ménages sans famille de recensement composés de 2 personnes ou plus	245	7,0 %	695	8,2 %	7 290
Ménages composés d'une seule personne	3 235	93,0 %	7 820	91,9 %	87 300

Source : Statistique Canada (2021)

REVENUS MOYENS ET MÉDIANS CHEZ LES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES, 2021

	HM	MHM	MTL
Revenu moyen après impôt	48 400,00 \$	52 700,00 \$	52 300,00 \$
Revenu médian après impôt	44 000,00 \$	48 000,00 \$	45 600,00 \$

Source : Statistique Canada (2021)

4.3 FRAIS DE LOGEMENT

FRAIS DE LOGEMENT DES LOCATAIRES

DES LOYERS SUPÉRIEURS À LA MOYENNE MONTRÉALAISE

Selon l'enquête de la SCHL, les locataires de Hochelaga-Maisonneuve payaient en moyenne 1 179 \$ par mois en loyer en 2024, un montant légèrement supérieur à la moyenne montréalaise, qui s'élève à 1 147 \$ (SCHL, 2024). Toutefois, les données de l'enquête du RCLALQ (2023) sur les loyers à Hochelaga-Maisonneuve diffèrent et affichent des niveaux nettement plus élevés que ceux rapportés par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). Concernant l'étude du RCLALQ, 48 909 annonces valides ont été compilées entre le 1^{er} février et le 31 mai 2023 sur le site Kijiji. En se basant sur ces annonces, l'étude relève un loyer moyen de 1 514 \$, tous logements confondus, ce qui représente un écart de 28,4 % par rapport aux données de la SCHL pour la même année.

Cet écart peut notamment s'expliquer par la différence méthodologique entre les deux sources. La SCHL recueille les loyers moyens déclarés par les ménages dans les logements qu'ils occupent, souvent depuis plusieurs années, tandis que le RCLALQ se base sur les loyers annoncés pour des logements actuellement disponibles sur le marché locatif. Autrement dit, les données de la SCHL reflètent la situation de ménages établis parfois depuis longtemps, tandis que les données du RCLALQ tendent à illustrer les prix du marché auxquels sont confrontés les nouveaux locataires.

Cette distinction est essentielle pour comprendre l'écart entre les loyers « observés » et ceux « annoncés », ainsi que l'ampleur réelle de la crise d'abordabilité pour les nouveaux arrivants ou les ménages récemment relogés.

1 179,00 \$

Frais mensuels moyens des loyers dans le quartier en 2024

Source : Société Canadienne d'Hypothèques et de logement (2024)



Source : Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, 2024

UNE HAUSSE RAPIDE DES FRAIS DE LOGEMENTS QUI FRAGILISE LES MÉNAGES LOCATAIRES

Entre 2020 et 2024, le loyer moyen a bondi de 42,7 % à Hochelaga-Maisonneuve, une augmentation nettement plus élevée que celle observée à l’échelle de la Ville de Montréal (+28,4 %) (SCHL, 2024).

Par ailleurs, comme l’illustre le tableau ci-dessous, cette hausse marquée des loyers s’inscrit dans une tendance déjà perceptible entre 2016 et 2021, période durant laquelle les frais mensuels moyens de logement avaient augmenté de 15,7 % (Statistique Canada, 2021). Toutefois, la progression s’est nettement accélérée entre 2020 et 2024, atteignant une augmentation moyenne des frais de 42,7 % pour l’ensemble des logements du quartier (SCHL, 2024).

Cette hausse généralisée démontre que tous les types de ménages — qu’il s’agisse de familles, de personnes vivant seules ou de colocations — sont touchés par l’augmentation des coûts liés au logement. Cette pression accrue sur le marché locatif accentue les risques de précarisation résidentielle, de surpeuplement, voire de déplacements forcés pour les populations les plus vulnérables du quartier.

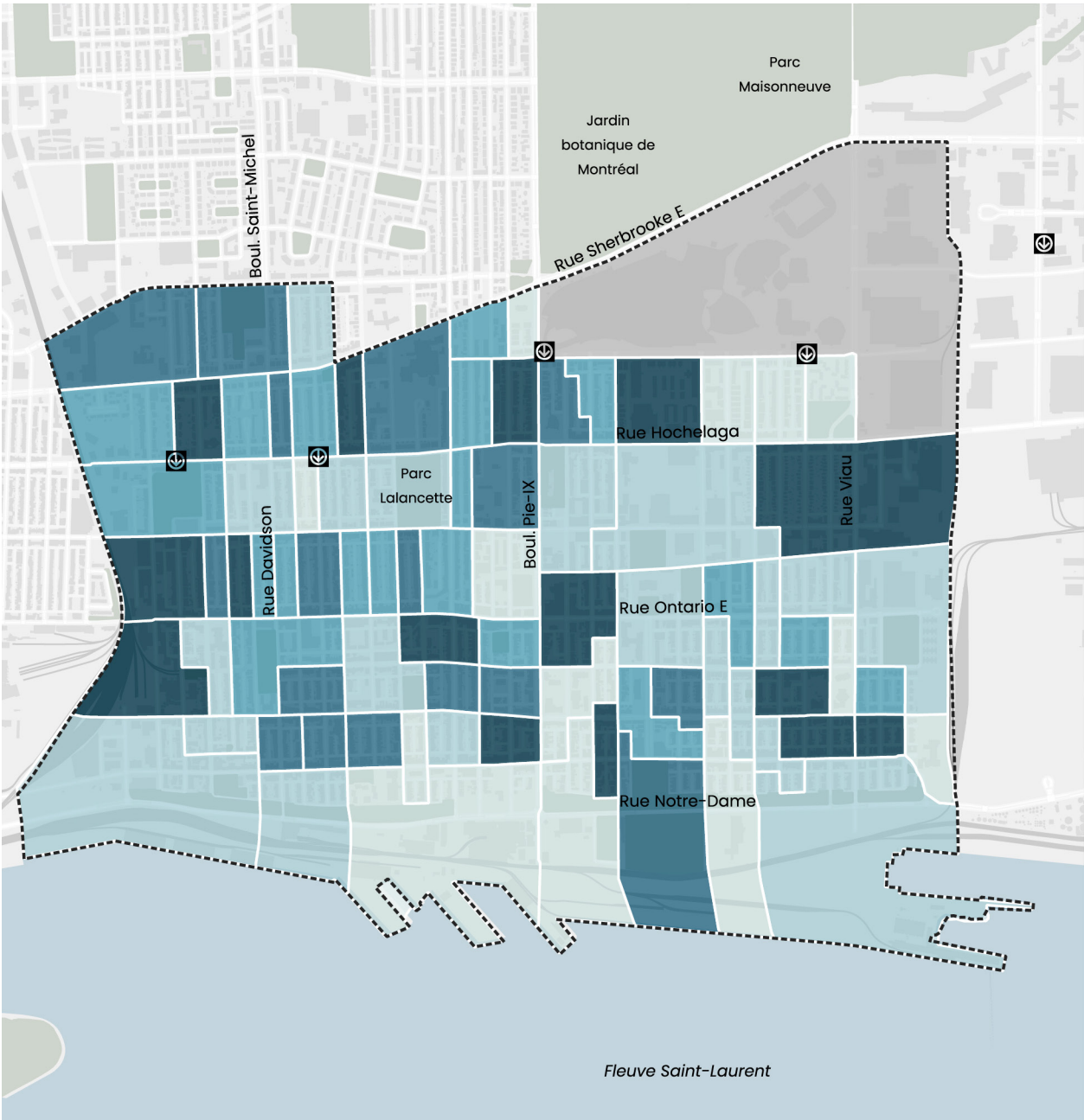
+ 42,7 %

d’augmentation des frais de loyer mensuels
entre 2020 et 2024
Source : Société Canadienne d’Hypothèques et de
logement (2020, 2024)

ÉVOLUTION DES FRAIS MENSUELS MOYENS DES LOYERS, 2016–2021

	HM	MHM	MTL
Frais de loyer mensuels moyens en 2016	755,90 \$	760,00 \$	835,00 \$
Frais de loyer mensuels moyens en 2021	874,63 \$	863,00 \$	969,00 \$
Variation	15,7%	13,6%	16,0%

Source : Statistique Canada (2016 et 2021)



RÉPARTITION DES FRAIS DE
LOGEMENT MENSUELS MOYENS
DES MÉNAGES LOCATAIRES

- Moins que 800,00 \$
- 800,00 \$ à 850,00 \$
- 850,00 \$ à 900,00 \$
- 900,00 \$ à 950,00 \$
- 950,00 \$ et plus
- Non disponible
(secteur institutionnel et industriel)

- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Statistique Canada (2021)

Fond de plan : Ville de Montréal
(2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

UNE HAUSSE MARQUÉE DES FRAIS DE LOGEMENT POUR TOUS LES TYPES DE MÉNAGES LOCATAIRES

Comme l’illustre le graphique ci-dessous, les frais mensuels moyens de logement ont connu une augmentation marquée pour l’ensemble des logements, peu importe leur taille. Cette hausse généralisée démontre que tous les types de ménages — qu’il s’agisse de familles, de personnes vivant seules ou de colocations — sont touchés par l’augmentation des coûts liés au logement.

ÉVOLUTION DES FRAIS MENSUELS MOYENS SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES, 2020-2024

	2020	2024	Variation en % 2020-2024
Studio	688,00 \$	924,00 \$	34,3%
1 chambre	753,00 \$	999,00 \$	32,7%
2 chambres	878,00 \$	1 164,00 \$	32,6%
3 chambres et plus	1 028,00 \$	1 276,00 \$	24,1%
Tous logements confondus	826,00 \$	1 179,00 \$	42,7%

Source : Société canadienne d’hypothèques et de logements (2021 et 2024)

Les données de la SCHL et celles recueillies par Statistique Canada proviennent d’un sondage mené auprès de la population.

Il est important de noter que les prix rapportés peuvent être influencés par la durée d’occupation des ménages, notamment ceux qui résident au même endroit depuis de nombreuses années, ce qui peut entraîner une sous-estimation des loyers actuels sur le marché.

FRAIS DE LOGEMENT DES PROPRIÉTAIRES

UNE AUGMENTATION DRASTIQUE DES VALEURS DES PROPRIÉTÉS

La hausse des prix touche également les ménages propriétaires. À Hochelaga-Maisonneuve, ces derniers déboursent en moyenne 1 425,12 \$ par mois en frais liés à la propriété, un montant inférieur à la moyenne montréalaise, qui s'élève à 1 532,00 \$. Cet écart peut s'expliquer, en partie, par la présence de ménages ayant acquis leur logement depuis plusieurs années et bénéficiant de conditions hypothécaires plus avantageuses.

Bien que les frais de logement à Hochelaga-Maisonneuve demeurent inférieurs à ceux observés aux autres échelles territoriales, le secteur connaît une croissance plus rapide, ce qui témoigne d'une pression croissante sur le marché immobilier et des obstacles que peuvent rencontrer les nouveaux acheteurs. Entre 2016 et 2021, la valeur moyenne des logements dans le quartier est passée de 297 313 \$ à 473 519 \$, soit une hausse de 59,3 %. Cette progression est nettement plus prononcée que celle enregistrée dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (+ 34,9 %) et à l'échelle de Montréal (+ 35,9 %). L'accès à la propriété devient ainsi de plus en plus difficile sur le territoire, en particulier pour les ménages à revenu modeste ou les personnes achetant une première propriété.

La valeur moyenne des logements à
augmentée de

59,3 %

entre 2016 et 2021 dans le quartier

Source : Statistique Canada (2016 et 2021)

ÉVOLUTION DE LA VALEUR MOYENNE DES LOGEMENTS, 2016-2021

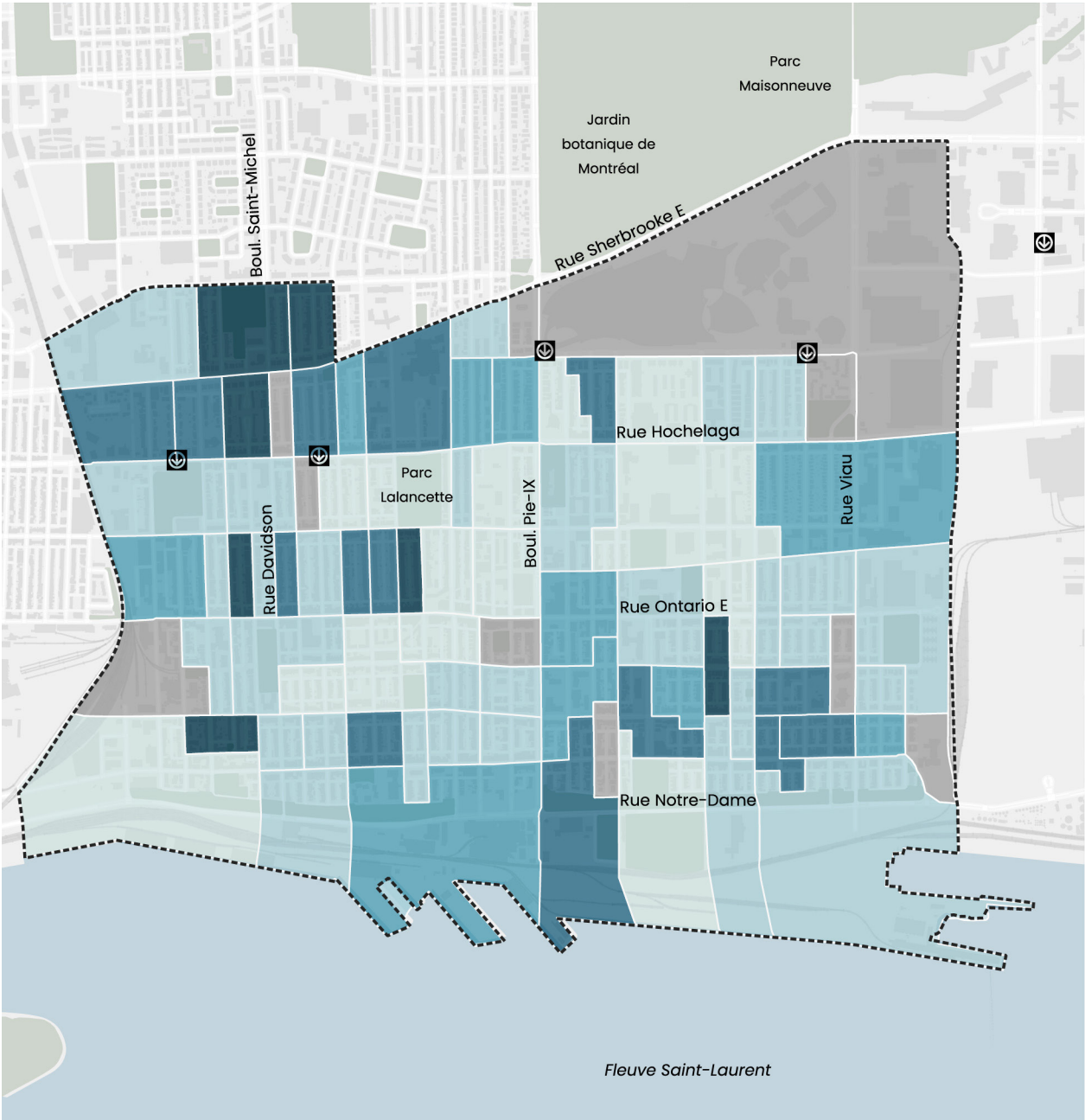
	HM	MHM	MTL
2016	297 313,24 \$	351 204,00 \$	430 072,00 \$
2021	473 518,99 \$	473 600,00 \$	584 500,00 \$
Var.	59,3%	34,9%	35,9%

Source : Statistique Canada (2016 et 2021)

FRAIS DE LOGEMENTS MENSUELS MOYENS DES PROPRIÉTAIRES, 2021

HM	MHM	MTL
1 425,12 \$	1 426,00 \$	1 532,00 \$

Source : Statistique Canada (2021)



VALEUR MÉDIANE DES LOGEMENTS

- Moins que 350 000 \$
- 350 000 \$ à 400 000 \$
- 400 000 \$ à 450 000 \$
- 450 000 \$ à 500 000 \$
- Plus de 500 000 \$
- Indisponible

- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Statistique Canada (2021)

Fond de plan : Ville de Montréal (2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

4.4 TAUX D'EFFORT

PRÈS D'UN MÉNAGE SUR QUATRE CONSACRE PLUS DE 30 % DE LEUR REVENU AUX FRAIS DE LOGEMENT

La proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement — seuil au-delà duquel un logement est considéré comme financièrement contraignant — constitue un indicateur clé pour évaluer une situation de précarité financière. Entre 2016 et 2021, cette proportion a connu une baisse marquée, passant de 32,6 % à 22,7 % à Hochelaga-Maisonneuve.

Cette diminution significative peut s'expliquer, en partie, par les prestations gouvernementales mises en place durant la pandémie de COVID-19, qui ont temporairement soutenu le revenu des ménages. Comme le montre la section sur le revenu, le revenu moyen des ménages a en effet augmenté de 27,4 % au cours de la même période. Par ailleurs, l'arrivée d'une population plus aisée, notamment composée de jeunes personnes professionnelles, pourrait également contribuer à la baisse du taux d'effort. Malgré cette amélioration ponctuelle, près d'un ménage sur quatre consacre encore plus de 30 % de son revenu au logement, ce qui témoigne d'une fragilité persistante en matière d'abordabilité résidentielle.

UN TAUX D'EFFORT SUPÉRIEUR POUR LES PERSONNES VIVANT SEULES QUE POUR LES AUTRES TYPES MÉNAGES

En 2021, les ménages d'une seule personne représentaient 75,4 % de ceux dépassant le seuil d'effort de 30 % à Hochelaga-Maisonneuve, bien qu'ils constituent environ la moitié des ménages du quartier. En comparaison, les ménages de deux personnes ou plus sans lien familial ne comptaient que pour 6,5 %, tandis que les ménages familiaux avec enfants ne comptaient que pour 3,0 %.

Ces écarts peuvent refléter des différences de revenus et de capacité à partager les coûts, mais aussi une réalité plus structurelle.

6 430 (22,7 %)

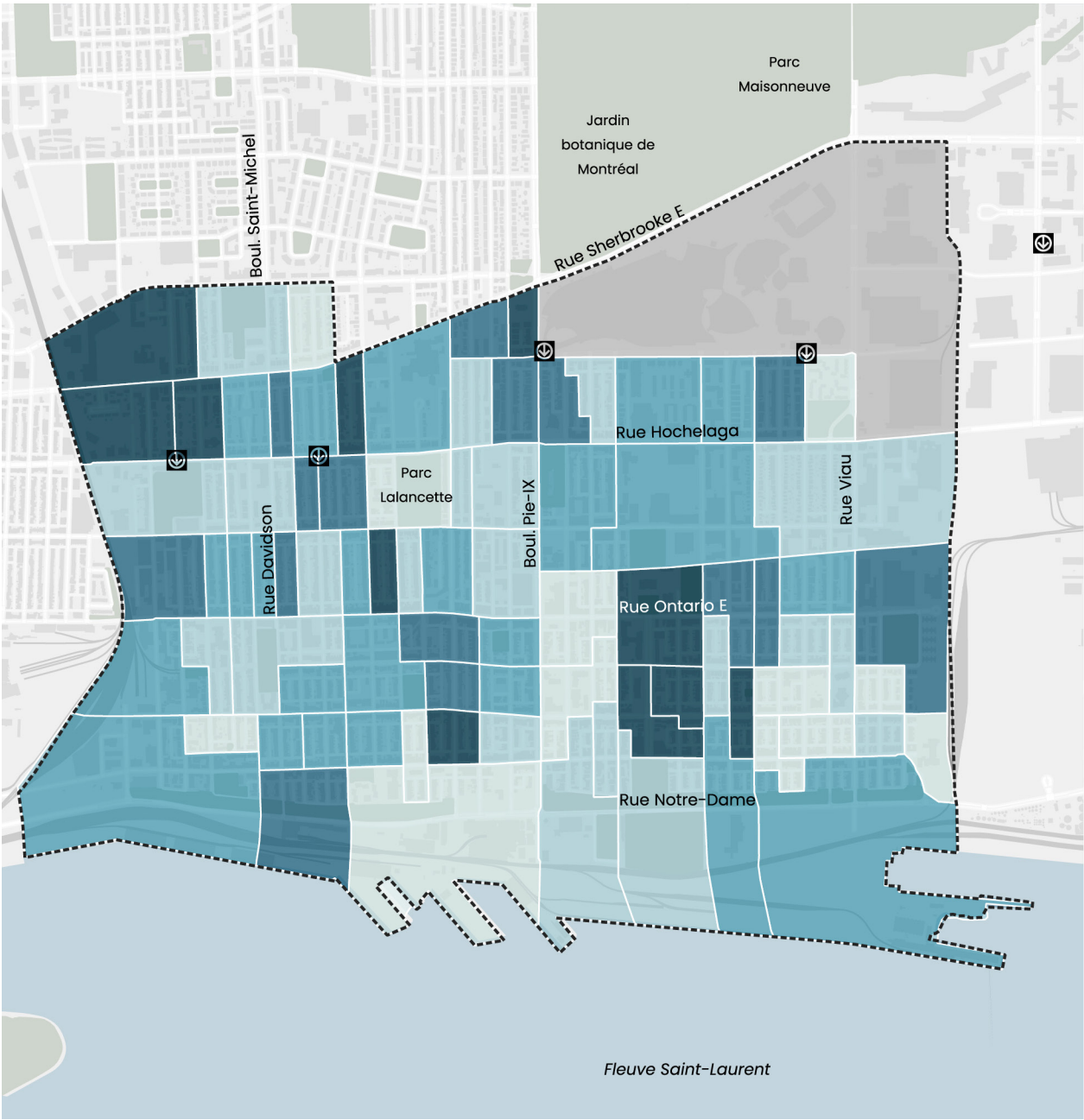
ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement

Source : Statistique Canada (2021)

ÉVOLUTION DE LA PROPORTION DES MÉNAGES QUI CONSACRE 30 % OU PLUS DE LEUR REVENU AUX FRAIS DE LOGEMENT, 2016-2021

	HM	MHM	MTL
2016	32,6 %	28,2 %	30,8 %
2021	22,7 %	21,1 %	24,2 %
Var.	-30,3 %	-25,4 %	-21,4 %

Source : Statistique Canada (2016 et 2021)



POURCENTAGE DES MÉNAGES
CONSAKRANT 30 % OU PLUS
DE LEUR REVENU AUX FRAIS
DE LOGEMENT

- 15 % et moins
- 15 % à 20 %
- 20 % à 25 %
- 25 % à 30 %
- 30 % et plus
- Indisponible

- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Statistique Canada (2021)

Fond de plan : Ville de Montréal
(2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

UNE PRESSION MARQUÉE POUR LES JEUNES ET LES PERSONNES AÎNÉES EN TERMES DE FRAIS DE LOGEMENT

Les personnes aînées et les jeunes sont surreprésentées parmi les ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement. En effet, 16,8 % des personnes ayant un taux d’effort de 30 % et plus sont composés de personnes âgées de 65 ans et plus, alors que ce groupe représente 11,1 % de la population. Parallèlement, 13,2 % des personnes affichant un taux d’effort élevé sont composés de personnes de 15 à 24 ans, groupe qui ne constitue pourtant que 9,9 % de la population.

Ces deux groupes présentent une vulnérabilité particulière en raison de revenus fixes ou instables, ce qui accentue leur exposition à un taux d’effort élevé. Toutefois, dans le cas des jeunes, cette situation pourrait être en partie attribuable à la présence d’une population étudiante, ce qui suggère une vulnérabilité davantage temporaire comparativement à celle des personnes aînées.

PROPORTION DES PERSONNES CONSACRANT PLUS DE 30 % DE LEUR REVENU AU LOGEMENT, 2021

	HM		MHM		MTL	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Toutes les tranches d’âges	7 675		19 630		276 465	
0 à 14 ans	490	6,4 %	2 070	10,5 %	33 420	12,1 %
15 à 24 ans	1 010	13,2 %	2 165	11,0 %	37 420	13,5 %
25 à 64 ans	4 890	63,7 %	10 785	54,9 %	145 120	52,5 %
65 ans et plus	1 290	16,8 %	4 615	23,5 %	60 500	21,9 %

Source : Statistique Canada (2021)

4 805 (75,4 %)

personnes consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement vivent seules

Source : Statistique Canada (2021)

125 (2,0 %)

ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement vivent dans un logement de taille non convenable

Source : Statistique Canada (2021)

Dans le quartier, 15 % des femmes et 15 % des hommes consacrent plus de 30 % de leur revenu au loyer, une situation de parité qui contraste avec la tendance montréalaise, où cette proportion est plus élevée chez les femmes (17 %) que chez les hommes (15 %).

Ces chiffres tendent toutefois à masquer les nombreux facteurs de vulnérabilité auxquels les femmes sont plus souvent confrontées, notamment la monoparentalité, l’emploi précaire et les inégalités de revenu.

4.5 TAILLE DES LOGEMENTS

DÉFINITION

- > Un logement est considéré de **taille convenable** selon la Norme nationale d'occupation (NNO) s'il dispose d'un nombre suffisant de chambres à coucher en fonction de la taille et de la composition du ménage. Cette norme tient compte de l'âge, du sexe et des liens entre les membres du ménage pour déterminer le besoin en chambres, afin d'assurer un espace de vie adéquat. Par exemple, des enfants de sexes opposés doivent avoir des chambres séparées à partir d'un certain âge. Par inférence, un logement est considéré comme non convenable s'il ne respecte pas les critères de la taille convenable établis par la Norme nationale d'occupation (NNO).

UNE MAJORITÉ DE LOGEMENTS DE PETITES TAILLES

Plus de 80 % des logements à Hochelaga-Maisonneuve comptent une ou deux chambres à coucher, reflétant une forte concentration de logements de petite taille. Près de 43 % des unités sont des logements d'une chambre, tandis que 37 % en comptent deux, ce qui témoigne d'un parc adapté principalement aux personnes seules, aux couples ou aux petits ménages.

UNE DIMINUTION MARQUÉE DES LOGEMENTS DE 4 CHAMBRES ET PLUS

Entre 2016 et 2021, le nombre de logements de trois chambres à Hochelaga-Maisonneuve a augmenté de 6,9 %, témoignant d'un léger renforcement de l'offre pour les ménages de taille moyenne. En revanche, les logements de quatre chambres ou plus ont connu une diminution marquée de 10,7 % au cours de la même période.

Cette tendance suggère un rééquilibrage du parc résidentiel, possiblement au détriment des grands logements, ce qui pourrait limiter les options pour les familles nombreuses ou multigénérationnelles. Bien qu'il y ait un gain dans les logements de trois chambres, la baisse des unités plus spacieuses soulève des enjeux en matière d'accessibilité à des logements adaptés aux besoins des grands ménages dans le quartier.

Les logements de 3 chambres à coucher ont connu l'augmentation la plus importante dans le quartier, soit de

6,9 %

Source : Statistique Canada (2016, 2021)



Rue Dézéry
© LTQHM

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SELON LA TAILLE, 2016-2021

	2016	2021	Variation 2016 - 2021
Nombre total de logements	27 085	28 200	4,1 %
Aucune chambre à coucher	590	595	0,8 %
1 chambre à coucher	11 775	12 200	3,6 %
2 chambres à coucher	9 980	10 425	4,5 %
3 chambres à coucher	3 750	4 010	6,9 %
4 chambres à coucher ou plus	980	875	-10,7 %

Source : Statistique Canada (3026 et 2021)

Entre 2016 et 2021, le nombre de logements occupés à Hochelaga-Maisonneuve a augmenté au même rythme que le nombre de ménages, avec environ 1 170 unités supplémentaires dans chaque cas, maintenant un équilibre apparent entre l'offre et la demande. Toutefois, cette croissance parallèle ne garantit pas une adéquation réelle avec les besoins de la population. En effet, même si les logements existent physiquement, ils ne sont pas toujours véritablement accessibles : des loyers trop élevés peuvent exclure les ménages à plus faibles revenus, tandis que la qualité ou la taille des logements peut ne pas convenir aux besoins des familles.

Par ailleurs, le léger recul du nombre de familles avec enfants (-0,9 %) dans un contexte de diminution des logements de grande taille suggère un environnement résidentiel moins favorable à l'établissement ou au maintien de ménages familiaux dans le quartier.

ÉVOLUTION DES FAMILLES AVEC ENFANTS, 2016-2021

	HM	MHM	MTL
2016	5 565	19 070	264 630
2021	5 515	19 235	264 715
Var.	-0,9%	0,9%	0,03%

Source : Statistique Canada (2016 et 2021)

UNE FAIBLE PROPORTION DE LOGEMENTS DE TAILLE NON CONVENABLE

En 2021, 4,5 % des ménages d'Hochelaga-Maisonneuve vivaient dans un logement de taille insuffisante. Ce taux est inférieur à celui observé à l'échelle de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (5,5 %) et nettement en deçà de la moyenne montréalaise (8,6 %). Ce constat suggère que, malgré les enjeux d'abordabilité et de qualité du logement présents dans le quartier, la taille des logements semble généralement adéquate pour les types de ménages actuellement présents, qui sont en majorité de petite taille. Toutefois, cette adéquation pourrait être moins durable à long terme : lorsque les familles s'agrandissent, il est possible qu'elles doivent quitter le quartier faute de logements suffisamment spacieux.

UNE MAJORITÉ DE MÉNAGES FAMILIAUX AVEC ENFANTS TOUCHÉE PAR L'INADÉQUATION DE LA TAILLE DES LOGEMENTS

Ce phénomène touche de manière disproportionnée les ménages familiaux, qui représentent près de 68 % des cas concernés. Parmi eux, les familles avec enfants en couple (33,1 %) et les familles monoparentales (19,5 %) sont particulièrement exposées à cette inadéquation. Ces données illustrent les tensions croissantes entre la composition des ménages et l'offre disponible de logements suffisamment grands et adaptés dans le quartier.

1 280 (4,5 %)

*ménages résident dans un logement de taille
non convenable*

Source : Statistique Canada (2021)

4.6 ÉTAT DES LOGEMENTS

UN PARC RÉSIDENTIEL SE DÉGRADANT PLUS VITE QU'IL NE SE RENOUÈLE AVEC PLUS D'UN LOGEMENT SUR DIX NÉCESSITANT DES RÉPARATIONS MAJEURES

En ce qui concerne l'état des logements, Hochelaga-Maisonneuve présente une situation plus préoccupante que celle observée à l'échelle de la Ville. Un nombre de 3 185 (11,2 %) logements privés du quartier est identifié comme ayant besoin de réparations majeures, un taux nettement supérieur à celui de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (9,2 %) et de la Ville de Montréal (8,6 %).

Ce constat témoigne d'une présence plus marquée de logements en mauvais état dans le quartier, possiblement en raison de l'ancienneté de certaines constructions ou d'un entretien différé dans une partie du parc locatif. Entre 2016 et 2021, le nombre de logements nécessitant des réparations majeures a, quant à lui, augmenté de 370 unités, soit une hausse notable de 13,3 %. Cette tendance indique que la croissance du nombre de logements ne s'accompagne pas nécessairement d'une amélioration de leur qualité.

UNE EXACERBATION DES VULNÉRABILITÉS

Cela dit, l'état de ces logements pourrait impliquer des travaux de rénovations majeures, ce qui impliquerait une potentielle hausse de loyer importante. À cela s'ajoutent des préoccupations quant à la nature des travaux et à leurs effets sur la santé des personnes résidentes, notamment lorsque les rénovations ne sont pas effectuées. Dans un contexte où une part importante des ménages d'Hochelaga-Maisonneuve vit sous le seuil de faible revenu, ces enjeux contribuent à accentuer la vulnérabilité résidentielle des populations concernées. Cette réalité crée également un terrain propice à l'accélération d'un processus de gentrification, particulièrement dans un quartier où les besoins en revitalisation sont bien présents.

3 185 (11,2 %)

des logements nécessitent des réparations majeures

Source : Statistique Canada (2021)

+ 370 (13,3 %)

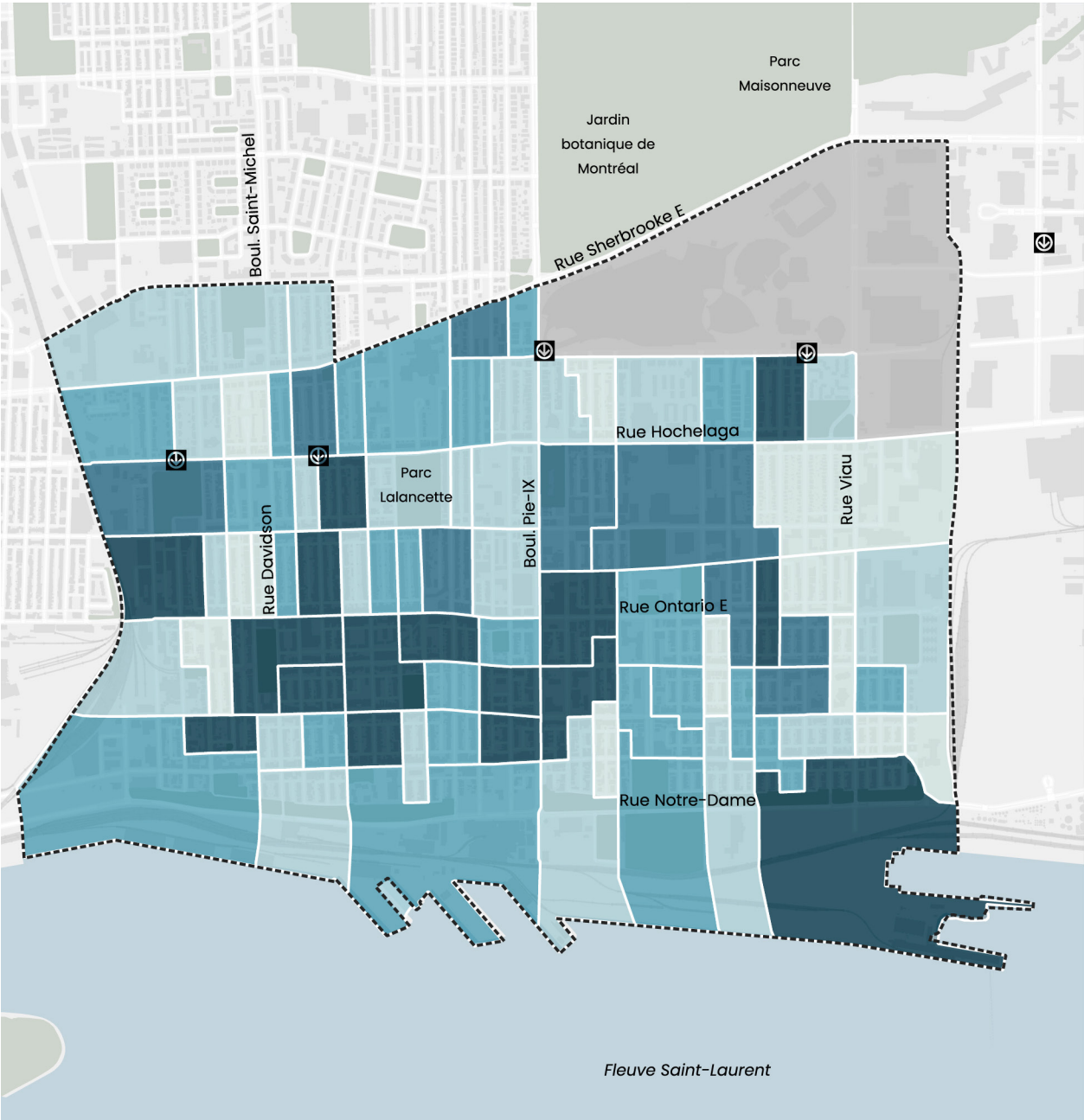
logements nécessitant des réparations majeures entre 2016 et 2021

Source : Statistique Canada (2021)

PROPORTION DES LOGEMENTS NÉCESSITANT DES RÉPARATIONS MAJEURES, 2021

HM	MHM	MTL
11,2 %	9,2 %	8,6 %

Source : Statistique Canada (2021)



CONCENTRATION DES
LOGEMENTS NÉCESSITANT
DES RÉPARATIONS MAJEURES

- Moins de 20
- 20 à 30
- 30 à 40
- 40 à 50
- 50 et plus
- Indisponible

- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Statistique Canada (2021)

Fond de plan : Ville de Montréal
(2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

INSALUBRITÉ

UN PORTRAIT PARTIEL DES PROBLÉMATIQUES DE SALUBRITÉ RÉSIDENTIELLE DU QUARTIER

Entre 2024 et 2025, 24 avis d'infraction et 10 constats avec billet ont été émis dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, ce qui représente environ 0,12 % de l'ensemble des logements du secteur (Ville de Montréal, 2024). Ces données proviennent d'une demande adressée à l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve au printemps 2025 et couvrent la période de Janvier 2024 à mars 2025. À titre informatif, un avis d'infraction constitue une mise en demeure émise par l'arrondissement pour exiger la correction d'une infraction au règlement sur la salubrité, tandis qu'un constat avec billet est assorti d'une amende et vise une infraction jugée plus grave.

Parmi les logements concernés, 25 sont classés dans la catégorie « Divers », 2 sont liés à des travaux d'entretien, 2 à la présence de punaises et 1 à une situation d'encombrement. (Ville de Montréal, 2024).

Ces chiffres doivent toutefois être interprétés avec prudence, car ils semblent sous-estimer l'ampleur des besoins d'intervention dans le parc locatif du quartier. Par exemple, seulement cinq avis ont été émis pour des problèmes liés aux punaises de lit, alors que cette problématique est connue pour être largement répandue dans le secteur. De plus, un nombre significatif d'avis sont classés dans la catégorie « Divers », ce qui limite la précision de l'analyse.

Par ailleurs, le nombre d'avis et de constats émis demeure globalement faible, ce qui s'explique par plusieurs facteurs. D'une part, de nombreux locataires choisissent de ne pas porter plainte, que ce soit par méconnaissance de leurs droits, par peur de représailles ou par résignation face à des conditions de logement insatisfaisantes. D'autre part, des obstacles structurels freinent également le dépôt de plaintes, notamment le nombre insuffisant d'inspecteurs en regard du volume de logements à couvrir, le refus du 311 de traiter certaines demandes, ainsi que la lourdeur administrative imposée par l'arrondissement pour entamer une procédure. Ainsi, les données officielles ne reflètent qu'une portion des problèmes réels en matière de salubrité ou d'entretien résidentiel.

24

avis d'infractions émis entre 2024 et 2025

10

constats avec billet émis entre 2024 et 2025

Source : Ville de Montréal (2025)

4.7 BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

UN MÉNAGE SUR DIX A DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

À Hochelaga-Maisonneuve, 10,5 % des ménages présentent des besoins impérieux en logement — une proportion légèrement supérieure à celle observée dans l'ensemble de l'arrondissement et équivalente à celle de Montréal. Cette donnée met en lumière la présence d'une population qui ne parvient pas à accéder à un logement adéquat, abordable ou de qualité suffisante.

L'indicateur des besoins impérieux en matière de logement indique si un ménage privé vit dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement, et s'il devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité (atteint les trois seuils des indicateurs de logement).

- > Un logement est de qualité convenable si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.
- > Un logement est abordable si le ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt aux frais de logement.
- > Un logement est de taille convenable si le nombre de chambres suffit pour répondre aux besoins du ménage, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, d'après les exigences de la Norme nationale d'occupation (NNO), conçue par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et des représentants provinciaux et territoriaux.

Il est à noter que les ménages non familiaux dont au moins un des soutiens est âgé de 15 à 29 ans et est aux études ne sont pas comptabilisés dans cet indicateur, puisque Statistique Canada considère que leur situation est temporaire.

2 880 (10,5) %

ménages du quartier ont des besoins impérieux en matière de logement

Source : Statistique Canada (2021)

PROPORTION DES MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT, 2021

HM	MHM	MTL
10,5 %	9,9 %	10,5 %

Source : Statistique Canada (2021)

PLUS DU TIERS DES LOGEMENTS NE RÉPONDENT PAS AUX CRITÈRES D'ACCEPTABILITÉ

Par ailleurs, 18 530 logements, soit 65,1 % du parc résidentiel, répondent aux critères d'acceptabilité. Par conséquent, 9 975 logements (35,1 %) sont considérés comme non acceptables, en raison de leur état, de leur taille ou de leur coût. Cette proportion est plus élevée que celle observée dans l'ensemble de l'arrondissement (32,3 %) et légèrement inférieure à celle de la Ville de Montréal (36,9 %). Ces écarts territoriaux mettent en lumière des disparités dans la qualité des logements offerts. Cette réalité souligne la persistance d'enjeux en matière de qualité, d'abordabilité et de dimension des logements dans certains secteurs du quartier. Toutefois, ces données doivent être interprétées avec prudence, car elles s'inscrivent dans le contexte exceptionnel marqué par la pandémie de COVID-19, au cours de laquelle de nombreux ménages ont bénéficié de prestations gouvernementales temporaires, notamment la Prestation canadienne d'urgence (PCU). Ces aides ont pu améliorer ponctuellement l'abordabilité des logements en augmentant artificiellement le revenu des ménages pour l'année de référence du recensement.

PROPORTION DES LOGEMENTS ACCEPTABLES, 2021

	HM	MHM	MTL
Logements acceptables	65,1 %	67,7 %	63,1 %
Logements non acceptables	35,1 %	32,3 %	36,9 %

Source : Statistique Canada (2021)

9 975 (35,1 %)

logements du quartier ne répondent pas aux critères d'acceptabilité

Source : Statistique Canada (2021)

LOGEMENT ACCEPTABLE

Le logement acceptable **indique si un logement est conforme aux trois seuils des indicateurs en matière de logement** établis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, c'est-à-dire qu'il est de qualité convenable, de taille convenable et abordable. Les seuils des indicateurs en matière de logement sont définis comme suit :

- > Un logement est de qualité convenable si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures ;
- > Un logement est abordable si le ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt aux frais de logement ;
- > Un logement est de taille convenable si le nombre de chambres à coucher suffit pour répondre aux besoins du ménage, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, selon la Norme nationale d'occupation (NNO), conçue par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et des représentants provinciaux et territoriaux.

Source : Statistique Canada (2021)

UNE FRAGILISATION ACCENTUÉE PAR LE PROCESSUS DE GENTRIFICATION

La proportion de logements non acceptables est nettement supérieure à celle des personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement. Cette différence s'explique par le fait que la mesure des besoins impérieux prend en compte, en plus de la non-conformité à l'un des trois seuils d'acceptabilité (qualité, taille, coût), la capacité du ménage à se reloger dans un logement acceptable au loyer médian. Ainsi, un ménage n'est considéré en situation de besoin impérieux que s'il devait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour accéder à un logement acceptable dans sa collectivité.

Sur ce sujet, l'analyse des données sur les besoins en matière de logement doit être nuancée, car elle ne dresse pas un portrait complet de la réalité des besoins impérieux. En effet, les statistiques sur les besoins impérieux en matière de logement se fondent sur le loyer médian pour déterminer ce qui est considéré comme abordable, soit les logements pour lesquels un ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôts. Or, comme le démontrent les données du RCLALQ, le loyer médian ne reflète pas fidèlement le loyer réellement exigé sur le marché, généralement beaucoup plus élevé.

Dans ce contexte, les personnes actuellement résidentes du quartier peuvent se retrouver limitées dans leur mobilité résidentielle à l'intérieur même de celui-ci, faute de moyens financiers suffisants pour accéder à un autre logement. Cette situation les fragilise dans leur capacité à se maintenir dans le quartier et les expose à un risque accru d'expulsion advenant, par exemple, une éviction.

Il s'agit là d'un indicateur clair du processus de gentrification à l'œuvre dans le quartier, où les personnes moins nanties, qui y résident depuis longtemps, se voient peu à peu remplacées par une population plus aisée.



4.8 MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

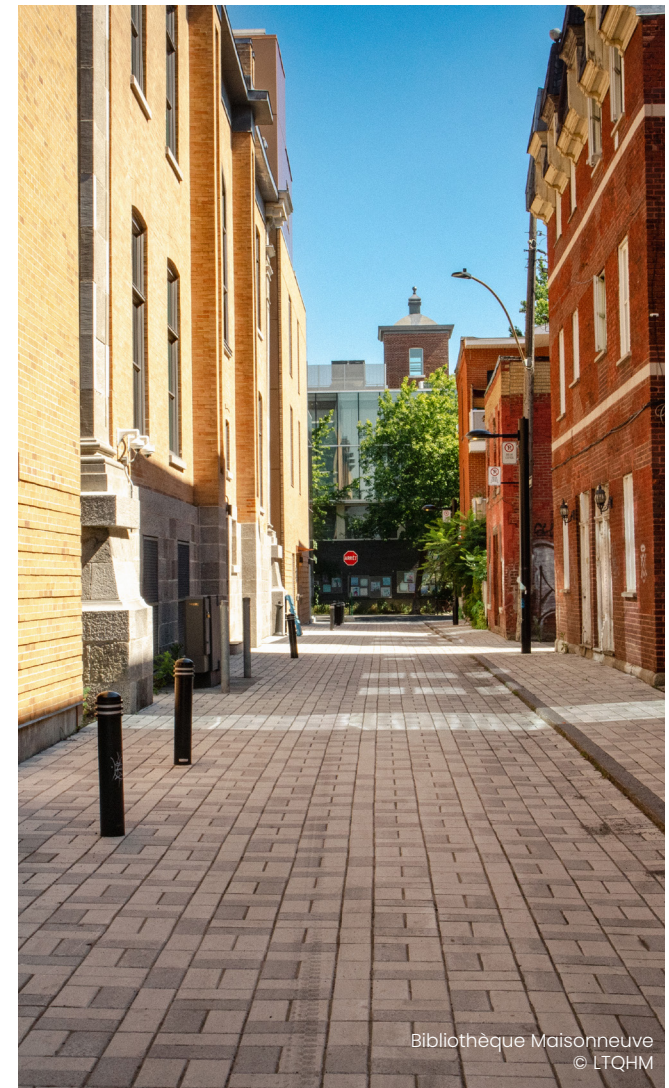
DÉFINITIONS

- > **La mobilité** désigne le statut d'une personne en ce qui a trait à son lieu de résidence le jour du recensement et à son lieu de résidence à la même date, 1 an ou 5 ans plus tôt. Les personnes qui, le jour du recensement, habitent à la même résidence que celle où elles habitaient à la même date 1 an ou 5 ans plus tôt sont désignées sous le nom de «personnes n'ayant pas déménagé». Les personnes qui, le jour du recensement, ne demeuraient pas à la même résidence que celle où elles habitaient à la même date 1 an ou 5 ans plus tôt sont appelées «personnes ayant déménagé».
- > La catégorie des **personnes ayant déménagé** comprend les non-migrants et les migrants

Les **non-migrants** sont des personnes ayant déménagé, mais qui sont demeurées dans la même cité, ville, du même canton ou village, ou la même réserve indienne.

Parmi les **migrants** figurent les migrants internes qui sont déménagés dans une cité, une ville, un canton, un village ou une réserve indienne différente au Canada. Les migrants externes comprennent les personnes qui vivaient à l'extérieur du Canada à la date de référence antérieure.

Source : Statistique Canada (2021)



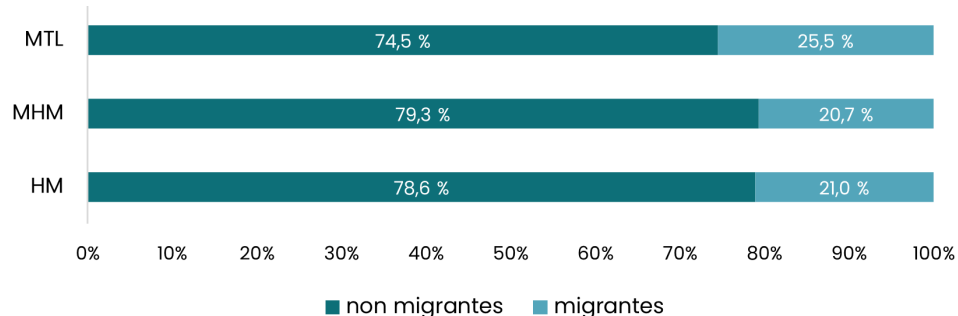
UNE PERSONNE SUR CINQ A DÉMÉNAGÉ DANS L'ANNÉE PRÉCÉDANT LE RECENSEMENT

Les données sur la mobilité résidentielle indiquent des mouvements importants dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, comparativement à l'arrondissement et à la Ville de Montréal. En effet, 18,8 % des personnes résidentes dans le quartier avaient déménagé au cours de la dernière année, un taux nettement plus élevé que celui observé à l'échelle de l'arrondissement (14,4 %) et de Montréal (13,7 %). Cette tendance témoigne d'une plus grande instabilité ou d'un renouvellement résidentiel plus rapide dans le quartier.

DES SECTEURS À FORTE MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE PRÈS DES AXES DE TRANSPORT

Les secteurs autour des stations de métro Pie-IX, Joliette et Préfontaine affichent des taux de déménagement supérieurs à 25 %. Cette dynamique pourrait être liée à une plus grande concentration de logements locatifs, à l'arrivée de nouveaux ménages jeunes ou à des conditions de vie favorisant les déplacements fréquents.

STATUT DE MIGRATION POUR LES PERSONNES AYANT DÉMÉNAGÉ PENDANT L'ANNÉE PRÉCÉDANT LE RECENSEMENT



9 355 (18,8 %)

personnes ont déménagé durant l'année avant le recensement

Source : Statistique Canada (2021)

DÉFINITION

La mobilité désigne le statut d'une personne en ce qui a trait à son lieu de résidence le jour du recensement et à son lieu de résidence à la même date, 1 an ou 5 ans plus tôt.

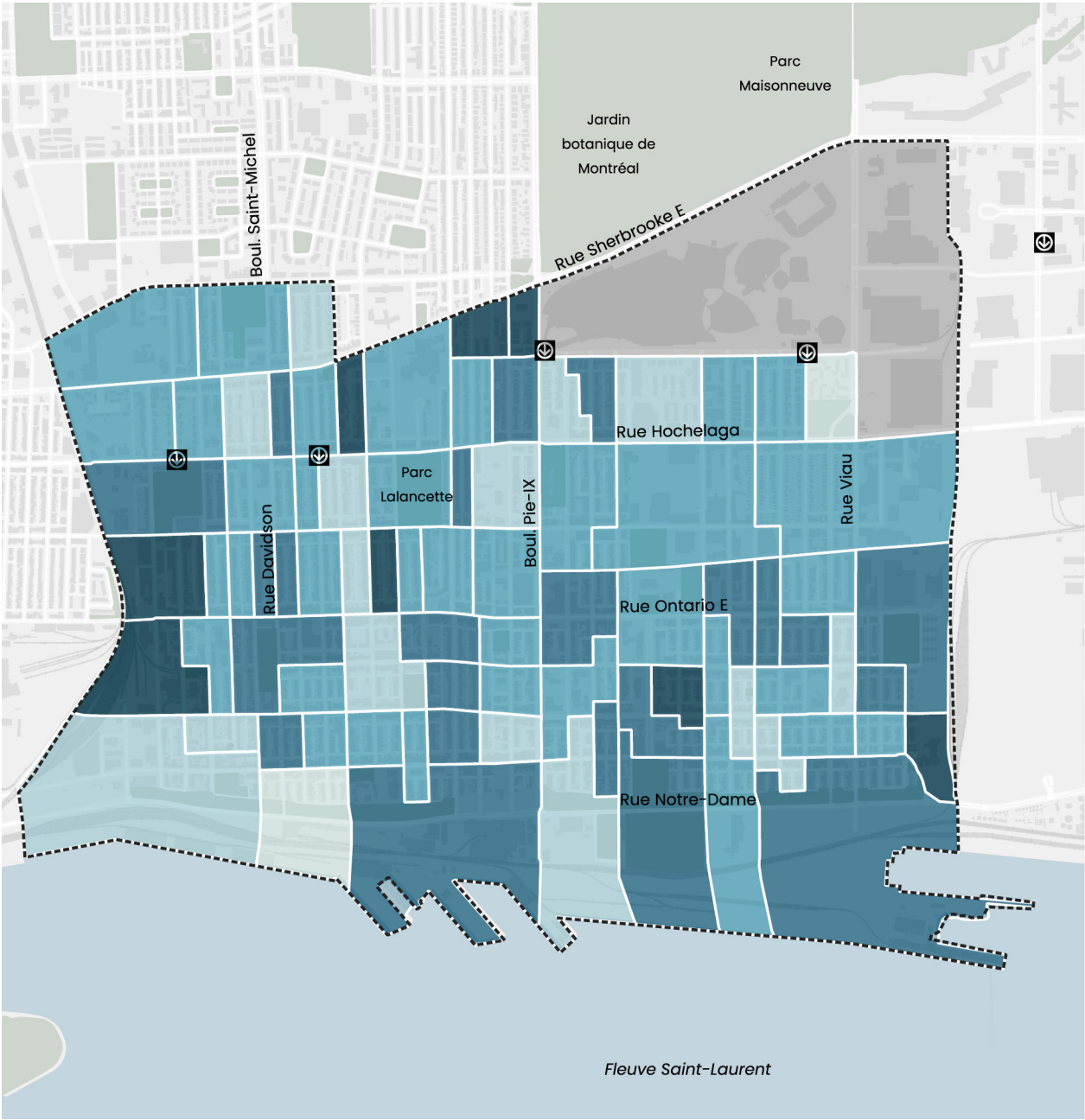
Les personnes qui, le jour du recensement, habitent à la même résidence que celle où elles habitaient à la même date 1 an ou 5 ans plus tôt sont désignées sous le nom de « personnes n'ayant pas déménagé ». Les personnes qui, le jour du recensement, ne demeuraient pas à la même résidence que celle où elles habitaient à la même date 1 an ou 5 ans plus tôt sont appelées « personnes ayant déménagé ».

Source : Statistique Canada (2021)

TAUX DE MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE DE L'ANNÉE PRÉCÉDANT LE RECENSEMENT

HM	MHM	MTL
18,8 %	14,4 %	13,7 %

Source : Statistique Canada (2021)



POPULATION AYANT
DÉMÉNAGÉ DANS L'ANNÉE
PRÉCÉDANT LE RECENSEMENT

- Moins de 10 %
- 10 % à 15 %
- 15 % à 20 %
- 20 % à 25 %
- 25 % et plus
- Indisponible

- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Statistique Canada (2021)

Fond de plan : Ville de Montréal
(2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

17 180 (56,6 %)

personnes ont déménagé dans les cinq années avant
le recensement

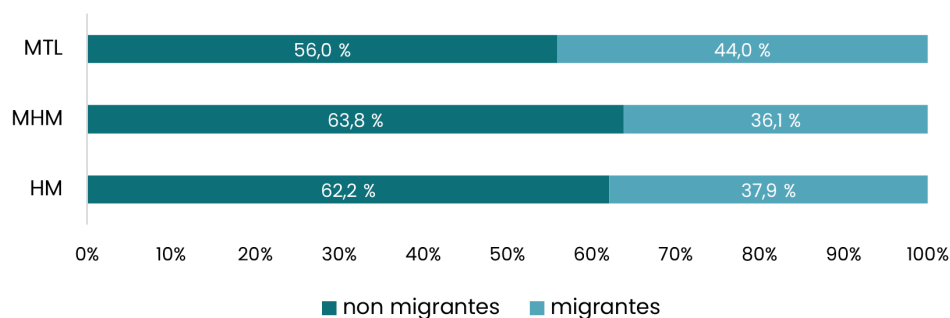
Source : Statistique Canada (2021)

PLUS DE LA MOITIÉ DE LA POPULATION A DÉMÉNAGÉ DANS LES 5 ANNÉES PRÉCÉDANT LE RECENSEMENT

Sur une période de cinq ans, la tendance se confirme : 56,6 % des personnes résidentes d'Hochelaga-Maisonneuve ont changé de logement, comparativement à 47,9 % dans l'ensemble de l'arrondissement et à 45,5 % à l'échelle de la ville. Ce taux élevé de mobilité témoigne d'une population particulièrement instable ou en transition, ce qui pourrait s'expliquer par des enjeux liés à l'abordabilité, à la précarité résidentielle ou encore par une attractivité croissante du secteur auprès des jeunes adultes, laissant entrevoir un processus de gentrification.

Les secteurs bordant les rues Hochelaga et Sainte-Catherine E affichent les taux de mobilité sur 5 ans les plus élevés du quartier, dépassant souvent 65 %. Cette forte mobilité suggère un remplacement accéléré de la population dans les secteurs centraux, où se conjuguent densité locative, transformation du bâti, attractivité croissante et vulnérabilité persistante de certains ménages.

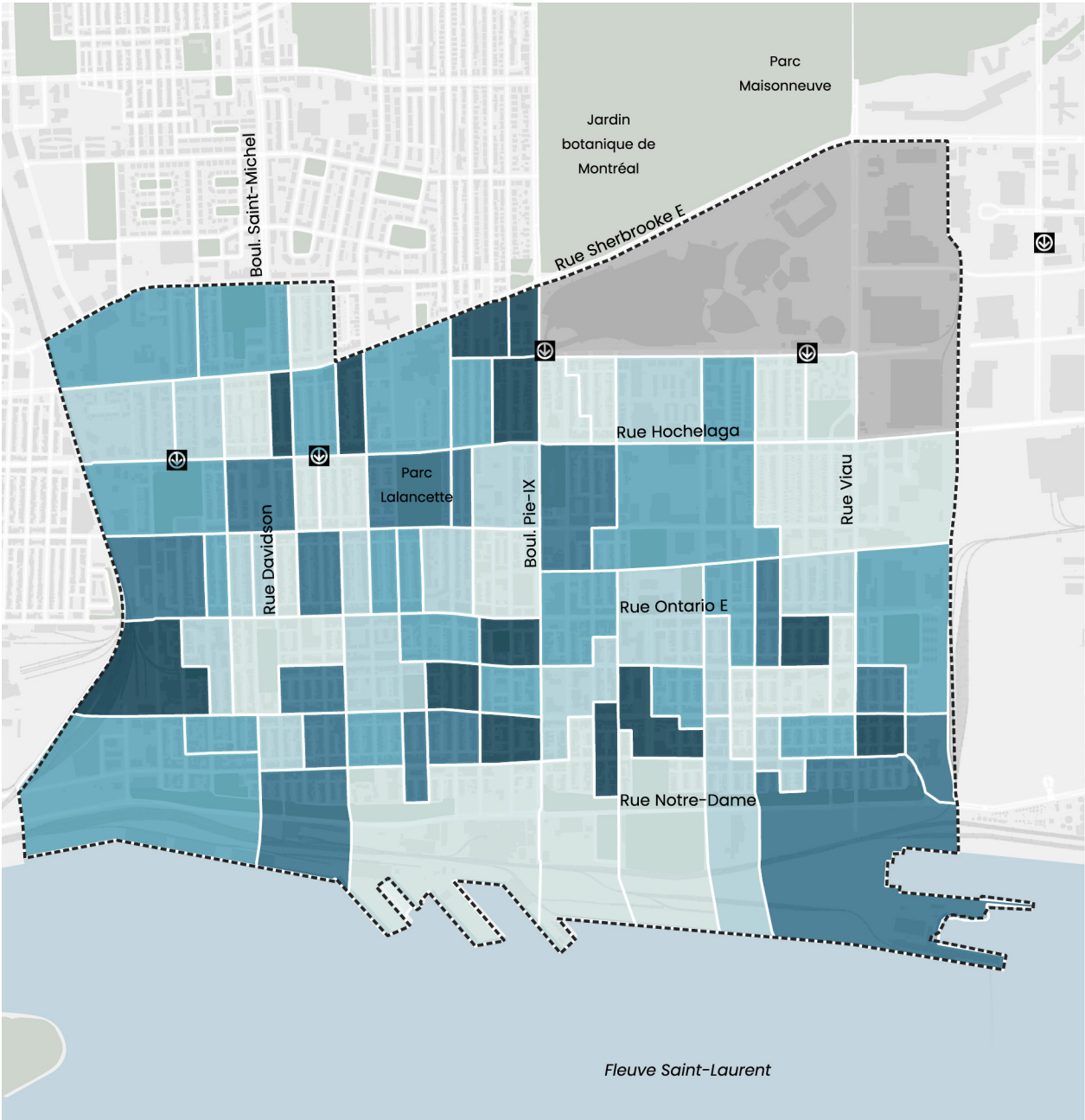
STATUT DE MIGRATION POUR LES PERSONNES AYANT DÉMÉNAGÉ PENDANT LES 5 ANNÉES PRÉCÉDANT LE RECENSEMENT



TAUX DE MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE DES 5 ANNÉES PRÉCÉDANT LE RECENSEMENT

HM	MHM	MTL
56,6 %	47,9 %	45,5 %

Source : Statistique Canada (2021)



POPULATION AYANT
DÉMÉNAGÉ DANS LES 5 ANNÉES
PRÉCÉDANT LE RECENSEMENT

- Moins de 50 %
- 50 % à 55 %
- 55 % à 60 %
- 60 % à 65 %
- 65 % et plus
- Indisponible

- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Statistique Canada (2021)

Fond de plan : Ville de Montréal
(2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

4.9 TAUX D'INOCCUPATION

UN TAUX D'INOCCUPATION BEAUCOUP PLUS FAIBLE QUE L'OBJECTIF DE 3 %

En 2023, le taux d'inoccupation des logements d'initiative privée à Hochelaga-Maisonneuve était particulièrement bas, se situant bien en dessous de la moyenne montréalaise. Alors que le quartier enregistrait un taux de 0,6 % pour les logements d'une chambre, le taux moyen pour l'ensemble de Montréal s'élevait à 1,1 %, traduisant une pression locative beaucoup plus forte dans ce secteur (SCHL, 2024). À titre comparatif, le taux d'inoccupation pour l'ensemble des logements dans le quartier atteignait 3,2 % en 2020, ce qui témoigne d'une baisse marquée en seulement trois ans et d'un resserrement significatif du marché locatif.

Cette tension est encore plus marquée pour les logements de trois chambres et plus, dont le taux d'inoccupation était de 0 % dans le quartier en 2023, comparativement à 1,2 % à l'échelle montréalaise. Ce chiffre indique une absence totale de logements disponibles dans cette catégorie, ce qui pose un enjeu important pour les familles ou les ménages nécessitant de plus grands espaces.

Un marché est réputé à l'équilibre lorsque le taux d'inoccupation se situe autour de 3 %. Il est ainsi possible de conclure une pénurie de logements pour le quartier.

Les données montrent aussi des contrastes en fonction du type d'immeuble. Par exemple, les grands immeubles (100 logements et plus) dans le quartier ont enregistré une hausse marquée du taux d'inoccupation, passant de 2,4 % en 2023 à 7 % en 2024.

0,6 %

d'inoccupation pour les logements d'une chambre en 2024

Source : Société Canadienne d'Hypothèques et de logement (2024)

3,2 %

d'inoccupation pour l'ensemble des logements en 2020

Source : Société Canadienne d'Hypothèques et de logement (2020)

4.10 SITUATION AIRBNB

UNE PRÉSENCE MARQUÉE DES LOCATIONS AIRBNB AVEC UNE MAJORITÉ DE LOCATIONS À LONG TERME

En mars 2025, Hochelaga-Maisonneuve compte 336 annonces actives sur Airbnb, dont 132 de court terme et 204 de long terme. Bien que marginales à l'échelle du parc résidentiel, ces locations, surtout concentrées au sud de la rue Ontario Est et à l'ouest du boulevard Pie-IX, s'inscrivent dans un quartier à forte vocation locative, où la pression résidentielle est déjà élevée. Les annonces de court terme contribuent à soustraire des logements au marché traditionnel, accentuant potentiellement les tensions sur les loyers.

La prépondérance des locations de 31 jours ou plus reflète une adaptation à la réglementation de 2023, qui impose un permis aux locations de courte durée. L'opération de retrait massif d'annonces non conformes en 2024 semble avoir accéléré ce virage. Toutefois, ces nouvelles formes de location échappent en partie aux protections prévues par le bail résidentiel, laissant certains ménages sans recours clairs, et ouvrant une zone d'ambiguïté juridique.

Depuis mars 2025, la Ville de Montréal a resserré l'étau en adoptant un nouveau règlement interdisant la location à court terme des résidences principales sur les plateformes de type Airbnb sauf durant la saison estivale du 10 juin au 10 septembre (Fortier, 2025). Toute personne souhaitant exercer cette activité devra également se procurer un permis au coût de 300 \$ et déposer en main propre les documents requis confirmant qu'il s'agit de sa résidence principale. Cette mesure devrait avoir un impact considérable sur l'offre de logements destinés à la location touristique sur le territoire.

DES IMPACTS SUR L'ACCESSIBILITÉ AU LOGEMENT

La concentration des annonces près des pôles d'attractivité, artères commerciales, parcs et infrastructure de transport collectif et actif, réduit l'offre accessible aux résidents permanents, particulièrement dans les secteurs déjà fragiles. Cette dynamique contribue à reconfigurer le tissu résidentiel et à renforcer les inégalités d'accès au logement, dans un quartier déjà marqué par la précarité locative.

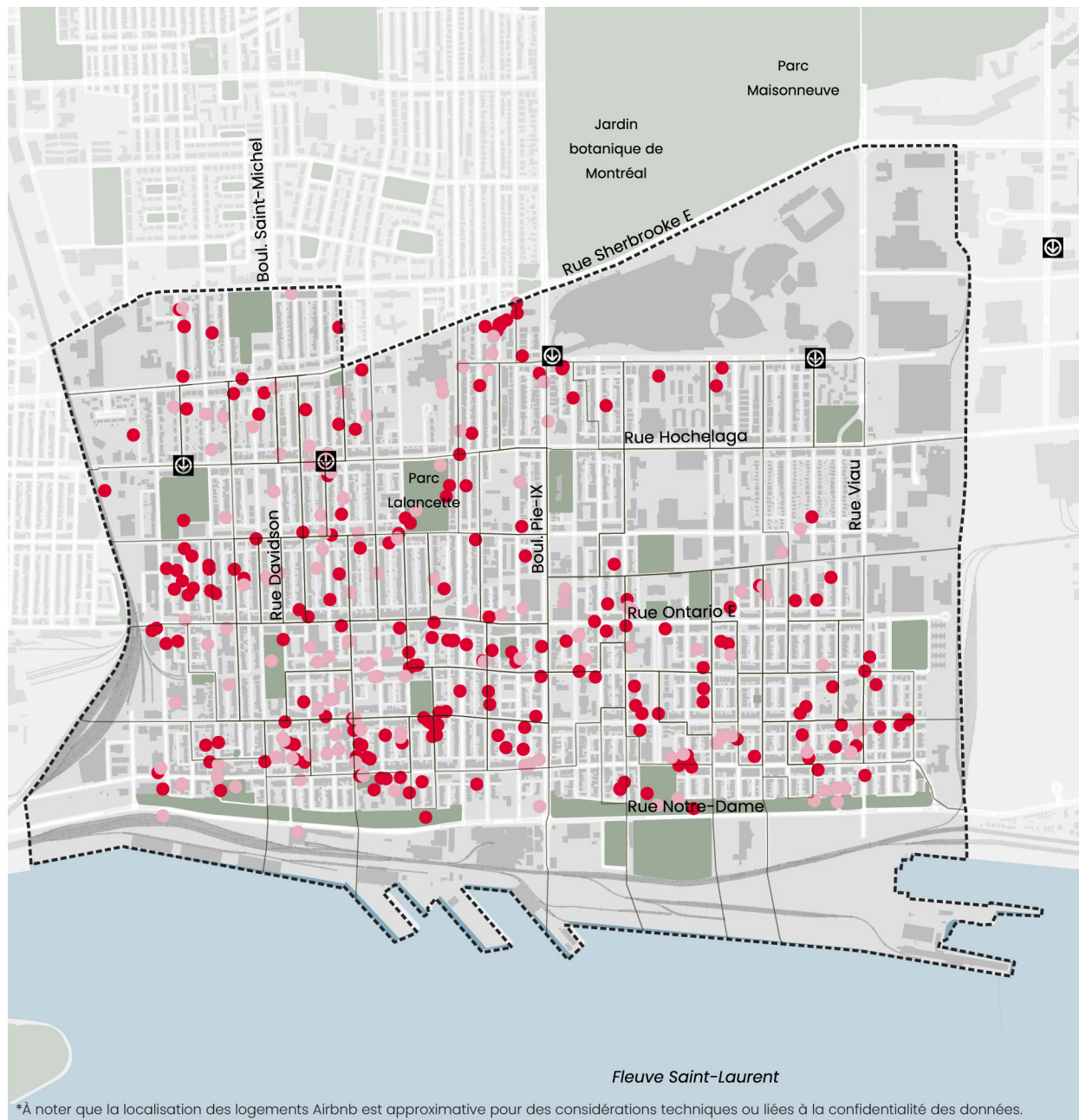
132

annonces pour location à court terme (moins de 31 jours) sur Airbnb 2025 dans le quartier

204

annonces pour location à long terme (31 jours minimum) sur Airbnb en 2025 dans le quartier

Source : Inside Airbnb (2025)



LOCATIONS À COURT ET LONG TERME SUR AIRBNB (MARS 2025)

- Location court terme (31 jours et moins)
- Location long terme (31 jours et plus)

- Ⓜ Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Inside Airbnb (2025)

Fond de plan : Ville de Montréal (2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

*À noter que la localisation des logements Airbnb est approximative pour des considérations techniques ou liées à la confidentialité des données.

4.11 LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

Les données de la Ville de Montréal sur la [répartition des logements sociaux et communautaires de 2019 et 2023](#) ont été utilisées afin d'analyser plus précisément la desserte de logements sociaux et communautaires sur le territoire et les besoins.

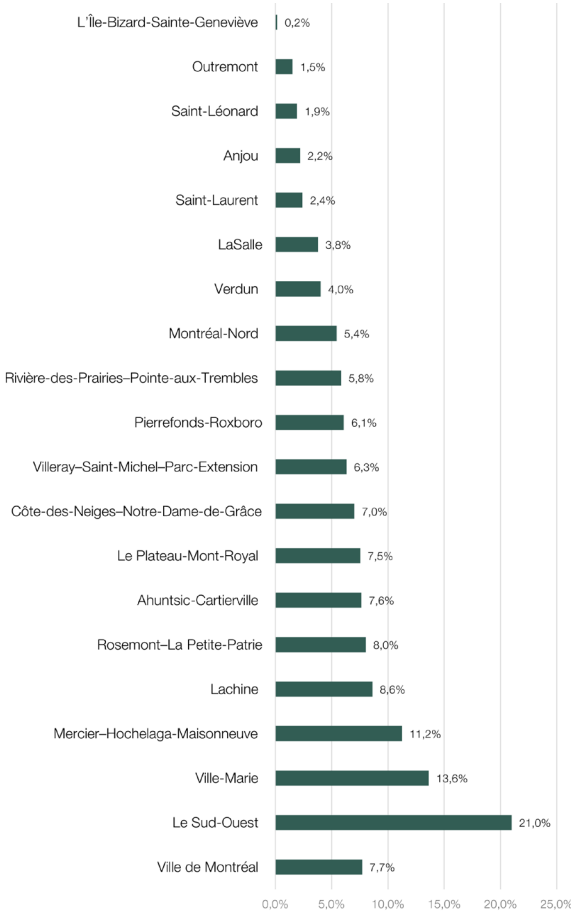
UNE FAIBLE CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX DEPUIS 2019

En 2023, le quartier d'Hochelaga-Maisonneuve comptait 3 829 logements sociaux et communautaires, soit 12,6 % de l'ensemble de son parc résidentiel (Ville de Montréal, 2023). Il s'agit d'une proportion plus élevée que celle observée dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (11,2 %). Parmi ces logements, 35 % sont des habitations à loyer modique (HLM) et 30 % sont des coopératives d'habitation.

Entre 2019 et 2023, le parc de logements sociaux et communautaires du quartier n'a augmenté que de 1 %, passant de 3 794 à 3 829 unités, soit 35 logements supplémentaires. Par ailleurs, 160 projets de logements sociaux et communautaires sont en cours de construction, représentant 15 % de l'ensemble des logements en construction. Cet écart met en évidence un sous-investissement dans la réalisation de logements sociaux, alors même que les besoins sont importants (Ville de Montréal 2019; Ville de Montréal, 2023).

L'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve demeure l'un des secteurs montréalais comptant le plus grand nombre de logements sociaux et communautaires. À l'échelle de la ville, les 3 829 unités du quartier représentaient 5,9 % de l'ensemble du parc de logements sociaux et communautaires montréalais.

PROPORTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES PAR RAPPORT AU PARC DE LOGEMENT



Source : Service de l'habitation de la Ville de Montréal (2024), Statistique Canada (2021)

UN DÉFICIT CRIANT DE LOGEMENTS SOCIAUX FACE À UNE DEMANDE CROISSANTE

Selon les données disponibles, l'attente pour accéder à un logement social demeure particulièrement longue dans le secteur. Environ 100 personnes sont actuellement en attente d'une place dans une coopérative d'habitation, selon le Comité BAILS (2025). Du côté de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), 675 personnes figurent sur la liste d'attente pour un logement à loyer modique (HLM), avec un temps d'attente moyen de neuf ans.

Toutefois, les besoins réels en logements sociaux et communautaires sont encore plus importants. En additionnant les personnes identifiées comme ayant des besoins impérieux en matière de logement et celles déjà en attente d'un logement social, on estime qu'il faudrait 3 645 logements supplémentaires pour répondre à une partie du déficit actuel. Ce chiffre est vraisemblablement sous-estimé, puisqu'il ne tient pas compte des personnes en situation d'itinérance — estimées à 4 690 à l'échelle de la Ville de Montréal selon le dénombrement de 2022 — ni de l'ensemble des personnes actuellement hébergées en refuge (CIUSSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal, 2025).

35,3 %

*des logements sociaux et communautaires
sont des logements HLM*

Source : Service de l'habitation, Ville de Montréal (2023)

PROPORTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES SELON LE TYPE EN 2019 ET 2023

	2019		2023	
Total – logements sociaux et communautaires	3 794	50,5 %	3 829	49,0 %
Tous les logements HLM	1 351	35,6 %	1 351	35,3 %
Logements HLM pour familles et personnes seules	641	47,4 %	641	47,4 %
Logements HLM pour personnes âgées, 60 ans ou plus	650	48,1 %	650	48,1 %
Logements HLM avec unités adaptées, services, autres	60	4,4 %	60	4,4 %
Logements publics non HLM appartenant à la SHDM	323	8,5 %	323	8,4 %
Logements publics non HLM appartenant à l'OMHM	65	1,7 %	65	1,7 %
Les OBNL	907	23,9 %	942	24,6 %
Les coopératives d'habitation	1 148	30,3 %	1 148	30,0 %

Source : Service de l'habitation de la Ville de Montréal (2023)

TERMINOLOGIE

Afin d'alléger la présentation visuelle, des acronymes ont été utilisés dans les graphiques, cartes et tableaux. Voici leur signification :

- > **OMHM** : Office municipal d'habitation de Montréal.
- > **HLM** : Habitation à loyer modique.
- > **SHDM** : Société d'habitation et de développement de Montréal.
- > **COOP** : Coopérative d'habitation
- > **OBNL** : Organisme à but non lucratif.



Le CAP St-Barnabé
© LTQHM

MAISONS DE CHAMBRES

UN ENCADREMENT PRÉVU PAR LA RÉGLEMENTATION POUR LES MAISONS DE CHAMBRES

À Hochelaga-Maisonneuve, les maisons de chambres représentent une forme de logement essentielle pour les personnes à faible revenu. En tout, 27 sites détiennent un certificat d'occupation à usage de maison de chambres.

Un cadre réglementaire permet l'implantation de maisons de chambres dans certaines zones du quartier, mais en l'absence de soutien structurant, leur développement reste marginal et leur pérennité précaire. Dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, les maisons de chambres sont autorisées dans certaines zones résidentielles définies par le règlement d'urbanisme. Le nombre maximal de chambres autorisé varie de 24 à 33 chambres.

Malgré ce cadre réglementaire relativement souple, la situation sur le terrain demeure précaire. Comme ailleurs à Montréal, plusieurs maisons de chambres à Hochelaga-Maisonneuve ont été converties, négligées ou fermées au fil des ans. Faute d'encadrement suffisant et de ressources adéquates, certaines finissent par se détériorer ou tomber dans l'illégalité, exposant leurs personnes occupantes à des conditions de vie difficiles.

27

*certificats d'occupation à usage
maison de chambres*

Source : Ville de Montréal (2025)



LOCALISATION DES
MAISONS DE CHAMBRES

● Maison de chambres

Ⓜ Station de métro

▭ Limite de Hochelaga-Maisonneuve

■ Espace vert

0 250 500 m



Source : Ville de Montréal (2025)

Fond de plan : Ville de Montréal
(2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

FREINS AU DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX

UNE IMPORTANTE SPÉCULATION FONCIÈRE DES TERRAINS

La disponibilité de terrains pour des projets de logements sociaux est limitée sur le territoire d'Hochelaga-Maisonneuve, en particulier dans un contexte de forte spéculation foncière. La hausse soutenue de la valeur des terrains, alimentée par la densification et l'intérêt accru des investisseurs pour les quartiers centraux de Montréal, rend difficile l'acquisition de sites pour des projets communautaires. Cette pression foncière favorise plutôt des projets à vocation lucrative, renforçant la gentrification du secteur.

Selon le rapport de la CMM (2023), la rareté des terrains accessibles aux organismes communautaires, combinée à l'augmentation de leur coût, constitue un frein majeur au développement du logement social dans la région métropolitaine, notamment dans les quartiers prisés comme Hochelaga-Maisonneuve.

UNE AUGMENTATION IMPORTANTE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

Par ailleurs, la hausse généralisée des coûts de construction (matériaux, main-d'œuvre, infrastructures) affecte directement la faisabilité des projets communautaires. À Montréal, les groupes porteurs rapportent que les budgets initiaux deviennent rapidement insuffisants, ce qui entraîne des retards ou des révisions à la baisse des ambitions des projets. La Stratégie québécoise en habitation (2024) note une baisse de 43,0 % des mises en chantier entre 2021 et 2023, en grande partie à cause de l'explosion des coûts de réalisation, à laquelle s'ajoutent les frais d'emprunt élevés et la pénurie persistante de main-d'œuvre qualifiée. Ces défis sont amplifiés dans des secteurs comme Hochelaga-Maisonneuve, où les besoins sont criants et les marges de manœuvre financières réduites.

DES ENJEUX IMPORTANTS LIÉS AU FINANCEMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX

À Hochelaga-Maisonneuve, comme ailleurs au Québec, le développement du logement social repose en grande partie sur les programmes publics. Le programme AccèsLogis a longtemps été le principal outil de financement, mais son ralentissement, puis son



Rue Sainte-Catherine
© LTQHM

interruption, ont fragilisé plusieurs projets locaux. Certains groupes communautaires ont vu leurs démarches retardées, notamment en raison de l'incertitude budgétaire et de la lourdeur des processus administratifs.

Cette dépendance à des mécanismes parfois instables accroît la vulnérabilité du secteur, particulièrement dans un quartier soumis à de fortes pressions locatives. Bien que certaines mesures ponctuelles aient été annoncées (comme des garanties municipales), plusieurs acteurs soulignent l'absence d'un cadre stable et structurant (FRAPRU, 2025). Les démarches nécessaires à la réalisation de logements sociaux sont souvent longues et complexes. Dans le quartier, plusieurs projets ont été ralentis par des exigences réglementaires et des délais d'approbation, dans un contexte de besoins urgents. De plus, l'augmentation des coûts de construction fragilise les projets déjà planifiés.

Par ailleurs, le financement actuel ne suffit pas à répondre aux besoins. Les ressources municipales et provinciales peinent à couvrir les coûts réels de développement, surtout dans un marché immobilier tendu. Cette situation compromet la capacité d'action des groupes communautaires. Des mobilisations citoyennes, notamment menées par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), appellent à un réinvestissement majeur dans le logement social, à hauteur de 10 000 unités par an à l'échelle provinciale.

Les leviers réglementaires disponibles localement demeurent limités pour soutenir le développement du logement social. Malgré certaines intentions, peu de mécanismes obligent l'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets. Par ailleurs, la financiarisation du parc locatif continue de transformer le tissu résidentiel, avec peu d'encadrement. À Montréal, la création d'un fonds de garantie de 100 M\$ a été annoncée, mais les besoins sont largement supérieurs.

4.12 CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT

UNE EFFERVESCENCE DU DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Plusieurs nouveaux projets immobiliers ont vu le jour au cours des dernières années. Au total, 11 projets représentant 392 logements ont été construits depuis le recensement de 2021, selon la recension que nous avons réalisée en mai 2025. Cette tendance au développement immobilier semble par ailleurs s'accélérer, puisque cinq projets additionnels, totalisant 1 066 logements, sont actuellement en construction. Parmi ceux-ci, Canoë et la Biscuiterie Charbonneau se distinguent par leur ampleur, représentant à elles seules 1 030 logements. À titre informatif, la recension des projets en développement, en construction ou achevés depuis 2021 a été effectuée sur Agora Montréal en mai 2025.

Par ailleurs, plusieurs projets sont encore à l'étape de la planification. En tout, 21 projets sont en cours de développement et représentent environ 500 logements. Il convient toutefois de préciser que l'ensemble des projets n'ont pas encore franchi le stade où une estimation du nombre de logements peut être fournie. Le nombre réel de logements à venir au cours des prochaines années est donc potentiellement bien plus élevé.

UNE HAUSSE DÉMOGRAPHIQUE PROJETÉE QUI NÉCESSITE DES SERVICES ADAPTÉS

Bien que le développement immobilier soit observable sur l'ensemble du territoire, les abords de la rue Sainte-Catherine sont particulièrement concernés par cette dynamique.

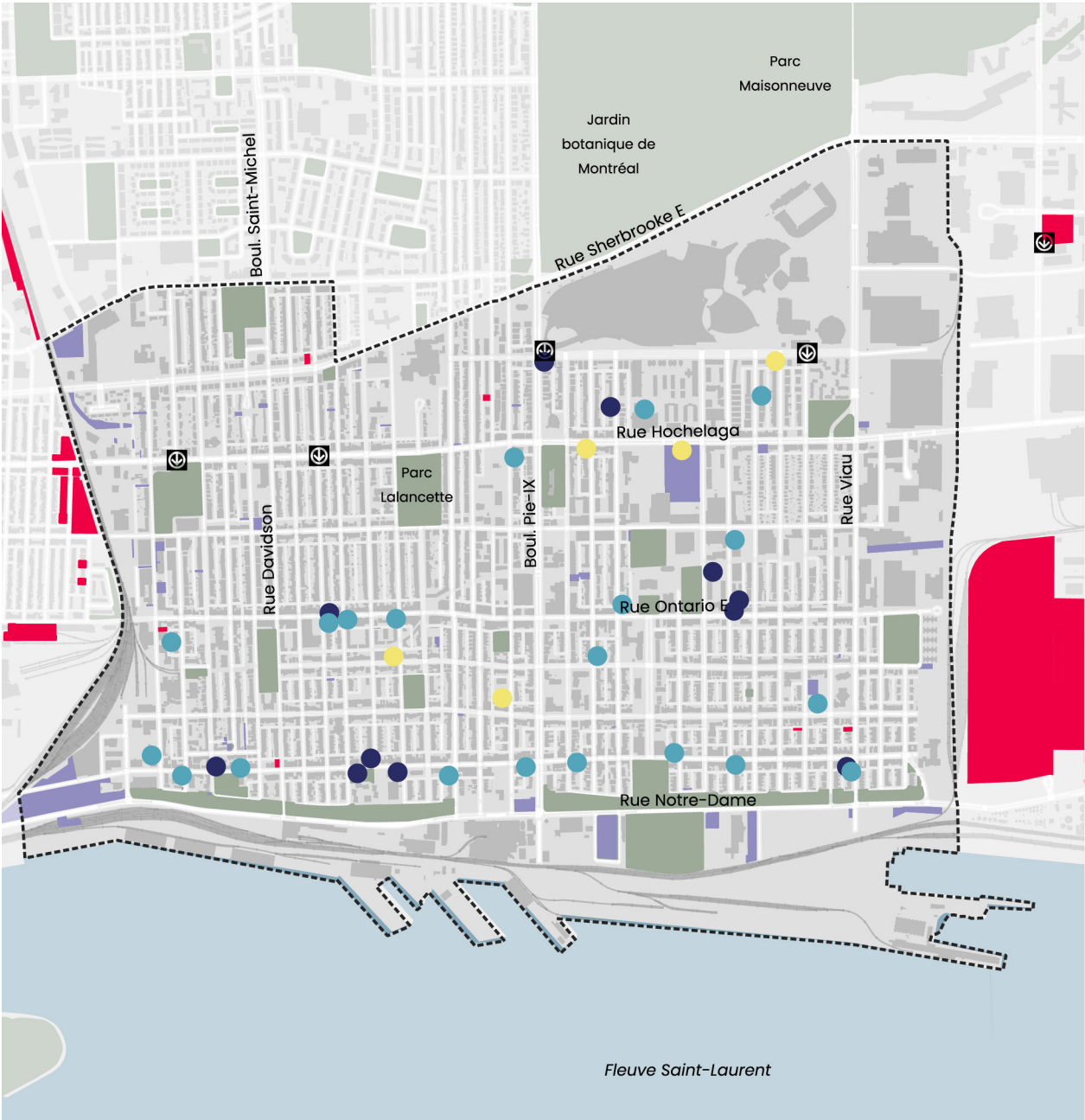
En tenant compte de la taille moyenne des ménages privés à Hochelaga-Maisonneuve, on peut estimer l'arrivée de plus de 2 800 nouvelles personnes résidentes dans les prochaines années, une fois les projets actuellement en construction ou en développement complétés. Cela représenterait une croissance démographique d'environ 5 %. L'arrivée de cette population souligne la nécessité de planifier des services adéquats à l'échelle du quartier, tout en prenant en compte les besoins des personnes déjà résidentes, particulièrement celles qui pourraient subir les effets négatifs de la gentrification.

CANOË



BISCUITERIE CHARBONNEAU





DÉVELOPPEMENT
IMMOBILIER

- Terrain soumis au droit de préemption
- Terrain vacant
- Projet en planification
- Projet en construction
- Projet construits depuis 2021
- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Agora Montréal (2025),
Ville de Montréal (2022)

Fond de plan : Ville de Montréal
(2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

DÉFINITIONS

- > Les **terrains soumis au droit de préemption** désignent ceux pour lesquels la Ville de Montréal s'est assuré une priorité d'achat sur tout autre acheteurs. Cela lui permet de les acquérir afin d'y développer des projets d'intérêt collectif, tels que des équipements publics, des parcs ou des logements sociaux. Ces données proviennent des données ouvertes de la Ville de Montréal (2025).
- > Les **projets en développement** regroupent les terrains et bâtiments actuellement à l'étude ou en planification pour la mise en œuvre de projets immobiliers. Ces initiatives en sont encore à un stade préliminaire. Cette recension provient des données de 2025 sur le site d'Agora Montréal.
- > Les **terrains vacants** désignent les espaces de terrain non aménagés et non exploités (sauf l'exploitation non commerciale de la forêt) selon le rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal.

DES POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT À COURT, MOYEN ET LONG TERME

L'ensemble des terrains soumis au droit de préemption, les projets en développement ainsi que les terrains vacants constituent le potentiel de développement du territoire. À court et moyen terme, comme mentionné précédemment, 21 projets sont en cours de développement à Hochelaga-Maisonneuve. Plusieurs terrains vacants sont également répartis sur l'ensemble du quartier. Toutefois, peu d'entre eux sont visés par un droit de préemption de la Ville, et ceux qui le sont présentent généralement de petites superficies.

6*terrains soumis au droit de préemption*Source : Ville de Montréal (2025)

21*projets immobiliers en cours de planification*Source : Agora Montréal (2025)

Le terrain situé à l'extérieur de la limite est du quartier a été acquis par l'entreprise Ray-Mont Logistiques en 2016. Le site est utilisé comme gare de triage, ce qui comprend la réception, le transbordement et l'entreposage de conteneurs et de marchandises, en lien avec les activités du Port de Montréal.

En 2025, l'entreprise a obtenu l'autorisation de la Ville pour intensifier ses opérations sur ce site. Ce projet suscite d'importantes préoccupations au sein de la population du quartier. Un groupe de résidentes et de résidents s'est fortement mobilisé pour exprimer son vif mécontentement et pour faire entendre ses inquiétudes quant aux impacts environnementaux, sociaux et de qualité de vie associée à l'expansion des activités.

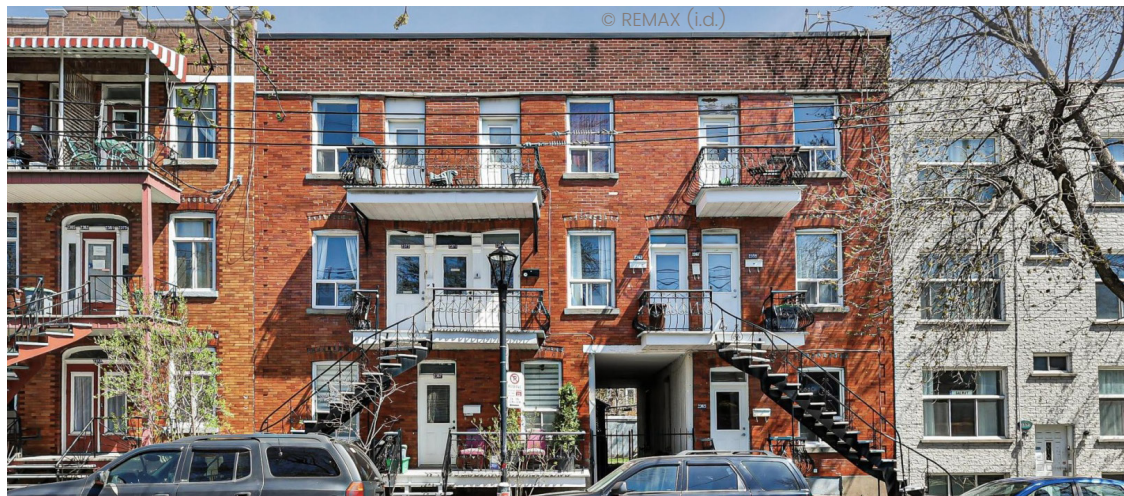
Source : Radio Canada (2025)

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Dans un contexte de forte pression sur le parc locatif montréalais, l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a entrepris plusieurs modifications réglementaires pour prévenir la perte de logements abordables sur le territoire et préserver la diversité résidentielle du territoire. Ce cadre vise par ailleurs à préserver l'offre locative et à freiner la pression spéculative sur le marché résidentiel.

UN ENCADREMENT DE LA CONVERSION DE PLEX EN UNIFAMILIALE

L'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve encadre de manière stricte la conversion de plex (duplex, triplex) en résidences unifamiliales. Ainsi, toute conversion de plex en maison unifamiliale doit respecter les exigences du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018) et du Règlement d'urbanisme de MHM (01-275). Dans plusieurs secteurs de l'arrondissement, la fusion de logements est désormais interdite. Cette mesure vise à lutter contre les pratiques de réno-évacuation, soit l'évacuation abusive de locataires sous prétexte de rénovations majeures; préserver l'offre locative existante et répondre à la crise du logement selon une approche fondée sur la justice sociale et l'équité résidentielle.



UN ENCADREMENT POUR LIMITER LA CONVERSION D'IMMEUBLES LOCATIFS EN COPROPRIÉTÉS DIVISÉES

L'arrondissement a par ailleurs instauré un encadrement rigoureux concernant la transformation des immeubles locatifs en copropriétés divisées. Cette pratique est généralement interdite, conformément à l'objectif de l'arrondissement de préserver une offre locative stable, accessible et diversifiée.

Bien que la règle de base soit l'interdiction, le conseil d'arrondissement peut, à titre exceptionnel, autoriser une conversion si certaines conditions strictes sont remplies. Ces modalités sont précisées dans le Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divisée (C-11).

Lorsqu'un projet de conversion implique une opération cadastrale menant à une copropriété divisée, le Règlement sur la cession pour fins de parcs (140926) s'applique automatiquement. Ce règlement impose au promoteur ou au propriétaire concerné le versement d'une contribution équivalente à 10 % de la valeur foncière du terrain. Cette contribution vise à soutenir le développement d'infrastructures collectives (parcs, équipements publics) en lien avec les effets induits par la densification ou le changement d'usage du bâti.

4.13 GENTRIFICATION

Les analyses précédentes ont mis la lumière sur des dynamiques sociales et territoriales qui soulignent une pression accrue sur les populations vivant dans le quartier. Pour conclure cette section sur le logement du portrait d'Hochelaga-Maisonneuve, voici une analyse liée à la gentrification afin de statuer sur le stade de gentrification auquel fait face le territoire.

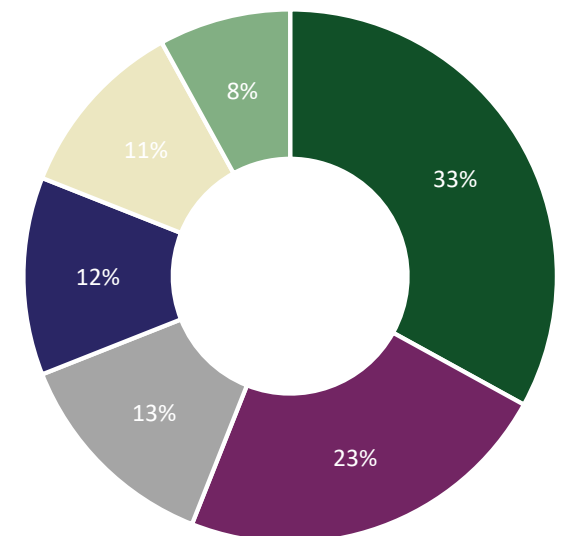
Depuis les années 2000, Hochelaga-Maisonneuve connaît une transformation rapide de son tissu urbain et social, alimentée par des investissements publics et privés, une hausse de la valeur foncière, l'arrivée de ménages plus aisés et l'implantation de nouvelles formes commerciales (Bourelly, 2023). Dans ce contexte, la Table de quartier a ainsi voulu entreprendre une analyse plus approfondie en lien avec les processus de gentrification sur le territoire.

Le rapport de Behrens, Martin et Mayneris (2020) sur l'analyse de la gentrification urbaine dans l'Agglomération de Montréal a été utilisé comme point de repère pour développer la méthodologie de la présente section. Cette étude porte un regard spécifique sur les répercussions en lien avec la gentrification de la construction hypothétique de la ligne rose dans l'Est.

Bien qu'il n'existe aucune définition consensuelle de la gentrification, plusieurs études la définissent comme « l'arrivée de résidents aisés et diplômés dans des quartiers initialement défavorisés » (Behrens, Martin et Mayneris, 2020). Deux critères sont indispensables pour déterminer la présence ou non de gentrification. D'abord, il doit y avoir un critère d'éligibilité, qui démontre que le quartier est défavorisé, et un critère de changement, qui marque la transformation du contexte socioéconomique du quartier. Behrens, Martin et Mayneris (2020) mentionnent six différents indicateurs liés à la gentrification.

Pour cette analyse, nous nous sommes concentrées sur quelques indicateurs statistiques et spatiaux, soit la part des personnes diplômées de niveau supérieur, la proximité d'une station de métro et l'âge du cadre bâti.

PONDÉRATION ASSOCIÉE À CHAQUE INDICATEUR LIÉ À LA GENTRIFICATION



- Proximité à des établissements pionniers
- Part des diplômés supérieurs
- Éloignement d'établissements non-pionniers
- Proximité à une station de métro
- Proximité à des quartiers gentrifiés
- Âge du cadre bâti

Source : Behrens, Martin et Mayneris (2020)

INDICATEURS STATISTIQUES

Trois indicateurs statistiques ont été sélectionnés afin d'analyser les indicateurs liés à la gentrification. Ces trois indicateurs donnent le pouls sur le stade de gentrification des différents secteurs à l'étude puisqu'ils permettent de déterminer le critère d'éligibilité, soit si le quartier est initialement défavorisé, et le critère de changement, c'est-à-dire que le quartier subit des changements démographiques.

Les données de 2016 et 2021 des recensements de Statistique Canada ont été extraits pour chaque indicateur afin d'analyser leur évolution d'Hochelaga-Maisonneuve. De plus, les données de la Ville de Montréal ont été extraites afin de comparer les tendances entre ces deux échelles territoriales.

INDICATEUR # 1 ÉVOLUTION DU REVENU

Premièrement, le revenu moyen des ménages a été choisi afin d'analyser l'évolution des contextes socio-économiques dans lesquels les différents secteurs s'inscrivent. En d'autres mots, le revenu moyen permet de déterminer si le quartier a été défavorisé à une année donnée en comparaison avec la Ville de Montréal (critère d'éligibilité). De plus, la hausse du revenu moyen peut indiquer le remplacement d'une population par des ménages plus aisés (critère de changement).

REVENU MOYEN DES MÉNAGES EN 2016 ET 2021

	2016	2021	Variation 2016-2021
HM	52 664 \$	69 718 \$	32,4 %
MTL	69 047 \$	85 700 \$	24,1 %

Source : Statistique Canada (2016 et 2021)

À des fins méthodologiques, nous avons utilisé les données sur le revenu issues du Recensement de 2021 de Statistique Canada, extraites directement du site internet. Nous n'avons pas eu recours à une commande de données, puisque les données de 2016 n'étaient pas disponibles par ce biais.

Or, l'évolution des indicateurs constitue un aspect central de l'analyse en lien avec la gentrification. Les données utilisées ici diffèrent donc de celles présentées dans la section sur le revenu, qui proviennent, quant à elles, d'une commande de données.

Il est important de souligner que les revenus déclarés pour l'année 2020 ont été temporairement augmentés par les prestations d'urgence liées à la pandémie de COVID-19 (notamment la PCU), ce qui pourrait temporairement rehausser le revenu moyen et atténuer la perception de la précarité réelle pour cette année. Les données doivent ainsi être analysées avec précaution. La comparaison avec la Ville de Montréal peut toutefois servir de point de repère pour mieux comprendre la tendance en lien avec la croissance économique de la population.

On observe une hausse de 32,4 % du revenu moyen avant impôt en cinq ans, comparativement à une augmentation de 24,1 % pour l'ensemble de la Ville de Montréal. Malgré cette croissance, le revenu moyen dans le quartier demeure nettement inférieur à celui enregistré à l'échelle municipale. La présence de critères d'éligibilité et de changements est ainsi confirmée pour cet indicateur à Hochelaga-Maisonneuve, traduisant une transformation du profil des ménages, en lien avec des processus de gentrification. Par ailleurs, cette dynamique se reflète également dans l'écart croissant entre le revenu moyen et le revenu médian des ménages entre 2016 et 2021. Une telle divergence peut suggérer que la hausse des revenus est principalement portée par une minorité de ménages plus aisés, révélant ainsi un accroissement des disparités et une montée des inégalités économiques.

INDICATEUR # 2 ÉVOLUTION DES PERSONNES DIPLÔMÉES DES CYCLES SUPÉRIEURS

Deuxièmement, la part de diplômes supérieurs a été analysée puisqu'elle permet de déterminer la composition sociodémographique du quartier (Behrens, Martin et Mayneris, 2020). Une hausse de la part de diplômes supérieurs suppose l'arrivée d'une nouvelle population étudiante qui peut indiquer un processus de « studentification ». La « studentification » est un processus selon lequel un quartier est transformé par l'arrivée massive de personnes étudiantes (Smith, 2002). La « studentification » produit des changements sociaux, culturels, économiques et physiques.

Du point de vue économique, l'arrivée massive d'une population étudiante crée de l'inflation des prix des propriétés puisque le profil des personnes occupant des



logements change d’une majorité de propriétaires occupant à des locataires. Ainsi, plusieurs personnes investisseurs saisissent l’opportunité d’acquérir des propriétés dans le quartier (Anderson, 2006). Enfin, la concentration de personnes étudiantes qui partagent une culture, un mode de vie et une consommation similaires crée une demande pour certains produits et services qui modifient le profil commercial d’un secteur (Anderson, 2006).

La croissance de la part des personnes diplômées de cycles supérieurs entre 2016 et 2021 est nettement plus marquée à Hochelaga-Maisonneuve que dans l’ensemble de la Ville de Montréal, ce qui pourrait témoigner d’un processus de studentification du quartier. Par ailleurs, bien que les personnes locataires demeurent largement majoritaires à Hochelaga-Maisonneuve (72,5 % en 2021), le nombre de ménages propriétaires y a connu une hausse significative de 10,5 % entre 2016 et 2021, comparativement à une augmentation de seulement 1,8 % pour les ménages locataires. Cette progression de l’accession à la propriété pourrait accentuer la reconfiguration sociale du quartier, au détriment des populations plus vulnérables. Ces deux dynamiques révèlent une transformation notable du profil sociodémographique du territoire.

PART DES PERSONNES DIPLÔMÉES DES CYCLES SUPÉRIEURS, 2016 ET 2021

	2016 *	2021 **
HM	29,8 %	36,8 %
MTL	31,3 %	36,0 %

Source : Statistique Canada (2016 et 2021)

* Certificat, diplôme ou grade universitaire au niveau du baccalauréat ou supérieur

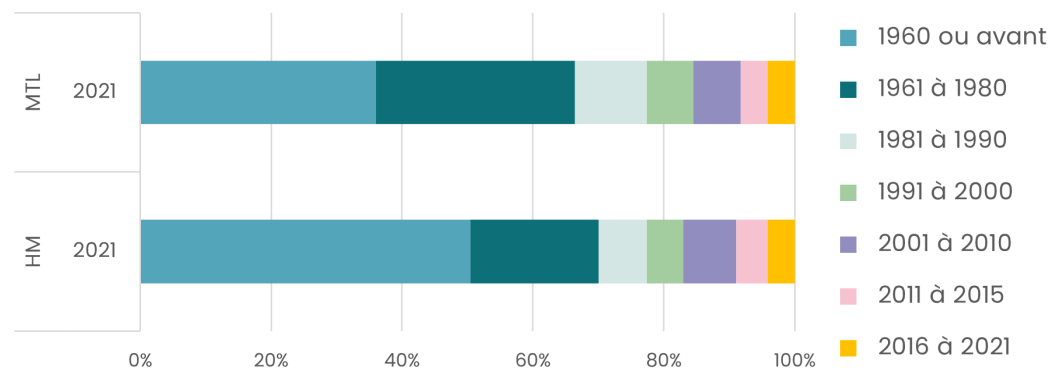
** Baccalauréat ou grade supérieur

INDICATEUR # 3 ÉVOLUTION DE L'ÂGE DU CADRE BÂTI

Troisièmement, certaines informations du portrait du territoire et de sa population portant sur l'âge du cadre bâti ont aussi été soulignées puisqu'il s'agit d'un indicateur qui permet d'analyser le stade de renouvellement urbain. Brueckner et Rosenthal (2009) soulignent que les ménages plus aisés ont tendance à être localisés dans les secteurs de la ville où le cadre bâti est plus jeune. Ainsi, la prolifération de nouveaux développements immobiliers dans un secteur peut être signe de gentrification puisqu'ils répondent aux besoins d'une nouvelle population.

À Hochelaga-Maisonneuve, près de la moitié des logements (49,7 %) ont été construits en 1960 ou avant, ce qui reflète un cadre bâti relativement ancien, nettement plus marqué que dans la Ville de Montréal (36,0 %). Cette part a peu diminué depuis 2016 (52,7 %), tandis que la proportion de logements construits entre 2016 et 2021 demeure faible (4,1 %), de même qu'à Montréal (4,2 %). Malgré un parc vieillissant, des signes récents de renouvellement urbain émergent, tels que le redéveloppement du Parc olympique, les projets de mobilité et le réaménagement de certains sites vacants. Ces dynamiques annoncent une phase de requalification du bâti, associée à des processus de gentrification.

ÂGE DU CADRE BÂTI EN 2021



INDICATEURS SPATIAUX

D'autres indicateurs sont également mis en évidence dans la littérature scientifique comme étant liés au processus de gentrification.

Premièrement, plusieurs recherches ont démontré que les espaces verts constituent un facteur important de gentrification, notamment en raison de leur potentiel à générer des dynamiques d'éco-embourgeoisement, lesquelles peuvent entraîner l'exclusion des populations plus vulnérables du territoire (Quastel, 2009 ; Dooling, 2009 ; Checker, 2011 ; Dooling et Simon, 2012). Hochelaga-Maisonneuve bénéficie de plusieurs espaces verts particulièrement attractifs, dont le parc Raymond-Préfontaine, Lalancette et Champêtre, qui figurent parmi les plus vastes du secteur.

Deuxièmement, Behrens et al. (2019) notent que la proximité d'une station de métro contribue à hauteur de 12 % au processus de gentrification. À Hochelaga-Maisonneuve, la présence de cinq stations sur la ligne verte du métro (Préfontaine, Joliette, Pie-IX, Viau et Assomption), combinée à un maillage dense de lignes d'autobus et à un réseau cyclable bien développé, assure une accessibilité notable au quartier. Cette accessibilité renforce l'attractivité du territoire et suscite un intérêt croissant de la part de populations plus aisées.

L'analyse croisée des indicateurs clés tels que l'évolution du revenu, des niveaux de scolarité, du statut d'occupation, du renouvellement du cadre bâti et de l'accessibilité aux infrastructures, confirme que Hochelaga-Maisonneuve est engagé dans un processus de gentrification en phase avancée. Depuis 2016, le quartier affiche une croissance soutenue du revenu moyen, une hausse marquée des diplômes de cycles supérieurs et une augmentation importante du nombre de ménages propriétaires. Cette recomposition sociodémographique est particulièrement visible dans certains secteurs de l'est du quartier, qui cumulent hausse du revenu, développement immobilier et amélioration des infrastructures.

La pression résidentielle est accentuée par la forte attractivité du quartier, alimentée par sa desserte en transport collectif, la présence de parcs majeurs et l'émergence de nouveaux projets structurants. Cette dynamique crée des conditions propices à l'installation de ménages plus aisés, entraînant graduellement une transformation du profil socio-économique du territoire. L'écart croissant entre les revenus moyen et médian, tout comme la montée du taux d'effort élevé chez les locataires de longue date, témoignent d'une accentuation des inégalités internes, symptomatique d'une gentrification en cours. La gentrification à Hochelaga-Maisonneuve soulève ainsi des enjeux d'équité, de droit à la ville et de cohabitation sociale.

Dans ce contexte, la mise en place de mesures d'atténuation est essentielle pour limiter les effets indésirables du phénomène, notamment l'éviction de populations plus vulnérables. Cela inclut la protection du parc locatif abordable, la régulation de la spéculation immobilière, et le soutien au maintien des ménages à faibles revenus, notamment par l'accès au logement social, aux services de proximité et à des mécanismes de stabilisation résidentielle.

Enfin, plusieurs groupes et organismes sont activement engagés dans la lutte contre la gentrification du quartier. Parmi ces groupes, Base pour l'action et l'information sur le logement social et Entraide logement Hochelaga-Maisonneuve sont particulièrement actifs. Cette mobilisation vise notamment à bloquer un mégaprojet de condominiums dans le quartier.



5 | CADRE DE VIE

5.1 CONTEXTE DU TERRITOIRE

UTILISATION DU SOL

UNE MIXITÉ D'USAGES QUI GÉNÈRE PARFOIS DES TENSIONS

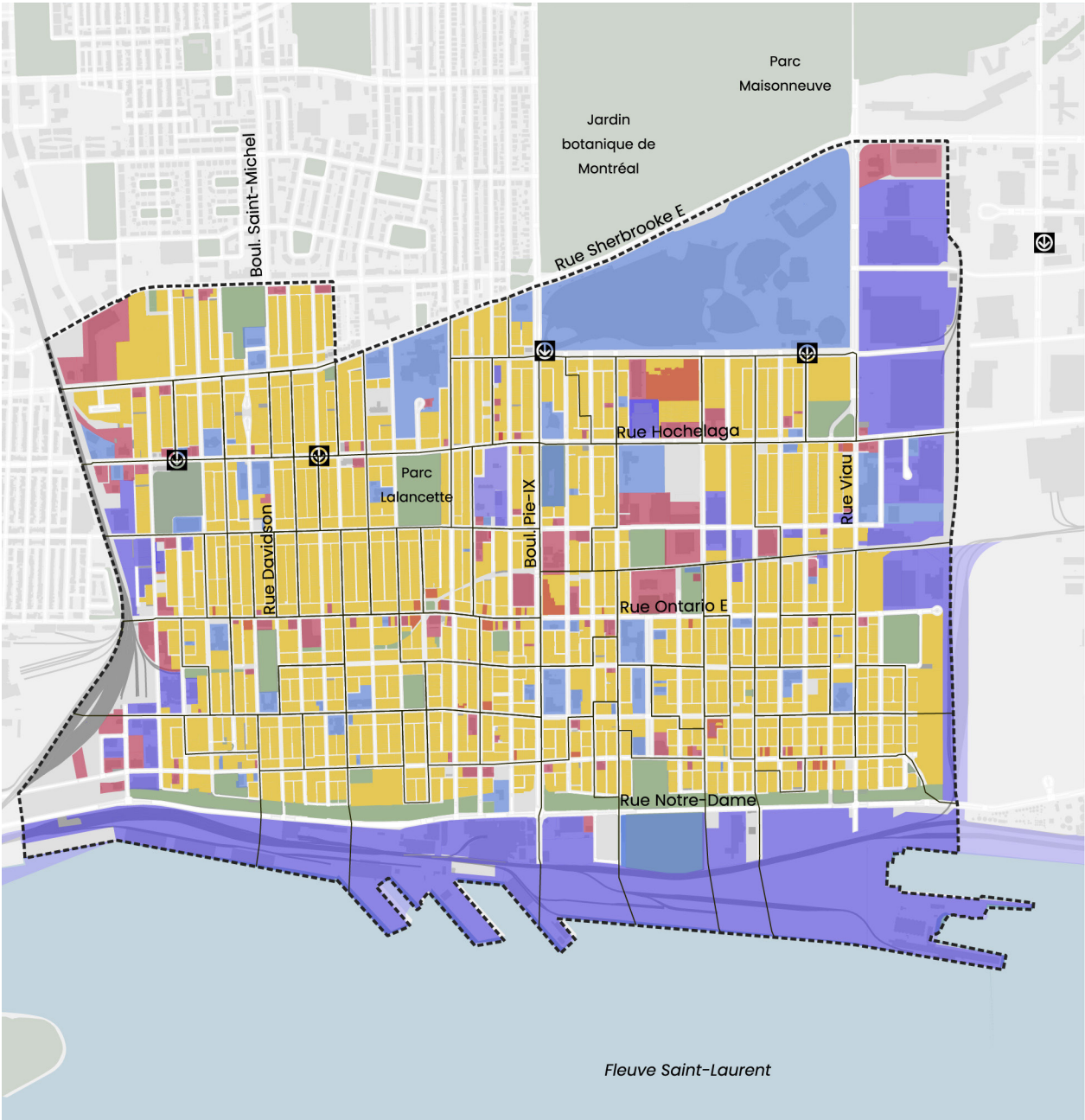
Le quartier présente une mixité d'usages, dominée par la fonction résidentielle. Toutefois, les usages localisés aux limites sud, est et ouest du territoire — qu'il s'agisse de zones industrielles ou d'infrastructures majeures — s'avère peu compatibles avec le cadre résidentiel. Cette présence d'usages divergents génère des tensions et complique la cohabitation entre les différentes fonctions urbaines.

La limite sud, marqué par la rue Notre-Dame et la proximité du Port et de ses installations ferroviaires, regroupent plusieurs zones à vocation industrielle ou logistique. Ce secteur est identifié comme une aire vouée aux activités de transport, pouvant parfois générer des nuisances importantes pour le voisinage (bruit, circulation lourde, qualité de l'air).

Par ailleurs, le segment de la rue Ontario Est joue un rôle clé dans l'animation et l'effervescence du quartier. Axe central, elle concentre de nombreuses boutiques, restaurants et commerces de proximité qui contribuent à la vitalité économique et sociale du secteur. Durant l'été, la rue est piétonnisée, offrant un espace convivial où se tiennent divers événements et activités culturelles, ce qui contribue à renforcer l'animation et l'attractivité du secteur.

La rue Sainte-Catherine Est pour sa part présente une dynamique plus fragmentée et moins animée. L'alternance de commerces actifs, de locaux vacants et d'immeubles à faible densité y génère une ambiance moins dynamique.





UTILISATION DU SOL

- Résidentiel
- Institutionnel
- Industriel
- Mixte
- Commercial
- Terrain vacant

- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Ville de Montréal (2025)

Fond de plan : Ville de Montréal (2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

VACANCE DES LOCAUX

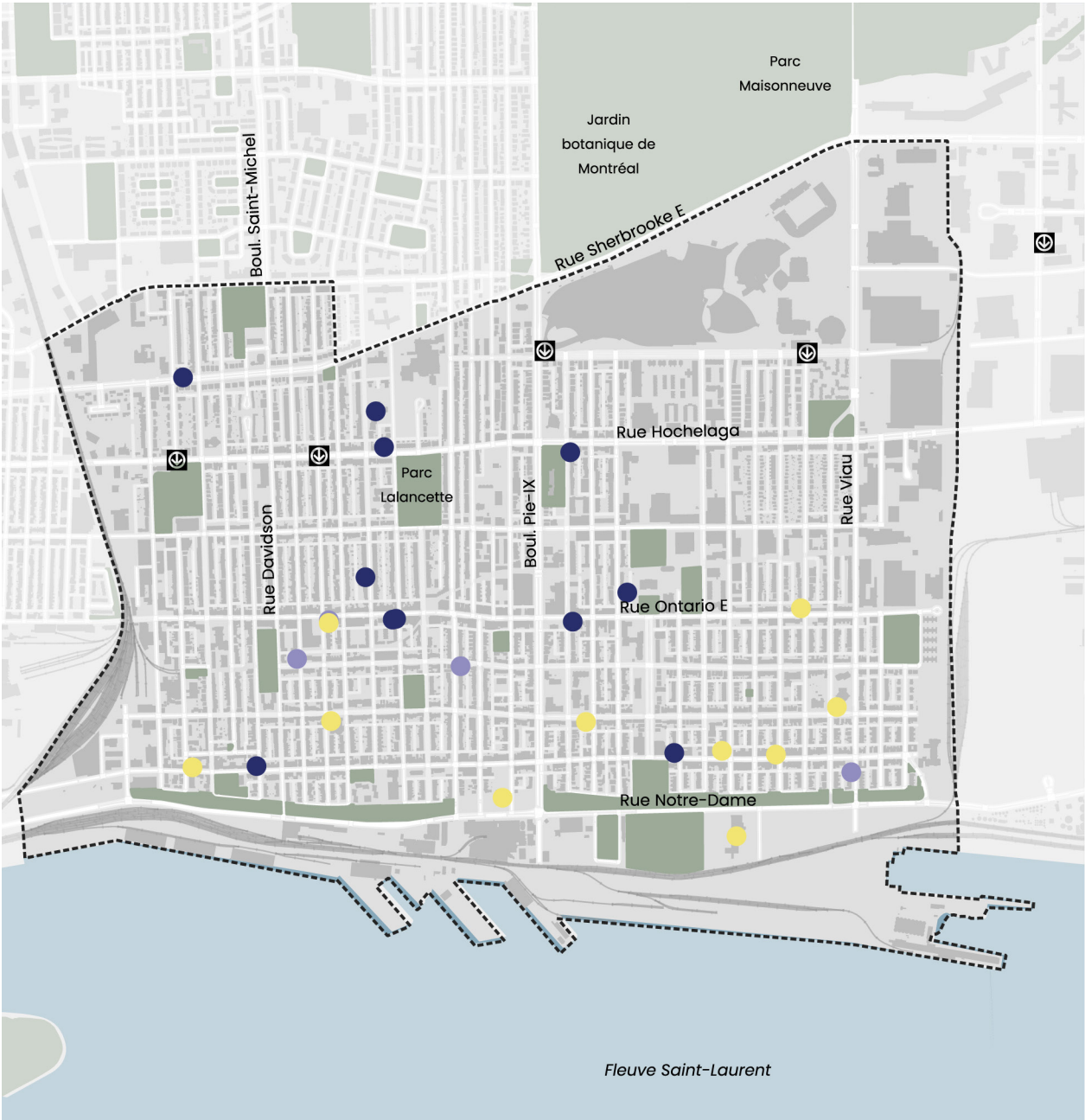
UNE VACANCE COMMERCIALE RÉVÉLATRICE DES TRANSFORMATIONS EN COURS DANS LE QUARTIER

La comparaison entre les trois périodes analysées révèle une hausse progressive du nombre de locaux commerciaux vacants dans le quartier. Entre 2016 et 2020, seuls trois locaux vacants avaient été recensés, répartis de manière relativement dispersée sur le territoire. En revanche, pour la période 2021–2023, dix locaux vacants ont été identifiés, principalement situés le long des artères à vocation résidentielle, notamment au sud de la rue Ontario Est. Cette tendance se confirme et se redessine dans la période la plus récente (2024–2025), au cours de laquelle dix autres locaux vacants sont recensés, cette fois dans une concentration plus marquée au nord du quartier, particulièrement le long des rues Ontario Est, de Chambly, Sainte-Catherine Est et Hochelaga.

Cette hausse de la vacance commerciale, combinée à sa concentration croissante sur certaines artères, peut témoigner de transformations en cours dans le tissu urbain. Dans un contexte de requalification ou de spéculation immobilière, certains locaux peuvent être temporairement inoccupés, en attente de projets plus rentables ou de changements dans la vocation des bâtiments. La vacance commerciale peut ainsi ne pas refléter uniquement une baisse d'activité économique, mais également une période de transition ou d'incertitude liée à des projets de redéveloppement.

Le sud du quartier, en particulier le long de la rue Sainte-Catherine Est, présente quant à lui une vacance plus persistante. Plusieurs bâtiments y sont inoccupés depuis les périodes précédentes, notamment entre 2016 et 2020. Cette situation pourrait indiquer une vacance structurelle, possiblement liée à des dynamiques économiques spécifiques, à des problèmes d'entretien ou à un manque d'investissement dans le bâti existant.

23*locaux vacants recensés entre 2016 et 2025**Source : Ville de Montréal (2025)*



LOCAUX VACANTS

- 2016 – 2020
- 2021 – 2023
- 2024 – 2025

- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Ville de Montréal (2025)

Fond de plan : Ville de Montréal (2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

RÉSEAUX DE TRANSPORT

LE SECTEUR SUD DU QUARTIER EST MOINS BIEN DESSERVI PAR LE SERVICE DU MÉTRO

Le territoire d'Hochelaga-Maisonneuve bénéficie d'un réseau de transport collectif et actif structurant. La ligne verte du métro traverse la portion nord du quartier d'est en ouest, avec 4 stations situées sur le territoire : Préfontaine, Joliette, Pie-IX, Viau et Assomption. Cette accessibilité est renforcée par un maillage de lignes d'autobus qui parcourent les principaux axes, notamment les boulevards Pie-IX, Viau et les rues Sherbrooke, Ontario et Notre-Dame.

Le transport actif est bien représenté grâce à un réseau cyclable étendu, connecté aux axes principaux et secondaires. Un total de 28 stations BIXI sont réparties sur l'ensemble du quartier, offrant des points d'accès variés à la mobilité active. Le quartier dispose de plusieurs stations Communauto, facilitant l'autopartage pour les personnes résidentes et usagères du secteur.

UN TRAFIC AUTOMOBILE SOUTENU SUR LES RUES NOTRE-DAME ET SHERBROOKE

La rue Notre-Dame est une voie de transit majeure située au sud du quartier et qui traverse la Ville d'est en ouest, reliant plusieurs quartiers le long du fleuve Saint-Laurent. Elle dessert notamment des secteurs industriels et résidentiels et constitue un axe privilégié pour le transport de marchandises et la circulation de transit. La rue Sherbrooke Est, pour sa part, est une artère commerciale et résidentielle structurante. Elle traverse l'est de Montréal et relie plusieurs pôles de services et de commerces de proximité, tout en assurant un lien direct vers le centre-ville.

Le quartier est également traversé par la rue Viau et le boulevard Pie-IX, des axes nord-sud structurants pour le transport, qui facilitent les déplacements entre le fleuve et le nord de l'île.

4*stations de métro***35***lignes d'autobus***28***stations BIXI**Source : Ville de Montréal (2025)*

Station Préfontaine
© Vincent Brillant



MOBILITÉ ET TRANSIT

Infrastructure de transport en commun

- Ligne verte du métro
- Ligne d'autobus
- Station de métro

Infrastructure de transport actif

- Infrastructure cyclable
- Station BIXI
- Station Communauto

- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Ville de Montréal (2025), STM (2025)

Fond de plan : Ville de Montréal (2025),
Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

5.2 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

ESPACES VERTS ET PUBLICS

LE RATIO D'ESPACE VERT PAR HABITANT PLUS FAIBLE QUE DANS L'ARRONDISSEMENT ET UNE DISPARITÉ D'ACCÈS SELON LES SECTEURS

Le quartier compte 28 espaces verts et publics, incluant les jardins communautaires. Les parcs et espaces verts couvrent 35,7 hectares, pour un ratio de 0,73 hectare par tranche de 1 000 habitants, inférieur à la moyenne de l'arrondissement (1,34 ha/1 000 hab.), ce qui s'explique notamment par la forte densité de population (Arrondissement MHM, 2021).

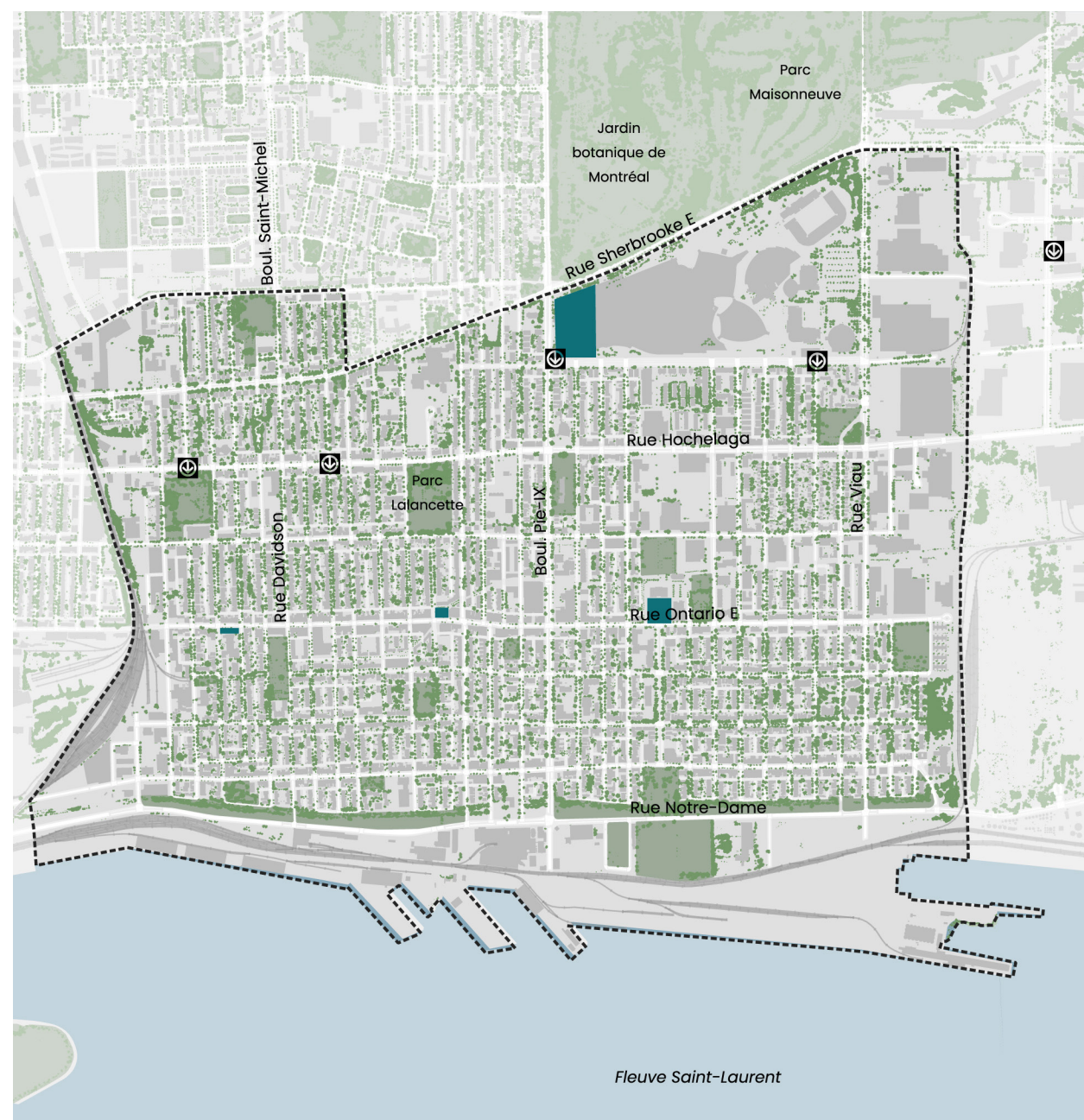
Le territoire comprend trois grands parcs (3 ha et plus) : Raymond-Préfontaine, Lalancette et Champêtre, ainsi qu'un réseau de mini-parcs. Cependant, certaines portions du quartier, comme le nord de la rue Hochelaga et le secteur sud-est, sont moins bien desservies en accès à des espaces verts de proximité (Arrondissement MHM, 2021).

On compte trois places publiques : la Place Genevilliers-Laliberté, la Place Simon-Valois et la Place des Tisserandes. La Place Simon-Valois, située sur la rue Ontario, se distingue par son dynamisme et son caractère animé. Elle est traversée par la promenade Luc-Larrivée, un aménagement piétonnier paysager offrant un corridor verdoyant et convivial propice aux déplacements actifs. Par ailleurs, trois jardins communautaires sont répartis sur le territoire, offrant des espaces de culture urbaine et de rencontre.

Bien qu'il y ait peu de parcs dans la partie nord de la rue Hochelaga, il convient de souligner la proximité de grands espaces verts situés dans l'arrondissement voisin de Rosemont-La Petite-Patrie, accessibles à distance de marche en traversant la rue Sherbrooke. On pense notamment au parc Maisonneuve, un vaste espace de portée régionale incluant le Jardin botanique et offrant aux résidents un accès privilégié à des installations et des milieux naturels de grande qualité. Toutefois, c'est surtout l'accès à des parcs de proximité, facilement accessibles pour un usage quotidien, qui demeure insuffisant dans ce secteur.



Place Simon-Valois
© Groupe Facebook : Place Simon-Valois Hochelaga-Maisonneuve



PARCS, CANOPÉE ET PLACES PUBLIQUES

- Parc et espace vert
- Canopée
- Place publique

- M Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve

0 250 500 m



Source : Institut national de santé publique du Québec (2022), Ville de Montréal (2025)

Fond de plan : Ville de Montréal (2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

INITIATIVES ÉCOLOGIQUES

Hochelaga-Maisonneuve se distingue par une présence marquée de ruelles vertes implantées dans plusieurs secteurs résidentiels, en particulier à l'est du boulevard Pie IX et au sud-est de la rue Ontario Est. Ces aménagements citoyens, soutenus par l'arrondissement et un organisme local, contribuent à lutter contre les îlots de chaleur, à favoriser la biodiversité urbaine et à stimuler l'appropriation communautaire de l'espace public. Le Plan climat de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve en fait un levier stratégique de verdissement de proximité, en misant sur leur bonification et leur entretien, tout en facilitant leur émergence dans les secteurs vulnérables aux aléas climatiques (Ville de Montréal, 2022). Ces projets participatifs traduisent également un engagement citoyen croissant dans ce secteur.

LA PLANIFICATION DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DANS LE QUARTIER

Face à l'intensification attendue des aléas climatiques, l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve s'est doté d'un Plan Climat 2022–2030 pour mieux préparer son territoire et ses communautés aux défis à venir. Articulé autour de cinq chantiers – verdissement, mobilité durable, consommation, entraide et aménagement – ce plan vise à réduire les émissions de GES, renforcer la résilience du territoire et mobiliser la population face aux changements climatiques.

L'arrondissement sera confronté, dans les prochaines années, à plusieurs aléas climatiques majeurs. Il devra notamment composer avec une augmentation des températures moyennes d'environ 3 °C, une fréquence et une intensité accrues des vagues de chaleur, des pluies plus abondantes et intenses, des sécheresses prolongées ainsi que des tempêtes destructrices.

Les populations les plus vulnérables, notamment les personnes en situation d'itinérance, les personnes âgées, les jeunes enfants et les personnes atteintes de maladies chroniques, sont particulièrement exposées aux effets des aléas climatiques. De plus, le cadre bâti vieillissant du quartier représente un point de fragilité car les épisodes de fortes pluies et les périodes de sécheresse risquent d'en affecter la structure, accentuant les défis en matière de salubrité, de sécurité et de résilience urbaine.





RUELLES VERTES

 Ruelle verte

 Station de métro

 Limite de Hochelaga-Maisonneuve

 Espace vert

0 250 500 m



Source : Ville de Montréal (2020)

Fond de plan : Ville de Montréal (2025)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

ÎLOTS DE CHALEUR

UN TERRITOIRE MAJORITAIREMENT MINÉRALISÉ ET EXPOSÉ AUX ÎLOTS DE CHALEUR

Le quartier Hochelaga-Maisonneuve présente plusieurs zones particulièrement affectées par les îlots de chaleur, notamment dans les secteurs situés aux abords des axes routiers importants ainsi qu'à la limite sud et ouest où l'on retrouve notamment les activités portuaires. Comme l'illustre la carte sur les températures de surface, la proximité des grands pôles civiques, industriels et commerciaux, rend le territoire particulièrement vulnérable aux îlots de chaleur urbains, lesquels ont des effets néfastes sur la santé de la population.

Malgré de vastes espaces ouverts, les secteurs comme celui du Parc olympique comprennent de grandes surfaces minéralisées (esplanade, stationnements, infrastructures sportives), contribuant à l'accumulation de chaleur. À l'est, la présence de zones industrielles limitrophes à Hochelaga-Maisonneuve – souvent dépourvues de végétation et fortement imperméabilisées – amplifie ces conditions, générant des microclimats défavorables pour la population.

UNE POPULATION VULNÉRABLE EN PREMIÈRE LIGNE DES EFFETS CLIMATIQUES

Les aires de diffusion où le revenu annuel moyen des ménages se situe entre 45 000 \$ et 60 000 \$ correspondent à des zones qui sont fortement exposées aux effets de la chaleur, principalement localisés dans le centre-est du quartier et identifiés par des zones hachurées sur les cartes, cumulent plusieurs facteurs de vulnérabilité : forte densité résidentielle, cadre bâti vieillissant, faible couverture végétale et conditions socioéconomiques précaires. Cette superposition entre chaleur extrême et faibles revenus révèle une iniquité environnementale importante. Les ménages disposant de ressources limitées ont souvent moins de moyens pour se protéger des effets de la chaleur, qu'il s'agisse d'accéder à la climatisation, de se déplacer vers des lieux plus frais ou de profiter de parcs et d'espaces verts, ce qui accentue leur vulnérabilité face aux changements climatiques.



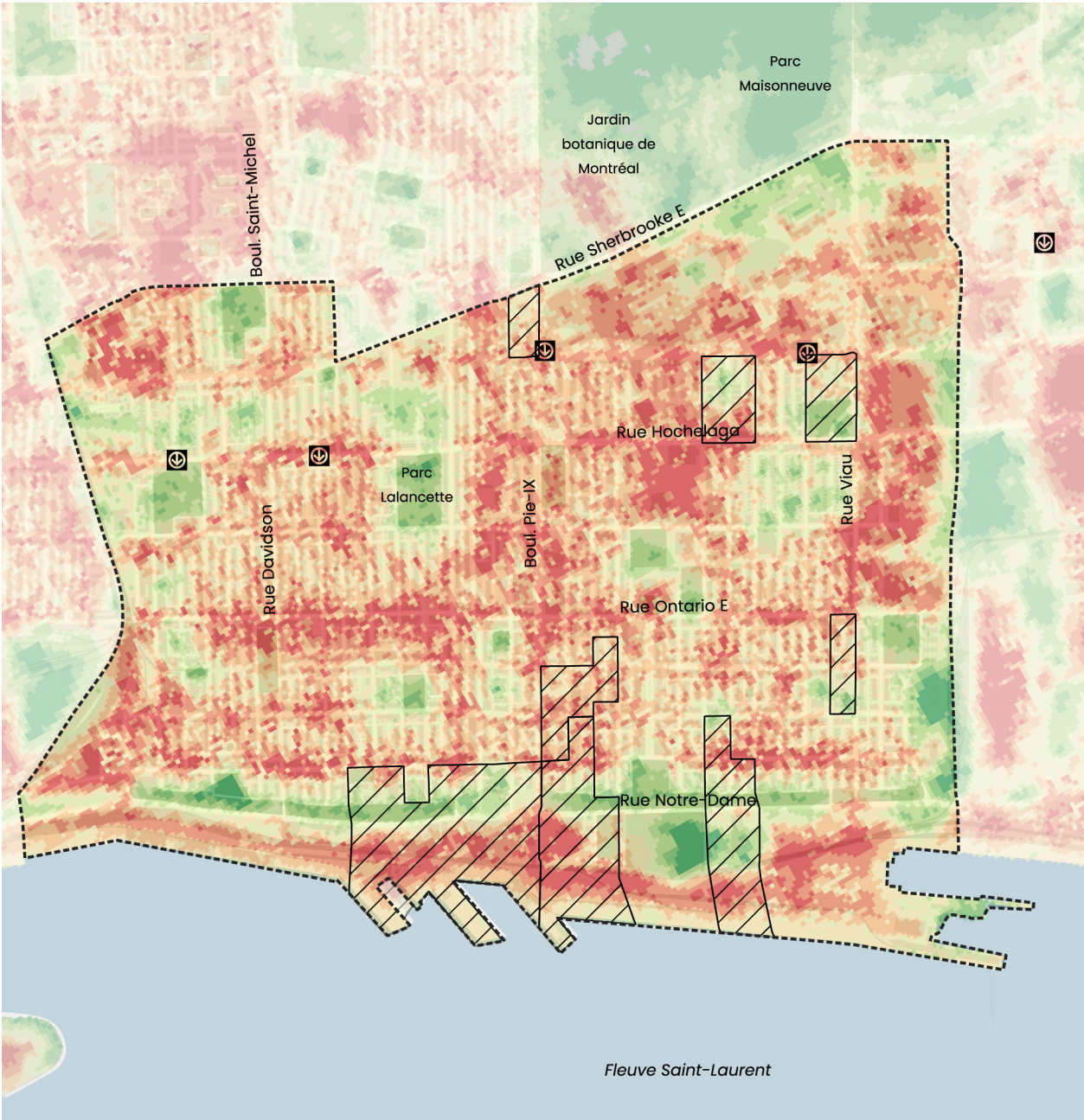
Rue Sainte-Catherine Est
© LTQHM

MÉTHODOLOGIE

La cartographie des îlots de chaleur et de fraîcheur urbains (ICFU) a été réalisée pour les centres de population de 2021 comptant au moins 1 000 habitants et une densité d'au moins 400 habitants/km², avec une zone tampon de 2 km.

La catégorisation des ICFU repose sur la classification des températures de surface en 9 classes d'écarts de température, les classes 8 et 9 étant associées aux îlots de chaleur, tandis que les classes 1 à 3 correspondent aux îlots de fraîcheur. Pour plus d'informations, consultez le site du Gouvernement du Québec.

Source : INSPQ (2024)



TEMPÉRATURE DE
SURFACE

- Très frais
- Plus frais
- Frais
- Assez frais
- Moyen
- Chaud
- Plus chaud
- Très chaud
- ≥ 25 % de la population ont un faible revenu selon la mesure de faible revenu (MFR)
- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Institut national de santé publique du Québec (2023), Statistique Canada (2021)

Fond de plan : Ville de Montréal (2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

VULNÉRABILITÉS AUX TEMPÊTES

Pour l'horizon 2041–2070, les scénarios climatiques prévoient une augmentation des risques liés à des épisodes de tempêtes destructrices. Ces phénomènes incluent notamment la pluie verglaçante, des vents violents, des chutes de neige abondantes et des épisodes de grêle.

Plus spécifiquement, on s'attend à des hivers moins froids, caractérisés par une hausse des précipitations sous forme de pluie et une augmentation des cycles de gel et de dégel, ce qui peut entraîner des impacts importants sur les infrastructures, la mobilité et la sécurité des personnes.

La vulnérabilité aux aléas climatiques varie selon les secteurs de l'arrondissement, en fonction de leurs caractéristiques territoriales, environnementales et sociales. Certains secteurs sont ainsi plus exposés ou moins bien équipés pour faire face à ces événements, ce qui nécessite des stratégies d'adaptation ciblées et un soutien accru pour les populations les plus à risque (Arrondissement, 2021).

MÉTHODOLOGIE

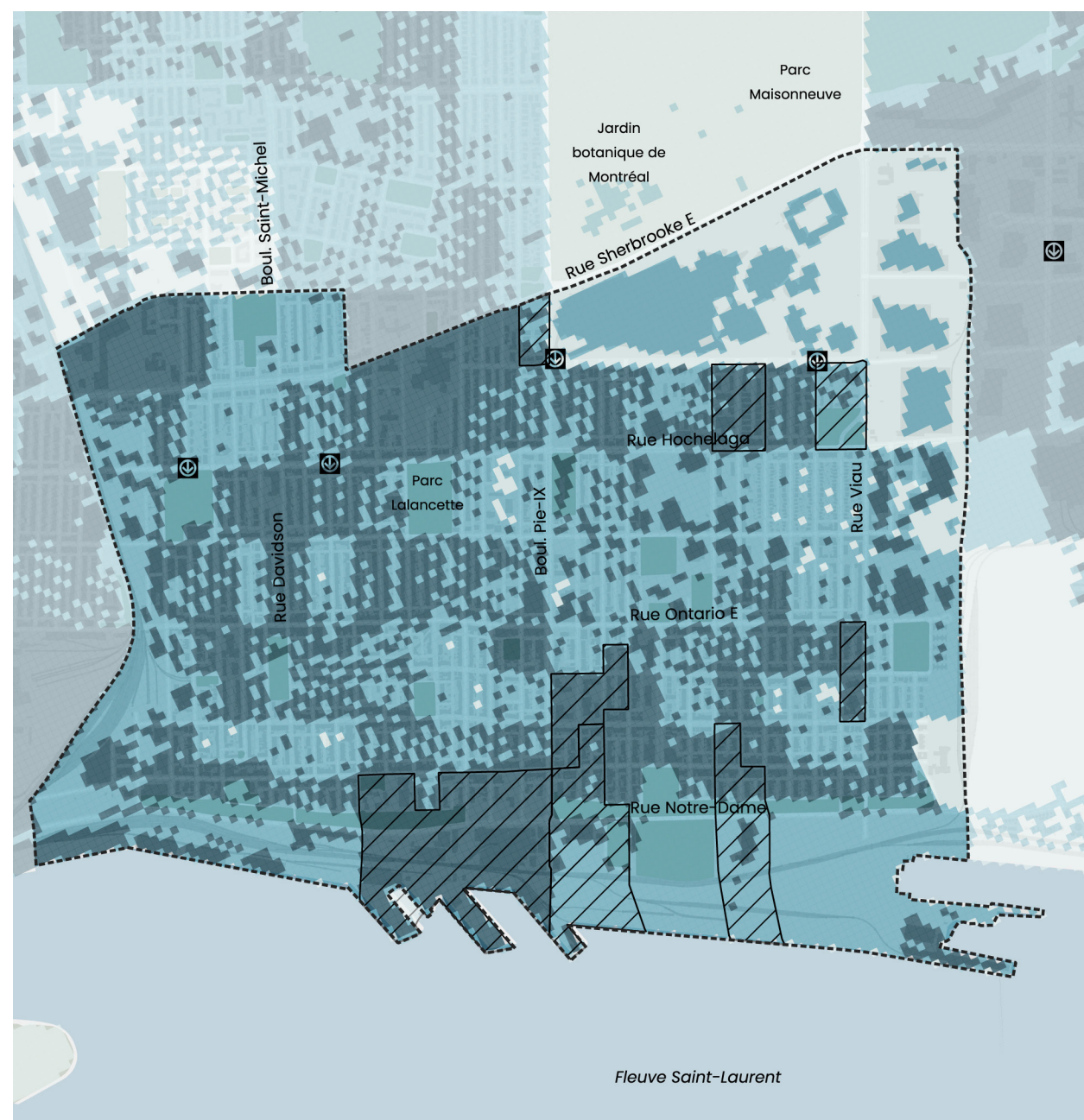
La vulnérabilité est calculée en multipliant la sensibilité physique (exposition modélisée aux tempêtes, incluant ruissellement et ICU) par la somme des sensibilités sociale, territoriale et environnementale.

La sensibilité sociale s'appuie sur les données de Statistique Canada et l'indice économique du Service de la diversité et de l'inclusion sociale.

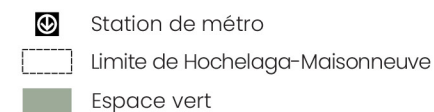
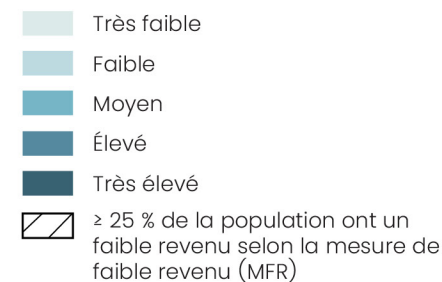
La sensibilité territoriale inclut sept types d'infrastructures (ex. routes, égouts, bâtiments), les sites critiques (casernes, hôpitaux, CHSLD, usines, STM) et les lieux d'intérêt (écoles, ponts, métro, garderies).

La sensibilité environnementale est prise en compte uniquement pour les vagues de chaleur, en raison du manque de données applicables aux tempêtes.

Les indices sont normalisés sur une échelle de 1 à 5, de vulnérabilité très faible à très élevée, afin de comparer les zones entre elles. Le territoire est découpé en cellules de 25 m × 25 m pour assurer une résolution fine. La carte a été produite par la Ville de Montréal en collaboration avec le Département de géographie de l'UQAM.



VULNÉRABILITÉ FACE AUX TEMPÊTES



0 250 500 m



Source : Ville de Montréal (2025), Statistique Canada (2021)

Fond de plan : Ville de Montréal (2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
 Architecture Design Urbanisme

ZONES DE CUVETTES

LA PRÉSENCE DE ZONES INONDABLES EXACERBENT LA PRESSION SUR LES POPULATIONS VULNÉRABLES

Les zones de cuvette désignent des dépressions naturelles du terrain où l'eau de pluie tend à s'accumuler, augmentant ainsi les risques d'inondation en cas de précipitations abondantes. Ces secteurs sont particulièrement vulnérables lors d'épisodes de fortes pluies, car le drainage naturel y est plus limité, ce qui peut entraîner des accumulations d'eau dommageables pour les infrastructures et la sécurité des résidents.

Pour l'horizon 2041–2070, les projections climatiques prévoient une augmentation de la pluviométrie annuelle totale de 123 mm, portant la moyenne à environ 1 122 mm par an. Cette hausse s'accompagnera d'une multiplication des épisodes de fortes pluies, susceptibles de survenir en toutes saisons. Ces changements accentueront la pression sur les réseaux de drainage urbain et les zones déjà sujettes à l'accumulation d'eau, soulignant l'importance d'adapter la planification urbaine et les infrastructures pour mieux gérer ces risques accrus (Arrondissement de MHM, 2021).

À l'échelle du quartier, on observe une importante zone de cuvette entre les rues Ontario et Sainte-Catherine, où les creux topographiques dépassent 300 mm. Ces secteurs coïncident avec des zones densément construites où le cadre bâti est vieillissant et mal adapté.

Cette configuration géomorphologique constitue un enjeu croissant dans le contexte des changements climatiques. La fréquence accrue des épisodes de pluies intenses à Montréal augmente les risques de refoulements d'égouts, de dommages aux fondations et d'infiltrations dans les logements en sous-sol. Ces problématiques ont été mises en lumière par des enquêtes médiatiques récentes, qui rapportent des cas de locataires et d'organismes confrontés à des infiltrations répétées ou contraints de quitter leur logement sans solution de relogement durable (La Presse, 2025).





RÉPARTITION DES ZONES DE CUVETTES

- 0 à 50 mm
- 50 à 100 mm
- 100 à 300 mm
- plus de 300 mm
- ≥ 25 % de la population ont un faible revenu selon la mesure de faible revenu (MFR)

- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Statistique Canada (2021), Ville de Montréal (2025)

Fond de plan : Ville de Montréal (2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

CAMIONNAGE ET POLLUTION DE L'AIR

UNE EXPOSITION IMPORTANTE AU CAMIONNAGE

En raison de ses installations et de sa localisation centrale dans la ville, le quartier et sa population sont exposés à un important réseau de circulation de camions. Bien que le trafic de véhicules lourds se concentre principalement sur certains axes majeurs comme les rues Notre-Dame, Hochelaga, Ontario et le boulevard Pie-IX, le réseau de camionnage s'étend sur l'ensemble du territoire et traverse plusieurs secteurs résidentiels.

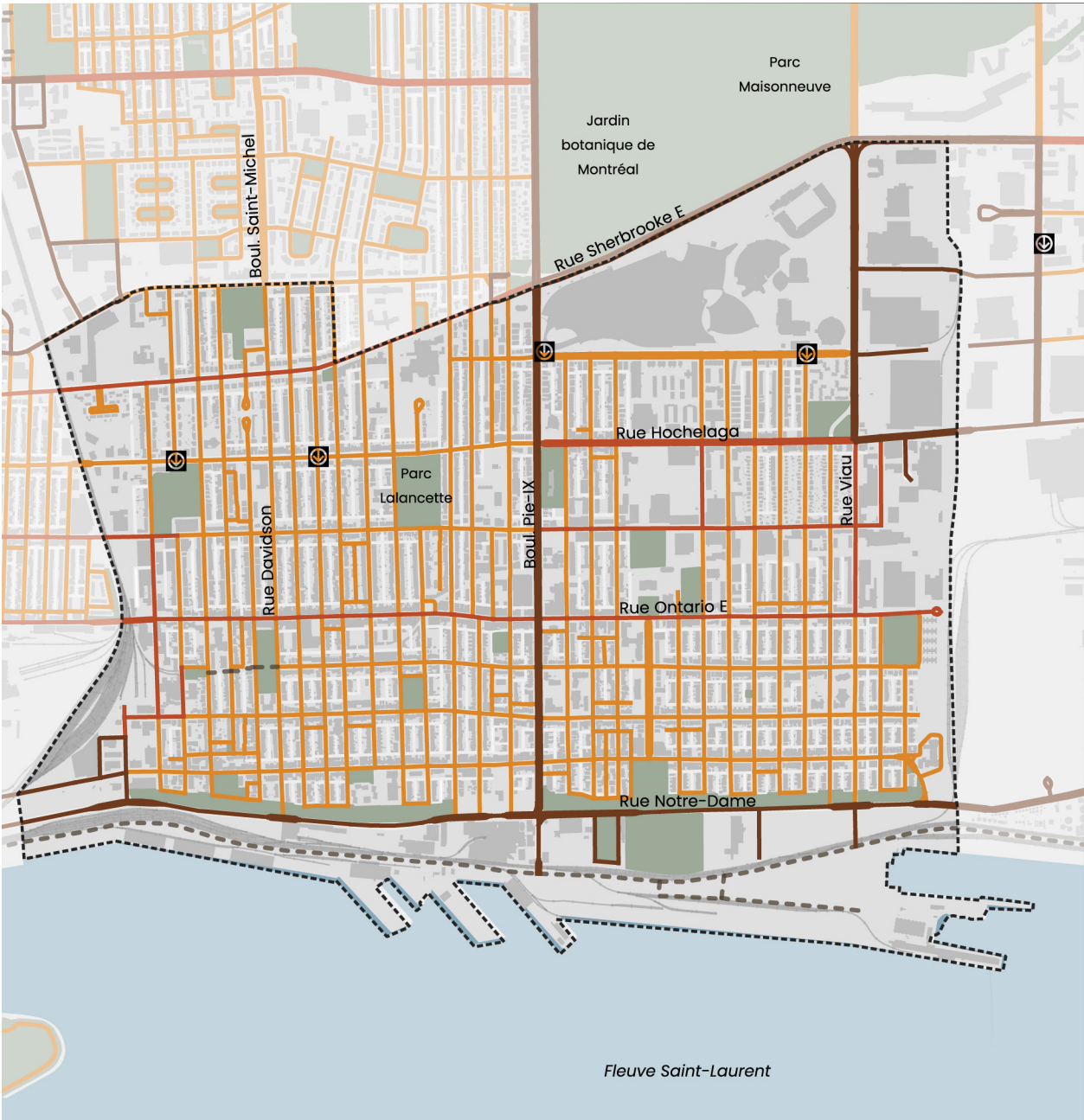
À la limite est du quartier, la présence d'une entreprise de transbordement de conteneurs, ainsi que les activités portuaires situées plus au sud, sont d'importants générateurs de camionnage. Ces activités soutenues constituent une source majeure de nuisances (sonores et atmosphérique) et contribue à la dégradation de la qualité de l'air dans le secteur, accentuant ainsi les enjeux environnementaux et de santé publique pour la population locale.

LE RÉSEAU DE SURVEILLANCE ATMOSPHÉRIQUE LIMITÉ DANS LE QUARTIER

Dans une lettre transmise au Service de l'Environnement de la Ville de Montréal en janvier 2025, un groupe citoyen de l'arrondissement a souligné d'importantes lacunes dans le Réseau de surveillance de la qualité de l'air (RSQA). Selon eux, le dispositif actuel ne répond pas de manière adéquate aux enjeux environnementaux bien connus du secteur.

Le quartier ne dispose en effet que d'une seule station d'échantillonnage, qui ne peut mesurer qu'un seul indicateur atmosphérique. Cette capacité limitée contraste avec celle des autres stations du RSQA, qui peuvent suivre en continu jusqu'à cinq polluants différents. Avec des capacités aussi restreintes, la station actuelle ne semble pas permettre de répondre aux objectifs de la Ville en matière de surveillance de la qualité de l'air, car elle offre des données trop limitées pour évaluer adéquatement les enjeux du secteur (Collectif EME, 2025).





Réseau
de camionnage

- Transit permis en tout temps
- Interdit, sauf livraison locale
- Interdit entre 19h et 7h, sauf livraison locale
- Non classifié

- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Ministère des transports et de la mobilité durable (2025)

Fond de plan : Ville de Montréal (2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

5.3 SANTÉ

UN ÉCART MARQUÉ D'ESPÉRANCE DE VIE ENTRE HOCHELAGA-MAISONNEUVE ET MONTRÉAL

Le territoire de Hochelaga-Maisonneuve présente des indicateurs de santé préoccupants comparativement à l'ensemble de l'île de Montréal. L'espérance de vie à la naissance y est estimée à 77 ans, avec une différence marquée entre les sexes, soit de 75,3 ans pour les hommes et de 78,9 ans pour les femmes. En comparaison, l'espérance de vie à la naissance pour l'ensemble du territoire de Montréal est de 82,8 ans.

Le taux annuel moyen de décès y est deux fois plus élevés (137 / 100 000 pers.) que celui de Montréal (67 / 100 000 pers.). De même, le taux annuel moyen de cancer du poumon est pratiquement le double, atteignant 100 / 100 000 pers. comparativement à 49 / 100 000 pers. dans l'ensemble de la Ville.

La prévalence de la maladie pulmonaire chronique est également plus marquée, à 11,5 % à Hochelaga-Maisonneuve comparativement à 7,6 % à Montréal, et atteint 25,6 % chez les 65 à 74 ans (contre 15,2 % à Montréal).

Les taux annuels moyens d'hospitalisation sont significativement plus élevés dans le quartier pour les 50–69 ans (113,63 / 10 000 pers.), comparativement à 51,34 / 10 000 pers. pour Montréal, ainsi que pour les 70 ans et plus (353,11 / 10 000 pers. comparativement à 221,57 / 10 000).

L'espérance de vie à la naissance, dans Hochelaga-Maisonneuve, est de

77 ans

Source : CIUSSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal

Les données présentées dans cette section sont issues du *Portrait santé de Hochelaga-Maisonneuve (2025)*, réalisé par le Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux (CIUSSS) de l'Est-de-l'Île-de-Montréal.

LES TROUBLES MENTAUX À HOCHELAGA-MAISONNEUVE SONT GLOBALEMENT PLUS ÉLEVÉS QUE LA MOYENNE MONTRÉALAISE

Le taux général de personnes atteintes de troubles mentaux atteint 13,4 % sur le territoire, contre 11 % pour Montréal. Les troubles anxio-dépressifs sont également plus fréquents (8,7 %) comparativement à 7,2 % pour la Ville, tout comme les troubles de la personnalité du groupe B, qui affichent une prévalence notablement plus élevée (1,1 % contre 0,3 %). Les troubles inclus dans le groupe B comprennent notamment ceux liés à l'impulsivité, le trouble de personnalité limite, de la personnalité narcissique, de la personnalité histrionique et de la personnalité antisociale.

Chez les enfants et adolescents (1 à 17 ans), la différence est également marquée : 14,4 % des jeunes du quartier présentent des troubles mentaux, comparativement à 8,9 % à l'échelle montréalaise.

DES TAUX PLUS ÉLEVÉS QUE LA MOYENNE MONTRÉALAISE DANS PLUSIEURS SPHÈRES LIÉES À LA SANTÉ

Ainsi de manière générale, le secteur affiche des taux plus élevés que la moyenne montréalaise dans plusieurs sphères de la santé, notamment

- > Le taux de mortalité annuel moyen, toutes causes confondues ;
- > Le taux annuel moyen d'hospitalisation, quel que soit l'âge ou la cause ;
- > La prévalence des maladies chroniques et les troubles mentaux.



CLSC Hochelaga-Maisonneuve
© LTQHM

5.4 ALIMENTATION

UNE FORTE DEMANDE POUR DE L'AIDE ALIMENTAIRE

Selon le bilan FAIM, l'arrondissement se classe au 6^e rang des arrondissements montréalais ayant reçu le plus de demandes d'aide alimentaire, avec un total de 106 295 demandes. Peu d'informations précises sont disponibles sur la situation dans le quartier, mais ce volume élevé suggère une pression importante sur les ressources locales, notamment les banques alimentaires, les organismes communautaires et les services de dépannage alimentaire.

UN ACCÈS INÉGAL AUX COMMERCE ALIMENTAIRES

Plusieurs secteurs d'Hochelaga-Maisonneuve — notamment autour des rues Viau et Hochelaga ainsi qu'entre les avenues Bennet et Pierre-de-Coubertin — ont un moins bon accès aux commerces alimentaires. On y observe un éloignement marqué de ce type de commerces (plus de 600 à 800 mètres du point de vente le plus proche), une faible densité commerciale et une concentration élevée de ménages en situation de précarité. Pour les personnes à faibles revenus, à mobilité réduite ou sans accès facile au transport, cette distance représente une barrière à l'approvisionnement en nourriture de base. Ces conditions territoriales, lorsqu'elles se conjuguent à des facteurs de vulnérabilité sociale, tendent à accentuer l'aide communautaire, déjà sous pression dans ces zones.



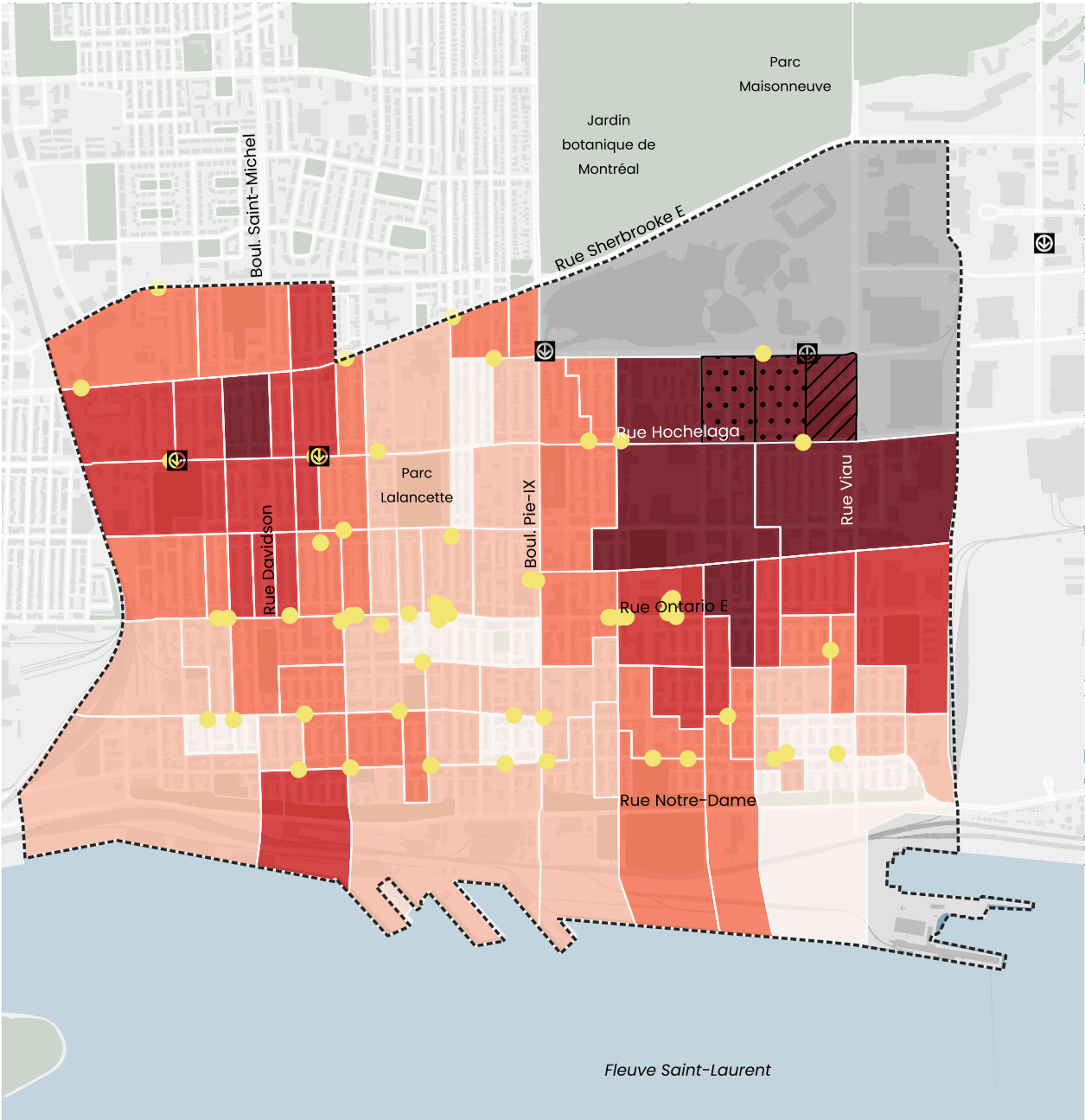
MÉTHODOLOGIE

L'**indice de désert alimentaire** et d'**accessibilité aux commerces d'alimentation** met en évidence les aires de diffusion (AD) situées à plus d'un kilomètre d'un commerce alimentaire, révélant ainsi des zones où l'accès physique à des aliments de base est limité.

L'indice de désert alimentaire classe chaque AD selon deux critères : la distance moyenne aux commerces d'alimentation et le niveau de défavorisation matérielle. La distance, calculée sur le réseau routier, est mesurée entre le centre de l'AD et le commerce le plus proche. Un secteur est considéré comme un désert urbain si cette distance dépasse 1 000 mètres et que le territoire se situe dans le quintile le plus défavorisé. Le faible accès urbain correspond aux secteurs également situés à plus de 1 000 mètres d'un commerce, mais sans forte défavorisation.

L'indicateur d'accès au commerce d'alimentation le plus proche mesure la distance réelle entre chaque résidence et le commerce d'alimentation le plus près, selon le même principe de distance réticulaire. Agrégées à l'échelle des AD, ces données offrent un portrait détaillé de l'accessibilité physique aux ressources alimentaires, indépendamment des conditions socio-économiques.

Source : INSPQ (2024)



INDICE DE DÉSERT ALIMENTAIRE ET ACCÈS AU COMMERCE LE PLUS PROCHE

- Moins de 200 m
- 200 m à 400 m
- 400 m à 600 m
- 600 m à 800 m
- 800 m et plus
- Indisponible
- Désert urbain
- Faible accès urbain
- Commerce alimentaire
- Station de métro
- Limite de Hochelaga-Maisonneuve
- Espace vert



Source : Institut national de santé publique du Québec (2024), Ville de Montréal (2025)

Fond de plan : Ville de Montréal (2025), Données Québec (2024)

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

6



***DIAGNOSTIC
TERRITORIAL***

6.1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Les analyses précédentes ont permis d'établir un portrait du territoire de Hochelaga-Maisonneuve en lien avec sa population, ses conditions de vie ainsi que son cadre de vie. À la lumière de ces constats, un diagnostic territorial a été élaboré afin de mieux comprendre les forces, de même que les défis et les opportunités à saisir.



© Jean-Baptiste (i.d.)

FORCES

DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

Hochelaga-Maisonneuve se distingue par une présence marquée de jeunes adultes, illustrant une attractivité du quartier soutenue des jeunes adultes. Ce dynamisme alimente un renouvellement générationnel et une effervescence sociale dans plusieurs secteurs du quartier.

VITALITÉ COMMUNAUTAIRE ET MOBILISATION DES ACTEURS LOCAUX

Le quartier bénéficie d'un milieu communautaire structuré et reconnu, dont les acteurs jouent un rôle de premier plan dans le soutien aux populations vulnérables et la mise en œuvre d'initiatives concertées. Par ailleurs, des groupes de personnes citoyennes se mobilisent activement, notamment pour préserver l'abordabilité des logements et défendre la dignité de celles et ceux qui fréquentent le territoire. Cette capacité d'agir est particulièrement précieuse dans un contexte de transformation urbaine rapide.

QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET RICHESSE ENVIRONNEMENTALE

La présence d'espaces verts structurants contribue significativement à la qualité de vie et offre un fort potentiel pour le développement d'initiatives en santé urbaine, en agriculture de proximité et en résilience climatique.

ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ DURABLES

Le territoire est desservi par un réseau de transport collectif structurant (cinq stations de métro, SRB Pie-IX), renforcé par un réseau cyclable dense. Cette accessibilité favorise les déplacements actifs, réduit la dépendance automobile et soutient l'intermodalité, notamment dans les secteurs centraux.



DÉFIS

DÉGRADATION DU PARC RÉSIDENTIEL

Avec près de la moitié de son parc bâti antérieur à 1960, Hochelaga-Maisonneuve fait face à une détérioration rapide de ses logements. Ce vieillissement s'accompagne de besoins criants en rénovations, notamment dans les immeubles locatifs.

PRESSIONS CROISSANTES SUR L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT

La hausse marquée des loyers et de la valeur foncière affecte une part grandissante des ménages, en particulier les personnes seules, les jeunes et les familles à revenu modeste. Cette pression alimente les risques d'éviction et d'instabilité résidentielle.

ACCÈS RESTREINT AU LOGEMENT

Le taux d'inoccupation est largement inférieur au seuil d'équilibre, limitant l'accès à un logement adéquat pour de nombreux ménages. Cette rareté contribue à l'accroissement de la précarité résidentielle dans le quartier.

TRANSFORMATIONS RAPIDES DU TISSU SOCIO-RÉSIDENTIEL

Hochelaga-Maisonneuve connaît une transformation marquée de son profil résidentiel, portée par la croissance de la copropriété et la multiplication des projets de requalification. Ces dynamiques, associées à une montée en gamme du quartier, accentuent les risques de perte de mixité sociale et alimentent un processus de gentrification qui modifie le tissu social historique du territoire. Cette situation souligne l'importance de mettre en place des mesures concrètes pour préserver la place des personnes en situation de précarité financière.



INSUFFISANCE DE L'OFFRE EN LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

Le parc de logements sociaux et communautaires ne répond qu'en partie aux besoins du quartier, et sa croissance demeure marginale malgré une demande forte et constante. Or, les besoins en logement y sont importants, et une mobilisation concertée des différents paliers de gouvernement s'avère nécessaire pour y répondre adéquatement.

EXPOSITION AUX ALÉAS CLIMATIQUES ET RÉSILIENCE DU TERRITOIRE

Certains secteurs du territoire présentent une vulnérabilité accrue en raison d'un cadre bâti peu adapté à leurs besoins, ainsi que d'une forte exposition aux vulnérabilités environnementales, telles que les îlots de chaleur urbains et la pollution atmosphérique. Des mesures doivent être mises en place pour renforcer la résilience territoriale et soutenir la population face aux futures perturbations environnementales.

ACCESSIBILITÉ ALIMENTAIRE ET PRÉCARITÉ NUTRITIONNELLE

Des inégalités dans l'accès à une alimentation saine persistent, particulièrement dans les secteurs plus défavorisés. Ce défi affecte de manière marquée les familles monoparentales, les personnes âgées ainsi que les personnes en situation d'itinérance.

SERVICES EN SANTÉ MENTALE ET DÉPENDANCES

Des besoins accrus en santé mentale sont identifiés en particulier chez les jeunes et les personnes en situation d'itinérantes. Le manque de ressources adaptées aggrave la marginalisation de ces groupes.

DÉFIS SPÉCIFIQUES À CERTAINS GROUPES DE LA POPULATION

VULNÉRABILITÉ FINANCIÈRE LIÉE AUX COÛTS DE LOGEMENT DES PERSONNES ÂÎNÉES

Les coûts élevés de logement, combinés à des revenus souvent fixes ou modestes, exercent une pression importante sur les personnes âgées, en particulier celles vivant seules. Cette situation compromet leur stabilité résidentielle et peut accroître leur dépendance à des services de soutien.

VULNÉRABILITÉS MARQUÉES CHEZ LES JEUNES ENFANTS

Le quartier affiche un nombre élevé de signalements à la Direction de la protection de la jeunesse, témoignant de conditions de vie précaires pour plusieurs jeunes enfants. Ces données révèlent des besoins importants en matière de soutien familial, psychosocial et communautaire.

OFFRE RÉSIDENTIELLE PEU ADAPTÉE À LA RÉALITÉ DES FAMILLES

L'offre de logements répond difficilement aux besoins des familles, notamment celles avec enfants, en raison du manque de logements de taille suffisante, des loyers élevés et d'une instabilité résidentielle généralisée. Cela limite leur capacité à s'ancrer durablement dans le quartier.

BESOINS SPÉCIFIQUES AUX FAMILLES MONOPARENTALES

La présence marquée de familles monoparentales dans le quartier souligne la nécessité d'un soutien adapté à leur réalité, notamment en ce qui concerne l'accès à un logement abordable, la sécurité alimentaire et des services de conciliation famille-travail.

PRÉCARITÉ RÉSIDENTIELLE ET ISOLEMENT SOCIAL CHEZ LES PERSONNES VIVANT SEULES

Plus de la moitié des ménages du quartier sont composés d'une seule personne, une proportion nettement plus élevée que dans l'ensemble de Montréal. Cette configuration augmente la vulnérabilité face aux hausses de loyer, puisque les coûts sont assumés

individuellement. De plus, les personnes vivant seules, notamment les personnes âgées, à faible revenu ou en situation de marginalisation, sont plus exposées à l'isolement social, ce qui peut nuire à leur bien-être et à leur accès aux ressources locales.

MARGINALISATION ET MANQUE DE SOLUTIONS ADAPTÉES CHEZ PERSONNES EN SITUATION D'ITINÉRANCE

Le quartier connaît une présence visible et persistante de personnes en situation d'itinérance, ce qui renforce leur vulnérabilité et peut générer des tensions de cohabitation. En l'absence de ressources suffisantes en hébergement, en accompagnement psychosocial et en logement permanent avec soutien, ces personnes demeurent exclues des parcours de stabilisation résidentielle.

VULNÉRABILITÉS CROISÉES ET ACCÈS RESTREINT AUX RESSOURCES CHEZ LES PERSONNES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ FINANCIÈRE

Les personnes vivant sous le seuil de faible revenu dans le quartier font face à de multiples défis, dont un faible niveau de scolarité, un accès limité aux soins de santé et à une alimentation de qualité, ainsi qu'une exposition accrue aux nuisances environnementales. Elles sont aussi plus durement touchées par la hausse des loyers, ce qui augmente le risque de déplacement et de conditions de logement inadéquates. Cette accumulation de vulnérabilités fragilise leur sécurité résidentielle, accentue leur exclusion sociale et alimente les inégalités présentes sur le territoire.

OPPORTUNITÉS

CROISSANCE DES MÉNAGES FAMILIAUX

Bien que les familles soient moins présentes, leur nombre a augmenté plus rapidement que dans l'arrondissement ou la ville. Ce peut être interprété comme une opportunité à soutenir le maintien et l'installation de familles par du logement adapté et des services éducatifs/culturels.

RENFORCEMENT DE L'ACTION COMMUNAUTAIRE ET DE LA SOLIDARITÉ LOCALE

Le dynamisme des acteurs communautaires, combiné à une reconnaissance croissante des enjeux liés au logement et à la précarité, constitue un levier fort pour développer des réponses concertées et structurées.

REQUALIFICATION URBAINE AVEC POTENTIEL D'INCLUSION

Les projets de réaménagement et de requalification en cours – notamment autour du Parc olympique et des friches industrielles – offrent une fenêtre stratégique pour intégrer du logement abordable, des services de proximité et des espaces collectifs.

DÉVELOPPEMENT DE LA MOBILITÉ DURABLE

Le réseau de transport structurant du quartier, soit l'accessibilité par le transport collectif et le maillage cyclable, permet de soutenir des modes de vie durables, réduire la dépendance automobile et atténuer les inégalités d'accès au territoire, notamment dans le sud du territoire.

TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET AMÉLIORATION DES MILIEUX DE VIE

La présence d'espaces verts structurants et d'envergures, ainsi que les besoins criants en verdissement dans certains secteurs créent des opportunités pour renforcer la résilience climatique, surtout dans les milieux les plus vulnérables, dans un quartier exposé aux îlots de chaleur et aux aléas environnementaux.

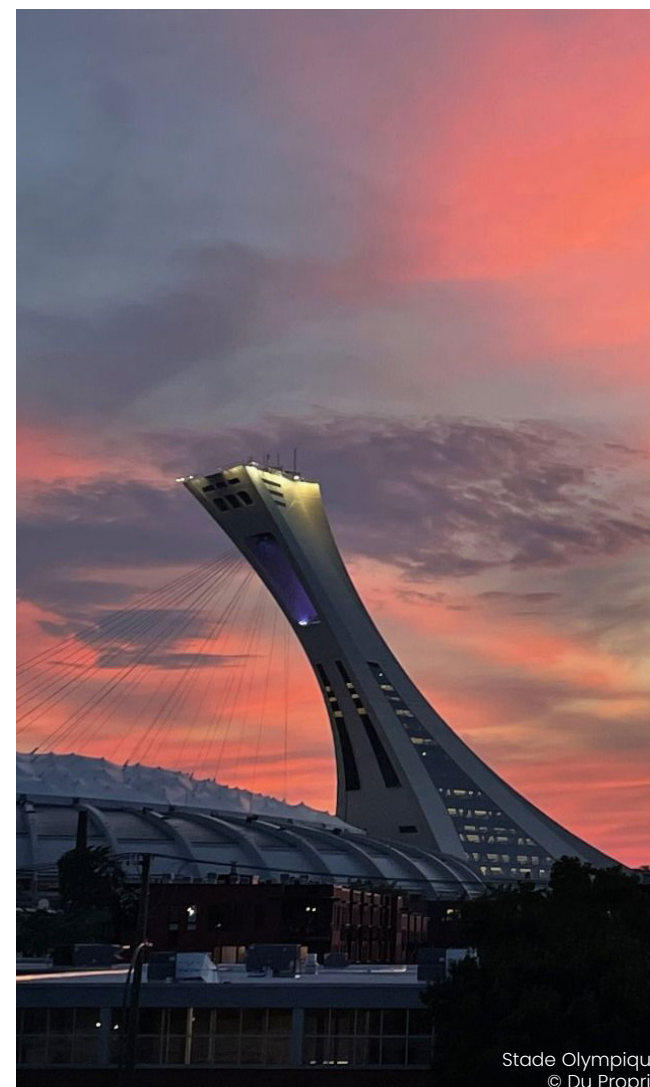
6.2 CONCLUSION

Réalisé à l'initiative de la Table de quartier d'Hochelaga-Maisonneuve, ce portrait de la population et du logement s'inscrit dans une volonté de mieux comprendre les transformations en cours et leurs répercussions sur les conditions de vie de la population locale. Il s'appuie sur une analyse rigoureuse des données disponibles afin de dresser un état des lieux des conditions de logement et d'identifier les principales vulnérabilités qui affectent les ménages, en particulier les plus fragilisés. En rendant visibles les réalités sociales du territoire, il favorise une compréhension partagée des enjeux, tout en facilitant l'identification de priorités communes.

Dans cette perspective, le Portrait répond à plusieurs objectifs :

- > Outiller la Table de quartier d'Hochelaga-Maisonneuve (LTQHM) et ses membres à l'aide de données fiables, utiles notamment pour la planification stratégique, le développement de plans d'action, la prise de décision et les demandes de financement ;
- > Analyser les dynamiques sociodémographiques, résidentielles et territoriales afin de mieux cerner les besoins spécifiques, les vulnérabilités et les transformations en cours sur le territoire d'Hochelaga-Maisonneuve ;
- > Renforcer la capacité d'action collective des parties prenantes, en favorisant une compréhension partagée des enjeux et en appuyant la mise en œuvre d'initiatives concertées, adaptées aux réalités locales et portées par le milieu communautaire.

Pour la Table de quartier d'Hochelaga-Maisonneuve, ce Portrait constitue une mise à jour essentielle afin d'arrimer la connaissance des réalités et des enjeux actuels du quartier. Il servira de base pour orienter les actions et encourager la collaboration entre les acteurs locaux. La Table a également émis le souhait d'éventuellement enrichir ce travail afin d'approfondir certains enjeux et leur compréhension, notamment liés aux transformations en cours, dans une perspective de planification adaptée et concertée.



Stade Olympique
© Du Proprio

ANNEXES

1. GLOSSAIRE

AIRE DE DIFFUSION

Une aire de diffusion (AD) est une petite unité géographique relativement stable formée d'un ou de plusieurs îlots avoisinants dont la population moyenne est de 400 à 700 habitants d'après les données du Recensement de la population précédent. Il s'agit de la plus petite région géographique normalisée pour laquelle toutes les données du recensement sont diffusées. Les AD couvrent tout le territoire du Canada.

BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Désigne si un ménage privé vit dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement, et s'il devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité (atteints les trois seuils des indicateurs de logement).

DÉVELOPPEMENT SOCIAL

Concertation Horizon

Le développement social doit se comprendre comme l'ensemble des moyens pris par la société pour permettre aux personnes de s'épanouir pleinement, de pouvoir participer à la vie sociale et de pouvoir disposer des droits sociaux (inscrits dans les chartes québécoise et canadienne des droits et libertés de la personne).

Dans cette perspective, différents moyens sont à privilégier dans une approche de développement social. Ces moyens sont conçus et mis en œuvre pour rejoindre tout autant;

- > les personnes : renforcement du potentiel humain et de l'exercice de la citoyenneté;
- > les collectivités locales : développement local, renforcement des solidarités locales et des lieux de démocratie;
- > l'ensemble des acteurs sociaux.

Pour ce faire, ils s'appuient sur des pratiques favorisant la concertation (dans les constats, les décisions et l'action), la recherche continue de l'équité, la solidarité sociale, l'intersectorialité, l'ouverture pour l'innovation. Le milieu doit être animé par des préoccupations sociales pour un développement durable.

ÉTAT MATRIMONIAL

L'« état matrimonial » indique si, oui ou non, une personne vit en union libre, ainsi que l'état matrimonial légal de celles qui ne vivent pas en union libre. Toutes les personnes de moins de 15 ans sont considérées comme n'ayant jamais été mariées et ne vivant pas en union libre.

FAMILLES

On définit la famille de recensement comme suit : un couple marié et les enfants, le cas échéant, du couple et/ou de l'un ou l'autre des conjoints ; un couple en union libre et les enfants, le cas échéant, du couple et/ou de l'un ou l'autre des conjoints ; ou un parent dans une

famille monoparentale, peu importe son état matrimonial, habitant avec au moins un enfant dans le même logement et ce ou ces enfants. Tous les membres d'une famille de recensement particulière habitent le même logement. Les enfants peuvent être des enfants biologiques ou adoptés, peu importe leur âge ou leur état matrimonial, du moment qu'ils habitent dans le logement sans leur propre conjoint marié, conjoint de fait ou enfant.

Les petits-enfants habitant avec leurs grands-parents, alors qu'aucun des parents n'est présent, constituent également une famille de recensement. De plus, par définition, toutes les personnes qui sont membres d'une famille de recensement sont également membres d'une famille économique.

FAMILLE ÉCONOMIQUE

La « famille économique » désigne un groupe de deux personnes ou plus habitant dans le même logement et apparentées par le sang, le mariage, l'union libre, l'adoption ou une relation de famille d'accueil. Un couple peut être de sexe opposé ou de même sexe. Voici des exemples du vaste concept de famille économique : deux familles de recensement apparentées et vivant ensemble sont considérées comme une famille économique ; les frères et sœurs habitant ensemble qui ne sont pas membres d'une famille de recensement sont considérés comme une famille économique ; et les nièces ou les neveux habitant avec leur tante ou leur oncle sont considérés comme une famille économique.

FRAIS DE LOGEMENT

Les « frais de logement » réfèrent au montant total moyen de tous les frais de logements payés chaque mois par les ménages qui sont propriétaires ou locataires de leur logement.

Pour les ménages propriétaires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, les paiements hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriété (communément appelés frais de condominium), ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux. Pour les ménages locataires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.

FRÉQUENTATION SCOLAIRE

« Fréquentation scolaire » indique si oui ou non une personne a fréquenté, à plein temps ou à temps partiel, un établissement ou un programme d'enseignement reconnu pendant l'ensemble ou une partie d'une période de référence donnée. La personne peut avoir fréquenté plus d'un établissement d'enseignement ou avoir été inscrite à plus d'un programme.

La fréquentation est comptée seulement pour les cours permettant d'accumuler des crédits en vue de l'obtention d'un certificat, d'un diplôme ou d'un grade décerné par un établissement ou un programme d'enseignement tel qu'une école primaire ou secondaire, programmes d'apprenti inscrit, école de métiers, collège, cégep ou université. Les établissements d'enseignement comprennent également les séminaires, les écoles de sciences infirmières, les écoles commerciales privées, les écoles de métiers privées ou publiques, les instituts de technologie, les écoles de formation professionnelle et les écoles pour les personnes aveugles ou sourdes. La fréquentation comprend la participation à des cours ou à des programmes offerts sur Internet, par correspondance ou selon d'autres méthodes non traditionnelles.

IMMIGRANTS

«Immigrant» désigne une personne qui est, ou qui a déjà été, un immigrant reçu ou résident permanent. Il s'agit d'une personne à qui les autorités de l'immigration ont accordé le droit de résider au Canada en permanence. Les immigrants qui ont obtenu la citoyenneté canadienne par naturalisation sont compris dans ce groupe. Les nouveaux immigrants sont ceux qui sont arrivés au Canada depuis 2016.

LOGEMENT

Un «logement» s'entend d'un ensemble séparé de pièces d'habitation possédant une entrée privée soit à partir de l'extérieur de l'immeuble, soit à partir d'un hall, d'un foyer, d'un vestibule ou d'un escalier commun situé à l'intérieur de l'immeuble. Il faut qu'on puisse emprunter l'entrée menant au logement sans passer par les pièces d'habitation d'une autre personne ou d'un autre groupe de personnes.

LOGEMENT ACCEPTABLE

Le logement acceptable indique si un logement est conforme aux trois seuils des indicateurs en matière de logement établis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, c'est-à-dire qu'il est de qualité convenable, de taille convenable et abordable.

Les seuils des indicateurs en matière de logement sont définis comme suit :

- > Un logement est de qualité convenable si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.

- > Un logement est abordable si le ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt aux frais de logement.
- > Un logement est de taille convenable si le nombre de chambres à coucher suffit pour répondre aux besoins du ménage, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, selon la Norme nationale d'occupation (NNO), conçue par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et des représentants provinciaux et territoriaux.

Le logement acceptable indique les seuils de conformité au-dessous desquels se trouvent les ménages, le cas échéant. Un logement qui est de qualité convenable, de taille convenable et abordable est considéré comme acceptable.

LOGEMENT NÉCESSITANT DES RÉPARATIONS MAJEURES

Se dit d'un logement ayant besoin de réparations majeures, tels que les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse ; et les logements qui ont besoin de réparations à la charpente des murs, planchers ou plafonds.

LOGEMENT SUBVENTIONNÉ

Un «logement subventionné» indique si un ménage locataire habite dans un logement subventionné. Les logements subventionnés (ou à loyer indexé) incluent les logements dont le loyer est déterminé en fonction du revenu, les logements sociaux, les logements sans but lucratif, les habitations à loyer modique, les programmes gouvernementaux d'aide au logement, les suppléments au loyer et les allocations de logement.

MÉNAGE

Réfère à une personne ou à un groupe de personnes qui occupent le même logement et n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger.

MESURE DE FAIBLE REVENU APRÈS IMPÔT (MFR-API)

Désigne le pourcentage fixe (50 %) de la médiane du revenu après impôt rajusté des ménages privés. Le revenu après impôt du ménage est rajusté selon une échelle d'équivalence pour tenir compte des économies d'échelle. Ce rajustement pour les différentes tailles de ménage correspond au fait que les besoins du ménage augmentent, mais à un rythme moins rapide à mesure que le nombre de membres du ménage augmente.

MESURE DU PANIER DE CONSOMMATION

La « mesure du panier de consommation (MPC) » désigne la mesure officielle de la pauvreté au Canada. Elle est fondée sur le coût d'un panier de biens et de services précis correspondant à un niveau de vie modeste et de base. Les seuils de la MPC représentent, selon des qualités et des quantités déterminées, le coût de la nourriture, des vêtements, des chaussures, du logement, du transport et des autres nécessités pour une famille de référence composée de deux adultes et deux enfants. En ce qui concerne les familles d'autres tailles, l'échelle d'équivalence utilisée pour ajuster les seuils de la MPC est la racine carrée de la taille de la famille économique. Cet ajustement en fonction des différentes tailles de famille tient compte du fait que les besoins de la famille économique augmentent, mais à un rythme décroissant, à mesure que le nombre de membres de la famille augmente.

MINORITÉ VISIBLE

Minorité visible réfère au fait qu'une personne est ou non une minorité visible, tel que défini dans la Loi sur l'équité en matière d'emploi. Dans le cadre de la Loi sur l'équité en matière d'emploi, les minorités visibles sont définies comme « les personnes, autres que les Autochtones, qui ne sont pas de race blanche ou qui n'ont pas la peau blanche ». La population des minorités visibles est principalement composée des groupes suivants : Sud-Asiatique, Chinois, Noir, Philippin, Arabe, Latino-Américain, Asiatique du Sud-Est, Asiatique occidental, Coréen et Japonais.

Personne réfère à l'individu et il s'agit de l'unité d'analyse utilisée pour la plupart des programmes de la statistique sociale.

MOBILITÉ

Désigne le statut d'une personne tel que déterminé par le lien entre le domicile de résidence le jour de référence et son domicile à la même date, sur une certaine période donnée.

MODE D'OCCUPATION

Mode d'occupation indique si le ménage possède ou loue son logement privé. Le logement privé peut être situé sur un terrain loué ou faire partie d'une copropriété (communément appelé condominium). On considère qu'un ménage possède son logement si l'un des membres du ménage détient le logement, même si la totalité du prix n'a pas été versée, par exemple si le logement est grevé d'hypothèque ou d'une autre créance. On considère qu'un ménage loue son logement si aucun membre du ménage ne possède le logement. On considère qu'un ménage loue un logement même si le logement ne fait l'objet d'aucun loyer en espèces ou est loué à un

loyer réduit, ou si le logement fait partie d'une coopérative.

RAPPORT DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU

Rapport des frais de logement au revenu » désigne la proportion du revenu total moyen du ménage qui est dépensée pour couvrir les frais de logement.

REVENU MÉDIAN

Institut de la statistique du Québec (2024)

Le vvv médian après impôt ajusté en fonction de la taille du ménage correspond à la médiane du revenu de l'ensemble de la population. Plus précisément, on octroie aux particuliers de tous âges le revenu après impôt de leur ménage, après l'avoir ajusté avec une échelle d'équivalence qui tient compte du nombre de personnes dans le ménage. Cet ajustement permet de refléter les économies d'échelle dans la consommation. Le revenu médian est celui qui sépare la population en deux parts égales, de telle sorte que la moitié a un revenu plus élevé et l'autre moitié, un revenu plus faible.

RÉSIDENT NON PERMANENT

Personnes d'un autre pays qui, au moment du recensement, étaient titulaires d'un permis de travail ou d'un permis d'études, ou qui revendiquaient le statut de réfugié, ainsi que les membres de leur famille vivant avec elles au Canada.

SANS CERTIFICAT, DIPLÔME OU GRADE

Diplôme d'études secondaires ou attestation d'équivalence indique la détention ou non d'un diplôme ou d'un certificat d'études secondaires ou d'une attestation d'équivalence. Les diplômes ou certificats d'études secondaires comprennent les diplômes ou certificats

scolaires ou professionnels obtenus à l'achèvement des études secondaires. Les attestations d'équivalence englobent la réussite d'un test d'équivalence d'études secondaires, comme la Test de développement général (TDG) lorsque celui-ci équivaut à l'achèvement des études secondaires.

Cette variable indique si une personne a obtenu un diplôme d'études secondaires ou une attestation d'équivalence. Cette variable indique aussi quel est le plus haut certificat, diplôme ou grade d'études postsecondaires de la personne, le cas échéant. Cette variable est fondée sur la hiérarchie des titres scolaires mentionnés dans la classification « Plus haut certificat, diplôme ou grade » pour créer deux hiérarchies individuelles; la première est une composante de « Sans diplôme d'études secondaires ou attestation d'équivalence » et la deuxième, une composante de « Avec diplôme d'études secondaires ou attestation d'équivalence ».

Les personnes ayant obtenu une qualification professionnelle à titre de gens de métiers dans le cadre d'un programme de formation professionnelle de niveau secondaire au Québec, comme le Diplôme d'études professionnelles / Diploma of Vocational Studies (DEP/DVS), sont classées dans la catégorie « certificat ou diplôme d'apprenti ou d'une école de métiers ».

SEUIL DE FAIBLE REVENU APRÈS IMPÔT

Les « Seuils de faible revenu après impôt (SFR-Apl) » désignent les seuils de revenu, définis en utilisant les données sur les dépenses pour 1992, sous lesquels les familles économiques ou les personnes hors famille économique consacraient une portion plus grande que la moyenne générale de leur revenu après impôt à la nourriture, au logement et à l'habillement. Plus précisément, les seuils représentent

des niveaux de revenu dans lesquels les familles ou les personnes doivent consacrer 20 points de pourcentage de plus que la moyenne de leur revenu après impôt à la nourriture, au logement et à l'habillement. Ces seuils ont été indexés selon l'Indice des prix à la consommation (IPC) d'ensemble.

SITUATION DE PAUVRETÉ

Le statut de pauvreté est fondé sur le Seuil officiel de la pauvreté au Canada, soit la mesure fondée sur un panier de consommation (MPC), et se fonde sur la méthodologie de l'année de base 2018. La MPC établit des seuils de pauvreté fondés sur le coût d'un panier de biens et de services (aliments, habillement, logement, transport et autres nécessités). Les personnes dont le revenu disponible est inférieur aux seuils applicables, compte tenu de la taille de la famille et de la région de résidence, sont considérées comme étant en situation de pauvreté

TAILLE CONVENABLE DU LOGEMENT

La « taille convenable du logement » indique si un ménage privé vit dans des locaux de taille convenable selon la Norme nationale d'occupation (NNO), à savoir si le logement comporte suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage. Un h est considéré comme vivant dans des locaux de taille convenable si le logement compte suffisamment de chambres à coucher, comme prescrit par la NNO.

La « taille convenable du logement » détermine le nombre de chambres à coucher requis pour un ménage compte tenu de l'âge, du sexe et des liens entre les membres du ménage. Une mesure alternative, le nombre de « personnes par pièce », prend en considération toutes les pièces dans un logement privé et le nombre de membres dans le ménage.

La taille convenable du logement et la Norme nationale d'occupation (NNO) sur laquelle elle se fonde ont été élaborées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'issue de consultations auprès d'organismes provinciaux de l'habitation.

TAUX D'ACTIVITÉ

Pourcentage de la population active pendant la semaine (du dimanche au samedi) ayant précédé le jour du recensement par rapport aux personnes âgées de 15 ans et plus.

TAUX DE CHÔMAGE

Pourcentage de la population en chômage par rapport à la population active pendant la semaine (du dimanche au samedi) ayant précédé le jour du recensement.

2. BIBLIOGRAPHIE

- Agora MTL. (2025). Forum Agora Montréal. <https://forum.agoramtl.com/>
- Anderson, J. (2006). Studentification': A guide to opportunities, challenges and practice. Universities UK.
- Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve. (2025). Plan de développement de la communauté nourricière de MHM. Montréal, QC.
- Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve. (2024). Liste des inspections liées à la salubrité ainsi que la liste des maisons de chambre. Montréal, QC.
- Arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve. (2021). Plan directeur des parcs et espaces verts. <https://www.realisonsmtl.ca/>
- August, M. (2022). La financiarisation du logement locatif multifamilial au Canada. Bureau du défenseur fédéral du logement, Commission canadienne des droits de la personne. <https://housingchrc.ca/fr>
- Banque de données immobilières. (2024). Statistiques du marché résidentiel – RMR de Montréal. Montréal, QC : Centris / APCIQ.
- Banques alimentaires du Québec. (2024). Bilan-Faim Québec 2024. <https://www.banquesalimentaires.org/actualites/bilan-faim-2024>
- Behrens, K., Boualam, B., Martin, J. et Mayneris, F. (2019). Gentrification and pioneer businesses. CEPR discussion paper 13296.
- Behrens, K., Martin, J., & Mayneris, F. (2020). Gentrification and the proposed Pink Line: Evidence from Montreal. CIRANO.
- Behrens, K., Martin, J., & Mayneris, F. (2021). Analyse de la gentrification urbaine dans l'agglomération de Montréal et regard particulier sur les secteurs traversés par la ligne rose. CIRANO, (36).
- Behrens, K., et al. (2019). Gentrification and pioneer businesses. CEPR Discussion Paper 13296.
- Bourelly, C. (2023). L'imaginaire de la mixité sociale : discours et représentations dans deux quartiers montréalais. Mémoire de maîtrise, UQAM.
- Carrefour Familial Hochelaga. (2025). Portrait de nos familles. <https://carrefourfamilial.com/portrait-de-nos-familles/>
- Centraide du Grand Montréal. (2023). La persévérance scolaire, un travail de toute une communauté. <https://www.centraide-mtl.org/blogue/la-perseverance-scolaire/>
- Centre de services scolaire de Montréal. (2025). Embellissement de la cour d'école. Travaux. de Centre de services scolaire de Montréal : St-Jean-Baptiste-de-la-Salle. <https://st-jean-baptiste-de-la-salle.cssdm.gouv.qc.ca>
- Checker, M. (2011). Wiped Out by the “Greenwave”: Environmental Gentrification and the Paradoxical Politics of Urban Sustainability. *City & Society*, 23(2), 210-229.
- CityNews Montréal. (2025, 30 juin). Projet Montréal promet un fonds de 100 M\$ pour soutenir le logement communautaire. <https://montreal.citynews.ca/2025/06/30/projet-montreal-rent-support-measures-promise/>
- CIUSSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal. (2025). Portrait santé Hochelaga-Maisonneuve. Présentation.
- Coalition climat Montréal. (2021). Mobilisation 6600 – Parc nature MHM. <https://www.coalitionclimatmtl.org/fr/mobilisation-6600-parc->

nature-mhm/

Collectif en environnement de Mercier-Est. (2024). Demande de mise à niveau du réseau de surveillance de la qualité de l'air – Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. <https://collectifeme.ca/demande-de-mise-a-niveau-reseau-de-surveillance-de-la-qualite-de-lair-Arrondissement-mercier-hochelaga-maisonneuve/>

Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). (2024). Financement du logement social et abordable de la CMM : Rapport de suivi annuel 2024. <https://cmm.qc.ca>

CTV News. (2025, 30 juin). Court grants delay on dismantling homeless encampment in Montreal's east end.

FRAPRU. (2025). Budget Girard 2025 : aveuglement volontaire face à la crise du logement. <https://www.frapru.qc.ca/budget-girard-2025/>

Gouvernement du Québec. (2025). Centre de services scolaire de Montréal : Chomedey de Maisonneuve. <https://chomedey-de-maisonneuve.cssdm.gouv.qc.ca>

Gouvernement du Québec – Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). (2022). Stratégie québécoise en habitation 2022-2027. <https://www.quebec.ca/habitation>

24 Heures. (2023). Les citoyens de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve s'inquiètent de la gentrification. <https://www.24heures.ca/2023/10/26/les-citoyens-de-mercier-hochelaga-maisonneuve-sinquietent-de-la-gentrification>

Institut de la statistique du Québec.. Conditions de vie – Logement [Vitrine statistique]. Statistique Québec. <https://statistique.quebec.ca/vitrine/15-29-ans/theme/conditions-vie/logement>

Institut national de santé publique du Québec. (2024). Fiche synthèse – Indice de désert alimentaire [PDF]. Géoportail de santé publique du Québec. https://cartes.inspq.qc.ca/fiches/Geoportail_FS_MAPAQ_aliment_deserts.pdf

La Presse. (2014). Deux écoles évitent la démolition à Montréal.

<https://www.lapresse.ca/actualites/education/201406/12/01-4775118-deux-ecoles-evitent-la-demolition-a-montreal>

La Presse. (2024). La fusion de logements se complique. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2024-07-12/montreal/la-fusion-de-logements-se-complique.php>

La Presse. (2025). Vivre dans une cuvette... sans le savoir. <https://www.lapresse.ca/actualites/pluies-diluviennes-a-montreal/a-risque-a-leur-insu/2025-05-10/vivre-dans-une-cuvette-sans-le-savoir.php>

La Presse. (2025). Finis les logements au sous sol. <https://www.lapresse.ca/actualites/pluies-diluviennes-a-montreal/a-risque-a-leur-insu/2025-05-10/finis-les-logements-au-sous-sol.php>

Le Devoir. (2024). Silence, on gentrifie. <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/812601/idees-silence-on-gentrifie>

Martin, R., Deshaies, P., & Poulin, M. (2015). Avis sur une politique québécoise de lutte au bruit environnemental : pour des environnements sonores sains [Avis scientifique, no 2048]. https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/2048_politique_lutte_bruit_environnemental.pdf

Ministère des Transports du Québec. (2016). Portrait socioéconomique – Montréal. http://www.bv.transports.gouv.qc.ca/per/1075302/04_2016.pdf

Ministère des Transports du Québec. (2016). Portrait socioéconomique – Montréal. http://www.bv.transports.gouv.qc.ca/per/1075302/04_2016.pdf

Moisson Montréal. (2024). Bilan-Faim 2024. Montréal, QC. <https://www.moissonmontreal.org>

Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Mémoire présenté dans le cadre de la consultation publique sur le logement. https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P92/4.1_afficherpdf.pdf

Office de consultation publique de Montréal (OCPM). (2025). Rapport final – Site Ray-Mont Logistiques – Secteur Assomption Sud. https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/rapports/rapport-final-Site%20Ray-Mont%20Logistiques%20-%20Secteur%20Assomption%20Sud_1.pdf

Portail Constructo. (2017). Zone de rencontre Simon Valois : concours de design national. <https://www.portailconstructo.com>

Provencher, Roy. (2025). Baril Elementary School. In Projects. de Provencher Roy : Baril Elementary School. <https://provencherroy.ca>

Quastel, N. (2009). Political Ecologies of Gentrification. *Urban Geography*, 30(7), 694-725. Smith, D., P. (2002). Patterns and processes of studentification in Leeds, *Regional Review*, 12(1), 14-16.

Radio-Canada. (2020). Urbanisme : les restrictions se multiplient pour la transformation des plex à Montréal. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1725124/urbanisme-plex-agrandissements-arrondissements-montreal-contraintes-restrictions-proprietaires>

Radio-Canada. (2023, 20 juin). Fermeture de résidences privées pour aînés : les évacuations inquiètent. ICI Radio-Canada. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2116739/rpa-fermeture-aines-caq>

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). (2023). On s'enfoncé encore plus – Kijiji 2023. <https://rclalq.qc.ca/publications/on-senfonce-encore-plus-kijiji-2023/>

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). Contrôle des loyers. <https://rclalq.qc.ca/campagne/controledesloyers/>

René, M. (2022). Montréal et ses quartiers en tension : entre mixité, exclusion et revendications territoriales. INRS.

Réseau réussite Montréal. (2022). Fiche territoire – Hochelaga-Maisonneuve. https://www.reseautreussitemontreal.ca/wp-content/uploads/2022/04/FicheTerritoire_HochelagaMaisonneuve.pdf

Robitaille, É., & Thibault, J. (2024). Fiche synthèse – Accès au commerce d'alimentation le plus proche [PDF]. Institut national de santé publique du Québec. https://cartes.inspq.qc.ca/fiches/Geoportail_FS_MAPAQ_aliment_commerces_alimentation3.pdf

SCHL. (2020). Enquête sur les logements locatifs, RMR de Montréal, 2020 [Fichier Excel]. Société canadienne d'hypothèques et de logement. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-portals>

SCHL. (2024). Enquête sur les logements locatifs, RMR de Montréal, 2024 [Fichier Excel]. Société canadienne d'hypothèques et de logement. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-portals>

SDK structure. (2025). Nouvelle école spécialisée EHDA Irénée Lussier (CSSDM). <https://sdkstructure.com/projets>

Statistique Canada. (2021). Aire de diffusion (AD). <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/definition-fra.cfm?ID=geo021>

Statistique Canada. (2021). Recensement de la population de 2021. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

Statistique Québec. (2021). Conditions de vie – logement des 15 à 29 ans. <https://statistique.quebec.ca/vitrine/15-29-ans/theme/conditions-vie/logement>

Statistique Canada. (2024). Malgré certains progrès, les familles monoparentales dirigées par une mère sont toujours aux prises avec des difficultés liées au marché du travail et à l'abordabilité. <https://www.statcan.gc.ca/o1/fr/plus/7523-malgre-certains-progres-les-familles-monoparentales-dirigees-par-une-mere-sont-toujours> Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve. (2020). Portrait de quartier de LTQHM 2019. Montréal, QC : LTQHM.

Vaillancourt, Y., Ducharme, M.-N., Aubry, F., & Grenier, S. (2016). AccèsLogis Québec (1997–2015) : Les hauts et les bas de la co-construction d'une politique publique (Cahiers du CRISES, no ET1601). Université du Québec à Montréal – CRISES. <https://crises.uqam.ca/>

Ville de Montréal. (2017). Fiche permis – Conversion en copropriété divise, arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve. <https://ville.montreal.qc.ca/mhm>

Ville de Montréal. (2020). Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal. Service de l'habitation. https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation_fr/media/documents/repartition_des_logements_sociaux_et_communautaires.pdf

Ville de Montréal. (2024). Bilan – RUI Hochelaga. Repère urbain intégré.

Ville de Montréal. (2024). Répartition 2024 des logements sociaux et communautaires. https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/repartition_2024_des_logements_sociaux_et_communautaires.pdf

Ville de Montréal. (2024). Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve (01-275). <https://ville.montreal.qc.ca>

Ville de Montréal. (2024). Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (Règlement 11-018). <https://ville.montreal.qc.ca>

Ville de Montréal. Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divise (C-11). <https://ville.montreal.qc.ca>

24 Heures. (2023). Les citoyens de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve s'inquiètent de la gentrification. <https://www.24heures.ca/2023/10/26/les-citoyens-de-mercier-hochelaga-maisonneuve-sinquietent-de-la-gentrification>

Ministère de l'Éducation du Québec. (2024). Indices de défavorisation des écoles publiques 2023–2024 (No 24-105-07_w1; ISSN 1913-3383). Direction des indicateurs et statistiques, Direction générale de la valorisation de l'information, Secteur Numérique et Information.

Ville de Montréal. (2024). Avis et constats – 03-096 – 2024-2025 [Document administratif, données sur l'état d'ouverture des bâtiments]. Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve.

Ville de Montréal. (2025). Liste des requêtes – bâtiments vacants – Arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve [Rapport administratif interne].

CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. (2025, 6 mai). Données fournies par la DPJ – Demande d'accès 2025.052-1584 [Données transmises sur demande d'accès à l'information].

Direction régionale de santé publique de Montréal. (2023). Portrait de santé de la population – RTS de l'Est. CIUSSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal.

Ville de Montréal. (2024). Liste des requêtes enregistrées (2020–2024) – Arrondissement Mercier–Hochelaga–Maisonneuve [Fichier de suivi administratif]. Service de l'habitation.

CIUSSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal. (2025, 8 mai). Portrait santé Hochelaga-Maisonneuve : Vulgarisation du portrait statistique HM 2024 [Présentation PowerPoint]. Équipe d'organisation communautaire.

Un toit pour tous-tes – Hochelaga Maisonneuve. (2025). Micro sondagev

Données fond de plan :

Données Québec. (2024). Zone agricole du Québec. <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/zone-agricole-du-quebec>

INSPQ. (2024). Indices de désert alimentaire et d'accessibilité aux commerces d'alimentation [jeu de données]. Données Québec. <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/indices-de-desert-alimentaire-et-d-accessibilite-aux-commerces-d-alimentation>

Institut national de santé publique du Québec (INSPQ). Géoportail – Cartographie interactive. <https://cartes.inspq.qc.ca/geoportail/>

Inside Airbnb. (2025). Get the data. <https://insideairbnb.com/get-the-data/>

Ministère de l'Éducation du Québec. Indices de défavorisation – Indicateurs et statistiques. <https://www.education.gouv.qc.ca/references/indicateurs-et-statistiques/indices-de-defavorisation>

Ministère de l'Éducation du Québec. (2023). Indices de défavorisation 2023–2024. https://www.education.gouv.qc.ca/fileadmin/site_web/documents/PSG/statistiques_info_decisionnelle/Indices-defavorisations_2023-2024.pdf

Ministère des Transports et de la Mobilité durable. (2025). Réseau de camionnage [jeu de données]. Données Québec. <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/reseau-camionnage>

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec – RCLALQ. Contrôle des loyers. <https://rclalq.qc.ca/campagne/controledesloyers/>

Société de transport de Montréal. (2025). Tracés des lignes de bus et de métro [jeu de données]. Données Québec. <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/vmtl-stm-traces-des-lignes-de-bus-et-de-metro>

Statistique Canada. (2021). Aire de diffusion (AD). <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/definition-fra.cfm?ID=geo021>

Statistique Canada. (2021). Recensement de la population de 2021. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

Ville de Montréal. (2025). Établissements alimentaires [jeu de données]. Données Québec. <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/vmtl-etablissements-alimentaires>

Ville de Montréal. (2025). Mesures de niveaux acoustiques [jeu de données]. Données Québec. <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/vmtl-mesures-niveaux-acoustiques>

Ville de Montréal. (2025). SPECTRUM – Mercier–Hochelaga-

Maisonneuve. Portail de données interactives. <https://spectrum.montreal.ca/connect/analyst/mobile/#/main?mapcfg=-%20Mercier%E2%80%93Hochelaga-Maisonneuve>

Ville de Montréal. (2024). Vélo et pistes cyclables. <https://montreal.ca/sujets/velo-et-pistes-cyclables>

Références iconographiques :

Agora Montréal. (2022). Biscuiterie Charbonneau – 3 étages [Rendu architectural]. Dans *Agora Montréal : Projets en construction*. <https://agoramtl.com/t/biscuiterie-charbonneau-3-etages/3745>

Arrondissement de Mercier–Hochelaga–Maisonneuve. (2022). Photo montrant l'éclairage du terrain de pétanque au parc Lalancette [Photographie]. Facebook. <https://www.facebook.com/photophp?fbid=5757843660903059&id=1234386399915497&set=a.1292876370733166>

Arrondissement de Mercier–Hochelaga–Maisonneuve. (2024). [Photo publiée sur Facebook] [Photographie]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=122095403660183249&set=a.122095402478183249>

Arrondissement de Mercier–Hochelaga–Maisonneuve. (2025). [Publication Facebook avec guide à distribuer aux citoyens] [Photographie]. Facebook. <https://www.facebook.com/100064343933084/photos/1130103129144474/>

Atelier d'histoire Mercier Hochelaga Maisonneuve, & Cousineau, A. (2017). *Les maisons ouvrières de la rue Saint Germain. Mémoires des Montréalais – Encyclopédie du MEM*. Ville de Montréal. <https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/les-maisons-ouvrieres-de-la%20rue%20saint%20germain>

Aubry, J. (2025). Une première épicerie à tarif solidaire dans Hochelaga Maisonneuve. *Est Média Montréal*. <https://estmediamontreal.com/une-premiere-epicerie-a-tarif-solidaire-dans-hochelaga-maisonneuve/>

Bérubé, A. (2021). Hochelaga Maisonneuve : un quartier inspirant et animé. *Est Média Montréal*. <https://estmediamontreal.com/hochelaga%20maisonneuve%20portrait%20quartier/>

Brugger, S.. Cole Baril. <https://www.stephanebrugger.com/cole-baril/dqermsnxetes5wlnmtgi9ctmyukgwt>

Canoë. Canoë Montréal – Un projet immobilier au cœur d'Hochelaga-Maisonneuve. <https://canoemtl.com/>

COEX Architecture. Station Préfontaine [Photographie par V. Brillant]. <https://coex.com/project/station-de-metro-prefontaine>

Delacour, E. (2025). Fermeture du Manoir Louisiane : des manifestants dénoncent la situation. *Est Média Montréal*. <https://estmediamontreal.com/fermeture-manoir-louisiane-manifestants-denoncent-la-situation/>

Journal de Montréal. (2023). [Photo d'une inondation sur la rue de Chambly à Montréal] [Photographie]. <https://www.journaldemontreal.com/2023/07/21/cest-quoi-le-plan-de-match--des-montrealais-laisse-a-eux-memes-apres-les-pluies-diluviennes>

La Presse. (2025). Hochelaga Maisonneuve : une rupture de canalisation sur la rue Notre Dame. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2025-07-08/hochelaga-maisonneuve/une-rupture-de-canalisation-survient-sur-la-rue-notre-dame.php>

Radio-Canada. (2021). Une maison divisée en chambres à louer à Hochelaga-Maisonneuve. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1846674/maison-chambres-hochelaga-maisonneuve>

RCLALQ. (2023). Crise du logement – On s’enfonce encore plus ! [Illustration]. RCLALQ.

RQOH (Réseau québécois des OSBL d’habitation). (2020). Campement Notre-Dame, logement et itinérance [Photographie]. <https://rqoh.com/campement-notre-dame-logement-et-itinerance/>

Savaria, J. F. (2025). Jardin Botanique, Hochelaga–Maisonneuve [Photographie]. Collection personnelle / Publié sur Facebook.

Savaria, J. F. (2025). Vue aérienne du secteur résidentiel vers le port, Hochelaga–Maisonneuve [Photographie par drone]. Collection personnelle / Publié sur Facebook.

Savaria, J. F. (2025). Vue aérienne du Stade olympique, Montréal [Photographie par drone]. Photographie personnel.

Ville de Montréal – Arrondissement Mercier–Hochelaga–Maisonneuve. (2021). Plan climat MHM 2022–2030 : Accélérer la transition écologique. <https://montreal.ca/articles/plan-climat-mhm-2022-2030-accelerer-la-transition-ecologique-19608>

Ville de Montréal. (s. d.). [Vue de l’arrondissement MHM : image officielle] [Image]. https://res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/w_600,ar_16:9,c_fill/f_auto,dpr_auto,q_auto/v1/portail/r1sr2yncegj16bbwgvvp.jpg

Ville de Montréal. (s. d.). [Vue du jardin communautaire Hochelaga] [Image]. https://res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/w_600,ar_16:9,c_fill/f_auto,dpr_auto,q_auto/v1/portail/r1sr2yncegj16bbwgvvp.jpg

XpertSource. (2018). 5 raisons d’habiter à Hochelaga Maisonneuve. <https://xpertsources.com/blogue/acheter-bien-immobilier/achat-proprete-habiter-hochelaga-maisonneuve>

ISBN 978-2-9816798-3-3



9 782981 679833



LTO
HM | **La Table de quartier**
Hochelaga-Maisonneuve

Rayside
Labossière
Architecture
et urbanisme

RUI HOCHELAGA
— 

 **UN TOIT**
POUR
TOUS-TES
HOCHELAGA - MAISONNEUVE