

L'habitation sociale dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville

Diagnostic des besoins, potentiel de développement et impacts sociaux



No de cahier : C-01-2009

**L'habitation sociale dans l'arrondissement
Ahuntsic-Cartierville**

**Diagnostic des besoins, potentiel de
développement et impacts sociaux**

Par Amélie Vouligny-Archambault
et Marie-Ève Boivin

Rapport de recherche réalisé pour le Comité
de développement du logement social
Ahuntsic-Cartierville

Janvier 2009

La recherche sur l'habitation sociale dans l'arrondissement d'Ahunsi-Cartierville est réalisée grâce à l'initiative du Comité de développement du logement social d'Ahunsi-Bordeaux-Cartierville

Et de la collaboration des partenaires suivants :

CDEC Ahunsi-Cartierville, <http://www.cdec.qc.ca>

Centre de santé et de services sociaux de Bordeaux-Cartierville–Saint-Laurent, centre affilié universitaire, www.santemontreal.qc.ca/csss/bcstl/fr/default.aspx

Centre de santé et de services sociaux d'Ahunsi et Montréal-Nord, www.santemontreal.qc.ca/csss/dahunsicetmontrealnord/fr/default.aspx

ESG UQAM, Département d'études urbaines et touristiques, www.deut.uqam.ca

ARUC-ÉS et RQRP-ÉS, www.aruc-es.uqam.ca

Le rapport de recherche et le résumé ont été imprimés en quantité limitée et sont disponible en version électronique sur les sites web des CSSS, de l'ARUC-ÉS et le DEUT-UQAM.



Cahier de l'ARUC-ÉS

Cahier No : C-01-2009

« *L'habitation dans l'arrondissement Ahunsi-Cartierville - Diagnostic des besoins, potentiel de développement et impacts sociaux* »

Par Amélie Vouligny Archambault

et Marie-Ève Boivin, *Profils de la population et de l'habitation*

Sous la direction scientifique de Winnie Frohn

Département d'études urbaines et touristiques, Université du Québec à Montréal

Révision linguistique Francine Pomerleau

ISBN : 978-2-89276-464-2

Dépôt légal :

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

Bibliothèque et Archives Canada

Présentation de l'ARUC-ÉS et du RQRP-ÉS

L'Alliance de recherche universités-communautés en économie sociale (ARUC-ÉS) et le Réseau québécois de recherche partenariale en économie sociale (RQRP-ÉS) sont des organismes partenariaux de recherche financés par le Conseil de recherches en sciences humaines du Canada. Ce consortium de recherche en économie sociale réalise des activités de réflexion, de recherche et de valorisation des connaissances en économie sociale. Ses actions contribuent à la reconnaissance et à l'essor de l'économie sociale comme outil de développement social, culturel, politique et économique du Québec.

L'ARUC-ÉS, créée en 2000, est le premier centre de recherche interuniversitaire québécois entièrement consacré à la recherche partenariale. Ses activités portent sur différents secteurs de l'économie sociale : l'habitat communautaire, les services aux personnes, le loisir et le tourisme social, la finance et le développement local et régional. Créé en 2005, le RQRP-ÉS est quant à lui l'un des six centres canadiens voués à la recherche partenariale en économie sociale. Ses activités sont décentralisées dans les huit régions du Québec où l'on trouve une institution universitaire et ses objets de recherche s'articulent autour des particularités de chacune de ces régions. Les deux centres cohabitent sous le même toit, à Montréal.

Résumé

Le Comité de développement du logement social d'Ahuntsic-Cartierville a mandaté Amélie Vouligny-Archambault et Marie-Ève Boivin, sous la direction de Winnie Frohn du Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM, pour réaliser cette étude intitulée *L'habitation sociale dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville : diagnostic des besoins, potentiel de développement et impacts sociaux*. La recherche poursuit l'objectif principal d'estimer les besoins en logement social en fonction des caractéristiques socioéconomiques et démographiques de la population (recensement de 2001) et des ressources disponibles. Le diagnostic des besoins en logement social s'est fait à l'échelle des quartiers de référence, ceux-ci étant composés de secteurs de recensement visant à refléter les quartiers sociologiques reconnus par les citoyens. Une série d'entrevues auprès de résidents de coopératives (COOP) et d'organismes sans but lucratif (OSBL) s'est ajoutée à la revue de littérature afin de démontrer l'impact du logement social et communautaire sur les individus et les collectivités. L'apport des services de proximité et de l'économie sociale est étudié comme partie prenante du développement de logement social. Un inventaire des sites potentiels de développement dans l'arrondissement détaille les avantages et les contraintes qui seront à considérer dans d'éventuels projets de logement social et communautaire.

Un constat général prédomine : les profils sociodémographiques et socioéconomiques démontrent l'hétérogénéité de la population d'Ahuntsic-Cartierville. Le recensement du logement social montre qu'un nombre égal de logements publics et de logements communautaires est offert à la population de l'arrondissement, si on exclut les unités de la SHDM (593 unités). Cependant, la distribution de l'offre en logement social est assez inégale entre les différents quartiers de référence. Les recommandations émises dans cette recherche surgissent de ce constat général.

MOTS CLÉS : Montréal, Ahuntsic-Cartierville, Ahuntsic, Bordeaux-Cartierville, logement, logement social, familles, personnes âgées, support communautaire, mixité sociale, pauvreté, besoins en logement, services de proximité, programmes de logement social, quartier de référence, quartier, logement communautaire.

Remerciements

Nous tenons à remercier toutes les personnes et les organisations qui ont rendu possible la réalisation du diagnostic des besoins, potentiel de développement et impacts sociaux de l'habitation sociale dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

Nous aimerions souligner ici :

Pour leur participation financière au projet

La Corporation de développement économique et communautaire d'Ahuntsic-Cartierville

Le Centre de santé et de services sociaux de Bordeaux-Cartierville-Saint-Laurent

Le Centre de santé et de services sociaux d'Ahuntsic et Montréal-Nord

Pour leur participation

L'ensemble des personnes ayant participé aux entrevues et aux groupes de discussion des stagiaires chercheurs ainsi que les organisations qui ont fourni leur support technique.

Pour leur disponibilité

Stéphane Charbonneau, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de la planification du développement du territoire, Ville de Montréal, pour nous avoir fourni des données croisées concernant les ménages locataires ayant un faible revenu et un taux d'effort de plus de 30 % et de plus de 50 %. Sans ces données essentielles, nous n'aurions pu faire ce diagnostic.

Laurence Gareau-Giguère, étudiante au baccalauréat en urbanisme à l'UQAM pour sa grande disponibilité concernant la vérification de certaines données.

Véronique Israël, commis au Département des études urbaines et touristiques à l'UQAM pour sa grande disponibilité concernant l'entrée de certains tableaux.

Suzanne Bougie, agente administrative au CSSS de Bordeaux-Cartierville-St-Laurent.

Ysabelle Cuierrier, étudiante à la maîtrise en études urbaines à UQAM-INRS-UCS

Le Comité d'encadrement

Winnie Frohn, Ph. D., Département d'études urbaines et touristiques, École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal pour son très grand soutien et ses commentaires judicieux.

Pierre Luc Coté, chargé de projets, Corporation de développement économique et communautaire Ahuntsic-Cartierville pour son support et sa lecture des profils de la population et de l'habitation.

Claude Grillot, organisateur communautaire, Centre de santé et de services sociaux d'Ahuntsic et Montréal-Nord pour son assiduité, sa disponibilité et sa réflexion pertinente tout au long du projet.

Marjolaine Larocque, organisatrice communautaire, Centre de santé et de services sociaux de Bordeaux-Cartierville-Saint-Laurent pour son assiduité, sa disponibilité et son discernement tout au cours de ce projet.

Et nous terminons en remerciant L'Alliance de recherche universités-communautés en économie sociale (ARUC-ÉS), Cap Logement, qui a permis la publication de ce bilan.

Table des matières

Présentation de l'ARUC-ÉS et du RQRP-ÉS	v
Résumé	vii
Remerciements	ix
Liste des figures et des tableaux	xiii
Liste des cartes.....	xiv
Liste des sigles, acronymes et abréviations	xv
INTRODUCTION	1
Le mandat de recherche.....	1
CHAPITRE 1 : QUELQUES CONCEPTS ET MÉTHODOLOGIE	3
Le logement, l'habitat, l'habiter	3
La pauvreté vs la défavorisation	3
La méthodologie	4
Les profils et le diagnostic	4
Les entrevues	5
Les sites potentiels.....	6
CHAPITRE 2 : LOGEMENT COMMUNAUTAIRE ET IMPACT SOCIAL	7
L'historique des politiques d'habitation.....	7
Le logement communautaire et son impact sur les individus et les collectivités	8
L'habilitation (empowerment)	9
L'insertion sociale.....	10
La revitalisation urbaine	11
Les services de proximité : un complément aux logements sociaux	12
CHAPITRE 3 : PROFILS DE LA POPULATION ET DE L'HABITATION	17
Le profil sociodémographique	17
La population	18
Les ménages et familles.....	18
Les groupes d'âge	22
L'immigration et les langues	22
La mobilité	24
Le profil socioéconomique	24
La scolarité	25
Les revenus et les indicateurs socioéconomiques	25
L'assistance-emploi	28
Le profil de l'habitation	29
Le parc de logements.....	29
Les conditions de logement des ménages	31
Le parc de logements sociaux	33
CHAPITRE 4 : INDICATEURS DE LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL	37
L'état du marché locatif : facteurs et contraintes.....	37

Le taux d'inoccupation	38
La liste d'attente de l'OMHM dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville	40
Les besoins impérieux en logement	41
CHAPITRE 5 : DIAGNOSTIC DES BESOINS DANS LES QUARTIERS DE RÉFÉRENCE	43
Cartierville	43
Nouveau-Bordeaux	46
Nicolas-Viel	47
Sault-au-Récollet	50
Saint-Sulpice	51
La Visitation	53
CONCLUSION	57
RECOMMANDATIONS	59
LISTE DES RÉFÉRENCES	61
ANNEXES	63
Annexe A : Données par secteur de recensement et par quartier de référence.....	65
Annexe B : Recensement du logement social par quartier de référence	75
Annexe C : Sites et secteurs d'intervention - Développement du logement social Ahuntsic-Cartierville	81
Annexe D : Programmes fédéraux et provinciaux pour le développement du logement communautaire	91

Liste des tableaux

Tableau 1 : Typologie des commerces et des services	13
Tableau 2 : Répartition de la population en 2001	18
Tableau 3 : Taille des ménages en 2001	19
Tableau 4 : Types de familles de recensement*	20
Tableau 5 : L'âge des enfants présents à la maison en 2001	22
Tableau 6 : Composition des ménages prestataires de l'assistance-emploi en 2006.....	29
Tableau 7 : Répartition des logements selon les réparations nécessaires en 2001 (%)	30
Tableau 8 : Répartition des logements selon la période de construction en 2001 (%)	30
Tableau 9 : Répartition des unités logements selon le type d'habitation en 2001	31
Tableau 10 : Caractéristiques des logements et modes d'occupation en 2001	32
Tableau 11 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de chambres, arrondissement Ahuntsic-Cartierville	39
Tableau 12 : Univers des appartements et nombre d'unités vacantes selon le nombre de chambres, arrondissement Ahuntsic-Cartierville	39
Tableau 13 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres, île de Montréal	39
Tableau 14 : Loyer moyen (\$) des appartements selon l'année de construction et le nombre de chambres, île de Montréal	40
Tableau 15 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres, île de Montréal	40
Tableau 16 : Synthèse des caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques, Cartierville.....	44
Tableau 17 : Parc de logements sociaux et communautaires par quartier de référence, quartier Bordeaux-Cartierville	44
Tableau 18 : Ménages locataires à faible revenu ayant des besoins en logement social et ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus, Cartierville*	45
Tableau 19 : Synthèse des caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques, Nouveau-Bordeaux.....	46
Tableau 20 : Ménages locataires à faible revenu ayant des besoins en logement social et ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus, Nouveau-Bordeaux*	47
Tableau 21 : Synthèse des caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques, Nicolas-Viel	48
Tableau 22 : Parc de logements sociaux et communautaires dans Nicolas-Viel et Sault-au-Récollet	48
Tableau 23 : Ménages locataires à faible revenu ayant des besoins en logement social et ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus, Nicolas-Viel*	49
Tableau 24 : Synthèse des caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques, Sault-au-Récollet	50
Tableau 25 : Ménages locataires à faible revenu ayant des besoins en logement social et ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus, Sault-au-Récollet*	51
Tableau 26 : Synthèse des caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques, Saint-Sulpice.....	52
Tableau 27 : Parc de logements sociaux dans Saint-Sulpice et la Visitation	52
Tableau 28 : Ménages locataires à faible revenu ayant des besoins en logement social et ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus, Saint-Sulpice*	53
Tableau 29 : Synthèse des caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques, La Visitation	54
Tableau 30 : Ménages locataires à faible revenu ayant des besoins en logement social et ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus, La Visitation*	55

Liste des cartes et des figures

Cartes

Carte 1 : Quartiers et quartiers de référence dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville	5
Carte 2 : Répartition des immigrants dans l'arrondissement en 2001 (%) par SR	23
Carte 3 : Répartition des ménages selon les revenus médians en 2001	26
Carte 4 : Répartition des familles à faible revenu en 2001 (%)	27
Carte 5 : Localisation des ensembles de logement social dans Cartierville	35
Carte 6 : Localisation des ensembles de logement social dans Ahuntsic.....	36
Carte 7 : Secteurs de recensement de Montréal par groupe de besoins impérieux, 2001	42

Figures

Figure 1 : Taille des ménages en 2001, Ahuntsic-Cartierville et l'île de Montréal	19
Figure 2 : Âge des enfants présents à la maison en 2001 pour Ahuntsic-Cartierville et l'île de Montréal	21
Figure 3 : Besoins en logements sociaux comblés et à combler	56

Liste des sigles, acronymes et abréviations

AGRTQ	Association des groupes de ressources techniques du Québec
AMT	Agence métropolitaine de transport
CDLS	Comité de développement du logement social
CLAC	Comité logement Ahuntsic-Cartierville
CLE	Centre local d'emploi
CMM	Communauté métropolitaine de Montréal
COOP	Coopérative d'habitation
CSSS	Centre de santé et de services sociaux
FÉCHIMM	Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain
FOHM	Fédération des OSBL d'habitation de Montréal
FQHC	Fonds québécois d'habitation communautaire
FRAPRU	Front d'action populaire pour le réaménagement urbain
GRT	Groupe de ressources techniques
HLM	Habitation à loyer modique
IRIS	Institut de recherche et d'informations socioéconomiques
LAQ	Logement abordable Québec
OMHM	Office municipal d'habitation de Montréal
OSBL	Organisme sans but lucratif
PA-HB	Places l'Acadie-Henri-Bourassa
PALL	Programme d'acquisition de logements locatifs
PARCO	Programme d'achat-rénovation pour coopératives et organismes sans but lucratif
QR	Quartier de référence
RMR	Région métropolitaine de Montréal
RQOH	Réseau québécois des OSBL d'habitation
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHDM	Société d'habitation de Montréal
SHQ	Société d'habitation du Québec
SLO	Supplément au loyer pour OSBL
SLP	Supplément au loyer privé
SR	Secteur de recensement

Introduction

Depuis le pire de la crise du logement en 2001 dans l'ensemble des centres urbains du Québec, la question de l'habitation sociale a suscité une réflexion sur les formes d'intervention de l'État en cette matière. À la suite du retrait du gouvernement fédéral dans le financement de la production de nouveaux logements sociaux en 1993, le Québec voit non seulement l'abandon du développement du logement social public, le HLM, mais doit reformuler la manière de faire et de penser le logement social. Ainsi, dans un contexte de décentralisation des responsabilités en matière d'habitation (Dansereau, 2005), le développement du logement social suscite une implication accrue de partenaires locaux tant du milieu public que communautaire. Ces partenaires locaux sont appelés à intervenir dans « la fourniture de logements sociaux, la planification des interventions, la canalisation des fonds de gouvernements supérieurs, la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain et la formalisation des ententes entre les autorités locales et les niveaux supérieurs de gouvernement » (Dansereau, 2005: 3).

En 1997, la Ville de Montréal demande aux acteurs concernés par la question du logement social de former, sous la gouverne des comités logement de quartier déjà existants, des instances de concertation réunissant plusieurs organismes communautaires. C'est ainsi que le comité logement Ahuntsic-Cartierville s'est engagé dans une mission de concertation avec le milieu communautaire afin de créer ce qui est maintenant le Comité de développement du logement social (CDLS). Ce comité s'est donné pour rôle principal l'identification des populations et des secteurs à prioriser en matière de logement social. Il se charge aussi d'appuyer les projets des coopératives (COOP) et des organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation qui lui sont présentés (CDLS, 2004).

De plus, le CDLS doit démontrer la pertinence de ses orientations stratégiques dans un arrondissement réputé pour ses nombreux parcs et sa population perçue comme étant plus favorisée que la moyenne montréalaise. Pourtant, plusieurs portraits du territoire dévoilent que l'arrondissement se rapproche progressivement, entre 1981 et 2001, de la moyenne montréalaise quant à la proportion de personnes à faible revenu (Le Bot, 2002 ; Giroux, 2005 ; Ahuntsic, un quartier en santé, 1999). Pour résoudre ce problème d'image et connaître l'ampleur des besoins en logement social, le CDLS, en collaboration avec madame Winnie Frohn du Département d'études urbaines et du tourisme de l'Université du Québec à Montréal, a mandaté deux étudiantes, stagiaires en études urbaines, pour réaliser un rapport de recherche qui ferait état de la situation actuelle sur le logement social.

Le mandat de recherche

Notre recherche tente de répondre aux questions suivantes : Quels sont les besoins en logement social dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville? Les ressources disponibles répondent-elles aux besoins de la population de l'arrondissement? Quels sont les avantages du logement social?

Nous poursuivons l'objectif principal d'estimer les besoins en logement social en fonction des caractéristiques socioéconomiques et démographiques de la population et des ressources disponibles, donc de la situation du logement locatif privé et social.

D'autres objectifs, afin de réaliser l'objectif principal, ont été fixés par le comité de développement pour le logement social :

- Faire l'inventaire des habitations en logement social;
- Établir l'ampleur des besoins;
- Estimer l'écart entre les besoins et les ressources disponibles;
- Évaluer le développement potentiel;

- Décrire l'impact du logement social sur les individus et sur les collectivités;
- Explorer les besoins en services de proximité et en soutien communautaire.

La recherche se détaille comme suit : après une brève présentation de quelques concepts et de la méthodologie dans le premier chapitre, le deuxième chapitre cherche à décrire l'impact du logement communautaire sur les individus et sur les collectivités. Pour mieux connaître la population, ses besoins et les conditions de logement en général, le troisième chapitre présente le portrait de la population et de l'habitation dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville. Ensuite, le quatrième chapitre tente d'établir l'ampleur des besoins à partir des indicateurs de la demande en logement social. Finalement, le cinquième chapitre de l'étude fait le lien entre les différentes analyses apportées dans les sections précédentes. Nous terminons l'étude avec quelques recommandations qui suivent la conclusion générale.

Quelques concepts et méthodologie

Dans la section qui suit, nous allons présenter les concepts clés qui serviront d'appui à notre portrait de la population et à l'estimation des besoins en logement social, soit l'habitation et la défavorisation. Nous présentons également la méthodologie que nous avons privilégiée afin d'atteindre nos objectifs de recherche.

Le logement, l'habitat, l'habiter

Tout d'abord, plusieurs chercheurs soulignent l'importance de l'habitation comme facteur qui influence la qualité de vie (Morin et al., 1999; Jetté et al., 1998; Bouchard et Gagnon, 1998; Apparicio, 2006; Dansereau et al., 2002). Le logement serait, également, un « point d'ancrage » particulièrement pour les personnes à faible et modeste revenu et pour les personnes marginalisées présentant des problèmes de santé mentale, d'itinérance ou de perte d'autonomie (Dansereau et al., 2002). Dans notre recherche, nous avons retenu une approche systémique de la question de l'habitation, développée par certains chercheurs (Dansereau et al., 2005; Divay, Leloup et Séguin, 2005; Leloup, Apparicio et Séguin, 2005). Selon eux, l'habitation couvre trois dimensions : *le logement, l'habitat et l'habiter*.

Le logement recouvre « les unités de logement et leurs occupants » (Divay, Leloup et Séguin, 2005 : 3). Les données concernent *les conditions de logement des ménages et les caractéristiques physiques du parc de logements* : état du logement, localisation, type d'immeuble, la valeur immobilière, le loyer, le statut d'occupation, le taux d'effort, le taux de peuplement (etc.).

Dans l'environnement immédiat du logement se trouve *l'habitat* qui regroupe les unités résidentielles et les ménages, ainsi que les composantes urbaines : les équipements collectifs, les services, les espaces verts, la qualité architecturale, l'animation. Les auteurs associent la notion de quartier à celle d'*habitat*. La dimension de *l'habitat* dresse un portrait des conditions du voisinage dans ses composantes physiques et sociales.

En dernier lieu, la notion d'*habiter* concerne directement *le logement* et *l'habitat* tels qu'ils sont personnalisés et vécus par les résidents. Ainsi, les manières de vivre dans une coopérative ou un OSBL d'habitation ont des impacts sur les individus, sur leur « qualité de vie » probablement différente que dans un logement privé. Les relations sociales qui y sont vécues, du fait de l'organisation et la gestion communautaire peuvent être décrites et comprises à la loupe de cette troisième dimension. Également, vivre dans un logement social dans un habitat accumulant des désavantages urbains (proximité de sources de pollution, de voies de circulation rapide, dégradation du cadre bâti) dans un contexte de défavorisation sociale implique un impact sur les rapports de voisinage différent de ceux vécus dans un quartier plus aisé, plus mixte et présentant plusieurs avantages sur le plan du paysage urbain (Apparicio, 2006; Leloup, Apparicio et Séguin, 2005).

La pauvreté vs la défavorisation

L'objectif étant d'évaluer des besoins à partir d'un diagnostic de la défavorisation des ménages et des quartiers, il importe de définir ce concept et de le distinguer de celui de la pauvreté. Ces deux notions ont suscité depuis longtemps le débat, dont les grandes lignes seront résumées ici à partir de Leloup, Apparicio et Séguin (2005).

Tout d'abord, la notion de pauvreté a précédé celle de défavorisation, quoiqu'elles continuent à coexister encore aujourd'hui. Dans les sociétés en voie d'industrialisation du XIX^e siècle, la pauvreté était comprise à la lumière de la

notion de subsistance, donc des besoins élémentaires nécessaires à la survie. État absolu et mesuré par un seuil, établi à partir d'un régime alimentaire de base et les coûts de celui-ci, la subsistance diffère selon l'âge et le sexe d'une personne. Peter Townsend la critiquera dans les années 1960 et jettera les bases conceptuelles de la *relative deprivation*, que l'on peut traduire par défavorisation. Celle-ci peut être définie comme le résultat d'une inégale répartition des richesses produites par une société, par rapport aux attentes que son développement actuel et futur ainsi que son organisation sociale permettent d'avoir (Leloup, Apparicio, Séguin, 2005 : 7). Aussi, dans notre recherche, nous ferons référence à cette conception de la pauvreté, vue comme *défavorisation relative*.

La méthodologie

Afin de répondre à nos objectifs de recherche décrits plus haut, nous avons élaboré un diagnostic à partir d'un profil socioéconomique et démographique de la population et d'un profil de l'habitation. Nous examinerons la situation actuelle (recensement 2001) en tenant compte de l'évolution. De plus, nous établirons quelques comparaisons concernant le logement et de l'habitat avec l'île de Montréal. Finalement, pour répondre à nos questions de recherche concernant l'impact du logement social et les services communautaires, nous présenterons quelques témoignages tirés d'entrevues exploratoires réalisées auprès de sept résidents, d'un membre du conseil d'administration d'un OSBL, de quatre acteurs publics et communautaires du logement social et de deux groupes de discussion avec treize personnes membres de groupes communautaires qui viennent enrichir et appuyer la revue de littérature. Regardons plus en détail cette stratégie de recherche.

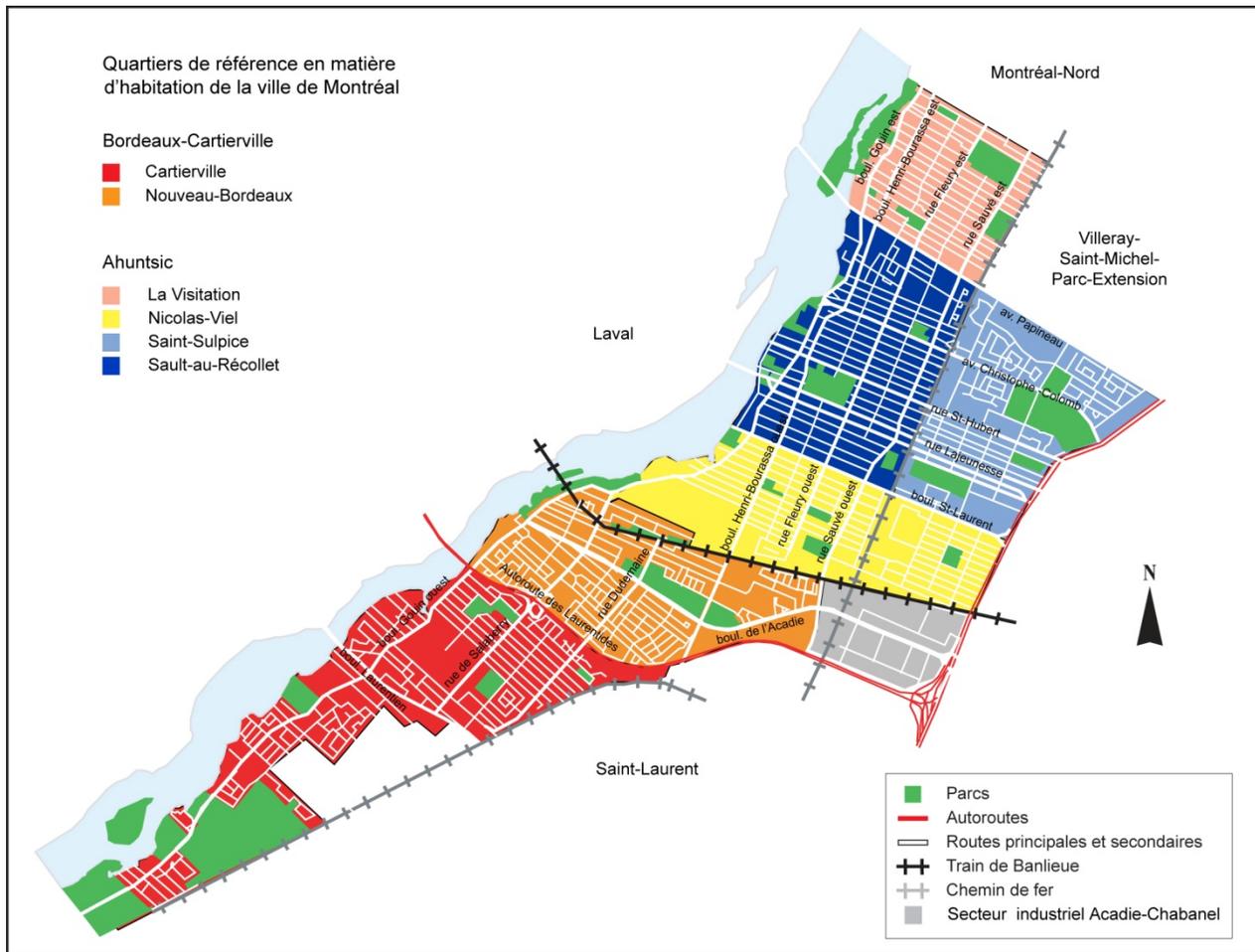
Les profils et le diagnostic

La réalisation des portraits socioéconomique et sociodémographique permet d'estimer les besoins en matière de logement social sur le territoire. Ces portraits ont été faits à partir d'une compilation des données du Recensement de Statistique Canada (2001) et pour certaines données, sur une période allant de 1991 à 2001. L'évolution sera présentée uniquement dans le texte, de façon à alléger la présentation des tableaux et des cartes. Pour la même raison, les tableaux contenant des données par secteur de recensement sont présentés à l'annexe A. Le portrait de l'habitation, quant à lui, permet de mesurer l'étendue de l'offre. Les données de Statistique Canada sur le logement sont complétées avec celles de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et celles du Service d'habitation de la Ville de Montréal. Le recensement des unités de logement social se trouve à l'annexe B.

Trois échelles de découpage géographique du territoire sont utilisées pour réaliser les portraits, soit les deux quartiers Ahuntsic et Bordeaux-Cartierville, les quartiers de référence en matière d'habitation de la Ville de Montréal et les secteurs de recensement utilisés par Statistique Canada que l'on retrouve sur les cartes thématiques.

Aux fins de l'analyse de la population et du territoire, nous avons souvent utilisé les quartiers de référence en matière d'habitation de la Ville de Montréal (carte 1). « Ces unités se composent de secteurs de recensement de Statistique Canada et visent à refléter les quartiers sociologiques reconnus par les citoyens. Pour plusieurs arrondissements, il s'agit des anciens quartiers de planification utilisés depuis quelques décennies » (Ville de Montréal, 2005). Pour la suite du texte, nous nommerons ces quartiers QR afin d'éviter la confusion avec les deux quartiers formant l'arrondissement, Ahuntsic et Bordeaux-Cartierville. Les QR sont au nombre de six dans l'arrondissement, deux dans Bordeaux-Cartierville et quatre dans Ahuntsic. Une carte des secteurs de recensement composant chaque QR se trouve à l'annexe A.1.

Carte 1 : Quartiers et quartiers de référence dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville



Source : Carte : Orthophotos, Ministère des Ressources naturelles, 1999. Carte réalisée par Marie-Ève Boivin et Ysabelle Cuiquier

Les entrevues

Dans une approche exploratoire, nous avons réalisé sept entrevues semi-directives avec des résidents et une entrevue avec un membre du conseil d'administration d'un OSBL. Nous avons choisi des résidents de trois COOP, trois OSBL et un projet de logement abordable (LAQ) de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OHMH) couvrant les deux quartiers. Le recrutement des résidents et des représentants des groupes communautaires s'est fait par l'intermédiaire des membres du comité de lecture de la présente étude, les organisateurs communautaires du CSSS de Bordeaux-Cartierville–Saint-Laurent et du CSSS d'Ahuntsic et Montréal-Nord. Les entrevues auprès des résidents ont apporté des témoignages éclairant « l'habiter », c'est-à-dire les perceptions de leur logement social et de leur environnement et ont donné quelques pistes quant aux besoins en services résidentiels. Les témoignages ont servi également à comprendre pourquoi la production de logements sociaux est à prioriser dans les interventions auprès de certaines catégories de la population et dans certains milieux.

Quatre autres entrevues semi-directives ont été effectuées auprès de représentants des organismes suivants : la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FÉCHIMM), la Société d'habitation de Montréal (SHDM), la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) et finalement la Division de l'habitation de la Ville de Montréal. Par le biais de ces entrevues, nous avons obtenu des informations pertinentes à notre portrait et diagnostic des besoins en logement social de l'arrondissement et sur le rôle de leurs organismes respectifs.

Deux groupes de discussion avec des responsables d'organismes communautaires (groupes de défense du droit au logement et groupes de lutte contre la pauvreté, organismes de services en économie sociale, groupes partenaires du Comité de développement pour le logement social) nous ont informés de leur perception des enjeux concernant le logement social, leurs stratégies et l'adéquation entre l'offre en logement social et les besoins dans l'arrondissement.

Les sites potentiels

Des secteurs potentiels d'intervention pour la réalisation de nouvelles unités en logement social ont été identifiés par les membres du CDLS. Nous avons sélectionné les terrains ou les édifices qui présentent le plus de potentiel et nous en avons fait la description à partir du rôle d'évaluation, de la réglementation d'urbanisme et de l'observation sur le terrain (annexe C).

Logement communautaire et impact social

Le logement social peut prendre deux formes : « l'aide à la pierre » et « l'aide à la personne ». Le parc de logements sociaux est constitué du logement public, soit les habitations à loyer modique (HLM) et du logement communautaire, soit les coopératives et organismes sans but lucratif (OSBL). Le Programme de supplément au loyer privé (SLP) est l'une des subventions destinées à des locataires dans le marché privé, alors que le Programme de supplément au loyer pour OSBL ou coopérative (SLO) est destiné au logement communautaire. Le programme Allocation-logement accorde une aide maximale de 80 \$ par mois pour les familles avec enfants et les personnes âgées ayant des difficultés à payer leur loyer.

Une distinction importante à faire entre le logement public et le logement communautaire tient à la propriété. Les logements publics de type HLM sont, pour la plupart, la propriété du gouvernement provincial qui mandate les offices municipaux d'habitation pour en faire la gestion et l'entretien. Un logement communautaire de type COOP est la propriété collective des membres de la coopérative et des membres les succédant, alors que ceux de type OSBL sont la propriété privée de l'organisme sans but lucratif qui les gère (Dansereau et *al.*, 2002). Dans tous les cas de figures, l'individu a un statut de locataire.

Au-delà de la simple question juridique de la propriété, les logements publics et les logements communautaires se rejoignent parce qu'ils sont situés hors du marché pour répondre aux besoins des ménages qui éprouvent des problèmes d'accessibilité divers à un logement adéquat. La notion de logement adéquat se définit par trois critères : l'abordabilité, la qualité et la taille (SCHL, 2006b : 40). Par conséquent, l'accessibilité à un logement adéquat pour un ménage est déterminée en partie par son revenu, sa composition et sa taille.

L'historique des politiques d'habitation

Voyons maintenant un bref historique des politiques d'habitation au Canada et au Québec tiré de la première partie d'un ouvrage dirigé par Francine Dansereau, *Politiques et interventions en habitation* (2005). La création de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en 1946 sera le point de départ des politiques fédérales concernant la fourniture de logement social, d'abord sous la forme du logement public. Ce n'est qu'en 1964 que les amendements de l'article 15 de la *Loi nationale sur l'habitation* permettront la réalisation de logements communautaires soutenus par les OSBL (AGRTQ, 2002).

En 1973, un nouveau programme annonce la venue d'un acteur qui devient important : les coopératives d'habitation. Graduellement, la politique fédérale d'habitation se transforme pour mettre une « importance accrue d'aménager des logements subventionnés par le truchement des programmes de logement à but non lucratif plutôt que par l'entremise des programmes traditionnels de logements publics » (SCHL, cité par Dansereau, 2005 : 21).

Toute la décennie 80, marquée par la crise de l'État-Providence et les pressions exercées sur les politiques d'habitation par la lutte contre le déficit, verra l'amorce d'une chute libre des budgets fédéraux jusqu'au retrait total de l'engagement fédéral dans le développement du logement social en 1993. Ce n'est qu'en 2001 que le gouvernement fédéral s'engage de nouveau dans le financement de nouveaux « logements sociaux », après une première entente avec le gouvernement provincial du Québec. C'est le programme *Logement abordable Québec* - volet social et communautaire (LAO) qui voit ainsi le jour (voir annexe D, Programmes fédéraux et provinciaux pour le développement du logement social).

Pour sa part, le gouvernement québécois a fondé la Société d'habitation du Québec (SHQ) en 1968, à la fois chargée de la gestion des programmes fédéraux et des programmes élaborés par Québec. À la suite du retrait du fédéral en 1993, il mettra sur pied, en 1995, le *Programme d'achat-rénovation pour coopératives et organismes à but non lucratif* (PARCO), remplacé par *AccèsLogis* en 1997. Face à l'incapacité du logement public à briser les cycles de pauvreté, le logement communautaire a été privilégié dans les politiques québécoises (Kearny et Vaillancourt, 2006).

Le logement communautaire et son impact sur les individus et les collectivités

Comme nous venons de le voir, le logement communautaire est mis de l'avant dans les programmes provinciaux et fédéraux actuels. Quels impacts sur les individus et les collectivités lui sont associés dans la littérature scientifique et par les acteurs du milieu? Dans les sections qui suivent, nous présentons quelques études sur l'impact social du logement communautaire en tentant d'apporter quelques témoignages issus de nos entrevues. Pour les besoins de la présentation, nous avons regroupé deux types d'impact; d'abord sur les individus - l'habilitation et l'insertion sociale- puis sur les collectivités - la revitalisation urbaine et les services de proximité. Un tel découpage est utile pour la compréhension de l'habitation communautaire, mais il faut se rappeler que les acteurs du logement communautaire visent souvent des retombées globales tant sur le plan individuel que collectif. C'est plutôt par un effet combiné de ces mécanismes de transformation des individus et des collectivités que l'apport du logement communautaire se fait sentir sur le terrain.

La mission des coopératives et des OSBL d'habitation rejoint celle de l'économie sociale. L'équipe économie sociale, santé et bien-être formée de chercheurs à l'Université du Québec à Montréal (UQAM) attribue les caractéristiques suivantes aux organismes et entreprises d'économie sociale (Ducharme, Lalonde et Vaillancourt, 2003: 3) :

- Ils poursuivent à la fois des objectifs sociaux et économiques;
- Ils rassemblent un groupement ou une association de personnes plutôt que d'actionnaires afin de satisfaire les besoins des membres de l'association;
- Ils produisent des biens et des services et du support à la communauté;
- Ils sont dotés de leurs structures organisationnelles propres;
- Ils sont des lieux de cimentation de la cohésion sociale et du lien social.

Dans d'autres études, le logement communautaire est souvent perçu comme un outil de lutte à la défavorisation (Morin et al., 1999; Bouchard et Gagnon, 1998; Jetté et al., 1998, Carpentier et al., 2005). Dans cette perspective, le logement est perçu comme « une condition d'accès aux autres droits sociaux, voire à la citoyenneté, et le point de départ pour s'engager dans de nouveaux projets » (Morin et al., 1999). Aussi, l'apport spécifique du logement communautaire sur l'habilitation (empowerment) et l'insertion sociale des individus est fréquemment mentionné, tout comme l'importance d'un logement adéquat dans l'amélioration de la qualité de vie et de la santé (Ducharme, 2004).

Une représentante du Comité logement Ahuntsic-Cartierville soulignait dans une entrevue de groupe que pour certaines personnes le coût du loyer d'une COOP ou d'un OSBL, bien qu'en deçà du prix du marché, est au-delà de leurs moyens. C'est pourquoi le Front d'action populaire pour le réaménagement urbain (FRAPRU) soutient que les gouvernements doivent investir dans la construction de logements HLM entièrement destinés à des ménages à faible revenu afin de désengorger les listes d'attente de l'OMHM et aussi offrir un logement abordable (25 % des revenus) à une plus large part de la population.

L'habilitation (*empowerment*)

Vu comme « pouvoir d'agir sur son quotidien et d'exercer son autodétermination » (Carpentier et *al.*, 2005) entraînant un « sentiment d'efficacité personnelle », l'habilitation est la base de la structure organisationnelle des coopératives et des OSBL (Bouchard et Gagnon, 1998).

Dans le cas des coopératives, la vie démocratique et la gestion collective du bâtiment sont le lieu d'expériences diverses augmentant le pouvoir des résidents sur leur vie. Leur participation à l'assemblée générale, au sein du conseil d'administration ou encore à l'intérieur des comités autogérés suscite l'apprentissage de compétences allant de la comptabilité à la formation des nouveaux résidents. Par exemple, l'implication des résidents à la gestion financière de la coopérative peut contribuer à augmenter la capacité des individus à évaluer des situations critiques et à imaginer des solutions de financement. Au-delà de l'apprentissage de compétences, les interventions et pratiques au sein des coopératives visent le partage d'une mission commune et donc l'émergence d'une solidarité sociale (Bouchard et Gagnon, 1998).

Il ne faut pas se cacher que certaines COOP font face à divers conflits qui empêchent justement une cohésion sociale. À cet égard, il existe divers programmes d'accompagnement, de formation, de services financiers, d'aide à la relation avec les locataires pour les membres de la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FÉCHIMM). Dans un entretien avec un responsable du développement de la FÉCHIMM, nous apprenions que ce sont plus souvent les grosses coopératives qui sont aux prises avec des conflits d'ordre associatif. Pourtant, avec les coûts actuels de construction, les projets de coopératives doivent prévoir parfois jusqu'à 80 unités pour être viables et aussi profiter du maximum des subventions « à la porte », évacuant la planification d'espaces communautaires destinés à être le centre névralgique de la vie associative. Aussi, selon la personne rencontrée à la FÉCHIMM, le succès d'une coopérative sur tous les plans, financier, relationnel, administratif, commence par l'étroite collaboration des membres fondateurs de la coopérative avec les groupes de ressources techniques (GRT) lors du montage du projet et tout au long de sa réalisation. Les membres fondateurs s'approprient alors le projet coopératif et construisent à travers ses étapes importantes une vision commune qu'ils viendront ensuite transmettre aux nouveaux locataires.

En ce qui concerne l'habilitation dans les OSBL d'habitation, selon la population visée - personnes âgées, familles ou personnes en difficulté - plusieurs évoquent la responsabilisation et la stabilité résidentielle (Jetté et *al.*, 1998), malgré une implication moins généralisée des locataires que dans les coopératives. Par contre, concernant l'implication au sein des conseils d'administration, un portrait des OSBL d'habitation du Québec réalisé par Ducharme et Vaillancourt (2002) révèle que 87 % des OSBL interrogés, soit 36 des 41 organismes répondants, ont des locataires siégeant au conseil d'administration. La participation des locataires est souvent encouragée dans les divers comités de résidents tels que les comités de loisir, de sélection ou d'accueil des nouveaux venus. Le programme de subvention *AccèsLogis* exige une participation des résidents ou de leurs représentants aux conseils d'administration.

Dans un groupe de discussion avec des représentants de groupes communautaires, une intervenante auprès d'un OSBL d'habitation avec support communautaire pour femmes en difficulté faisait remarquer que les résidentes avaient participé à l'élaboration du projet sur les plans de la planification architecturale, de la réglementation, de la politique d'entretien et de la définition des services. Une des résidentes racontait que le fait d'avoir participé à la mise sur pied de la résidence a contribué à ce qu'elle se sente réellement chez elle, en plus d'avoir vu à la qualité de l'ensemble des logements et des services.

Le support communautaire

La particularité des OSBL d'habitation est qu'une majorité d'entre eux sont destinés à des groupes de population spécifique tels que « des personnes âgées, des personnes seules et à faible revenu, des personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale, des personnes handicapées, des jeunes, des femmes en difficulté ou des ex-détenus » (Ducharme et Vaillancourt, 2002: 23). Ces OSBL proposent souvent des services de support communautaire définis par la FOHM comme :

Un ensemble d'interventions sociales reliées au logement et à l'habitat, destinées aux locataires pris individuellement et collectivement, dans le but d'assurer à ces derniers des conditions accrues de pouvoir sur leur vie, leur habitat et leur environnement. Le support communautaire s'inscrit en continuité, en complémentarité et en partenariat avec les actions des autres secteurs du développement social; il vise à soutenir l'exercice citoyen du droit au logement (Ducharme et Vaillancourt, 2002 : 47).

Ce support communautaire est défini en fonction des besoins et donc de la population ciblée. Selon Ducharme et Vaillancourt (2002 : 47), ce soutien peut comprendre des services tels que le suivi de l'autonomie, « l'intervention en situation de crise, la gestion des conflits, l'accueil, la référence et l'accompagnement auprès des services publics, le support au comité de locataires ou aux autres comités et l'organisation communautaire » ou encore « des initiatives d'insertion professionnelle, du transport, de l'alphabétisation, des groupes d'entraide ou de formation ». Dans les OSBL destinés aux personnes ayant des problèmes de santé mentale, la responsabilisation des locataires et le support communautaire s'éloignent de la traditionnelle prise en charge vécue dans les autres formes d'hébergement de groupes.

L'avantage premier des OSBL avec support communautaire est l'autonomie et la stabilité qu'elles offrent à leurs locataires, facteurs d'habilitation pour les personnes sujettes à différents types de fragilité sociale (Jetté et *al.*, 1998). Comme nous le verrons dans la section suivante, le sentiment d'appartenance et la stabilité résidentielle constitue un premier pas vers la communauté. Une personne bien ancrée dans son milieu peut s'ouvrir sur sa communauté par des rapports de voisinage et par la fréquentation des organismes communautaires.

L'insertion sociale

Nous l'avons vu plus haut, la vie en logement communautaire contribue à l'habilitation. Puisque les coopératives et les OSBL d'habitation sont aussi un milieu de vie où les résidents partagent un espace commun de résidence, elles sont des lieux où émergent des rapports sociaux de cohabitation, d'entraide, d'appartenance. Les rapports de voisinage, l'utilisation des services du quartier, l'implication dans la gestion collective, l'ouverture aux organismes communautaires favoriseraient le développement :

De relations sociales pouvant se cantonner au bonjour bonsoir impliquant tout de même une reconnaissance de l'autre et par l'autre renforçant un sentiment d'appartenance et de sécurité comportant un potentiel d'entraide. Ces liens plutôt superficiels, (...) sont souvent, néanmoins significatifs : ils consolident la conscience d'être chez soi, constituent des ponts entre différents réseaux sociaux et contribuent à l'attachement au quartier (Morin et *al.*, 1999 : 266).

Ainsi, les coopératives et les OSBL d'habitation peuvent aussi créer un pont vers les groupes et les services communautaires du milieu avec une attention toute particulière pour les exclus du marché du travail, pour qui souvent le chez-soi et le quartier constituent le seul lieu de socialisation.

Il est primordial, dans le cas de l'intégration sociale, de souligner que ce ne sont pas toujours les mêmes objectifs visés par les membres du logement communautaire, que ce soient les familles à faible revenu, les familles monoparentales, les immigrants et les réfugiés, les personnes âgées, les personnes ayant des incapacités physiques et mentales. Ainsi, certains ménages visent principalement la satisfaction résidentielle quant à la qualité et l'abordabilité du logement. Les personnes âgées peuvent rechercher d'abord la sécurité, mais aussi à briser leur

isolement. En plus d'accéder à un logement de qualité, elles y trouvent un milieu de vie agréable, comme cette dame rencontrée dans un OSBL pour personnes âgées autonomes pour qui l'animation de la vie commune avec ses voisins était l'avantage principal du logement communautaire par rapport au logement privé. Les nouveaux arrivants et réfugiés, pour leur part, n'ont pas à subir une certaine discrimination à leur égard alors que des personnes atteintes de déficience intellectuelle ou de problèmes de santé mentale pourront surpasser un sentiment de marginalisation (Dansereau et *al.*, 2002).

Dans le cadre d'une entrevue, un résident bénéficiant des services de soutien communautaire d'un OSBL nous faisait part de sa satisfaction à avoir son propre appartement permanent, un lieu où il est maître chez lui, chose qu'il ne ressentait pas lorsqu'il résidait dans des foyers de groupe. La présence d'un espace communautaire est d'autant plus appréciée qu'il a désormais la possibilité de choisir de s'en soustraire lorsque bon lui semble. Le mode de vie communautaire lui semble donc moins contraignant. Aussi, pour lui, la présence de l'intervenant communautaire employé par l'OSBL est souvent essentielle au maintien d'une bonne entente entre les locataires. D'ailleurs, celui-ci l'a aidé à remplir des demandes pour le supplément au loyer, grâce auquel il a pu obtenir son appartement et signer son premier bail.

La revitalisation urbaine

De manière générale, on prête au logement communautaire la capacité d'agir comme levier de revitalisation urbaine : par l'amélioration du bâti dans le cas des programmes de rénovation et la qualité architecturale des nouveaux projets ainsi que par l'amélioration du milieu de vie et la mixité sociale.

Il est intéressant de voir comment la rénovation peut revitaliser un quartier à travers les programmes passés et présents. De 1989 à 1994, le *Programme d'acquisition de logements locatifs* (PALL) a permis l'acquisition et la rénovation de 3080 logements à Montréal par l'intermédiaire de la Société d'habitation et de développement de Montréal, la SHDM (Gaudreault, 2004). La gestion devait être ensuite transférée à des OSBL du milieu ou à des coopératives d'habitation. Francine Bernèche a fait une étude de ce programme d'acquisition-rénovation où elle a clairement identifié sa contribution quant à l'amélioration de l'état des logements et des dispositifs de sécurité des immeubles concernés. Cependant, elle conclut que :

La contribution des interventions publiques en habitation ne devrait pas se limiter à la prévention situationnelle, mais conjuguer cette approche avec le développement social et la mobilisation communautaire. À l'échelle des quartiers, les interventions devraient être concertées et concomitantes d'autres types d'action, afin de mener des actions ciblées qui intégreraient le logement dans une approche globale visant l'amélioration de la sécurité et la prévention de la criminalité à l'échelle d'un quartier donné (Bernèche, cité par Gaudreault, 2004 : 25).

Donc, pour que le logement communautaire ait le maximum de répercussions qui s'étendent à l'échelle d'un quartier, au-delà de l'influence que les pratiques de bon entretien et de rénovation peuvent avoir sur les propriétaires des immeubles avoisinants et donc sur l'image du quartier, il doit faire l'objet d'une véritable concertation pour l'amélioration du milieu de vie.

Le Projet Place l'Acadie/Place Henri-Bourassa (PA-HB)

Le Projet Place l'Acadie/Place Henri-Bourassa (PA-HB), projet d'intervention et d'animation du milieu, est un exemple de démarche de revitalisation urbaine. Il vaut la peine de résumer ici les caractéristiques physiques et sociales du secteur touché, les grandes lignes du projet et ses objectifs.

Il s'agit d'une enclave située entre l'autoroute des Laurentides et la jonction des boulevards Henri-Bourassa et l'Acadie. Le secteur compte 22 immeubles multiplex dont deux sont barricadés. Le *Portrait des résidents Place l'Acadie/Place Henri-Bourassa 2001-2002* (cité dans Bayard, 2005), réalisé par les intervenants du projet PA-HB,

montre que cette enclave abrite majoritairement des immigrants dont le pays de naissance se situe au Moyen et Proche-Orient et en Afrique noire, soit 87 % des 350 ménages rencontrés, alors que 42 langues maternelles sont répertoriées. Une forte proportion des ménages bénéficient de l'aide sociale (57 %), sont au Québec depuis moins d'un an (24,9 %) et habitent leur logement depuis moins d'un an (36,9 %).

Lors de ce recensement par porte-à-porte, les intervenants ont constaté l'ampleur des problèmes d'habitation touchant les quelque 594 ménages : présence de logements inhabités, insalubrité et insécurité des lieux, problèmes de chauffage, d'entretien, d'augmentation du coût des loyers et, finalement, intimidation et harcèlement de la part du propriétaire et des concierges. La forte mobilité des résidents et la crainte des représailles du propriétaire, ou des concierges, ne favorisent pas une mobilisation collective pour régler les problèmes de logement et contrer les autres problématiques de criminalité, d'insécurité et d'isolement. Territoire de transit, de passage, le secteur de la Place l'Acadie et Place Henri-Bourassa voit ses résidents qui connaissent une amélioration de leurs conditions économiques quitter vers d'autres quartiers où les conditions de logement sont plus satisfaisantes et plus adaptées à leurs besoins. Cependant, dans les ateliers organisés par les intervenants du projet PA-HB, plusieurs résidents ont affirmé résider dans le croissant depuis longtemps, changeant d'un immeuble à l'autre. Mis à part les mauvaises conditions de logement, le cadre de vie est apprécié pour sa proximité des voies rapides et des transports en commun. Aussi, pour plusieurs, l'enclave rend les lieux plus sécuritaires, plus paisibles.

Le projet « Places en mouvement » qui intervient depuis plus de six ans auprès des résidents des Places et qui est installé dans un immeuble appartenant à un OSBL, Ressources Habitation de l'ouest, a comme mandat de favoriser la mobilisation des résidents des Places L'Acadie et Henri-Bourassa, en concertation avec les différents partenaires de Bordeaux-Cartierville, afin qu'ils développent leur autonomie et améliorent leur qualité de vie.

L'OSBL d'habitation a donc permis l'établissement d'un projet d'intervention plus large en offrant un local pour le projet « Places en mouvement ». Comme le dit si bien un résident de ce logement communautaire; « Notre immeuble et notre organisme reflètent le vrai visage des droits de la personne ».

La mixité sociale

Un autre facteur qui contribue à la revitalisation urbaine est la mixité sociale engendrée par l'implantation d'un logement communautaire. Souvent, on définit la mixité sociale comme la déconcentration de zones pauvres par l'arrivée de ménages plus aisés. Or, relatant des études sur ces interventions en Europe et en Amérique du Nord, Dansereau et *al.* (2002) arrivent à une conclusion mitigée par rapport aux résultats. En effet, de nombreux cas de difficile cohabitation entre les populations déjà sur place et les nouveaux venus semblent bloquer l'influence positive attendue des populations plus aisées sur les groupes déjà sur place.

Cependant, d'autres stratégies s'appliquent mieux à un secteur comme PA-HB. Il s'agit de mesures favorisant la promotion sociale et économique des résidents, tout en diversifiant l'offre de logements. L'OSBL d'habitation contient 26 unités de logement pour des familles et des personnes seules. L'accès à un logement de qualité, bien entretenu et abordable, peut améliorer la situation économique des résidents. Une diversité d'offres de logement permettrait à d'autres ménages du secteur qui connaissent une amélioration de leur niveau de vie de rester dans le secteur. Une telle stratégie respecte aussi le droit au maintien dans son milieu de vie (Dansereau et *al.*, 2002).

Les services de proximité : un complément aux logements sociaux

La diversification de l'offre résidentielle accompagnée de mesures qui visent la promotion sociale et économique des résidents d'un quartier défavorisé constitue une contribution majeure du logement communautaire dans la revitalisation des communautés locales. Également, la qualité de vie de l'habitat est tributaire de l'accessibilité aux services et aux équipements collectifs. Cette accessibilité constitue aussi un élément essentiel dans les quartiers défavorisés pour lutter contre la pauvreté (Apparicio, 2006). Dans les logements communautaires et dans les

ensembles HLM montréalais, les jeunes, les personnes âgées et les familles monoparentales sont en grand nombre. Ces personnes peuvent avoir une mobilité réduite du fait de leurs limites physiques et économiques ou de leur situation familiale. L'étude d'Apparicio sur la qualité de l'environnement autour des HLM (2006) rappelle l'importance de la proximité d'équipements culturels, de services d'enseignement, de santé, de sport ou de loisir et de services tels que les banques, les centres locaux d'emploi, les garderies, les marchés publics, les stations de métro. Les pages qui suivent indiqueront brièvement certains aspects de ces services qu'il est important de regarder quand on localise un immeuble de logement social ou qu'il faut planifier une fois les unités de logement social implantées.

Ainsi, certains commerces de proximité sont essentiels pour répondre aux besoins de ces groupes défavorisés. En général, la diversité et l'équilibre de l'offre commerciale influence la satisfaction des résidents par rapport à leur quartier. La Fondation Rues principales suggère une composition idéale susceptible d'assurer une vie commerciale dynamique sur les artères commerciales, élément au cœur du développement des collectivités (Fondation Rues principales, 2005). Ainsi, il existe trois types de commerces et de services se distinguant par la fréquence de l'achat et la distance à parcourir que nous présentons au tableau 1. Les commerces et les services courants sont évidemment les plus importants, puisqu'ils sont susceptibles de générer l'achalandage nécessaire à l'implantation de différentes gammes de commerces. À l'échelle d'un quartier résidentiel, les commerces et les services réfléchis ne doivent pas dominer l'offre commerciale, mais doivent plutôt se concentrer sur les avenues commerciales destinées à desservir un bassin de population plus grand. Par exemple, nous avons remarqué à travers nos visites dans un quartier de l'arrondissement que la proximité du pont Papineau faisant la liaison entre l'île de Montréal et l'île de Laval peut avoir un impact sur la vocation des commerces dans le quartier. Ainsi avons-nous observé plusieurs garages et services destinés aux entreprises, ce qui ne répond évidemment pas aux besoins des résidents. Soulignons que le coût élevé des terrains en ville et la compétition avec les centres commerciaux rend plus difficile la survie du commerce de proximité bon marché dans les quartiers plus défavorisés.

Tableau 1 : Typologie des commerces et des services

Typologie	Commerces	Services
COURANTS : « Achats fréquents faits avec un minimum d'efforts et situés à courte distance. »	Dépanneurs Pharmacies Épiceries Épiceries spécialisées Supermarchés Pâtisseries Postes d'essence Services de photocopies	Caisses populaires et banques Clubs vidéo
SEMI-COURANTS : « Achats fréquents, mais moins impulsifs ; ils favorisent la visite des commerces de même nature et invitent le consommateur à comparer les prix. »	Quincailleries Vêtements pour dames Vêtements pour hommes Boutiques cadeaux Librairies / Papeteries Fleuristes	Salons de coiffure Services d'esthétique, de bronzage et de massothérapie
RÉFLÉCHIS : « Achats peu fréquents qui nécessitent un investissement d'argent plus important, plus coûteux ; il y a comparaison de la marchandise, de sa qualité, du prix, du style ; la distance à parcourir importe moins. »	Boutiques de décoration Antiquaires / Galeries d'art Articles de sport Bijouteries Meubles Matériel électronique	Services médicaux privés et services professionnels Assurances et services financiers Services juridiques et notariat Services comptables Vente immobilière Agences de voyage

Source : Fondation Rues principales, 2005. La composition commerciale idéale : fiche technique no.12.

Face à cette situation, plusieurs interventions sont possibles dont deux seront présentées ici. L'une d'elle passe par la réglementation en matière d'urbanisme. En France, le développement commercial fait désormais partie des objectifs politiques de développement urbain afin de « garantir la permanence d'une offre commerciale de proximité, apport essentiel au cadre de vie et niveau de service minimum pour la population » (FNAU, 2007 : 8). En intégrant le développement commercial dans les documents de planification de l'aménagement territorial tels que le Plan d'urbanisme, la politique française en fait un enjeu complémentaire du développement urbain afin de réduire les inégalités urbaines. Par exemple, une certaine discrimination par nature des commerces peut être utilisée afin d'assurer une répartition adéquate de l'offre de commerces de proximité aux besoins des populations. La deuxième possibilité consiste à développer des commerces de proximité en s'appuyant sur l'économie sociale.

L'économie sociale

L'intégration de services de proximité de l'économie sociale aux projets de logement communautaire, ou dans leur environnement immédiat, engendre des effets réciproques sur les individus et les collectivités - insertion en emploi, offre de services répondant aux besoins des résidents, émergence d'une identité de quartier, dynamique locale de développement économique. Tout d'abord, ce type de services peut comprendre une vaste gamme d'activités dont les services de la vie quotidienne, les services d'amélioration du cadre de vie, les services culturels et de loisirs et les services d'environnement (Gilain et Petrella, 1997). La notion de proximité touche autant la dimension physique (la distance) de la desserte des services que la dimension relationnelle (la sociabilité) entre l'utilisateur et le prestataire. L'utilité et l'équité sociales sont les principes de base des services de proximité qui se confrontent à une demande peu solvable d'une population défavorisée.

Contrairement aux services marchands ou publics, l'offre des services de proximité émerge souvent d'une concertation entre les partenaires, les usagers et les employés (Morin et Rochefort, 2003). Cette étape pourrait facilement être intégrée à la mise sur pied d'un projet de logement communautaire, autant que doit l'être la planification d'espaces communautaires. Elle devrait se baser sur une évaluation des services offerts présents sur le territoire d'implantation, plus ou moins vaste selon la mobilité des personnes à qui s'adresse le projet. Les priorités seraient fixées en tenant compte, par exemple, de questions d'ethnicité, de sexe et d'étape dans le cycle de vie.

Dans une entrevue dans une habitation pour personnes âgées autonomes à Cartierville, une résidente nous a fait constater le manque d'épicerie offrant des aliments de qualité et à bon marché à proximité. De plus, situé aux abords d'une voie à forte circulation reliant Montréal à l'île de Laval, la traversée du boulevard est plus que périlleuse, surtout pour des personnes qui se déplacent plus lentement. Aucun passage piétonnier sécurisé par des feux n'est présent sur un long segment du boulevard, obligeant les résidents de l'ensemble résidentiel à faire de longs détours pour aller à un dépanneur pourtant situé en face de l'édifice. Pour certains, ceci constitue un obstacle insurmontable. Face à cette situation, un service de navette vers une épicerie de Laval a été offert par la résidence, à raison d'un voyage par semaine. Il aurait été intéressant de proposer un service de transport collectif incluant un accompagnement sur place, une aide à la planification de menus ainsi que la création d'une cuisine collective avec la collaboration du cuisinier de l'établissement. Un autre besoin a été identifié par la personne que nous avons rencontrée dans cette résidence de logement abordable, soit le manque de loisirs dans le quartier environnant. Si certaines personnes apprécient pouvoir tout faire à l'intérieur de l'édifice, d'autres en viennent à quitter leur appartement parce que le quartier n'est pas assez dynamique n'offrant, par exemple, aucun restaurant convivial (autre qu'un buffet chinois) où ils peuvent se réunir en famille ou avec des amis.

Nous verrons à l'annexe C que certains sites potentiels de développement de nouvelles unités de logement communautaire pour la construction neuve font face à des problèmes semblables, alors que d'autres sont au contraire bien desservis en services divers. Le secteur l'Acadie-Chabanel est un bel exemple où les services de proximité devront être sollicités pour amoindrir l'impact négatif du relatif isolement du secteur, de la présence d'industries, d'autoroutes, de voies de camionnage et des voies ferrées. Les services de proximité seraient d'un

apport intéressant pour développer une plus grande cohésion sociale et une meilleure image du quartier par ses résidents.

Maintenant que nous avons vu les impacts du logement communautaire, voyons les catégories de population à qui il devrait bénéficier dans l'arrondissement.

Profils de la population et de l'habitation

Ici seront présentés les portraits de l'habitat, c'est-à-dire la composition sociodémographique et socioéconomique de l'arrondissement. L'arrondissement Ahuntsic-Cartierville se situe au nord de l'île de Montréal. Ses principaux voisins sont les arrondissements Saint-Laurent, Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension et Montréal-Nord. Au nord, l'arrondissement est bordé par la rivière des Prairies qui sépare l'île de Montréal de Laval. D'une superficie de 23 km², ce qui en fait le sixième plus grand arrondissement montréalais, on y compte de nombreux espaces verts. L'arrondissement est caractérisé par d'importantes infrastructures routières et de transport en commun. Il compte cinq ponts qui traversent la rivière des Prairies et de nombreux axes routiers importants, faisant le lien entre la rive nord et Montréal (autoroute 15, 17, boulevard des Laurentides et Papineau). Il y a aussi trois stations de métro (Crémazie, Sauvé, Henri-Bourassa), deux gares de trains de banlieue et de nombreuses lignes d'autobus.

Ahuntsic-Cartierville fut l'un des premiers centres de peuplement de ce qui allait devenir Montréal. L'emplacement de l'actuel arrondissement fut découvert en 1535 lors du voyage de Jacques-Cartier. Ce même voyage est aussi celui qui vit la découverte du village huron de Hochelaga, destiné à devenir Montréal. La paroisse de Sault-au-Récollet, dans l'actuel quartier Ahuntsic, fut la première fondée en 1696 ; une mission y était dirigée par les Sulpiciens. Dans le courant du XIX^e siècle, trois villages s'implantèrent sur le territoire de l'actuel arrondissement, Cartierville, le Gros-Sault et Back River ; ce dernier deviendra Ahuntsic en 1887. En 1916, une partie de la paroisse de Sault-au-Récollet fut annexée à Montréal, l'autre partie du territoire devint une ville autonome, Montréal-Nord.

En 1914, Saraguay, situé à l'extrême ouest de l'arrondissement, secteur déjà cossu à l'époque, se sépara de Cartierville. Il fut aussi le seul des villages à ne pas avoir été annexé à Montréal avant la Première Guerre mondiale et ne le sera qu'en 1964. L'urbanisation de Saraguay, longtemps lieu de villégiature, fut accélérée par l'arrivée du chemin de fer en direction de Saint-Jérôme en 1876 ; ce lieu demeura néanmoins huppé et conserva ses nombreux boisés. Ce quartier est aujourd'hui celui qui abrite le Bois-de-Saraguay ainsi que la population la plus aisée de l'arrondissement (secteur de recensement 288).

Après la Seconde Guerre, l'urbanisation se fait rapidement sur tout le territoire qui est aujourd'hui Ahuntsic-Cartierville, des rues sont tracées et on développe le secteur résidentiel et industriel. En 1959, le boulevard Henri-Bourassa est construit, cela accélère encore le développement en facilitant l'accès au territoire. Par la suite, la Métropolitaine, l'autoroute des Laurentides et le métro viendront renforcer l'urbanisation de ce quartier qui développera aussi une forte vocation industrielle avec le secteur l'Acadie-Chabanel, situé au sud-ouest de l'arrondissement. Après ce bref historique, voyons quel est le profil de la population qui habite aujourd'hui l'arrondissement.

Le profil sociodémographique

Le profil sociodémographique est un outil essentiel dans l'analyse d'une population et de son territoire. Diverses variables seront utilisées afin de comprendre la dynamique d'Ahuntsic-Cartierville. La population, les ménages et les familles, les groupes d'âge, l'immigration et les langues et finalement la mobilité seront les grands thèmes abordés dans cette partie. Rappelons que, sauf avis contraire, les statistiques réfèrent à l'année 2001 et sont tirées du recensement de Statistique Canada. Pour le découpage des quartiers de référence (QR) dans les quartiers Ahuntsic et Bordeaux-Cartierville, voir la carte A.1 dans l'Annexe A.

La population

Le premier thème traité est celui de la population. Il sera analysé à travers les variables de l'évolution de la population, de la répartition des hommes et des femmes et de la densité de la population.

La population de l'arrondissement est passée de 118 000 habitants en 1981 à 125 145 en 2001, ce qui représente 7 % de la population de l'île de Montréal. Le tableau 2 montre que la répartition de la population entre les différents QR varie entre 16 233 (La Visitation) et 25 804 (Nouveau-Bordeaux). Les femmes, au nombre de 66 340, soit 53 %, y sont plus présentes que les hommes qui sont au nombre de 58 805, soit 47 %. La répartition des hommes et des femmes est presque identique à celle d'île de Montréal qui est de 47,9 % d'hommes et de 52,1 % de femmes. La densité de 5 500 habitants par km² est plus élevée que celle de l'île de Montréal qui est, en moyenne, de 3 625 habitants par km².

Tableau 2 : Répartition de la population en 2001

	Bordeaux-Cartierville			Ahuntsic					Arrondissement
	Cartierville	Nouveau-Bordeaux	Total	Nicolas-Viel	Saut-au-Récollet	Saint-Sulpice	La Visitation	Total	
Population	23 356	25 804	49 160	18 236	23 751	17 765	16 233	75 985	125 145

Source : Statistique Canada, Recensement 2001, Traitement : Marie-Ève Boivin.

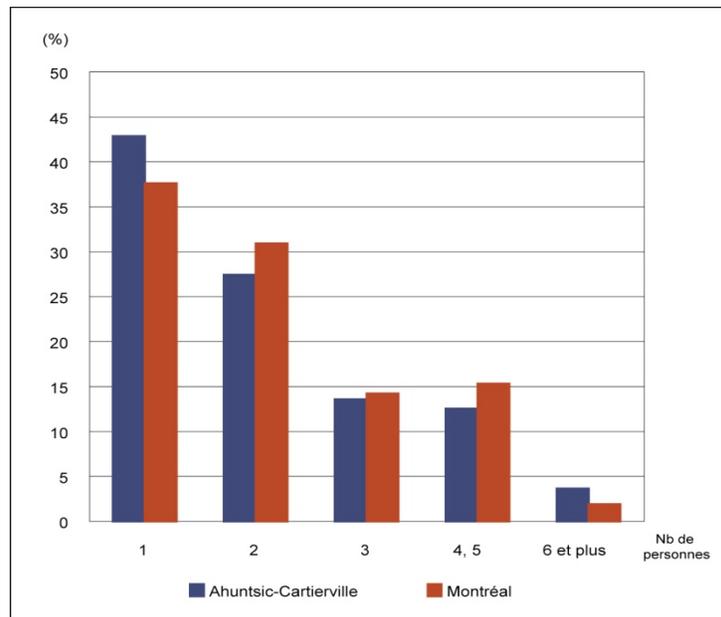
Les ménages et familles

Ce thème sera abordé à l'aide de plusieurs variables concernant la taille des ménages et leur composition. Les ménages sont une personne seule ou un groupe de personnes vivant dans un logement, que la composition soit familiale ou non. Le nombre de personnes dans les ménages privés, les personnes vivant seules, les enfants présents à la maison, ainsi que les familles monoparentales serviront à analyser la situation des ménages et des familles dans l'arrondissement.

La taille des ménages

En 2001, il y avait 56 510 ménages, soit 3 % de plus qu'en 1996. L'augmentation est un peu plus faible que dans l'île de Montréal qui, passant de 773 400 à 805 820 ménages, atteint 4,2 %. Dans la figure 1, il est possible d'observer que les ménages d'une personne sont plus présents dans Ahuntsic-Cartierville que dans l'île de Montréal ; pour ce qui est des grands ménages (6 personnes et plus), leur proportion est également supérieure dans l'arrondissement.

Figure 1 : Taille des ménages en 2001, Ahuntsic-Cartierville et l'île de Montréal



Source : Statistique Canada, Recensement 2001, Traitement : Marie-Ève Boivin.

Le tableau 3 indique que c'est dans Ahuntsic que l'on retrouve le plus de ménages d'une personne (14 330). Dans tous les QR formant cette partie de l'arrondissement, la proportion est supérieure à 40 %.

Bordeaux-Cartierville

Dans Bordeaux-Cartierville, le tableau 3 nous indique que les ménages nombreux y sont plus fréquents que dans Ahuntsic. En nombre absolu de même qu'en proportion, c'est dans Nouveau-Bordeaux que l'on retrouve le plus grand nombre de ménages privés de 6 personnes ou plus, soit 1410. Les ménages de 4-5 personnes sont aussi nombreux dans ce quartier que dans Ahuntsic, il y en a 1745 (19 %) dans Cartierville et 1675 (13 %) dans Nouveau-Bordeaux.

Tableau 3 : Taille des ménages en 2001

Nb de personnes	Bordeaux-Cartierville						Ahuntsic									
	Cartierville		Nouveau-Bordeaux		Total		Nicolas-Viel		Sault-au-Récollet		Saint-Sulpice		La Visitation		Total	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
1	3 195	34	4 115	31	7 310	33	3 285	41	4 180	45	3 450	40	3 415	43	14 330	42
2	2 630	28	3 495	27	6 125	27	2 290	28	2 980	31	2 925	34	2 410	30	10 605	31
3	1 400	15	2 475	19	3 875	17	1 065	13	1 210	13	1 075	13	1 035	13	4 385	13
4,5	1 745	19	1 675	13	3 420	15	1 280	16	1 025	11	975	11	935	12	4 215	12
6 et plus	320	3	1 410	11	1 730	8	165	2	95	1	110	1	110	1	480	1
Total des ménages	9 290	100	13 170	100	22 460	100	8 085	100	9 490	100	8 535	100	7 905	100	34 015	100

Source : Statistique Canada, Recensement 2001. Traitement : Marie-Ève Boivin.

La composition des familles

Dans l'arrondissement, la proportion de familles avec enfants varie entre 55 % et 68 % selon les quartiers de référence (tableau 4). La monoparentalité touche 6 350 familles, soit 20 % du total des familles et 32 % des familles avec enfants. Leur répartition selon le sexe du chef de famille se situe dans la moyenne montréalaise, qui est approximativement un rapport de 80 % de femmes et de 20 % d'hommes (tableau A.8 à l'annexe A). Entre 1991 et 2001, on a vu une diminution du nombre de familles monoparentales avec un seul enfant, passant de 5 272 à environ 4 075. Cependant, une augmentation a été constatée chez les familles monoparentales avec deux enfants ; le nombre dans cette situation est passé de 1 173 à environ 1 735 durant la même période. Les familles monoparentales avec trois enfants et plus ont connu aussi une augmentation entre 1991 et 2001, passant de 454 à environ 555.

Tableau 4 : Types de familles de recensement*

	Bordeaux-Cartierville						Ahuntsic						Ahuntsic-Cartierville					
	Cartierville		Nouveau-Bordeaux		Total		Nicolas-Viel		Sault-au-Récollet		Saint-Sulpice		La Visitation		Total		nb	%
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%		
Familles avec conjoints et enfant	2 720	68	3 220	75	5 940	72	2 040	70	2 255	65	1 560	60	1 720	66	7 575	65	13 515	68
Familles monoparentales	1 255	32	1 085	25	2 340	28	860	30	1 215	35	1 040	40	895	34	4 010	35	6 350	32
Total familles avec enfants	3 975	100	4 305	100	8 280	100	2 900	100	3 470	100	2 600	100	2 615	100	11 585	100	19 865	100
Total familles avec ou sans enfants	5 840	100	6 735	100	12 575	100	4 555	100	5 905	100	4 720	100	4 235	100	19 415	100	31 990	100
Familles monoparentales	1 255	21	1 085	16	2 340	19	860	19	1 215	21	1 040	22	895	21	4 010	21	6 350	20

Source : Statistique Canada, Recensement 2001, sur la base d'un échantillon de 20 %. Traitement : Marie-Ève Boivin.

* Une famille de recensement est un couple marié, avec ou sans enfant. Les enfants, s'il y a lieu peuvent être des deux conjoints ou d'un seul. Les couples vivants en union libre, même situation pour les enfants, ou un parent monoparental, avec au moins un enfant. Les couples homosexuels sont aussi considérés comme étant des familles de recensement. Les enfants peuvent aussi être des petits-enfants vivant avec leurs grands-parents.

Ahuntsic

Dans Ahuntsic, on retrouve un taux de famille avec enfants de 60 %. 11 585 des 19 415 familles du quartier ont des enfants (tableau 4). Dans le QR Saint-Sulpice, on constate une grande proportion de familles monoparentales sur le nombre total de familles avec enfants, soit 40 %. C'est également dans Saint-Sulpice que se trouve le plus grand nombre de mères chef de famille ayant trois enfants et plus à charge, soit 90 ménages, ou 11 % des mères monoparentales du quartier de référence (tableau A.8 à l'annexe A).

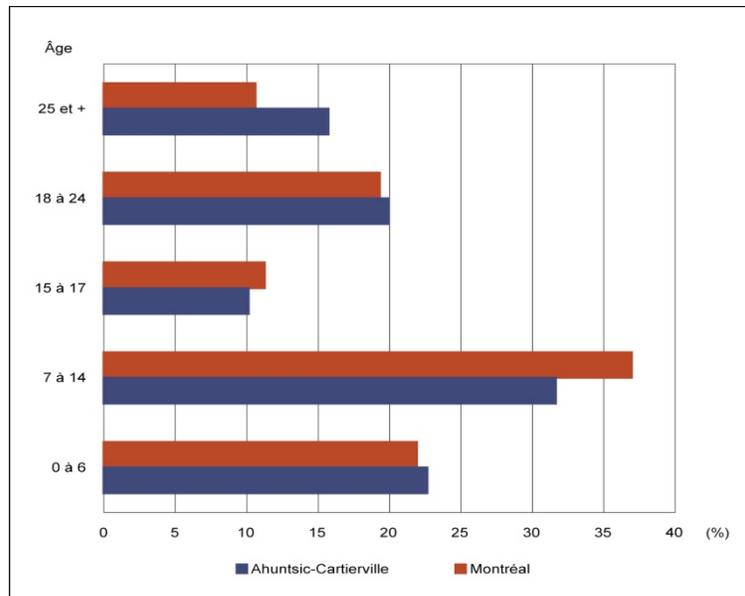
Bordeaux-Cartierville

Le quartier est caractérisé par la présence plus importante proportionnellement des familles avec enfants que dans le quartier Ahuntsic. Elles représentent 66 % du total des familles, comparativement à 60 % pour Ahuntsic. De plus, c'est le QR Cartierville qui a le plus gros contingent de familles monoparentales (1 255), même si sa proportion par rapport au total des familles avec enfants est plus faible que dans Sault-au-Récollet, Saint Sulpice et La Visitation (tableau 4).

L'âge des enfants dans les ménages

La figure 2 illustre la comparaison entre l'île de Montréal et l'arrondissement pour la variable de l'âge des enfants présents à la maison. Le nombre de ménages avec de jeunes enfants, de 0 à 6 ans, est légèrement plus élevé pour Ahuntsic-Cartierville que pour l'île de Montréal. Par contre, pour les jeunes de 6 à 14 ans, l'île de Montréal se démarque de l'arrondissement avec un peu plus de 35 % contre un peu plus de 30 %. On peut observer sur le graphique que les jeunes de plus de 18 ans ont tendance à rester plus longtemps avec leurs parents que dans l'île de Montréal en général.

Figure 2 : Âge des enfants présents à la maison en 2001 pour Ahuntsic-Cartierville et l'île de Montréal



Source : Statistique Canada, Recensement 2001, sur la base d'un échantillon de 20 %.
 Traitement : Marie-Ève Boivin.

Ahuntsic

Le nombre d'enfants de tous les âges dans les ménages est de 19 295 et plus du tiers sont âgés entre 6 et 14 ans (tableau 5). Les enfants âgés de 0 à 6 ans et ceux âgés de 18 à 24 ans sont en proportion égale dans le quartier. On remarque que Nicolas-Viel et Sault-au-Récollet sont les QR avec le plus grand nombre d'enfants âgés de 6 ans et moins.

Bordeaux-Cartierville

Le quartier se distingue d'Ahuntsic avec une forte proportion d'enfants de plus de 25 ans présents à la maison (tableau 5). C'est dans le QR Nouveau-Bordeaux qu'il y a le plus grand nombre d'enfants, soit 7 630, et Cartierville suit avec 7 330 enfants dans les ménages. Ce sont les jeunes âgés de 15 à 17 ans qui sont les moins présents dans les ménages, avec 10 % pour Cartierville et 8 % pour Nouveau-Bordeaux. Le nombre total d'enfants de tous les âges dans les ménages est de 14 960.

Tableau 5 : L'âge des enfants présents à la maison en 2001

Âge	Bordeaux-Cartierville						Ahuntsic								Ahuntsic-Cartierville			
	Cartierville		Nouveau-Bordeaux		Total		Nicolas-Viel		Sault-au-Récollet		Saint-Sulpice		La Visitation		Total		nb	%
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%		
0 à 6	1 790	24	1 645	22	3 435	23	1 230	24	1 340	24	825	19	920	22	4 315	22	7 750	23
6 à 14	2 420	33	2 070	27	4 490	30	1 775	34	1 770	32	1 455	33	1 340	32	6 340	33	10 830	32
15 à 17	725	10	640	8	1 365	9	490	9	640	12	535	12	440	10	2 105	11	3 470	10
18 à 24	1 355	18	1 485	20	2 840	19	980	19	1 165	21	1 100	25	745	18	3 990	21	6 830	20
25 et plus	1 040	14	1 790	24	2 830	19	720	14	565	10	515	12	745	18	2 545	13	5 375	16
Nb total d'enfants	7 330	100	7 630	100	14 960	100	5 195	100	5 480	100	4 430	100	4 190	100	19 295	100	34 255	100

Source : Statistique Canada, Recensement 2001, sur la base d'un échantillon de 20 %. Traitement : Marie-Ève Boivin.

Les groupes d'âge

Le groupe d'âge le plus présent dans l'arrondissement est celui des 25-44 ans qui forme 31 % de la population. Les 0 à 14 ans, 14,9 %, et les plus de 65 ans, 18,6 %, sont aussi deux groupes très présents.

Personnes âgées

Le vieillissement de la population est une réalité prenant de plus en plus de place dans la société québécoise ; l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville n'échappe pas à la tendance. En 2001, les personnes âgées de plus de 65 ans comptaient pour 18,6 % (23 215) de la population d'Ahuntsic-Cartierville. Parmi les personnes âgées, environ 7000 (30 %) vivaient seules. Vous retrouverez ces statistiques dans le tableau A.1 à l'annexe A.

Ahuntsic

En 2001, 14 080 résidents de cette partie de l'arrondissement sont des personnes âgées de plus de 65 ans. C'est dans le QR de Sault-au-Récollet que l'on retrouve la plus forte population de personnes âgées de 65 ans et plus, soit 4 505. De ce nombre, environ 33 % (1500) vivent seules. Le taux le plus important de l'arrondissement de personnes âgées vivant seules se trouve dans Nicolas-Viel (environ 37 %). Dans Ahuntsic, environ 34 % des personnes âgées vivent seules, soit 4 720.

Bordeaux-Cartierville

En 2001, 9 135 résidents de Bordeaux-Cartierville ont 65 ans et plus en 2001. Il y a respectivement environ 27 % et 23 % de personnes de 65 ans et plus vivant seules dans les QR Nouveau-Bordeaux et Cartierville.

L'immigration et les langues

Ahuntsic-Cartierville a vu, lors des dernières années, un changement de sa population. La population d'origine, majoritairement francophone, ou d'immigration européenne ou libanaise, s'est vu lentement remplacée, à partir des années 1990, par une population immigrante provenant des nouveaux berceaux de l'immigration, les pays en voie de développement. La population d'origine du quartier a migré vers les banlieues montréalaises. Ainsi, l'arrondissement présente un visage multiethnique; de multiples cultures et langues se côtoient sur son territoire. La question du logement social prend donc une toute autre dimension si l'on veut tenir compte des pratiques culturelles de ces nouveaux arrivants.

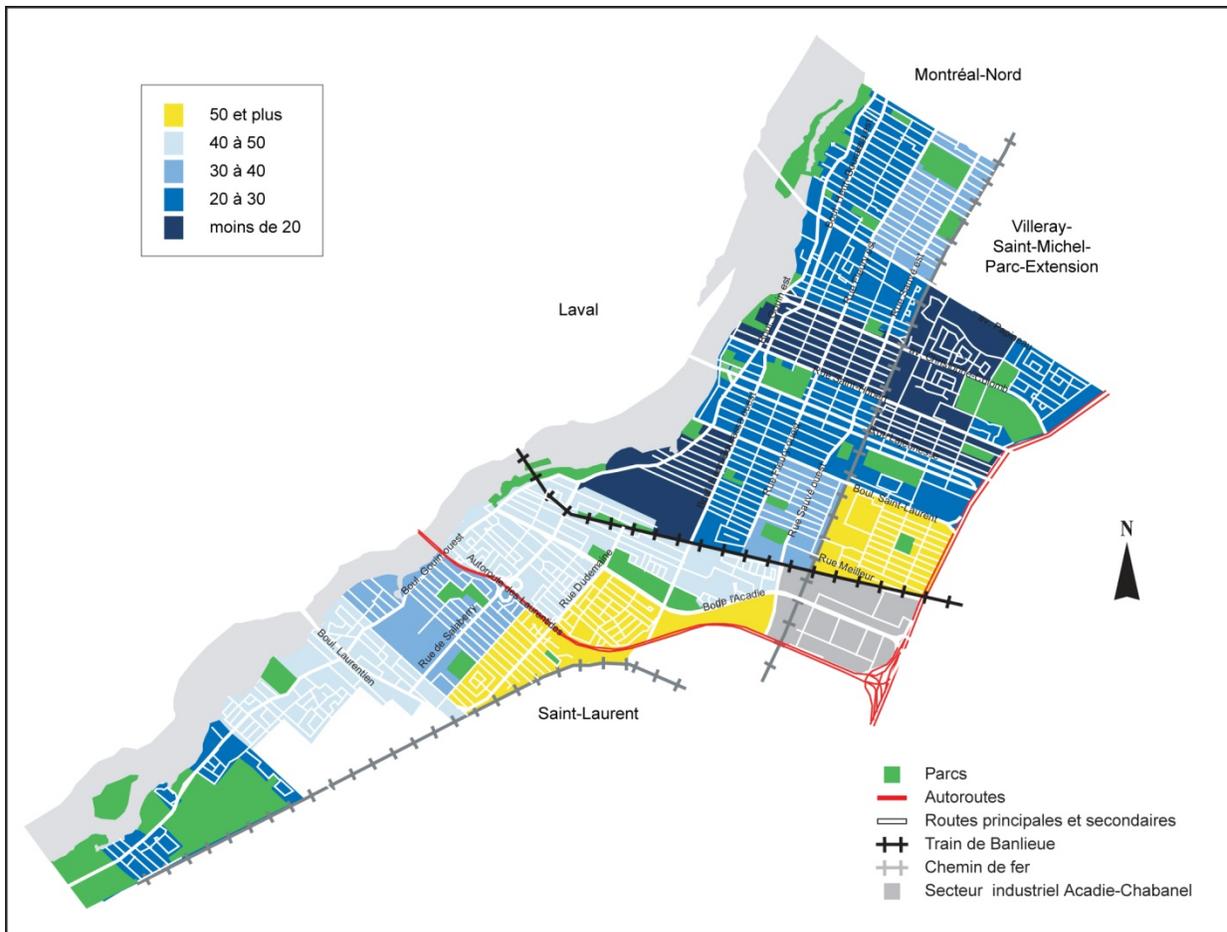
Immigration

En 2001, le pourcentage d'immigrants dans l'île de Montréal est 27 %, cette proportion est de 32 % pour l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville. Bien que les pays les plus représentés soient l'Italie, le Liban (immigration plus ancienne) et Haïti (immigration récente), de nombreux autres pays ont une représentation importante sur le territoire, comme il est possible de la constater dans le tableau A.2 à l'annexe A. La proportion de minorités visibles de la population totale est de 24 %, comparativement à 21 % à Montréal. Il est possible de constater sur la carte 2 une concentration des immigrants le long des infrastructures lourdes de transport telles que la voie ferrée du CP, du CN (est ouest), l'autoroute des Laurentides et le boulevard Métropolitain.

Ahuntsic

La proportion d'immigrants dans Ahuntsic est de 24 % (18 365). C'est dans le secteur sud-ouest, de Saint-Simon et Saint-Benoît, ainsi qu'au nord de la rue Fleury et à l'est de Papineau que sont les plus fortes concentrations d'immigrants pour Ahuntsic, comme on peut le voir sur la carte 2.

Carte 2 : Répartition des immigrants dans l'arrondissement en 2001 (%) par SR



Sources : Carte : Orthophotos, Ministère des Ressources naturelles, 1999. Données : Statistique Canada, Recensement 2001, sur la base d'un échantillon de 20 %. Carte réalisée par Marie-Ève Boivin et Ysabelle Cuiquier.

Bordeaux-Cartierville

Il est possible de constater également une forte proportion d'immigrants dans Bordeaux-Cartierville. En 2001, 45 % (21 870) de la population de Bordeaux-Cartierville était née à l'extérieur du territoire canadien. La plus grande part d'entre eux se concentrent dans les places l'Acadie et Henri-Bourassa, dans le secteur Laurentien/Grenet, aux extrémités est et ouest de la rue de Salaberry.

Langues

La variable de la langue maternelle a été préférée aux autres possibilités, telle la langue parlée à la maison. La langue maternelle est la première langue apprise et encore comprise par l'individu. Elle a été choisie comme variable principale, car elle permet de mieux cerner toutes les langues présentes dans l'arrondissement, notamment au sein des familles multiethniques, et donc sa diversité ethnoculturelle. Si la langue française domine avec 58 %, en pourcentage plus important que dans l'île de Montréal (53,7 %), les langues italienne et arabe sont les langues maternelles de davantage de résidents que l'anglais.

Ahuntsic

Les proportions les plus importantes de population ayant le français comme langue maternelle se trouvent dans Sault-au-Récollet (79 %) et dans Saint-Sulpice (78 %). Dans Nicolas-Viel, et la Visitation, l'italien remplace de loin l'anglais comme langue maternelle la plus fréquente après le français.

Bordeaux-Cartierville

La langue arabe est la plus importante des langues maternelles après le français dans Nouveau-Bordeaux (17 %) comme c'est le cas avec l'anglais dans Cartierville (11 %). Soulignons que dans les deux QR, moins de la moitié ont le français comme langue maternelle. Les données et les proportions se retrouvent dans le tableau A.3 à l'annexe A.

La mobilité

La mobilité dans l'arrondissement est semblable à celle que connaît la population de l'île de Montréal. En effet, pour celle-ci, 84 % de la population avait déclaré ne pas avoir déménagé dans la dernière année et cette proportion était à 52 % pour les cinq dernières années. Ces proportions sont respectivement de 85 % et de 55 % dans l'arrondissement. Aucune différence majeure n'est visible à l'échelle des QR ou des secteurs de recensement, comme il est possible de le constater dans le tableau A.5 en annexe A.

Quelques faits saillants - Profil sociodémographique

L'arrondissement Ahuntsic-Cartierville se distingue par la présence importante de ménages d'une personne et de ménages de six personnes et plus. Les enfants âgés de 18 ans et plus vivant avec leurs parents sont plus fréquents dans Nouveau-Bordeaux et dans La Visitation. Le vieillissement de la population est une situation particulièrement préoccupante en ce qui concerne le logement social, puisque 18,6 % de la population est âgé de 65 ans et plus et que environ 7 000 personnes de cette catégorie d'âge vivent seules. La diversité ethnique que connaît l'arrondissement sera un enjeu important du développement du logement social. Les problèmes d'abordabilité du logement que peuvent connaître ces personnes âgées seront commentés de plus près lors du diagnostic, tout comme ceux des familles avec enfants et des familles monoparentales. Finalement, il apparaît à la lumière de ce portrait sociodémographique de l'arrondissement que certaines zones reconnues seront à étudier pour un développement visant la mixité sociale : les places l'Acadie et Henri-Bourassa et le secteur Laurentien-Grenet. Le profil socioéconomique qui suit pourra éclairer cette question.

Le profil socioéconomique

Le portrait socioéconomique vient compléter et enrichir le portrait sociodémographique. Dans ce portrait, les divisions utilisées ne seront pas seulement les quartiers de référence, mais quelquefois aussi les secteurs de

recensement puisque la division des données en quartier masquait souvent des disparités importantes entre les secteurs.

La scolarité

Une faible scolarité vient souvent de pair avec un niveau de vie plus faible. Cependant, puisque ce n'est pas toujours le cas, la variable du niveau de scolarité peut induire en erreur. En effet, la population ayant immigré avant 1961 et jusqu'en 1970 (la période peut aussi s'étendre jusqu'en 1980, selon les cas), est souvent européenne (Italie, Portugal, Grèce) et peu scolarisée. Cependant, on trouve au sein de cette population un fort taux de propriétaires ainsi que des niveaux de revenus se situant dans la classe moyenne inférieure jusqu'à la classe moyenne supérieure (cette variable sera reprise plus en détail dans la partie sur le revenu). L'immigration, ayant débuté à la fin des années 70, provient des pays d'Europe de l'Est et du tiers-monde où les études postsecondaires ne sont pas rares. Cependant, la difficile reconnaissance des diplômes et d'autres facteurs empêchent cette population d'œuvrer à leur niveau de compétence et ils se retrouvent ainsi dans des emplois à salaire plus faible. Le résultat est donc qu'on peut retrouver dans le même secteur un très fort taux de diplômés universitaires, mais un niveau de pauvreté important. Il faut donc interpréter les résultats des compilations de données sur la scolarité en les croisant avec d'autres types de variables, tels les revenus ou les données sur les immigrants.

Au niveau de l'arrondissement, le taux de diplômés universitaires est, en général, comparable à celui de l'île de Montréal. Cependant, la proportion de la population avec une scolarité inférieure à la 9^e année est moindre dans l'arrondissement. Par ailleurs, selon les secteurs de recensement, entre 20 % et 35 % des jeunes de 15 à 24 ans ne fréquentent pas l'école. Au niveau de l'île de Montréal, la moyenne se situe dans la même fourchette, soit 31,6 %.

Ahuntsic

C'est dans Nicolas-Viel que l'on retrouve le plus de diplômés universitaires, soit 44 %, et c'est dans le QR de la Visitation qu'il y en a le moins avec 24 %.

Bordeaux-Cartierville

Dans le secteur de la Place l'Acadie et de la Place Henri-Bourassa, plus de 40 % des jeunes entre 15 et 24 ans ne fréquente pas l'école. C'est le secteur où la proportion est la plus importante dans l'arrondissement.

Les revenus et les indicateurs socioéconomiques

C'est dans cette partie que nous essaierons de cerner la capacité des résidents à se loger au prix du marché. En d'autres mots, nous tenterons d'évaluer le niveau de défavorisation économique de l'arrondissement.

Les revenus seront examinés à travers le revenu moyen de la population¹ de l'arrondissement et les revenus médians des ménages² dans les QR. Nous verrons également les revenus médians des hommes et des femmes.

Tout d'abord, le revenu moyen de la population en 2000 s'élevait à 27 486 \$ pour l'arrondissement, tandis qu'il était de 28 258 \$ pour la population de l'île de Montréal (Giroux, 2005). Le revenu médian des ménages de l'arrondissement est de 36 426 \$.

Autant le revenu médian des ménages que le revenu moyen de la population à l'échelle de l'arrondissement masquent une pauvreté importante touchant certains secteurs, qui seront traités plus en détails dans les paragraphes suivants, notamment la place Meilleur, l'avenue du Mont-Cassin, les places l'Acadie et Henri-Bourassa,

¹ Selon le Dictionnaire du recensement de 2001, le revenu moyen de la population correspond à la valeur en dollars obtenue en additionnant le revenu total des particuliers de 15 ans et plus et en divisant cette somme par le nombre de particuliers de 15 ans plus ayant un revenu (Statistique Canada, 2003)

² Selon le Dictionnaire du recensement de 2001, le revenu médian des ménages correspond à la valeur en dollars qui représente le milieu d'une répartition des ménages classés selon la taille du montant du revenu du ménage (Statistique Canada, 2003).

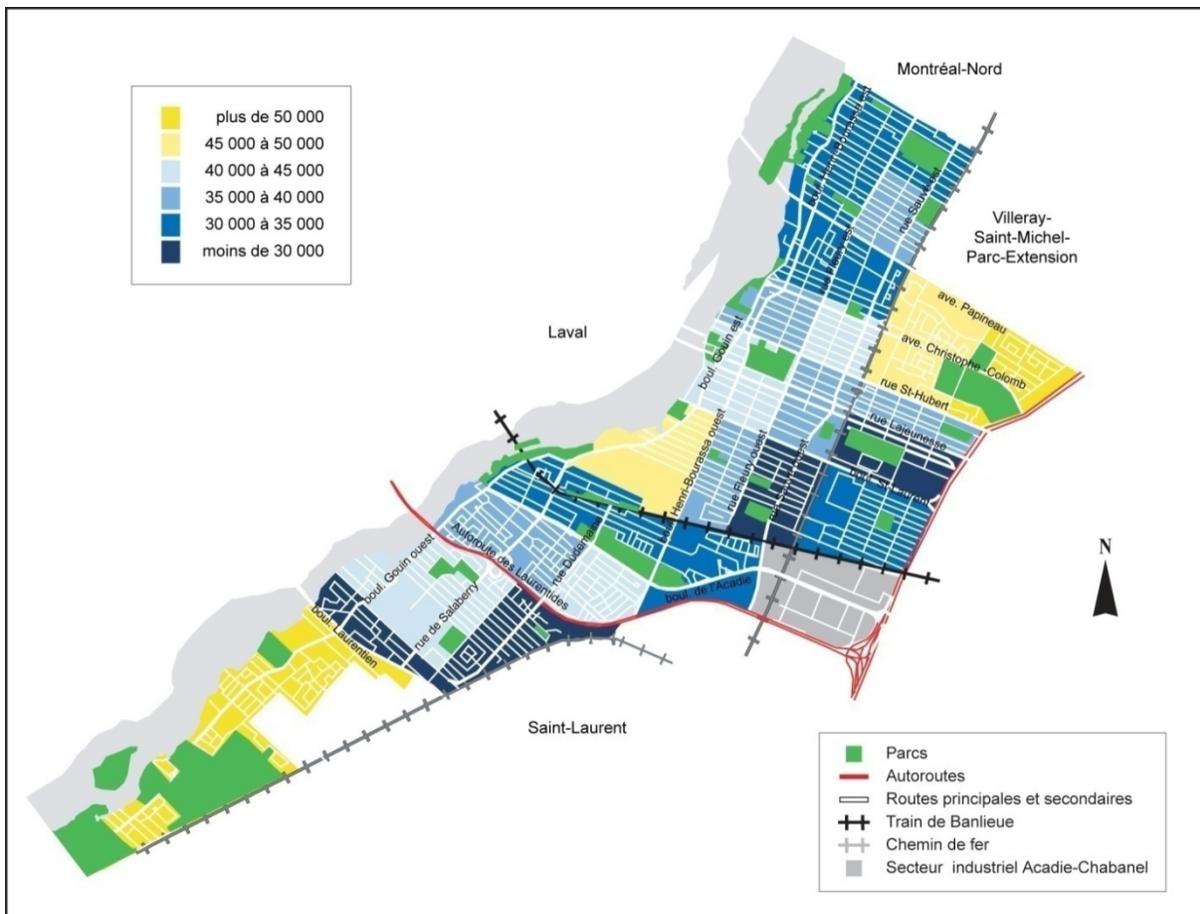
le secteur Laurentien-Grenet, etc. Des disparités sont présentes au niveau des revenus médians des ménages entre les QR composant l'arrondissement, disparités encore plus visibles à l'échelle des secteurs de recensement (carte 3).

Le revenu médian des femmes se distingue de celui des hommes dans la presque totalité des secteurs de recensement, le revenu médian annuel des femmes est sous la barre des 20 000 \$. Seulement quelques secteurs sont entre 20 000 \$ et 30 000 \$, et aucun secteur n'est supérieur. Pour les hommes, la situation est plus partagée, oscillant autour de la médiane montréalaise qui est de 24 068 \$.

Ahuntsic

Le QR où les revenus médians des ménages sont les plus élevés est Saint-Sulpice où 50 % gagnent plus de 42 540 \$. En observant la carte 2, il est possible d'identifier deux zones où il y a concentration de groupes de population ayant un revenu inférieur à 30 000 \$. La première zone est située dans Ahuntsic dans le secteur sud du QR de la Visitation.

Carte 3 : Répartition des ménages selon les revenus médians en 2001 (\$)



Source : Carte : Orthophotos, Ministère des Ressources naturelles, 1999. Données : Statistique Canada, Recensement 2001, sur la base d'un échantillon de 20 %. Carte réalisée par Marie-Eve Boivin et Ysabelle Cuiquier.

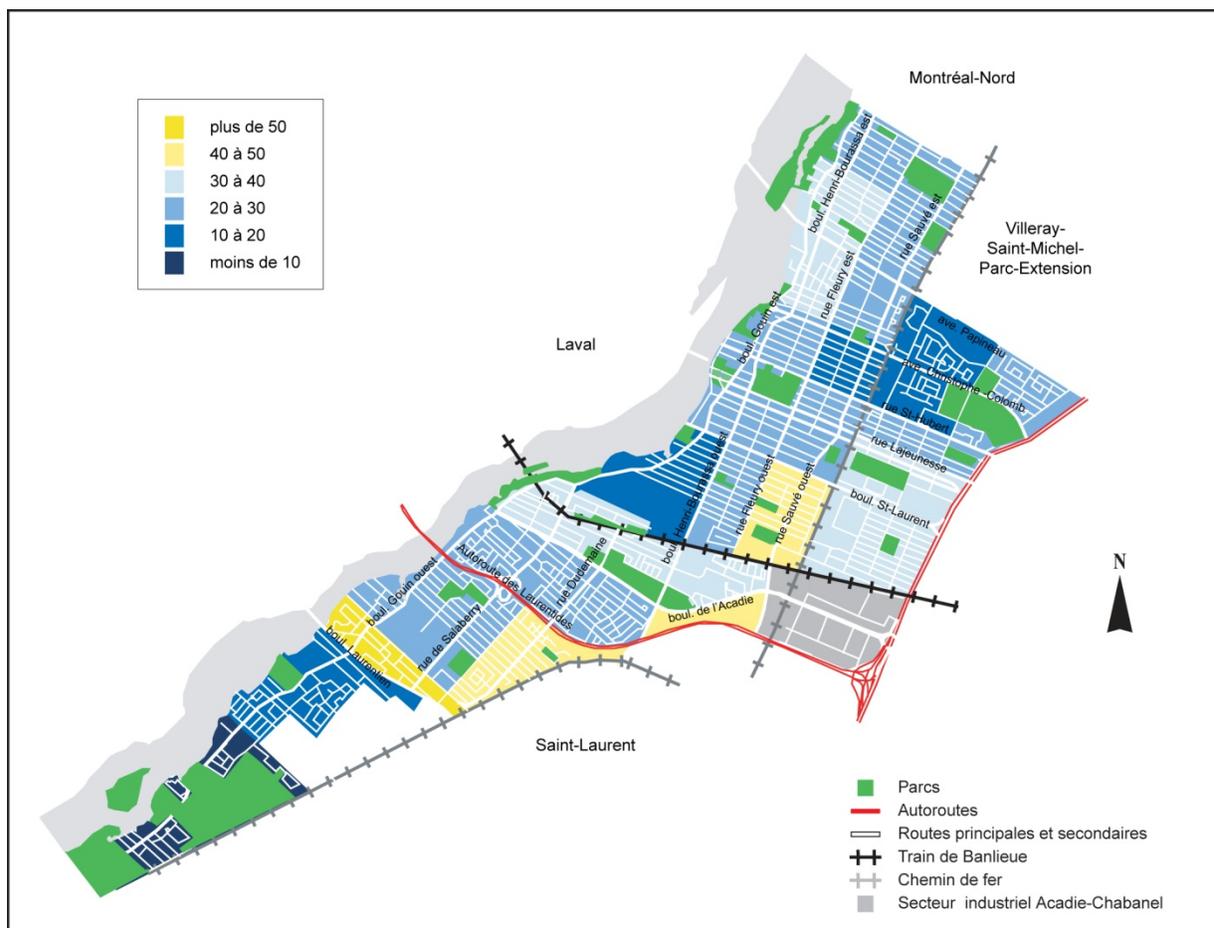
Bordeaux-Cartierville

La deuxième zone de pauvreté couvre les QR Cartierville et Nouveau-Bordeaux et prend la forme d'un croissant. Elle est délimitée par l'autoroute métropolitaine au sud, elle suit l'autoroute des Laurentides jusqu'à la rencontre avec le chemin de fer du CN, et finalement, elle prend fin à la limite de l'arrondissement et des deux secteurs de Saint-Laurent s'y emboîtant. Cependant, Cartierville est le QR de cette partie de l'arrondissement où les revenus médians des ménages sont les plus élevés, soit 41 566 \$.

Les familles à faible revenu

La fréquence des familles à faible revenu est le pourcentage de familles économiques ou de personnes hors famille économique qui consacrent 20 % de plus que la moyenne générale pour les besoins essentiels, tels la nourriture, le logement et l'habillement. L'emploi du terme famille dans la prochaine section réfère aux familles économiques.

Carte 4 : Répartition des familles à faible revenu en 2001 (%)



Source : Carte : Orthophotos, Ministère des Ressources naturelles, 1999. Données : Statistique Canada, Recensement 2001, sur la base d'un échantillon de 20 %. Carte réalisée par Marie-Eve Boivin et Ysabelle Cuiquier.

Ahuntsic

Dans le QR Nicolas-Viel, les proportions de familles à faible revenu varient entre 44 % et 12 % selon les secteurs de recensement (carte 3). Le plus élevé, 44 %, est celui où se trouve la place Saint-Benoît que nous avons déjà identifiée dans la section traitant de la langue et de l'immigration. Dans Sault-au-Récollet, les proportions de familles à faible revenu vont jusqu'à 31 %. Cette fréquence est observée dans le secteur délimité par la rue Fleury

au sud, la rivière des Prairies au nord, Papineau à l'est et le boulevard Olympia à l'ouest. Dans Saint-Sulpice et la Visitation, entre 18 % et 36 % des familles sont à faible revenu.

Bordeaux-Cartierville

La répartition spatiale des familles à faible revenu est très inégale dans les QR. Cartierville abrite à la fois le secteur de recensement (celui du Bois-de-Saraguay) où la fréquence de familles à faible revenu est la plus basse, 9 %, et le secteur où la fréquence est la plus forte, 51 %. Ce dernier est le secteur situé entre Laurentien et Grenet que nous avons déjà identifié comme ayant une concentration importante de nouveaux arrivants et qu'il est possible de localiser sur la carte 4. Dans Nouveau-Bordeaux, les deux secteurs les plus problématiques sont ceux enclavés entre la voie ferrée et l'autoroute des Laurentides, abritant les places l'Acadie et Henri-Bourassa, puisque 47 % et 30 % des familles qui y vivent sont sous le seuil de faible revenu.

Le taux d'effort

La variable du taux d'effort indique l'apport économique que les ménages doivent fournir afin de se maintenir dans leur logement. Statistique Canada cible le taux d'effort à un maximum de 30 % du revenu mensuel brut des ménages devant être consacré au logement. Au-dessus de ce taux, le ménage est considéré comme fournissant un taux d'effort pouvant mettre en péril la situation économique du ménage. Cependant, cette variable doit être relativisée avec d'autres variables socioéconomiques dont celle du revenu. Dans l'arrondissement, 12 575 ménages sur un total de 35 950, soit 35 %, devaient consacrer plus de 30 % de leurs revenus au paiement de leur loyer. En comparaison, pour Montréal, 24 % des ménages locataires dépassent le seuil du taux d'effort de 30 %.

Ahuntsic

Sur un total de 23 595 logements loués dans le quartier Ahuntsic en 2001, 7 705 ménages locataires devaient dépenser plus de 30 % de leur revenu au loyer, soit une proportion de 32,6 % du total des ménages locataires. Ils se répartissent comme suit dans les QR : 2 505 dans Sault-au-Récollet, 1 950 dans Nicolas-Viel, 1 830 dans La Visitation et 1 420 dans Saint-Sulpice.

Bordeaux-Cartierville

Sur un total de 12 355 logements loués, il y a 4 870 ménages locataires dans Bordeaux-Cartierville ayant un taux d'effort de plus de 30 % en 2001, soit un pourcentage de 39,4 %. De ce nombre, 2 445 vivent dans le QR de Cartierville et 2 425 dans le QR de Nouveau-Bordeaux.

L'assistance-emploi

Les données présentées dans cette partie sont disponibles selon le découpage territorial des centres locaux d'emploi (CLE). Deux CLE sont présents sur le territoire de l'arrondissement, le CLE Ahuntsic et le CLE Fleury. Le CLE Ahuntsic couvre le territoire de Bordeaux-Cartierville et le CLE Fleury couvre Ahuntsic.

CLE Ahuntsic (Quartier Bordeaux-Cartierville)

La proportion de personnes seules à bénéficier de l'assistance-emploi est moins grande dans le territoire du CLE Ahuntsic que dans celui de Fleury, 60,8 % (1 865) des prestataires sont dans cette situation, sur un total de 3 065 ménages prestataires. Les couples avec enfants suivent, 18 % (553), ainsi que les familles monoparentales, 14,3 % (439). Les prestataires de l'assistance-emploi sont moins nombreux dans Bordeaux-Cartierville (CLE Ahuntsic) que dans Ahuntsic (CLE Fleury).

CLE Fleury (Quartier Fleury)

Sur les 4 605 ménages prestataires de l'assistance-emploi, la clientèle la plus nombreuse sur le territoire du CLE Fleury est celle des personnes seules qui représentent 71,5 % (3 292). Ensuite, les familles monoparentales, 14,5 % (669), et les couples avec enfants à 10,2 % (468) sont les clientèles les plus fréquentes.

Tableau 6 : Composition des ménages prestataires de l'assistance-emploi en 2006

	Personnes seules		Couples sans enfants		Familles monoparentales		Couples avec enfants		Conjoints étudiants		Total
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
CLE Ahuntsic	1865	60,8	180	5,9	439	14,3	553	18	31	1	3068
CLE Fleury	3292	71,5	155	3,4	669	14,5	468	10,2	21	0,5	4605

Source : MESSF, 2006. Traitement : Marie-Eve Boivin.

Quelques faits saillants - Profil socioéconomique

L'arrondissement Ahuntsic-Cartierville se caractérise par une grande mixité tant sur le plan social, économique que culturel. L'écart entre les revenus est frappant et la concentration des familles à faible revenu se superpose à celle des ménages ayant un taux d'effort de plus de 30 % de leur revenu. Aussi, comme dans d'autres secteurs de l'île de Montréal qui accueillent les immigrants, récemment installés ou non, une scolarité élevée ne s'accompagne pas toujours d'un revenu élevé. Par ailleurs, le taux de fréquentation scolaire des 15-24 ans est un indicateur de reproduction de la défavorisation. Les jeunes qui ne fréquentent pas l'école peuvent provenir d'un milieu plus démuné et ne s'assurent pas un avenir plus prometteur.

Le profil de l'habitation

L'analyse du parc de logement privé qui est réalisée dans cette partie permettra de mieux comprendre le contexte, bâti et social, dans lequel se trouve le logement social. Cela donnera des pistes sur la façon d'intégrer adéquatement les projets à venir et aussi à estimer les besoins.

Le parc de logements

Le nombre de logements privés par 1 000 habitants est de 465,08, ce qui est légèrement plus élevé que la moyenne de l'île de Montréal qui est de 454,16 logements par 1 000 habitants. De même, le nombre moyen de personnes dans les ménages privés est légèrement plus faible dans l'arrondissement, 2,15, que dans Montréal, 2,20. Plusieurs autres variables peuvent qualifier le parc de logements dans ses dimensions physiques; l'entretien, la période de construction et la typologie.

Entretien des logements

L'entretien des logements est une variable indiquant si des réparations majeures ou mineures sont nécessaires ou si le logement nécessite seulement un entretien régulier. Cette variable est tributaire de la perception des locataires, elle peut à la fois être sous-estimée et surestimée selon la perception du locataire.

Ahuntsic

En moyenne, 7 % des logements de cette partie de l'arrondissement nécessiteraient des réparations majeures. Ce taux grimpe jusqu'à 9 % dans Nicolas-Viel et descend autour de 4 % dans Saint-Sulpice. Ces chiffres rejoignent sensiblement la moyenne montréalaise établie à 9 % des logements.

Bordeaux-Cartierville

Dans Cartierville, 61 % des logements nécessitent seulement un entretien régulier et 8 % nécessiteraient des réparations majeures. La proportion des logements nécessitant seulement un entretien régulier est de 72 % dans Nouveau-Bordeaux et celle des réparations majeures est de 6 %.

Tableau 7 : Répartition des logements selon les réparations nécessaires en 2001 (%)

	Bordeaux-Cartierville		Ahuntsic			
	Cartierville	Nouveau-Bordeaux	Nicolas-Viel	Saut-au-Récollet	Saint-Sulpice	La Visitation
Entretien régulier	61	72	64	68	72	65
Réparations mineures	31	22	27	26	23	27
Réparations majeures	8	6	9	7	4	8

Source : Statistique Canada, Recensement 2001, sur la base d'un échantillon de 20 %. Traitement : Marie-Ève Boivin.

La période de construction

La période de construction nous permet d'estimer l'âge global du parc de logement et aussi donner des indications sur les besoins de rénovation. Habituellement, on calcule que des rénovations sont nécessaires après 20 ans.

Ahuntsic

Comme il est possible de l'observer au tableau 8, la majorité des logements dans le quartier Ahuntsic ont été construits entre 1946 et 1960. Le QR de Saint-Sulpice fait exception puisque 36 % des logements sur son territoire ont été construits de 1981 à 1990, ainsi c'est le QR de l'arrondissement où le parc de logement est le plus récent. Nicolas-Viel est le QR où le parc de logements est le plus ancien, soit 86 % des logements ayant été construits avant 1970, et de cette proportion, 65 % l'ont été avant 1960.

Tableau 8 : Répartition des logements selon la période de construction en 2001 (%)

Période	Bordeaux-Cartierville		Ahuntsic			
	Cartierville	Nouveau-Bordeaux	Nicolas-Viel	Saut-au-Récollet	Saint-Sulpice	La Visitation
Avant 1946	7	4	7	14	7	8
1946-1960	30	24	58	46	24	46
1961-1970	31	28	21	21	19	29
1971-1980	16	14	8	10	12	10
1981-1990	13	22	6	7	36	7
1991-1995	2	5	0	1	1	0
1996-2001	1	2	0	1	1	0

Source : Statistique Canada, Recensement 2001, sur la base d'un échantillon de 20 %. Traitement : Marie-Ève Boivin.

Bordeaux-Cartierville

Le quartier a des constructions plus récentes, même si dans Cartierville plus de 60 % des logements ont été construits avant 1970. Seulement 32 % des logements ont été construits entre 1971 et 2001. Dans Nouveau-Bordeaux c'est 56 % des logements qui ont été construits avant 1970. C'est ensuite entre 1981 et 1990 qu'il y a eu le plus de construction de logements.

La typologie

La typologie des logements, présentée au tableau 9, donne une indication de la densité de construction du territoire.

Ahuntsic

Dans Ahuntsic, ce sont les immeubles de moins de cinq étages qui sont les plus fréquents; ils comptent pour respectivement 78 % du parc de Nicolas-Viel, 74 % de celui de Nouveau-Bordeaux, 70 % de celui de Saint-Sulpice et 85 % de celui de la Visitation. Cependant, des immeubles de type conciergeries sont aussi présents dans le quartier. Ils sont localisés et concentrés dans des espaces restreints (avenue du Mont-Cassin, place Meilleur, place Fleury), semblables à ceux qu'on retrouve dans Bordeaux-Cartierville dans les Places Henri-Bourassa et Acadie.

Tableau 9 : Répartition des unités logements selon le type d'habitation en 2001

Typologie	Bordeaux-Cartierville						Ahuntsic						Ahuntsic-Cartierville					
	Cartierville		Nouveau-Bordeaux		Total		Nicolas-Viel		Sault-au-Récollet		Saint-Sulpice		La Visitation		Total		Nb	%
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%		
Maison individuelle non attenante	2 245	24	1 370	11	3 615	16	340	4	880	8	250	3	365	5	1 835	5	5 450	9
Maison jumelée	655	7	850	6	1 505	7	575	7	285	2	345	4	135	2	1 340	4	2 845	5
Maison en rangée	105	1	125	1	230	1	110	1	270	2	255	3	10	0	645	2	875	1
Duplex non attenant	375	4	415	3	790	3	320	4	575	5	655	8	435	5	1 985	5	2 775	5
Immeuble de cinq étages ou plus	1 090	12	2 275	25	3 365	15	390	5	870	8	990	12	190	2	2 440	7	5 805	10
Immeuble de moins de cinq étages	4 710	51	8 720	53	13 490	59	6 300	78	8 620	74	5 960	70	6 750	85	27 630	76	41 120	70
Autre maison individuelle attenante	30	0	20	0	50	0	60	1	100	1	55	1	30	0	245	1	295	0
Total	9 270	100	13 775	100	23 045	100	8 095	100	11 600	100	8 510	100	7 915	100	36 120	100	59 165	100

Source : Statistique Canada, Recensement de 2001. Traitement : Marie-Ève Boivin.

Bordeaux-Cartierville

Pour les immeubles de cinq logements ou plus, c'est dans Nouveau-Bordeaux qu'ils sont les plus présents. Bien que le secteur résidentiel de Bordeaux-Cartierville soit plus dense que celui d'Ahuntsic, c'est aussi dans ce quartier que l'on retrouve le plus de maisons individuelles non attenantes. Il y en a 24 % (2 245), dans Cartierville et 11 % (1 370), dans Nouveau-Bordeaux. Elles sont surtout situées le long de la rivière des Prairies et dans le secteur du Bois-de-Saraguay, qui est aussi le secteur le plus aisé.

Les conditions de logement des ménages

Dans cette partie, les variables traitées sont le mode d'occupation, le coût et la taille des logements. Selon Statistique Canada, le terme logement recouvre autant les logements loués que possédés. En ce sens, un condo et une maison unifamiliale sont des logements au même titre qu'un appartement.

Le mode d'occupation

Au niveau de l'arrondissement, le taux de locataires est de 63,6 %, ce qui est presque identique à l'île de Montréal, où le taux est de 64,2 %. Les proportions de locataires sont très élevées dans les quatre QR d'Ahuntsic, oscillant entre 63 % et 67 % (tableau 10). Dans Cartierville, les locataires sont présents dans une proportion semblable à ce que connaît Ahuntsic, soit 65 %. Or, Nouveau-Bordeaux a un taux plus élevé de propriétaires (43 %). S'il indique un mode de vie, le mode d'occupation révèle aussi le statut socioéconomique d'un ménage. L'accès au statut de propriétaire suppose que les ménages disposent d'un revenu nécessaire pour l'établissement d'un prêt hypothécaire. En général, le cycle de vie détermine le mode d'occupation, évidemment lorsque les ressources financières nécessaires peuvent être mobilisées.

Tableau 10 : Caractéristiques des logements et modes d'occupation en 2001

	Bordeaux-Cartierville						Ahuntsic						Ahuntsic-Cartierville					
	Cartierville		Nouveau-Bordeaux		Total		Nicolas-Viel		Sault-au-Récollet		Saint-Sulpice		La Visitation		Total		Nb	%
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%		
Logements privés	9 290	100	11 105	100	20 395	100	8 095	100	11 600	100	8 535	100	7 910	100	36 140	100	56 535	100
Possédés	3 275	35	4 755	43	8 030	39	2 865	35	3 925	34	3 125	37	2 615	33	12 530	35	20 560	36
Loués	6 010	65	6 345	57	12 355	61	5 230	65	7 670	66	5 400	63	5 295	67	23 595	65	35 950	64
Nb moyen de pièces	5,6	-	5,2	-	5,4	-	5,03	-	4,93	-	4,85	-	4,93	-	4,94	-	5,17	-
Nb moyen de chambres à coucher	2,18	-	2,07	-	2,13	-	1,95	-	1,85	-	1,95	-	1,98	-	1,93	-	2,03	-

Source : Statistique Canada, Recensement de 2001, sur la base d'un échantillon de 20 %. Traitement : Marie-Ève Boivin.

La taille des logements

Le nombre moyen de pièces par logement dans Ahuntsic varie entre 4,85 dans Saint-Sulpice et 5,03 dans Nicolas-Viel. Dans l'ensemble des QR d'Ahuntsic, le nombre moyen de chambres à coucher n'excède pas deux. Dans Bordeaux-Cartierville, où l'on retrouve des familles plus nombreuses, le nombre moyen de pièces est plus important, 5,20 pour Nouveau-Bordeaux et 5,60 pour Cartierville, de même que le nombre de chambres à coucher, 2,07 pour Nouveau-Bordeaux et 2,18 pour Cartierville. Il est important de remarquer que ces moyennes plus élevées dans Bordeaux-Cartierville peuvent être influencées par la présence de grandes maisons unifamiliales et risquent de cacher une réalité pourtant reconnue parmi les intervenants et les groupes communautaires, soit le surpeuplement des familles nombreuses.

La valeur des logements

La seule division du territoire qui reflète bien la variation de la valeur moyenne des logements est celle des secteurs de recensement, puisque les différences sont importantes à l'intérieur même des quartiers de référence.

Arrondissement Ahuntsic-Cartierville

Les coûts pour se loger sont généralement plus importants dans Ahuntsic-Cartierville qu'ailleurs à Montréal. Le tableau A.7 à l'annexe A indique la valeur moyenne des logements ainsi que les loyers moyens pour tous les secteurs de recensement et sont regroupés par quartier de référence. Le loyer moyen se situe entre 472 \$ et 787 \$ selon les SR.

Ahuntsic

Quelques secteurs ont un loyer moyen sous les 500 \$; ils sont situés dans les QR Nicolas-Viel et Saint-Sulpice. C'est également dans Nicolas-Viel que se retrouve le secteur de recensement où il est le plus dispendieux de se loger, soit 787 \$ par mois en moyenne (le secteur 281).

Bordeaux-Cartierville

Cartierville présente toujours la même opposition entre les secteurs de recensement aux coûts les plus élevés, entre 550 \$ et 635 \$, et les secteurs où les coûts moyens des loyers descendent sous les 500 \$. Il est particulièrement inquiétant de voir que le coût moyen des loyers du secteur 268.02, fortement défavorisé, atteint 576 \$, un prix relativement élevé. Comparativement, le secteur Laurentien-Grenet 287.01, tout aussi défavorisé, a un loyer moyen de 472 \$.

Maintenant que nous avons une meilleure idée du profil de la population et de la situation du cadre bâti, nous pouvons nous demander quelle est l'offre en logement social.

Le parc de logements sociaux

Nous avons essayé de recenser toutes les unités de logement social, HLM, OSBL, COOP et logements de la Société d'habitation de Montréal (SHDM), puis nous les avons localisées sur une carte. Les données utilisées pour dénombrer les logements sociaux proviennent, pour les HLM, des bases de données de l'OMHM. Pour les coopératives, les données utilisées sont celles fournies par la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM), ainsi que celles des intervenants communautaires du milieu. Quant aux OSBL, deux sources principales de données étaient disponibles, celles du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH), disponibles par code postal, et celles de la Division de l'Habitation de la Ville de Montréal. Ces deux sources ne concordent pas, il y a 865 unités selon la Ville de Montréal, tandis que le RQOH en recense 694. La Ville de Montréal comptabilise les OSBL qui ont bénéficié de programmes de subvention de la SHQ, de la SCHL ou encore de la Ville de Montréal lors de leur réalisation. Le RQOH, pour sa part, recense les membres de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM), créée en 1987. Au départ, celle-ci est un regroupement volontaire d'OSBL d'habitation et ce n'est qu'avec le programme *AccèsLogis*, en 1997, que l'adhésion deviendra obligatoire pour une période de cinq ans. Il est fort à parier que les données de la RQOH n'incluent pas les unités créées sous les premiers programmes fédéraux avant 1987, soit ceux des articles 15.1 et 34.18 de la *Loi nationale sur l'habitation* (AGRTQ, 2002). Finalement, après concertation avec les membres du comité de lecture du CDLS, nous avons préféré faire notre propre recensement des unités d'OSBL.

Les logements de la SHDM

La Société d'habitation de Montréal a pour mission de favoriser la prise en charge d'immeubles par des OSBL représentatifs du milieu ou par des coopératives d'habitation. De plus, elle assure la gestion d'un parc de plusieurs milliers de logements (environ 5 650) et de centaines de chambres qu'elle loue à des ménages à revenu modeste et des personnes qui ont des difficultés d'intégration ou des besoins spéciaux qui ne sont pas éligibles aux logements de l'OMHM. La SHDM intervient aussi dans des projets dans lesquels le privé ne veut pas investir et réalise des commandes de la Ville de Montréal. En ce qui concerne le nombre d'unités, certaines différences avec les données de la Ville de Montréal sont observables puisque quelques constructions de la SHDM sont devenues des COOP ou des OSBL. Cependant, elles se trouvent encore dans le recensement de la Ville de Montréal sous la rubrique des unités SHDM (ex : Coop Émile-Nelligan et Haygachène dans Cartierville).

L'offre en logement social par quartier de référence

Le recensement du logement social est présenté pour l'ensemble de l'arrondissement à l'annexe B. Les unités sont réparties selon le type d'établissement où elles se trouvent - HLM, COOP, OSBL et SHDM - et sont localisées par

quartier sur les cartes 5 et 6. Notons que certaines unités n'ont pas été localisées, leurs adresses n'étant pas disponibles.

Ainsi, le total des unités de logement social répertoriées à l'annexe B est de 3 510 dans l'arrondissement, soit 9,5 % des 35 960 logements loués. Il y aurait aussi 617 unités bénéficiant des programmes SLP et SLO. Le parc de logements sociaux de l'arrondissement se compose donc de 1 435 unités HLM, de 827 unités d'OSBL, de 655 unités des coopératives et de 593 unités de la SHDM (tableau B.2, annexe B). Le logement public de type HLM compte donc pour 41 % de l'offre en logement social alors que 42 % de celle-ci est comblée par le logement communautaire et 17 % par la SHDM.

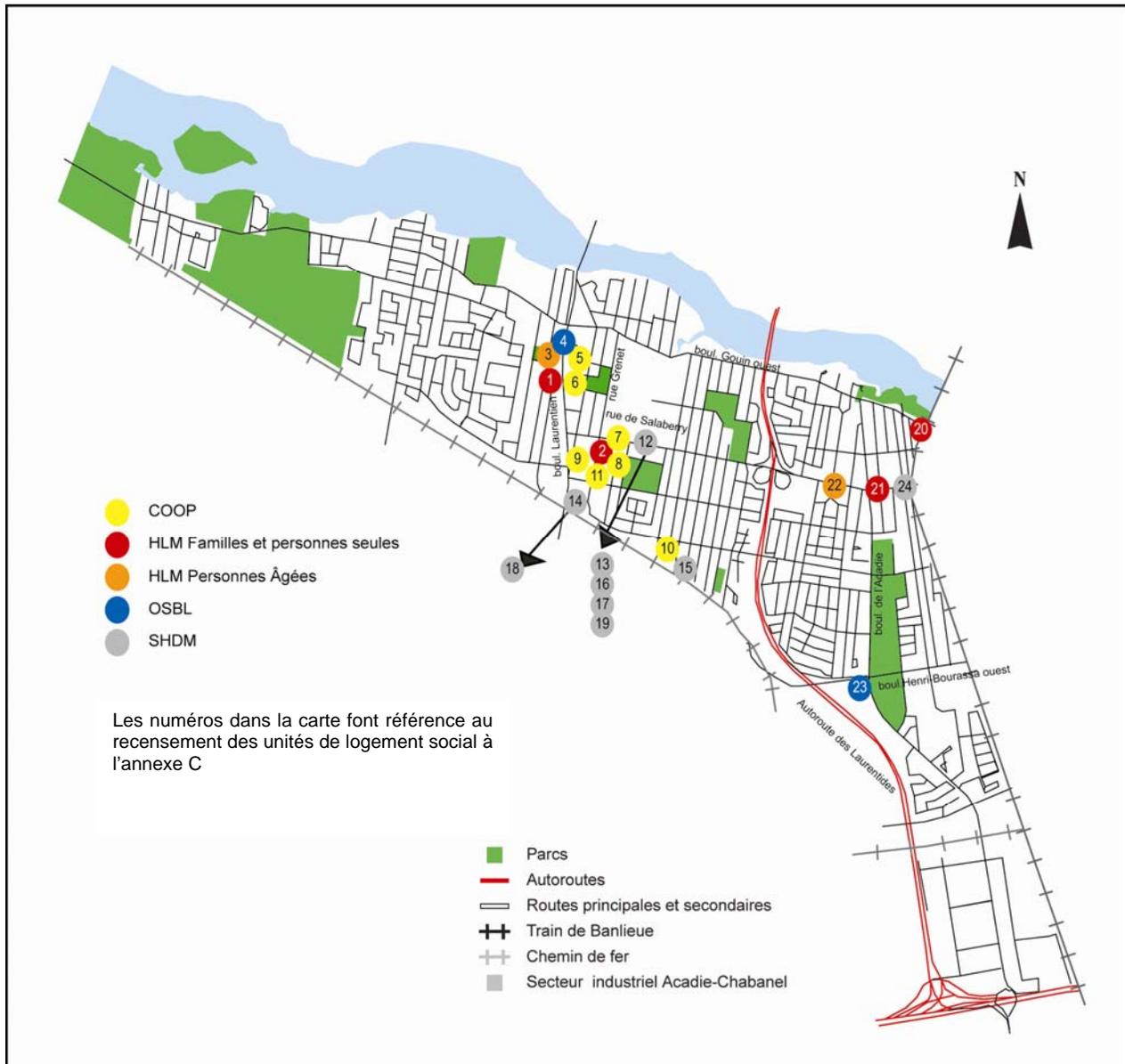
La majorité des logements sociaux de l'arrondissement ont été construits avant 1995, soit les unités HLM, les unités de la SHDM et les unités ayant bénéficié d'un programme fédéral ou provincial avant AccèsLogis et Logement Abordable Québec - volet social et communautaire. Alors que la population d'Ahuntsic-Cartierville s'appauvrisait, comme différents portraits du territoire l'ont montré, son accès aux programmes de logement social n'a pas suivi cette évolution. En comparant l'offre en logement social des arrondissements et municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), une étude d'Apparicio, Leloup et Séguin (2006) a révélé qu'Ahuntsic-Cartierville a accusé un certain retard dans le développement du logement social. En effet, seulement 5 % des logements des anciens programmes (avant 1995) pour OSBL et COOP de l'agglomération montréalaise ont été construits à Ahuntsic-Cartierville, malgré son importante population. Les arrondissements Ville-Marie (3074), Sud-Ouest (2 373), Rosemont—Petite-Patrie (1 468), Mercier—Hochelaga-Maisonneuve (1 468), Plateau-Mont-Royal (1 293), Montréal-Nord (1 126), Pierrefonds—Roxboro (995) et Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (912) devancent Ahuntsic-Cartierville (901).

Plusieurs de ces secteurs de la CMM ont aussi recueilli une large part des unités construites sous les programmes actuels, entre 1995 et 2006, l'arrondissement n'a vu que se construire que 474 des 6 063 unités de logements sociaux ayant vu le jour sur le territoire de l'agglomération montréalaise, soit 8 % (Apparicio, Leloup et Séguin, 2006).

Quelques faits saillants - Le parc de logements sociaux

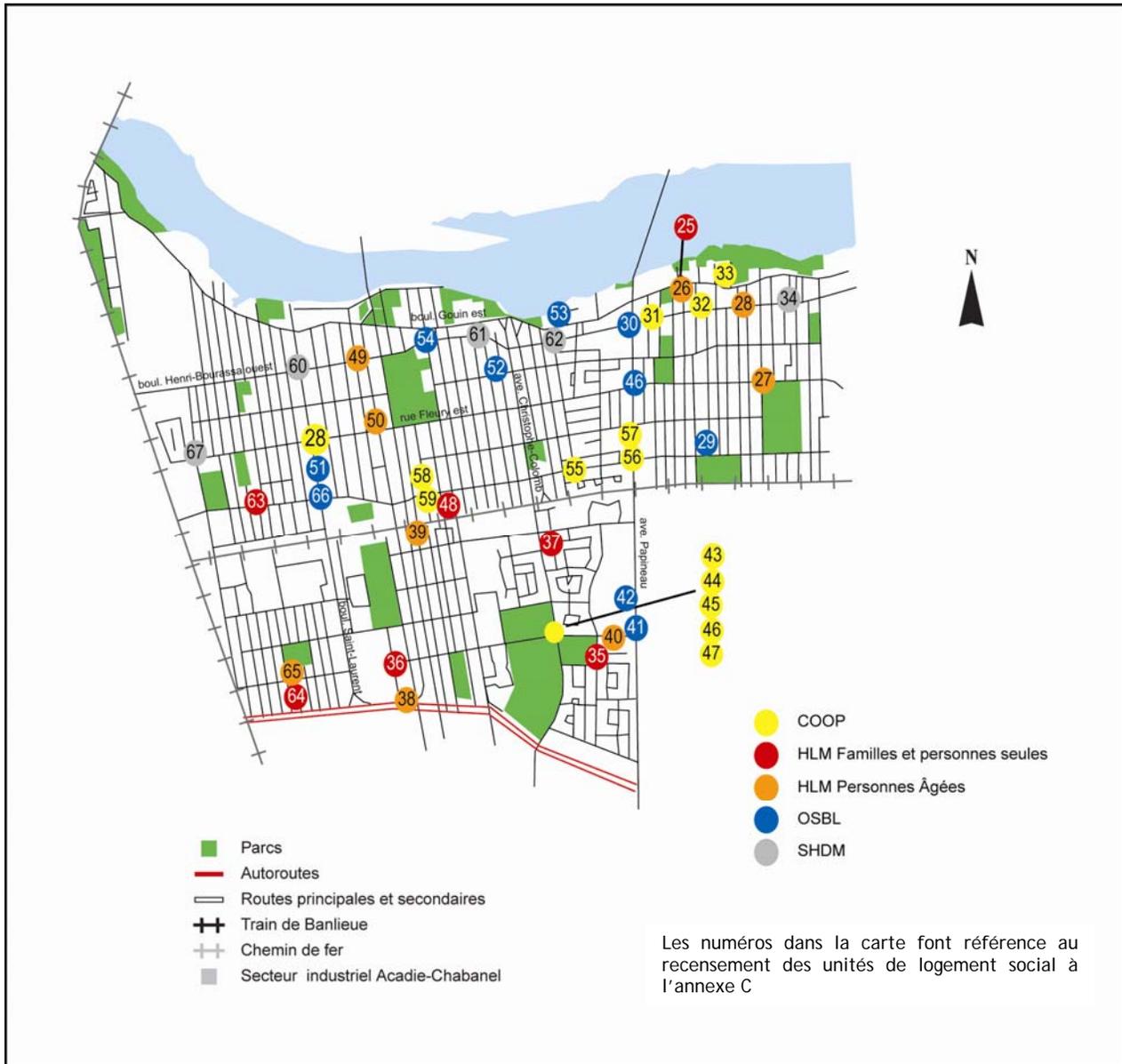
Nous avons souligné les différences majeures de l'état du parc de logements des quartiers de référence. Rappelons-nous que Saint-Sulpice se distingue par des immeubles plus récents et nécessitant moins de réparations majeures, avec un loyer moyen variant de 488 \$ à 575 \$ selon les SR. Cartierville et Nouveau-Bordeaux sont les moins homogènes quant aux caractéristiques des logements. De plus, la répartition des unités de logement social n'est pas uniforme dans l'arrondissement. Nous présentons, dans la section suivante, l'analyse de l'offre en logement social plus en détail dans le but d'estimer son adéquation aux besoins de la population de l'arrondissement et de ses différents quartiers. Tout d'abord, voyons comment il est possible d'établir un tel diagnostic.

Carte 5 : Localisation des immeubles de logement social dans Bordeaux-Cartierville



Source : Carte : Orthophotos, Ministère des Ressources naturelles, 1999. Carte réalisée par Marie-Ève Boivin et Ysabelle Cuiquier.

Carte 6 : Localisation des immeubles de logement social dans Ahuntsic



Source : Carte : Orthophotos, Ministère des Ressources naturelles, 1999. Carte réalisée par Marie-Ève Boivin et Ysabelle Cuiquier.

Indicateurs de la demande en logement social

Dans les sections précédentes, nous avons voulu dresser un portrait global de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville, de sa population et de son bâti. Il est maintenant temps de faire la relation entre les facteurs sociodémographiques et socioéconomiques et le parc de logements afin de comprendre la dynamique entre l'offre et la demande de logement. Dans un premier temps, nous verrons dans cette section différentes façons d'estimer les besoins en logement social dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville. Dans les études que nous avons consultées (CLAC, 2004, TLSV, 2006; Alerte Centre-Sud, 2005), les groupes communautaires ont identifié des besoins en logement social dans leur secteur respectif, soit à partir du taux de vacances pour tous les logements, du taux de vacances selon la taille, le loyer et l'année de construction des logements, des besoins impérieux en logement et finalement de la liste des demandeurs de l'OMHM. Certaines études dépeignent la situation à partir d'un seul taux d'inoccupation (CLAC, 2004) alors que d'autres combinent les différents indicateurs que nous verrons dans cette section.

L'état du marché locatif : facteurs et contraintes

L'état du marché locatif reflète la dynamique à laquelle les ménages font face quand vient le temps de se loger et influence donc fortement les conditions de logement des ménages. Les besoins en logement social sont aussi liés à la dynamique du marché privé. Le taux de vacances pour tous les logements d'un arrondissement est l'indicateur de la santé du marché locatif le plus souvent utilisé par les instances gouvernementales ou municipales. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL, 2006a), un taux d'inoccupation de 3 % garantit l'équilibre du marché. Conséquemment, un taux de vacances en dessous de 3 % reflète une pénurie de logements alors qu'un taux plus élevé signale un surplus. Il faut noter que les deux situations entraînent un déséquilibre qui change évidemment la dynamique du marché locatif. Les conséquences de la pénurie de logements locatifs sont nombreuses quant aux conditions de logement des ménages, puisque la rareté de logements se traduit souvent par une forte augmentation des loyers, par de nouvelles formes de discrimination ou par des évictions camouflées en reprises de logement, etc. (SHQ, 2002). À l'inverse, un trop grand surplus rend moins avantageux l'investissement immobilier dans le marché du logement locatif et ralentit les mises en chantier. C'est ce qui s'est produit sur l'ensemble de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal entre 1991 et 1996, où les taux d'inoccupation variaient entre 8 % et 6 %. Durant ces mêmes années et encore aujourd'hui, la proportion de mises en chantier destinées à des propriétaires occupants, individuels ou en copropriétés, a augmenté au détriment des mises en chantier destinées à la location (Poirier et Petit, 2004). En 1999, alors que le taux d'inoccupation dans la RMR de Montréal avait atteint l'équilibre de 3 %, seulement 20 % des logements neufs étaient destinés à la location contre 80 % pour la propriété. Les deux années subséquentes, les taux d'inoccupation ont été de 1,5 % en 2000 et de 0,6 % en 2001. Le marché locatif a pris plus de cinq ans pour se rapprocher de l'équilibre. Comme le souligne l'étude de l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS) :

Le marché de l'immobilier réagit aux déséquilibres par une augmentation ou une diminution des mises en chantier. Toutefois, cet ajustement se réalise avec un certain délai et occasionne de nouveaux déséquilibres. Ce phénomène peut s'expliquer notamment par les délais de réalisation des projets. Ceux-ci se réalisent en plusieurs étapes : la conception, le financement, les approbations réglementaires à plusieurs niveaux (fédéral, provincial, municipal) et la réalisation proprement dite des projets. Les délais inhérents à ces différentes étapes [peuvent empêcher] les producteurs de s'adapter rapidement à la demande (Poirier et Petit, 2004 : 11).

Évidemment, d'autres facteurs économiques peuvent ralentir la réponse des investisseurs et des constructeurs aux déséquilibres du marché : taux d'intérêt hypothécaire, croissance économique ou récession, valeur du foncier,

rareté de terrains vacants, coûts de construction, etc. En ce qui concerne le développement de logements communautaires, celui-ci est réalisé par les groupes de ressources techniques (GRT) dont l'action est déterminée aussi par ces mêmes facteurs économiques et délais de réalisation. Par contre, les GRT doivent concurrencer les promoteurs privés alors qu'ils dépendent de décisions provenant d'autres partenaires tels que la SHQ, le Fond québécois d'habitation communautaire (FQHC), la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, le Fonds d'investissement de Montréal (FIM), les offices municipaux d'habitation (OMH). Un intervenant dans un GRT nous mentionnait en entrevue que ce long processus pouvait parfois s'échelonner sur deux ans pour l'achat d'un terrain et d'un immeuble, ce qui rebutait quelques propriétaires à transiger avec les GRT. D'autres contraintes viennent compliquer la tâche des GRT et ralentir leur réponse aux besoins de la population : l'obligation d'une contribution importante du milieu pour l'obtention des subventions par les programmes *AccèsLogis* et *Logement Abordable Québec* (LAQ), le syndrome « pas dans ma cour » (NIMBY) chez les résidents avoisinants les projets, etc. (Gaudreault, 2004). Le travail des GRT est aussi tributaire des politiques gouvernementales et donc des budgets alloués au développement du logement communautaire de gouvernements qui se succèdent (AGRTQ, 2002).

Le taux d'inoccupation

Le dossier sur la situation du logement et de la pauvreté réalisé par le Comité logement Ahuntsic-Cartierville (CLAC, 2004) confirme la tendance à la pénurie de logements locatifs qui perdure depuis 1999. En 2003, les quartiers Ahuntsic et Bordeaux-Cartierville arrivaient au 5^e et 6^e rang (sur 16 secteurs de l'île de Montréal déterminés par la SCHL) pour les plus faibles taux d'inoccupation. Le CLAC concluait alors que pour rétablir le taux de vacances à 3 %, la construction de 950 logements locatifs serait nécessaire (CLAC, 2004 : 2). Estimant les besoins immédiats, ce calcul du CLAC s'établit par la différence entre le seuil d'équilibre et les taux de vacances dans Ahuntsic (Ahuntsic-Montréal-Nord) 0,9 % et Bordeaux-Cartierville (Bordeaux-Cartierville-Saint-Laurent) 1 % en 2003. Ainsi, le nombre de logements locatifs aurait dû augmenter de 2,1 points de pourcentage dans Ahuntsic et de 2 points de pourcentage dans Bordeaux-Cartierville, pour un total de 950 logements supplémentaires

En 2006, le rapport sur le marché locatif privé de la SCHL révèle que le taux de vacances dans Ahuntsic-Cartierville a finalement dépassé la barre du 3 % pour atteindre 3,9 % alors que le nombre total de logements locatifs a diminué (SCHL, 2006a)³. En fait, s'il y avait 21 861 logements locatifs en 2005, il n'y en a plus que 21 570 en 2006, soit 291 de moins, peut être à cause de fusions de logements, de reconversions en condo, d'abandons ou encore de démolitions. Ainsi, le taux de vacances avait augmenté entre 2005 et 2006 sans pour autant que les 950 logements locatifs à construire estimés par le CLAC aient été construits. Le taux de vacances a pu en partie augmenter grâce aux nouvelles unités de logement social ou encore par une augmentation du nombre de copropriétés. Cependant, dans ces deux cas, le poids n'est pas le même pour faire pression sur le taux de vacances et sur le type de logements vacants. Sont-ils abordables? Dans quel état sont-ils?

Le taux d'inoccupation selon la taille, le loyer et l'année de construction

Pour compléter le portrait de l'état du marché locatif, il est possible de détailler le taux de vacances selon la taille, le loyer et l'année de construction des appartements.

En regardant le tableau 11, nous remarquons une tendance évidente. Les studios et les appartements avec une chambre ont un taux d'inoccupation plus élevé que les appartements de deux chambres et plus. Il est fort probable que l'augmentation qu'ont connue les taux de vacances des studios et des appartements d'une chambre explique que le taux global pour l'arrondissement soit plus élevé que pour l'île de Montréal. En effet, dans Ahuntsic-Cartierville, le taux de vacances des studios était de 6 % en 2006, alors qu'il était de 3,9 % en 2005. Le taux de

³ Rappelons que l'enquête de la SCHL porte sur « les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois inclus ».

vacances des appartements d'une chambre est passé de 1,9 % en 2005 à 5 % en 2006. Pendant ce temps, les logements de deux chambres et plus étaient toujours touchés par une pénurie.

Tableau 11 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de chambres, arrondissement Ahuntsic-Cartierville

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les logements	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Ahuntsic-Cartierville	3,9	6,0	1,9	5,0	2,1	2,5	0,1	1,0	2,1	3,9
Ile de Montréal	3,8	4,5	2,3	3,4	1,7	2,5	1,5	2,1	2,1	3,0

Source : SCHL, 2006. Rapport sur le logement locatif : RMR de Montréal

La plus grande augmentation de nombre d'unités vacantes entre 2005 et 2006 s'est vue dans l'univers des appartements avec une chambre, comme le montre le tableau 12. Du côté des appartements de deux chambres, il y a près de 500 unités de moins qu'en 2005, ce qui peut expliquer pourquoi le taux de vacances n'a pas autant augmenté que pour les studios et les appartements d'une chambre. Cependant, malgré une augmentation du nombre de logement de trois chambres et plus, seulement 19 unités étaient vacantes.

Tableau 12 : Univers des appartements et nombre d'unités vacantes selon le nombre de chambres, arrondissement Ahuntsic-Cartierville

Année	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les logements	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
2005	124	3 199	159	8 406	182	8 816	1	1 439	466	21 861
2006	188	3 125	429	8 425	211	8 324	19	1 597	847	21 570

Source : SCHL, 2006. Rapport sur le logement locatif : RMR de Montréal « Univers » signifie le nombre total d'unités.

En ce qui concerne le taux d'inoccupation des appartements selon l'année de construction et la taille présenté dans le tableau 13, la SCHL ne publie les données que pour l'ensemble de l'île de Montréal. Il est fort probable que l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville connaisse la même tendance générale que celle illustrée dans ce tableau pour l'ensemble de l'île de Montréal quant au taux de vacances de logement récent. En effet, il s'agit d'une tendance lourde qui n'est pas seulement ponctuelle, mais structurelle. Le marché du logement neuf est intimement lié aux coûts de construction, au marché hypothécaire et à la santé de l'investissement immobilier. Les dernières années ont vu augmenter le coût de construction alors que les taux d'intérêt hypothécaire étaient généralement bas (SCHL, 2006a). De manière générale, nous constatons que les logements construits avant 1940 ou entre 1940-1959, indifféremment de leur taille, ont un taux de vacances plus faible que les logements construits après 1990 (SCHL, 2006a). En ce qui concerne les studios, leur impopularité semble toucher autant les anciennes que les récentes constructions.

Tableau 13 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres, île de Montréal

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les logements	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Avant 1940	3,3	5,1	2,3	2,5	1,4	2,1	1,8	1,8	1,9	2,4
1940-1959	3,1	2,8	1,1	2,4	1,5	2,7	0,6	3,0	1,5	2,6
1960-1974	4,2	4,7	2,8	4,4	2,0	3,0	2,0	2,4	2,6	3,8
1975-1989	3,6	3,2	2,0	4,2	1,5	2,5	1,4	1,9	1,9	3,1
1990 ou après	5,5	7,6	3,8	4,5	2,8	3,8	nd	nd	3,3	4,4

Source : SCHL, 2006, Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal.

Le tableau 14 montre bien que le prix du loyer croît assez proportionnellement avec la taille et l'âge du logement. Nous constatons que les logements les plus vieux sont plus abordables. Dans quelques exceptions, la valorisation de leur qualité patrimoniale peut contribuer à augmenter le prix du loyer mais aussi à garantir un meilleur état. Pourtant, les ménages ayant un faible ou modeste revenu peuvent être contraints d'occuper des logements plus vieux et probablement en moins bon état ou encore des logements plus petits.

Tableau 14 : Loyer moyen (\$) des appartements selon l'année de construction et le nombre de chambres, île de Montréal

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les logements	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Avant 1940	453	460	489	513	564	603	731	790	568	595
1940-1959	420	444	516	537	587	608	781	753	563	577
1960-1974	478	493	599	619	651	683	777	841	614	637
1975-1989	567	578	645	652	669	680	797	794	668	674
1990 ou après	459	533	623	618	738	722	nd	910	706	704

Source : SCHL, 2006, Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal.

Nous pouvons voir dans le tableau 15 que le taux d'inoccupation pour les logements de moins de 500 \$ est de 3,1 % en 2006, alors qu'il est de 3,3 % en 2006 pour les logements de 900 \$ et plus (SCHL, 2006a). En regardant la taille des logements et le coût du loyer, nous constatons qu'en 2006 les logements de deux chambres et plus à moins de 700 \$ par mois sont encore en pénurie, tout comme les logements d'une chambre à moins de 500 \$. Généralement, le taux d'inoccupation augmente avec le coût du loyer, sauf en ce qui concerne les studios. En effet, les studios de moins de 500 \$ sont plus souvent vacants que ceux à 900 \$ ou plus.

Tableau 15 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres, île de Montréal

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les logements	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Avant 1940	4,3	5,8	1,7	2,7	0,9	1,5	0,0	0,0	2,0	3,1
1940-1959	3,8	3,6	2,5	4,2	1,8	2,9	0,4	2,1	2,0	3,3
1960-1974	5,1	3,1	4,2	3,8	2,6	3,3	2,7	2,1	3,2	3,2
1975-1989	2,3	1,9	5,1	3,4	3,7	3,9	3,1	2,4	3,8	3,3
1990 ou après	3,8	4,5	2,3	3,4	1,7	2,5	1,5	2,1	2,1	3,0

Source : SCHL, 2006, Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal.

En conclusion, même si le taux de vacances est à 3,9 % pour tous les types logements dans Ahuntsic-Cartierville en 2006, dépassant ainsi le seuil d'équilibre, cela ne garantit pas l'accès à des logements abordables, de qualité et de taille convenable pour tous les ménages.

La liste d'attente de l'OMHM dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville

Nous avons vu que la pénurie qui sévit dans le marché locatif n'est pas vécue par tous les ménages de la même façon. En théorie, les 12 575 ménages locataires avec un taux d'effort de plus de 30 % auraient droit à un logement abordable. Nous ne pouvons pourtant conclure que ces 12 575 ménages ont besoin d'un logement social, ceux-ci

n'étant pas tous à faible revenu. En analysant la liste des demandes auprès de l'OMHM afin d'obtenir un logement subventionné en HLM, nous pouvons connaître le nombre de demandes émises en provenance d'Ahuntesic-Cartierville.

En 2002, les demandeurs de logements sociaux provenant de l'arrondissement étaient recensés par l'OMHM au nombre de 1 587. De ce nombre, 1 153 demandes étaient émises par des familles ou des personnes seules, 428 par des personnes âgées et 6 par des personnes handicapées. L'arrondissement était au deuxième rang montréalais pour le nombre de demandeurs, le premier étant Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce avec 1861 demandes (OMHM, 2003).

En 2005, les demandeurs de logements HLM avaient augmenté à 2002 dans l'arrondissement, soit une augmentation de 415 demandeurs. La demande des personnes âgées a baissé de 428 à 365, celle pour les familles et personnes seules a augmenté de 1 153 à 1 627 et celle pour un logement adapté est passée de 6 à 10. L'arrondissement était toujours dans les trois premiers quant au nombre de demandeurs, étant seulement surpassé par Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce qui comptait 2 538 demandeurs et Mercier—Hochelaga-Maisonneuve qui en comptait 2 246. Pour ce qui est de la demande pour les familles et personnes seules, l'arrondissement Ahuntesic-Cartierville se classe toutefois devant Mercier—Hochelaga-Maisonneuve et donc au deuxième rang parmi les arrondissements montréalais.

Les besoins impérieux en logement

Comme nous l'avons vu précédemment, le taux de vacances n'indique pas si les logements vacants sont acceptables. La SCHL a établi trois critères d'acceptabilité du logement : taille convenable, qualité convenable et abordable. Un ménage qui occupe un logement ne répondant pas à un ou plusieurs de ces critères et qui serait « incapable d'acquitter le loyer médian d'un autre logement local répondant à tous les critères sans dépenser 30 % et plus de son revenu avant impôt » éprouve un « besoin impérieux en logement » (SCHL, 2006b : 40). Le taux d'effort est l'indicateur utilisé pour la dimension de l'abordabilité, un logement abordable représente un taux d'effort de moins de 30 %. En ce qui concerne la taille du logement, elle doit respecter la norme nationale d'occupation. Finalement, la qualité du logement est évaluée par les résidents lors des recensements, un logement de qualité convenable ne nécessiterait pas de réparations majeures.

Il faut noter que selon la SCHL,

Indépendamment de leurs circonstances, les ménages non familiaux ayant à leur tête un soutien de famille de 15 à 29 ans qui fréquente l'école à plein temps sont considérés comme en transition de vie et comme n'ayant donc pas un besoin impérieux de logement (SCHL, 2006b : 40).

Autrement dit, un étudiant à temps plein, vivant seul ou encore avec des colocataires, n'est pas considéré dans les statistiques provenant de la SCHL et qui servent souvent de base pour estimer les besoins en logement social pour les plus démunis. Rappelons-nous la présence de deux CÉGEP dans l'arrondissement Ahuntesic-Cartierville. Plusieurs étudiants viennent vivre dans Ahuntesic-Cartierville pour le temps de leurs études et peuvent se retrouver dans des conditions précaires de logement.

Les secteurs aux besoins impérieux en logement selon la SCHL

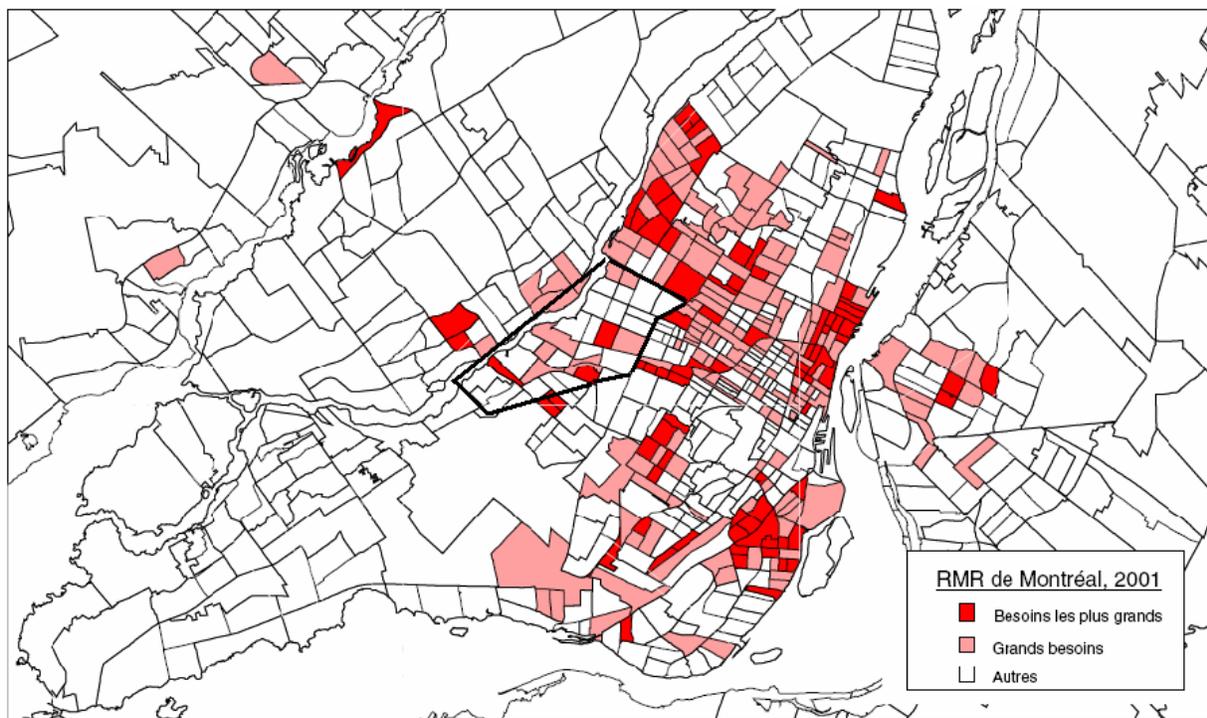
La carte 7, que nous retrouvons ci-après, classe les secteurs de recensement de la région métropolitaine de Montréal (RMR) en trois groupes : ceux aux « besoins les plus grands », ceux « aux grands besoins » et les « autres ». Les secteurs de recensement aux besoins les plus grands font partie de la tranche de 10 % des secteurs de la RMR de Montréal où la fréquence des besoins impérieux est la plus grande. Ceux aux grands besoins font partie de la tranche se situant entre 10 % et 30 % de l'ensemble des secteurs. L'étude de la SCHL sur l'évolution des conditions des ménages dans les RMR du Canada (SCHL, 2006b) montre, qu'en 2001, le pourcentage moyen des besoins impérieux en logement était de 33,2 % dans les secteurs aux besoins les plus grands, de 23,5 % dans les secteurs aux grands besoins et de 16,2 % dans les autres secteurs. L'étude de la SCHL a tenté de caractériser ces secteurs où

l'acceptabilité des logements était problématique pour une forte proportion de ménages. Comparativement aux autres secteurs, les ménages ayant des besoins impérieux de logement y sont concentrés de manière disproportionnée, le revenu médian y est plus faible, on y trouve une plus grande fréquence d'immigrants récents, d'Autochtones, de ménages d'une personne et de familles monoparentales (SCHL, 2006b :74).

Arrondissement Ahuntsic-Cartierville

En 2001, deux secteurs de recensement de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville faisait partie des secteurs « aux plus grands besoins » en logement, soit les SR 287.01, Laurentien-Grenet (QR Cartierville) et 269 (QR Nicolas-Viel). Les secteurs de recensement 283.02, 268.02, 282 (QR Nouveau-Bordeaux), 267 (QR Nicolas-Viel), 274 et 275 (QR La Visitation) sont dans les secteurs « aux grands besoins » en logement. Si les besoins impérieux en logement sont donc concentrés dans ces secteurs de recensement, voire des îlots très défavorisés, il est préférable, par souci de mixité sociale et de maintien dans le quartier, d'estimer les besoins en logement social dans le cadre des quartiers de référence.

Carte 7 : Secteurs de recensement de Montréal par groupe de besoins impérieux, 2001



Source : SCHL, 2006. *Évolution des conditions de logement dans les régions métropolitaines de recensement au Canada, 1991-2001.*

Diagnostic des besoins dans les quartiers de référence

Voyons maintenant quelles conclusions nous pouvons tirer en combinant les différents indicateurs des besoins en logement social ci-haut mentionnés, tout en les reliant aux profils de la population et de l'habitation. Tout d'abord, nous dresserons une synthèse des caractéristiques de la population des différents quartiers de référence. Ensuite, nous présentons les différentes conclusions que nous pouvons tirer quant à la demande en logement social et l'offre en logement social par type et par catégorie de population : HLM familles et personnes seules, HLM personnes âgées de 55 ans et plus, HLM avec services, COOP, OSBL, SHDM. L'estimation des besoins en logement social peut s'établir par rapport à l'écart entre l'offre et la demande. Précisons, cependant, puisque toutes les unités de logement public et communautaire sont déjà occupées, même lorsque nous constatons qu'un quartier de référence a plus d'unités de logement social que les autres, les besoins ne sont peut-être pas moins criants que là où il n'y a que très peu de logements sociaux. C'est pourquoi il faut garder à l'esprit que la meilleure estimation des besoins demeure le taux d'effort et le revenu des ménages, puisqu'il permet d'évaluer leur capacité d'accéder à un logement convenable.

Rappelons que selon le Recensement de 2001 pour l'ensemble de l'arrondissement, 12 575 ménages locataires ont un taux d'effort de plus de 30 % alors que 6 355 de ceux-ci ont un taux d'effort de plus de 50 %. Afin d'établir un diagnostic des besoins en logement social par quartier de référence, il convient maintenant d'utiliser des données croisant le taux d'effort et le revenu. La Ville de Montréal, dans des compilations qu'elle nous a fournies, utilise les seuils de revenu semblables à ceux de la SHQ : pour les ménages d'une personne et les couples sans enfants le seuil de revenu maximal est de 19 999 \$, pour les ménages de deux personnes non apparentées et les familles monoparentales il est de 25 000 \$, alors que pour les couples avec enfants cette limite est de 30 000\$ (Ville de Montréal, Division du développement de l'habitation, 2007). Dans les sections qui suivent, nous allons utiliser ces données pour estimer la demande en logement social dans l'arrondissement. Les différentes catégories de ménages ayant un besoin en logement social sont donc ceux ayant un taux d'effort de 30 % et plus ainsi qu'un faible revenu. Les ménages ayant un taux d'effort de plus 50 % et un faible revenu sont dans une situation encore plus aiguë. Puisque les données que nous possédons ne distinguent pas les ménages à faible revenu dans la catégorie des personnes âgées, nous allons estimer les besoins de ceux qui ont un taux d'effort de plus de 50 %. Cette catégorie est à part, les personnes âgées de 65 ans et plus pouvant se trouver dans les autres catégories si elles ont un faible revenu.

Cartierville

Cartierville apparaît comme le lieu de tous les extrêmes. Les proportions de familles à faible revenu oscillent entre 9 % et 51 % dans les secteurs de recensement, alors que le revenu médian est de 41 566 \$. Comme nous l'avons vu dans les profils de la population, ce revenu médian est gonflé par la présence de deux secteurs de recensement très aisés (288 et 387.02), situés près du parc-nature du Bois-de-Saraguay et du parc-nature du Bois-de-Liesse. Aussi, Cartierville est caractérisé par une plus forte proportion d'immigrants que l'île de Montréal, soit 42 % contre 27 %. Les familles monoparentales sont très légèrement plus fréquentes dans Cartierville que dans l'arrondissement, soit 21 % sur le total des familles avec ou sans enfants. Le secteur le plus vulnérable, Laurentien/Grenet (287.01) est identifié par une étude de la SCHL (SCHL, 2006b) comme l'un des secteurs « aux besoins les plus grands » en logement. Le taux de peuplement des logements étant plus élevé dans Cartierville que dans l'arrondissement, nous pouvons supposer que le surpeuplement dans les logements y soit plus important aussi.

Tableau 16 : Synthèse des caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques, Cartierville.

	Cartierville		Arrondissement		Île de Montréal	
	nb	%	nb	%	nb	%
Population	23 356		125 145		1 812 723	-
Nb de logements occupés *	9 290		54 425		805 820	-
Taille moyenne des ménages	2,44		2,17		2,20	-
Ménages d'une personne ⁽¹⁾	3 185	34	21 630	40	303 275	38
Familles monoparentales ⁽²⁾ *	1 255	21	6 385	20	97 285	21
<i>Familles monoparentales⁽³⁾ *</i>		32		32		
Immigrants/Immigrantes *	9 765	42	40 225	32	492 230	27
Revenu médian ménages *	41 566 \$		38 037 \$			-
Personnes à faible revenu ⁽⁴⁾ *	7 545	32	34 520	28	749 320	29
Personnes avec faible scolarité ⁽⁵⁾ *	2 470	14	14 670	15	205 585	
Logements loués ⁽⁶⁾ *	6 010	65	35 950	66	517 540	64
Taux d'effort ⁽⁷⁾	2 445	41	12 575	35	192 420	37

Source : Statistique Canada, Recensement de 2001. * Sur la base d'un échantillon de 20 %. Traitement : Marie-Ève Boivin.

Notes : ⁽¹⁾ en pourcentage du total des ménages, ⁽²⁾ en pourcentage du total des familles, ⁽³⁾ en pourcentage du total des familles avec enfants, ⁽⁴⁾ personnes en ménage privé ⁽⁵⁾ ayant moins d'une 9^e année, en pourcentage de la population totale de 20 ans et plus, ⁽⁶⁾ logements loués en pourcentage du total de logements privés occupés, ⁽⁷⁾ ménages locataires ayant un taux d'effort de plus de 30 %.

L'offre en logement social dans Cartierville représente 23 % de l'offre dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville (tableau 17). Elle est constituée de 828 unités réparties comme suit : 100 logements HLM (12 % des unités de logement social de ce QR), 209 logements coopératifs (32 %), 133 logements abordables (17 %) de l'OMHM considérés comme un OSBL d'habitation et 386 logements de la SHDM. Il faut noter que 46,7 % de l'offre des logements sont gérés par la SHDM. Ces logements sont souvent offerts en dessous du loyer médian, ce pourquoi ils sont considérés comme abordables et leur loyer est déterminé par la SHDM.

Tableau 17 : Parc de logements sociaux et communautaires par quartier de référence, quartier Bordeaux-Cartierville

Type	QR - Cartierville			QR - Nouveau-Bordeaux			Ahuntsic-Cartierville Nb unités
	Nb unités	% QR	% A-C	Nb unités	% QR	% A-C	
HLM	100	12	7	187	78	13	1 435
<i>Famille</i>	44			91			616
<i>Personne âgée⁽¹⁾</i>	55			89			723
<i>unités adaptées avec services et autres</i>	1			7			96
Coop	209	25	34	0	0	0	655
OSBL	133	16	16	26	11	3	827
SHDM	386	47	65	28	12	5	593
Total	828	100	24	241	100	7	3 510
SLP-SLO ⁽²⁾	183			66			

Source : Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de la Planification stratégique, Division de la planification de l'habitation, 2005.OMHM, Carte des territoires de location. GRT Bâtir son quartier, Liste des réalisations, 2007, GRT Groupe CDH, Liste des réalisations, 2007.

Notes : (1) 55 ans et plus. (2) Unités bénéficiant de programme du supplément au loyer dans les logements privés ou dans les OSBL non incluses dans le total.

Nous pouvons voir dans le tableau 18 le profil des ménages ayant un taux d'effort de plus 30 % et de plus de 50 %. Nous constatons ici que 430 ménages dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus doivent consacrer plus de 30 % à leur loyer et 110 de ces ménages ont un taux d'effort de plus 50 %. Les autres catégories de ménages, en plus de consacrer plus de 30 % de leur revenu pour leur loyer, ont aussi un faible revenu selon les seuils utilisés par la Ville et la SHQ. Les personnes seules à faible revenu sont beaucoup plus nombreuses à avoir un taux d'effort de plus de 30 % (1 435) que les couples sans enfants (160). Les familles monoparentales (370) et les couples avec enfants (270) nécessitent probablement un logement social. Cependant, sur le nombre total de familles monoparentales à faible revenu, un peu moins de la moitié ont un taux d'effort de plus de 30% tandis qu'un couple avec un faible revenu a une chance sur cinq d'avoir un taux d'effort de 30 % et plus.

Tableau 18 : Ménages locataires à faible revenu ayant des besoins en logement social et ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus, Cartierville*

Caractéristiques des ménages locataires	Nb	%
Couples sans enfants	800	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 20 000 \$ ¹	200	25
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	160	20
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	110	14
Couples avec enfant(s)	1 270	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 30 000 \$ ¹	470	37
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	270	21
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	75	6
Familles monoparentales	805	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 25 000 \$ ¹	495	61
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	370	46
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	155	19
Personnes seules	2 745	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 20 000 \$ ¹	1 775	65
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	1 435	52
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	880	32
Deux personnes et plus non apparentées	335	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 25 000 \$ ¹	150	45
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	85	25
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	55	16
Total des ménages ayant un faible revenu	3 090	100
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	2 320	75
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	1 275	41
Ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus²	890	100
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	430	48
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	110	12

Source : Statistique Canada, Recensement 2001, commande spéciale compilée par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Division du développement de l'habitation, Ville de Montréal.

* Voir Tableau A 9 en annexe pour l'ensemble du territoire.

Notes : (1) Il s'agit de seuils de revenu s'apparentant à ceux utilisés par la SHQ (en 2003) pour effectuer ses mesures de seuils de besoins impérieux. Ainsi, les ménages composés d'une seule personne et couples sans enfant doivent avoir un revenu maximal de 19 999\$ en 2000, les ménages de deux personnes et plus non apparentées et les familles monoparentales doivent avoir moins de 25 000\$ et les couples avec enfant(s) ainsi que les ménages multifamiliaux doivent avoir un revenu de moins de 30 000\$. (2) Le critère de revenu n'est pas pris en compte pour les ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus. Donc certains de ces ménages peuvent avoir des revenus très élevés et d'autres pas. Les ménages à faible revenu de personnes âgées sont inclus dans les catégories précédentes.

Nouveau-Bordeaux

Les profils de la population nous ont montré que ce quartier de référence est plutôt défavorisé, exception faite d'un SR longeant la rivière des Prairies (284) et d'un autre situé à l'est du boulevard des Laurentides (283.01). Nouveau-Bordeaux a un taux d'immigration plus élevé (47 %) et une proportion de ménages ayant un taux d'effort de plus de 30 % plus élevée (38 %) que l'arrondissement et que l'île de Montréal, comme il est possible de le constater dans le tableau 19. Par contre, c'est aussi le quartier de référence où la proportion de propriétaires est la plus élevée dans l'arrondissement, atteignant 43 %. Rappelons aussi le nombre important de ménages de six personnes et plus dans Nouveau-Bordeaux, soit 1 410, laissant présager des problèmes quant au surpeuplement dans les logements (tableau 4, chapitre 3). Or, les tableaux 17 et 22 montrent que Nouveau-Bordeaux, avec Nicolas-Viel, a le plus petit parc de logements sociaux, tous types confondus, avec seulement 7 % de la part totale de l'arrondissement, alors que la moitié des secteurs de l'arrondissement ayant des besoins impérieux en logement s'y trouvent. En effet, la carte 7 au chapitre 4 montre qu'on retrouve trois secteurs de recensement « aux grands besoins » en logement : 283.02, 268.02 et 282.

Tableau 19 : Synthèse des caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques, Nouveau-Bordeaux

	Nouveau- Bordeaux		Arrondissement		Île de Montréal	
	nb	%	nb	%	nb	%
Population	25 804		125 145		1 812 723	-
Nb de logements occupés *	11 105		54 425		805 820	-
Taille moyenne des ménages	2,00		2,17		2,20	-
Ménages d'une personne ⁽¹⁾	4 115	37	21 630	40	303 275	38
Familles monoparentales ^{(2)*}	1 085	16	6 385	20	97 285	21
<i>Familles monoparentales^{(3)*}</i>	25	32				
Immigrants/Immigrantes *	12 105	47	40 225	32	492 230	27
Revenu médian ménages *	35 822 \$		38 037 \$		28 258 \$	-
Personnes à faible revenu ^{(4) *}	7 650	30	34 520	28	749 320	29
Personnes avec faible scolarité ^{(5) *}	3 380	16	14 670	15	205 585	
Logements loués ^{(6) *}	6 345	57	35 950	66	517 540	64
Taux d'effort ⁽⁷⁾	2 425	38	12 575	35	192 420	37

Source : Statistique Canada, Recensement de 2001. * Sur la base d'un échantillon de 20 %. Traitement : Marie-Ève Boivin.

Notes : ⁽¹⁾ en pourcentage du total des ménages, ⁽²⁾ en pourcentage du total des familles, ⁽³⁾ en pourcentage du total des familles avec enfants, ⁽⁴⁾ personnes en ménage privé ⁽⁵⁾ ayant moins d'une 9^e année, en pourcentage de la population totale de 20 ans et plus, ⁽⁶⁾ logements loués en pourcentage du total de logements privés occupés, ⁽⁷⁾ ménages locataires ayant un taux d'effort de plus de 30 %.

Le tableau 17 montre qu'il y a 241 logements sociaux dans Nouveau-Bordeaux, ce qui représente 7 % de l'arrondissement. L'offre en logement social se répartit comme suit : 187 logements publics, 26 logements OSBL et 28 unités de la SHDM. Aucune coopérative n'a encore vu le jour dans Nouveau-Bordeaux alors qu'un seul OSBL d'habitation se trouve dans le SR 268.02, l'un des SR aux plus grands besoins en logement.

Encore une fois, les ménages ayant un taux d'effort de plus de 30 % ainsi qu'un faible revenu sont plus souvent composés d'une seule personne, comme nous pouvons le voir au tableau 20, Nouveau-Bordeaux se distingue de Cartierville par le nombre élevé de ménages dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus ayant un problème d'accessibilité financière au logement. En effet, 215 sur 610 ont un taux d'effort de plus de 50 % et sont donc très vulnérables. De plus, Nouveau-Bordeaux abrite plus de couples avec enfants ayant un faible revenu et un taux d'effort de plus de 30 % que de familles monoparentales dans la même situation, soit 390 contre 180.

Tableau 20 : Ménages locataires à faible revenu ayant des besoins en logement social et ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus, Nouveau-Bordeaux*

Caractéristiques des ménages locataires	Nb	%
Couples sans enfants	995	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 20 000 \$ ¹	150	15
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	125	13
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	85	9
Couples avec enfant(s)	1 440	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 30 000 \$ ¹	590	41
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	390	27
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	185	13
Familles monoparentales	595	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 25 000 \$ ¹	215	36
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	180	30
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	95	16
Personnes seules	2 940	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 20 000 \$ ¹	1 685	57
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	1 340	46
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	895	30
Deux personnes et plus non apparentées	315	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 25 000 \$ ¹	140	44
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	115	37
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	55	17
Total des ménages ayant un faible revenu	2 780	100
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	2 150	77
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	1 315	44
Ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus²	1 320	100
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	610	46
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	215	16

Source : Statistique Canada, Recensement 2001, commande spéciale compilée par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Division du développement de l'habitation, Ville de Montréal.

* Voir Tableau A 9 en annexe pour l'ensemble du territoire.

Notes : (1) Il s'agit de seuils de revenu s'apparentant à ceux utilisés par la SHQ (en 2003) pour effectuer ses mesures de seuils de besoins impérieux. Ainsi, les ménages composés d'une seule personne et couples sans enfant doivent avoir un revenu maximal de 19 999\$ en 2000, les ménages de deux personnes et plus non apparentées et les familles monoparentales doivent avoir moins de 25 000\$ et les couples avec enfant(s) ainsi que les ménages multifamiliaux doivent avoir un revenu de moins de 30 000\$. (2) Le critère de revenu n'est pas pris en compte pour les ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus. Donc certains de ces ménages peuvent avoir des revenus très élevés et d'autres pas. Les ménages à faible revenu de personnes âgées sont inclus dans les catégories précédentes.

Nicolas-Viel

Dans le QR Nicolas-Viel, 1 950 ménages locataires ont un taux d'effort de plus de 30 %, soit 37 % du total de ménages locataires, un peu plus que dans l'arrondissement. Les zones sensibles suivantes ont été identifiées : Saint-Benoît (avenue du Mont-Cassin, terrasse Fleury, place Meilleur) et Saint-Simon-Apôtre. Il s'agit de paroisses ou de sous-secteurs qui ont été identifiés comme étant des lieux d'interventions fréquentes. Ils sont situés dans les secteurs de recensement 267 et 269, respectivement « aux grands besoins » et « aux plus grands besoins » en logement (carte 7), où les revenus médians des ménages sont de 19 426 \$ et de 24 078 \$. Comme Cartierville, les extrêmes se

côtoient dans ce QR alors que les deux autres secteurs de recensement qui forment Nicolas-Viel sont peu défavorisés, avec un revenu médian de 30 529\$ et de 41 238 \$.

Tableau 21 : Synthèse des caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques, Nicolas-Viel

	Nicolas-Viel		Arrondissement		Île de Montréal	
	nb	%	nb	%	nb	%
Population	18 236		125 145		1 812 723	-
Nb de logements occupés *	8 095		54 425		805 820	-
Taille moyenne des ménages	2,00		2,17		2,20	-
Ménages d'une personne ⁽¹⁾	3 285	41	21 630	40	303 275	38
Familles monoparentales ⁽²⁾ *	895	20	6 385	20	97 285	21
<i>Familles monoparentales⁽³⁾ *</i>	30	32				
Immigrants/Immigrantes *	6 125	34	40 225	32	492 230	27
Revenu médian ménages *	38 533 \$		38 037 \$		28 258 \$	-
Personnes à faible revenu ⁽⁴⁾ *	5 100	28	34 520	28	749 320	29
Personnes avec faible scolarité ⁽⁵⁾ *	2 265	17	14 670	15	205 585	
Logements loués ⁽⁶⁾ *	5 230	65	35 950	66	517 540	64
Taux d'effort ⁽⁷⁾	1 950	37	12 575	35	192 420	37

Source : Statistique Canada, Recensement de 2001. * Sur la base d'un échantillon de 20 %. Traitement : Marie-Ève Boivin.

Notes : ⁽¹⁾ en pourcentage du total des ménages, ⁽²⁾ en pourcentage du total des familles, ⁽³⁾ en pourcentage du total des familles avec enfants, ⁽⁴⁾ personnes en ménage privé ⁽⁵⁾ ayant moins d'une 9^e année, en pourcentage de la population totale de 20 ans et plus, ⁽⁶⁾ logements loués en pourcentage du total de logements privés occupés, ⁽⁷⁾ ménages locataires ayant un taux d'effort de plus de 30 %.

Sur le territoire de Nicolas-Viel, il y a 204 logements sociaux, dont 148 logements HLM, 24 logements d'OSBL d'habitation, 32 logements offerts par la SHDM et aucune coopérative (tableau 22). Avec Nouveau-Bordeaux, c'est le QR le moins desservi en logement social dans l'arrondissement, représentant 6 % de l'offre en logement social de l'arrondissement, mais avec 15 % de la population. Notons que seulement quatre projets y ont été construits, dont un OSBL et trois ensembles HLM.

Tableau 22 : Parc de logements sociaux et communautaires dans Nicolas-Viel et Sault-au-Récollet

Type	QR -Nicolas-Viel			QR - Sault-au-Récollet			Ahuntsic-Cartierville Nb unités
	Nb unités	% QR	% A-C	Nb unités	% QR	% A-C	
HLM	150	73	10	199	28	14	1 435
<i>Famille</i>	138			42			616
<i>Personne âgée</i>	-			146			723
<i>unités adaptées avec services et autres</i>	12			11			96
Coop	0	0	0	214	30	33	655
OSBL	24	12	3	191	27	23	827
SHDM	32	16	5	100	14	17	593
Total	204	100	6	704	100	20	3 510
SLP-SLO	25			203			

Source : Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de la Planification stratégique, Division de la planification de l'habitation, 2005.OMHM, Carte des territoires de location. GRT Bâtir son quartier, Liste des réalisations, 2007, GRT Groupe CDH, Liste des réalisations, 2007.

Notes : (1) 55 ans et plus. (2) Unités bénéficiant de programme du supplément au loyer dans les logements privés ou dans les OSBL non incluses dans le total.

Au total, il y a 1 950 ménages ayant un taux d'effort de plus de 30 %. Le tableau 23 montre que 1 080 personnes vivant seules, 200 couples avec enfants, 200 familles monoparentales et 110 couples sans enfants tous à faible revenu ont aussi un problème d'accessibilité financière au logement. Un nombre élevé de ménages locataires dont le soutien principal est âgé de plus de 65 ans et qui ont un problème d'accessibilité financière au logement se trouve aussi dans Nicolas-Viel. Il y a 225 ménages dans cette situation avec un taux d'effort de plus de 50 %. Encore une fois, les personnes vivant seules ressortent comme ayant des besoins plus prononcés que les autres. Cependant, 400 familles avec enfants ont également des problèmes.

Tableau 23 : Ménages locataires à faible revenu ayant des besoins en logement social et ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus, Nicolas-Viel*

Caractéristiques des ménages locataires	Nb	%
Couples sans enfants	820	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 20 000 \$ ¹	130	16
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	110	13
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	45	5
Couples avec enfant(s)	890	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 30 000 \$ ¹	285	32
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	200	22
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	70	8
Familles monoparentales	585	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 25 000 \$ ¹	265	45
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	200	34
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	90	15
Personnes seules	2 640	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 20 000 \$ ¹	1 355	51
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	1 080	41
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	635	24
Deux personnes et plus non apparentées	255	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 25 000 \$ ¹	95	37
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	85	33
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	40	16
Total des ménages ayant un faible revenu	2 130	100
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	1 675	60
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	880	22
Ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus²	1 025	100
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	620	60
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	225	22

Source : Statistique Canada, Recensement 2001, commande spéciale compilée par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Division du développement de l'habitation, Ville de Montréal.

* Voir Tableau A 9 en annexe pour l'ensemble du territoire.

Notes : (1) Il s'agit de seuils de revenu s'apparentant à ceux utilisés par la SHQ (en 2003) pour effectuer ses mesures de seuils de besoins impérieux. Ainsi, les ménages composés d'une seule personne et couples sans enfant doivent avoir un revenu maximal de 19 999\$ en 2000, les ménages de deux personnes et plus non apparentées et les familles monoparentales doivent avoir moins de 25 000\$ et les couples avec enfant(s) ainsi que les ménages multifamiliaux doivent avoir un revenu de moins de 30 000\$. (2) Le critère de revenu n'est pas pris en compte pour les ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus. Donc certains de ces ménages peuvent avoir des revenus très élevés et d'autres pas. Les ménages à faible revenu de personnes âgées sont inclus dans les catégories précédentes.

Sault-au-Récollet

Le tableau 24 donne un portrait synthèse du QR. On y voit qu'en chiffres absolus, comme dans le QR Cartierville, le nombre de familles monoparentales est plus important (1 215) que dans les autres QR. 35 % des familles avec enfants sont dans cette situation. La proportion de ménages d'une personne (44 %) dépasse celle des autres quartiers de référence alors que la proportion d'immigrants est pour sa part plus faible (20 %). Deux secteurs de recensement sur six, 272 et 277, sont défavorisés (CLEA, 2004) malgré qu'aucun secteur de recensement ayant des besoins impérieux en logement ne se trouve dans Sault-au-Récollet (SCHL, 2006b).

Tableau 24 : Synthèse des caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques, Sault-au-Récollet

	Sault-au-Récollet		Arrondissement		Île de Montréal	
	nb	%	nb	%	nb	%
Population	23 751		125 145		1 812 723	-
Nb de logements occupés *	11 600		54 425		805 820	-
Taille moyenne des ménages	1,96		2,17		2,20	-
Ménages d'une personne ⁽¹⁾	4 180	44	21 630	40	303 275	38
Familles monoparentales ⁽²⁾ *	1 215	21	6 385	20	97 285	21
<i>Familles monoparentales⁽³⁾ *</i>	35	32				
Immigrants/Immigrantes *	4 640	20	40 225	32	492 230	27
Revenu médian ménages *	37 895 \$		38 037 \$		28 258 \$	-
Personnes à faible revenu ⁽⁴⁾ *	5 705	24	34 520	28	749 320	29
Personnes avec faible scolarité ⁽⁵⁾ *	2 055	11	14 670	15	205 585	
Logements loués ⁽⁶⁾ *	7 670	66	35 950	66	517 540	64
Taux d'effort ⁽⁷⁾	2 505	33	12 575	35	192 420	37

Source : Statistique Canada, Recensement de 2001. * Sur la base d'un échantillon de 20 %. Traitement : Marie-Ève Boivin.

Notes : ⁽¹⁾ en pourcentage du total des ménages, ⁽²⁾ en pourcentage du total des familles, ⁽³⁾ en pourcentage du total des familles avec enfants, ⁽⁴⁾ personnes en ménage privé ⁽⁵⁾ ayant moins d'une 9^e année, en pourcentage de la population totale de 20 ans et plus, ⁽⁶⁾ logements loués en pourcentage du total de logements privés occupés, ⁽⁷⁾ ménages locataires ayant un taux d'effort de plus de 30 %.

Le tableau 22 montre que 20 % des unités de logement social de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville se trouvent dans le QR Sault-au-Récollet. En effet, 704 unités de logement social sont présentes sur le territoire de Sault-au-Récollet. Il y a 199 unités HLM, 214 unités dans les coopératives, 191 unités dans les OSBL d'habitation et 100 unités gérées pas la SHDM.

Dans le tableau 25, il est possible de constater que le plus grand nombre de personnes seules ayant des problèmes d'abordabilité du logement se trouvent dans le QR Sault-au-Récollet. De plus, sur les 1 740 personnes seules dans cette situation, 1 000 ont un taux d'effort de plus de 50 %. La situation est inquiétante aussi pour les 250 familles monoparentales ayant un faible revenu et un taux d'effort de plus de 30 %, alors que 180 d'entre elles vont jusqu'à consacrer plus de 50 % de leur revenu au loyer. En tout, c'est 475 familles avec enfants qui seraient dans le besoin. Les ménages soutenus par des personnes âgées de 65 ans et plus sont nombreux à faire face à des problèmes d'abordabilité du logement (175). Notons que le nombre de personnes ayant un taux d'effort de plus de 30 % et un faible revenu aurait été sans doute plus élevé si ce n'était que de la présence de nombreuses unités HLM et d'autant de personnes bénéficiant d'un SLP ou d'un SLO. Le QR Sault-au-Récollet a une proportion de ménages locataires ayant un problème d'accessibilité financière au logement plus faible que tous les autres QR, sauf Saint-Sulpice, soit de 33 %. Mais en chiffres absolus, c'est le QR qui a le plus grand nombre de ménages locataires, le nombre de ceux-ci ayant un taux d'effort de plus de 30 % et un faible revenu y étant le plus élevé.

Tableau 25 : Ménages locataires à faible revenu ayant des besoins en logement social et ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus, Sault-au-Récollet*

Caractéristiques des ménages locataires	Nb	%
Couples sans enfants	1 240	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 20 000 \$ ¹	125	10
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	105	8
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	85	7
Couples avec enfant(s)	915	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 30 000 \$ ¹	225	25
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	145	16
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	60	7
Familles monoparentales	845	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 25 000 \$ ¹	315	37
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	250	30
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	180	21
Personnes seules	4 240	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 20 000 \$ ¹	2 240	53
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	1 740	41
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	1 000	24
Deux personnes et plus non apparentées	415	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 25 000 \$ ¹	155	37
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	105	25
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	50	12
Total des ménages ayant un faible revenu	3 060	100
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	2 345	77
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	1 375	45
Ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus²	1 395	100
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	560	40
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	175	13

Source : Statistique Canada, Recensement 2001, commande spéciale compilée par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Division du développement de l'habitation, Ville de Montréal.

* Voir Tableau A 9 en annexe pour l'ensemble du territoire.

Notes : (1) Il s'agit de seuils de revenu s'apparentant à ceux utilisés par la SHQ (en 2003) pour effectuer ses mesures de seuils de besoins impérieux. Ainsi, les ménages composés d'une seule personne et couples sans enfant doivent avoir un revenu maximal de 19 999\$ en 2000, les ménages de deux personnes et plus non apparentées et les familles monoparentales doivent avoir moins de 25 000\$ et les couples avec enfant(s) ainsi que les ménages multifamiliaux doivent avoir un revenu de moins de 30 000\$. (2) Le critère de revenu n'est pas pris en compte pour les ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus. Donc certains de ces ménages peuvent avoir des revenus très élevés et d'autres pas. Les ménages à faible revenu de personnes âgées sont inclus dans les catégories précédentes.

Saint-Sulpice

Le QR Saint-Sulpice semble être le moins défavorisé dans le quartier Ahuntsic. En effet, le revenu médian y est plus élevé (41 497 \$) que dans l'arrondissement (36 426 \$) et qu'à Montréal (28 258 \$). Pourtant, 25 % de la population vit sous le seuil de faible revenu. Le tableau 26 montre aussi que le taux d'immigration y est plus faible (19 %) que dans l'arrondissement (32 %) et que dans Montréal (27 %). Le secteur de recensement 266 est le plus défavorisé dans le QR (CLEA, 2004). Le taux de familles monoparentales (29 %) y est au deuxième rang de tous les secteurs de recensement, tout juste derrière Laurentien-Grenet dans Cartierville (30 %). C'est aussi dans le secteur de recensement 266 que la proportion de ménages à faible revenu est la plus élevée (35 %) dans le QR.

Tableau 26 : Synthèse des caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques, Saint-Sulpice

	Saint-Sulpice		Arrondissement		Île de Montréal	
	nb	%	nb	%	nb	%
Population	17 765		125 145		1 812 723	-
Nb de logements occupés *	8 535		54 425		805 820	-
Taille moyenne des ménages	2,02		2,17		2,20	-
Ménages d'une personne ⁽¹⁾	3 450	40	21 630	40	303 275	38
Familles monoparentales ^{(2) *}	1040	22	6 385	20	97 285	21
<i>Familles monoparentales^{(3) *}</i>	40					
Immigrants/Immigrantes *	3 340	19	40 225	32	492 230	27
Revenu médian ménages *	41 497 \$		38 037 \$		28 258 \$	-
Personnes à faible revenu ^{(4) *}	4 065	23	34 520	28	749 320	29
Personnes avec faible scolarité ^{(5) *}	1 730	12	14 670	15	205 585	
Logements loués ^{(6) *}	5 400	63	35 950	66	517 540	64
Taux d'effort ⁽⁷⁾	1 420	26	12 575	35	192 420	37

Source : Statistique Canada, Recensement de 2001. * Sur la base d'un échantillon de 20 %. Traitement : Marie-Ève Boivin.

Notes : ⁽¹⁾ en pourcentage du total des ménages, ⁽²⁾ en pourcentage du total des familles, ⁽³⁾ en pourcentage du total des familles avec enfants, ⁽⁴⁾ personnes en ménage privé ⁽⁵⁾ ayant moins d'une 9^e année, en pourcentage de la population totale de 20 ans et plus, ⁽⁶⁾ logements loués en pourcentage du total de logements privés occupés, ⁽⁷⁾ ménages locataires ayant un taux d'effort de plus de 30 %.

Il est possible de voir dans le tableau 27 que Saint-Sulpice a le plus gros contingent de logement sociaux dans l'arrondissement, au total 1 128 unités, ce qui représente 32 % des unités de l'arrondissement et elles sont réparties comme suit : 583 unités HLM (52 % des unités du QR), 148 unités dans les coopératives (13 %) et 397 unités dans les OSBL (35 %). Rappelons qu'il y a 1 420 ménages ayant un taux d'effort de plus de 30 %. Il est possible que ce nombre plus faible soit dû au plus grand nombre de logements sociaux présents dans le quartier.

Tableau 27 : Parc de logements sociaux dans Saint-Sulpice et la Visitation

Type	QR - Saint-Sulpice			QR - La Visitation			Ahuntsic-Cartierville
	Nb unités	% QR	% A-C	Nb unités	% QR	% A-C	Nb unités
HLM	583	52	41	218	54	15	1 435
<i>Famille</i>	287			16			616
<i>Personne âgée</i>	270			163			723
<i>unités adaptées avec services et autres</i>	26			39			96
Coop	148	13	23	84	21	13	655
OSBL	397	35	48	56	14	7	827
SHDM	0	0	0	47	12	8	593
Total	1 128	100	32	405	100	12	3 510
SLP-SLO	42			95			

Source : Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de la Planification stratégique, Division de la planification de l'habitation, 2005.OMHM, Carte des territoires de location. GRT Bâtir son quartier, Liste des réalisations, 2007, GRT Groupe CDH, Liste des réalisations, 2007.

Notes : (1) 55 ans et plus. (2) Unités bénéficiant de programme du supplément au loyer dans les logements privés ou dans les OSBL non incluses dans le total.

Comparativement aux autres quartiers de référence, les personnes seules sont un peu moins souvent aux prises avec des problèmes d'abordabilité du logement. En effet, la proportion de celles-ci est de 33 % dans Saint-Sulpice alors

qu'elle dépasse les 40 % dans tous les autres QR. De plus, 205 familles avec enfants ont un taux d'effort de plus de 30 % et un faible revenu, comme le montre le tableau 28.

Tableau 28 : Ménages locataires à faible revenu ayant des besoins en logement social et ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus, Saint-Sulpice*

Caractéristiques des ménages locataires	Nb	%
Couples sans enfants	1 135	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 20 000 \$ ¹	75	7
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	75	7
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	45	4
Couples avec enfant(s)	650	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 30 000 \$ ¹	75	12
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	55	8
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	30	5
Familles monoparentales	730	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 25 000 \$ ¹	295	40
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	150	21
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	60	8
Personnes seules	2 535	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 20 000 \$ ¹	1 220	48
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	845	33
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	440	17
Deux personnes et plus non apparentées	330	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 25 000 \$ ¹	100	30
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	80	24
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	60	18
Total des ménages ayant un faible revenu	1 765	100
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	1 205	68
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	635	36
Ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus²	1 120	100
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	380	34
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	75	7

Source : Statistique Canada, Recensement 2001, commande spéciale compilée par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Division du développement de l'habitation, Ville de Montréal.

* Voir Tableau A 9 en annexe pour l'ensemble du territoire.

Notes : (1) Il s'agit de seuils de revenu s'apparentant à ceux utilisés par la SHQ (en 2003) pour effectuer ses mesures de seuils de besoins impérieux. Ainsi, les ménages composés d'une seule personne et couples sans enfant doivent avoir un revenu maximal de 19 999\$ en 2000, les ménages de deux personnes et plus non apparentées et les familles monoparentales doivent avoir moins de 25 000\$ et les couples avec enfant(s) ainsi que les ménages multifamiliaux doivent avoir un revenu de moins de 30 000\$. (2) Le critère de revenu n'est pas pris en compte pour les ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus. Donc certains de ces ménages peuvent avoir des revenus très élevés et d'autres pas. Les ménages à faible revenu de personnes âgées sont inclus dans les catégories précédentes.

La Visitation

Quartier de référence le moins peuplé de l'arrondissement, La Visitation accueille moins d'immigrants que dans l'arrondissement, soit 26 % contre 32 % dans Ahuntsic-Cartierville (tableau 29). Avec le QR Sault-au-Récollet à 35%, les familles avec enfants connaissent plus souvent la monoparentalité que dans les autres QR puisque 34 % de celles-ci sont dans cette situation. Le QR La Visitation se distingue par la présence de 2 770 personnes de vingt ans et plus

qui ont moins d'une 9e année. De plus, le revenu médian de 32 909 \$ est le plus bas dans l'arrondissement alors que 4 455 personnes sont à faible revenu. Deux secteurs de recensement présentent des besoins impérieux en logement. Les SR 274 et 275 font parti des secteurs aux « grands besoins en logement » et sont identifiés sur la carte 7.

Tableau 29 : Synthèse des caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques, La Visitation

	La Visitation		Arrondissement		Île de Montréal	
	nb	%	nb	%	nb	%
Population	16 233		125 145		1 812 723	-
Nb de logements occupés *	7 910		54 425		805 820	-
Taille moyenne des ménages	2,05		2,17		2,20	-
Ménages d'une personne ⁽¹⁾	3 415	43	21 630	40	303 275	38
Familles monoparentales ⁽²⁾ *	895	21	6 385	20	97 285	21
<i>Familles monoparentales⁽³⁾ *</i>		<i>34</i>				
Immigrants/Immigrantes *	4 250	26	40 225	32	492 230	27
Revenu médian ménages *	32 909 \$		38 037 \$		28 258 \$	-
Personnes à faible revenu ⁽⁴⁾ *	4 455	27	34 520	28	749 320	29
Personnes avec faible scolarité ⁽⁵⁾ *	2 770	21	14 670	15	205 585	
Logements loués ⁽⁶⁾ *	5 295	67	35 950	66	517 540	64
Taux d'effort ⁽⁷⁾	1 830	34	12 575	35	192 420	37

Source : Statistique Canada, Recensement de 2001. * Sur la base d'un échantillon de 20 %. Traitement : Marie-Ève Boivin.

Notes : ⁽¹⁾ en pourcentage du total des ménages, ⁽²⁾ en pourcentage du total des familles, ⁽³⁾ en pourcentage du total des familles avec enfants, ⁽⁴⁾ personnes en ménage privé ⁽⁵⁾ ayant moins d'une 9^e année, en pourcentage de la population totale de 20 ans et plus, ⁽⁶⁾ logements loués en pourcentage du total de logements privés occupés, ⁽⁷⁾ ménages locataires ayant un taux d'effort de plus de 30 %.

Au total, seulement 405 unités de logement social se trouvent sur le territoire du QR, soit 11 % de l'arrondissement La Visitation dont 218 unités HLM (54 % du total d'unités), 84 unités COOP (21 %), 56 unités OSBL (14 %) et 47 unités de SHDM (11 % du QR). Le tableau 27 montre clairement la prédominance du logement public de type HLM dans l'offre en logement social dans le QR, il y a 1 380 ménages locataires ayant un taux d'effort de plus de 30 %. Ceux qui peuvent avoir besoin d'un logement social sont encore une fois surtout les personnes seules (1 135), suivies de 235 familles monoparentales et de 185 couples avec enfants.

Tableau 30 : Ménages locataires à faible revenu ayant des besoins en logement social et ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus, La Visitation*

Caractéristiques des ménages locataires	Nb	%
Couples sans enfants	815	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 20 000 \$ ¹	115	14
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	80	10
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	45	6
Couples avec enfant(s)	770	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 30 000 \$ ¹	220	29
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	185	24
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	60	8
Familles monoparentales	650	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 25 000 \$ ¹	285	44
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	235	36
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	105	16
Personnes seules	2 825	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 20 000 \$ ¹	1 515	54
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	1 135	40
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	555	20
Deux personnes et plus non apparentées	215	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 25 000 \$ ¹	50	23
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	25	12
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	10	5
Total des ménages ayant un faible revenu	1 990	100
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	1 660	87
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	775	41
Ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus²	1 145	100
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	495	43
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	105	9

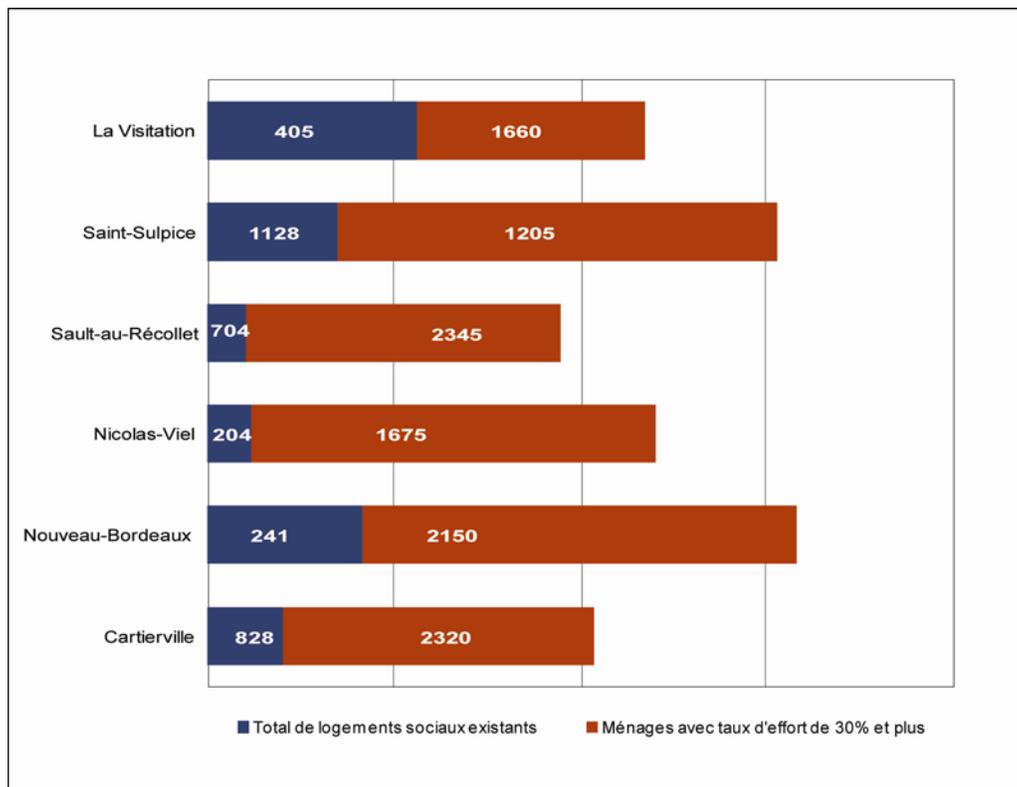
Source : Statistique Canada, Recensement 2001, commande spéciale compilée par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Division du développement de l'habitation, Ville de Montréal.

* Voir Tableau A 9 en annexe pour l'ensemble du territoire.

Notes : (1) Il s'agit de seuils de revenu s'apparentant à ceux utilisés par la SHQ (en 2003) pour effectuer ses mesures de seuils de besoins impérieux. Ainsi, les ménages composés d'une seule personne et couples sans enfant doivent avoir un revenu maximal de 19 999\$ en 2000, les ménages de deux personnes et plus non apparentées et les familles monoparentales doivent avoir moins de 25 000\$ et les couples avec enfant(s) ainsi que les ménages multifamiliaux doivent avoir un revenu de moins de 30 000\$. (2) Le critère de revenu n'est pas pris en compte pour les ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus. Donc certains de ces ménages peuvent avoir des revenus très élevés et d'autres pas. Les ménages à faible revenu de personnes âgées sont inclus dans les catégories précédentes.

En résumé, nous venons de voir dans chaque quartier la proportion de ménages de différents types, mais toujours à faible revenu, qui paient plus que 30% et de 50% de leur revenus pour leur loyer. Nous venons aussi de déterminer le nombre d'unités de logements sociaux dans chaque quartier. Si on compare le nombre de logements sociaux existants et si on présume que seulement un ménage habite chaque logement, il y a donc une bonne estimation du nombre de ménages qui ont comblé leurs besoins en logement sociaux. Suivant ce raisonnement, la Figure 3 présente le nombre de logements sociaux existants dans chaque quartier, et, à côté, le nombre de ménages à faible revenu qui dépense plus que 30% de leur revenu pour payer leur loyer.

Figure 3 : Besoins en logements sociaux comblés et à combler



Source : Compilation originale

Ainsi, on constate que le QR Saint Sulpice a déjà beaucoup de logement social (1 128 unités), mais il y a encore un besoin criant puisque 1 205 ménages à faible revenu dépensent 30% ou plus de leur revenu pour leur loyer. Par contre, Nouveau-Bordeaux a moins d'unités de logement social (241 unités) que Saint Sulpice et a besoin de 2 150 unités pour combler les besoins des ménages à faible revenu.

Conclusion

Le mandat de recherche avait fixé comme objectif d'évaluer l'adéquation entre les besoins et l'offre en logement social, et c'est par la démonstration de l'impact social de celui-ci que l'étude a pris soin de jeter ses bases. Pourquoi les ménages ayant des problèmes d'accessibilité financière au logement auraient-ils besoin d'un logement social? Dans un arrondissement comme Ahuntsic-Cartierville où les extrêmes se côtoient, le logement communautaire a l'avantage sur le logement public de garantir au moins une certaine mixité sociale. Bien que cette seule mixité sociale ne permette pas à des ménages à faible revenu d'améliorer leur statut économique, elle permet du moins de ne pas subir les effets négatifs pouvant être associés à des habitats où la pauvreté est plus concentrée. Si la vie démocratique, la gestion collective ou le support communautaire peuvent contribuer à l'habilitation des résidents des coopératives et des OSBL d'habitation, rappelons l'importance de créer un pont avec la communauté immédiate. Ainsi, dans les quartiers de référence où il y a des ménages aisés, l'insertion sociale des résidents de logements communautaires et plus précisément les rapports de cohabitation avec le voisinage pourraient éventuellement nécessiter la présence d'intervenants du milieu.

Dans d'autres secteurs, où la pauvreté, le mauvais état des immeubles et le manque de services de proximité se conjuguent, le pouvoir de revitalisation urbaine est associé au développement du logement communautaire. En effet, le logement communautaire permet à certains ménages de réduire la part de leur revenu consacré au loyer tout en améliorant la qualité des logements offerts par la rénovation ou la construction neuve. En ce qui concerne les services de proximité dans ces secteurs moins favorisés, une demande peu solvable rebute trop souvent les entreprises privées et celles-ci délaissent ces quartiers, les coupant de services pourtant essentiels. Les entreprises d'économie sociale sont d'inestimables alliées des organismes de logement communautaire qui s'implantent dans des quartiers peu desservis en services de proximité. Faisant partie de l'économie sociale, dont les objectifs sont à la fois sociaux et économiques, les services de proximité et le logement communautaire ont un effet de levier envers les individus et la communauté. Bref, le développement de nouvelles unités de logement communautaire doit tenir compte du profil du secteur autant que du potentiel de développement (rénovation ou construction neuve) pour fixer ses objectifs, la population ciblée, sa formule (COOP ou OSBL).

Un autre objectif de cette étude était justement de fournir un portrait détaillé de la population de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville afin d'orienter le CDLS dans ses actions. Un constat général prédomine : les caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques des quartiers de référence et des secteurs de recensement démontrent l'hétérogénéité de la population d'Ahuntsic-Cartierville. Tout au long de l'analyse des profils, des comparaisons avec l'ensemble de l'arrondissement ou encore avec l'île de Montréal ont été faites dans le but de cerner la défavorisation relative des quartiers de référence. C'est alors que des secteurs de l'arrondissement se sont révélés être des zones cumulant plusieurs caractéristiques de défavorisation (faible scolarité, taux de monoparentalité élevée chez les familles avec enfants, faible revenu, forte proportion d'immigrants, etc.) tels que Laurentien-Grenet (Cartierville), places l'Acadie et Henri-Bourassa (Nouveau-Bordeaux), place Saint-Benoît, le secteur Mont-Cassin, les secteurs de recensement 267 et 269 (Nicolas-Viel), le QR La Visitation.

L'offre en logement social dans l'arrondissement est constituée majoritairement de logements publics de type HLM construits au plus tard au milieu des années 1990. Pourtant, 2002 ménages étaient inscrits sur la liste d'attente de l'OHMH en 2005. Très peu de COOP et d'OSBL ont vu le jour dans l'arrondissement et la plupart des unités existantes ont été construites sous les anciens programmes de la SHQ, avant AccèsLogis et LAQ. Ce qui veut dire que le parc de logements sociaux se fait vieillissant et que le nombre de nouvelles unités ne réussit pas à suivre la paupérisation que connaît la population de l'arrondissement ces dernières années. De plus, la distribution de l'offre en logement social est assez inégale entre les différents quartiers de référence. Ainsi, Nouveau-Bordeaux, Nicolas-Viel et La Visitation offrent très peu d'unités de logement social pour combler les besoins qui sont pourtant criants.

Les besoins sont tout aussi présents ailleurs dans les autres QR. L'intégration sociale et la mixité sociale des ménages défavorisés dans les QR Cartierville, Sault-au-Récollet et Saint-Sulpice sont particulièrement préoccupantes face à la présence de zones de concentration de défavorisation.

Finalement, pour l'ensemble de l'arrondissement, si nous utilisons le critère du taux d'effort de plus de 30 %, 11 355 ménages locataires à faible revenu ont des besoins en logement social, soit 7 575 ménages d'une personne, 1 385 familles monoparentales, 1 245 couples avec enfants, 655 couples sans enfants et 495 ménages de personnes et plus non apparentées. Certains de ces ménages locataires ayant un faible revenu consacrent plus de 50 % de leur revenu au loyer. Dans l'arrondissement, ils sont 6 255 dans cette situation. Aussi, 3 095 ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus ont un taux d'effort de plus de 30 %, et 905 d'entre eux consacrent plus de 50 % à leur loyer⁴ (voir le tableau A 9 en Annexe). Nous avons vu que de manière générale, les tendances sont les mêmes pour tous les quartiers de référence, soit que les ménages d'une personne et les familles avec enfants, monoparentales ou non, sont les plus dans le besoin.

Combinant dans un indice synthétique les données concernant le mauvais état, la taille inadéquate et l'accessibilité financière des logements, une étude sur les besoins en logement social dans la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) conclut qu'Ahuntsic-Cartierville fait parti des huit zones de la CMM (sur 108) aux besoins en logement social les plus importants malgré le fait que l'arrondissement fasse partie des huit zones de la CMM ayant plus de 3 000 unités (Apparicio, Séguin, Leloup, 2006 : 52). De plus, Ahuntsic-Cartierville est au troisième rang des zones de la CMM ayant un nombre élevé de ménages en situation de surpeuplement avec un faible revenu, ceux-ci étant au nombre de 1 450 (Apparicio, Leloup et Séguin, 2006 : 51).

Bref, Ahuntsic-Cartierville est un secteur avec un grand nombre d'unités de logement social, mais aussi avec de très grands besoins en logement social. Territoire à mi-chemin entre les quartiers centraux et la banlieue, il cumule les caractéristiques urbaines, sociales et économiques de ces deux univers.

À l'heure actuelle, la Ville de Montréal s'est vue attribuer 800 unités de logements sociaux par le gouvernement provincial pour deux ans. La distribution de ce peu d'unités entre tous les arrondissements sera extrêmement délicate, du moins nous espérons que celle-ci reflètera le manque à combler dans Ahuntsic-Cartierville. Concrètement, cela voudrait dire que le nombre d'unités doit être distribué proportionnellement en fonction du nombre des ménages locataires ayant un faible revenu et un taux d'effort de plus de 30 % sur l'ensemble de l'île de Montréal.

À la lumière des portraits de la population et du diagnostic des besoins en logement social de l'arrondissement, il apparaît que la richesse de certains secteurs cache la défavorisation qui touche la population de l'arrondissement. Les recommandations qui suivent surgissent de ce constat général.

⁴ Rappelons que ces ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus peuvent se retrouver parmi toutes les autres catégories, comme mentionné précédemment.

Recommandations

Face aux besoins spécifiques de la population :

1. Étant donné que l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville accuse un retard dans le développement du logement social, il est nécessaire que celui-ci s'assure que la répartition des nouvelles unités soit équitable pour répondre aux besoins grandissants.
2. Étant donné le vieillissement de la population et les besoins particuliers des personnes âgées souvent à faible revenu, il est devenu nécessaire d'augmenter l'offre de logements pour cette catégorie de personnes.
3. Afin d'offrir des immeubles répondant à la diversité des besoins de la population, il est recommandé que l'arrondissement incite tous les promoteurs à intégrer aux projets de rénovation et de constructions neuves, l'accessibilité universelle.
4. Comme le taux d'immigration de l'arrondissement est l'un des plus élevés sur l'Île de Montréal (3^{ème} rang), l'arrondissement connaît un accroissement marqué de familles nombreuses. Cette situation nécessite la construction de grands logements sociaux afin d'offrir des logements de taille convenable à tous. Il est devenu nécessaire de s'assurer que les paramètres des programmes de financement du logement social et communautaire permettent la réalisation de grands logements.
5. Compte tenu du peu de ressources en habitation pour les catégories de population ayant des besoins spécifiques (volet 3 d'AccèsLogis), des unités supplémentaires doivent être construites.
6. Des espaces communautaires doivent être aménagés dans les unités du programme AccèsLogis volet familles et personnes seules. Nous avons vu l'importance de tels lieux sur l'empowerment individuel et collectif afin de développer le sentiment d'appartenance et la solidarité des résidents.
7. Il est souhaitable de favoriser une approche holistique qui tienne compte du logement social et des services de proximité, comme le font les projets de revitalisation urbaine intégrée (RUI).

Face au manque de terrains vacants dans l'arrondissement :

8. La requalification de grands sites tels que : Acadie-Chabanel et le terminus d'autobus de la Société de Transport de Laval (appartenant à l'Agence Métropolitaine de Transport) ou d'autres envisagés par l'arrondissement doit respecter la politique d'inclusion de logement social et abordable de la Ville de Montréal. De tels projets doivent aussi favoriser le développement de services de proximité. Il est important dans le développement de nouveaux sites, incluant les terrains vacants, de conserver le parc locatif et d'augmenter le nombre d'unités de logement social et communautaire.
9. Il est souhaité que les propriétés publiques appartenant, par exemple à l'arrondissement, à la Ville de Montréal, aux commissions scolaires ou à l'AMT servent prioritairement au développement du logement social et communautaire.
10. L'achat-rénovation doit être une solution à considérer dans les secteurs où le cadre bâti est en mauvais état. Les programmes de subvention devront être adaptés en conséquence.

Face aux coûts croissants de réalisation en habitation :

11. Les coûts admissibles des programmes de la Société d'habitation du Québec doivent être indexés pour tenir compte des coûts réels de réalisation OSBL et les COOP (construction ou achat-rénovation).

Face aux grands enjeux qui touchent le logement social et communautaire

12. La Ville de Montréal devrait faire un recensement de toutes les unités de logement social et communautaire

à partir d'observations sur le terrain et en définissant clairement les catégories. Une mise à jour de ces données doit être faite annuellement et rendue publique afin que tous les intervenants et les individus connaissent les ressources disponibles.

Liste des références

- AGRTQ (2002). Univers du logement communautaire. Montréal.
- Ahuntsic un quartier en santé (1999). Un nouveau regard sur Ahuntsic. Pour l'amélioration de la qualité de vie de notre communauté : 23.
- Apparicio, P. (2006). La qualité de l'environnement urbain autour des immeubles HLM montréalais : une approche basée sur les SIG, INRS- Urbanisation, Culture et Société : 41.
- Apparicio, P., A-M. Séguin et X. Leloup (2006). Analyse de la répartition de l'offre et la demande de logements sociaux et abordables sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, INRS : 87.
- Bayard, C. (janvier 2005). Projet Place l'Acadie/Place Henri-Bourassa, Évaluation 2001-2004. Montréal, CHSLD-CLSC Nord de l'Île.
- Bouchard, M. et M. Gagnon (1998). L'habilitation dans les organisations coopératives. Cinq cas de gestion de coopératives d'habitation, SCHL : 67.
- CDLS (2004). Mémoire présenté dans le cadre de la consultation sur la révision du Plan d'urbanisme de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville. Montréal.
- Carpentier, M., M. Malavoy et Y. Vaillancourt (2005). « Milieux de vie et populations vulnérables », *Cahiers du LAREPPS*, 05-07 : 34.
- CLAC. (2004). Dossier noir sur le logement : 16.
- CLEA (2004). Portrait du socioéconomique du territoire du Centre local d'emploi d'Ahuntsic, Emploi Québec : 23
- Dansereau, F. (Ed) (2005). Politiques et interventions en habitation : Analyse des tendances récentes en Amérique du Nord et en Europe, L'Université Laval et la Société d'habitation du Québec : 240.
- Dansereau, F., S. Charbonneau, R. Morin, A. Revillard, D. Rose, A-M. Séguin (2002). *La mixité sociale en habitation. Montréal*, INRS-Urbanisation, Culture et Société : 128.
- Divay, G. X. Leloup et A-M. Séguin (2005). Stratégie municipale d'habitation, Éléments d'un prototype, INRS : 114.
- Ducharme, M-N., C. Roy. (2006). Colloque sur l'action communautaire et le développement social en HLM. Agir ensemble sur nos milieux de vie, Trois-Rivières, Société d'habitation du Québec : 77
- Ducharme, M-N. (2004), « Les OSBL d'habitation : porteurs d'innovation sociale dans la reconfiguration du système de la santé et du bien-être », Synthèse du colloque *Le logement communautaire : développer en partenariat*, ARUC : 98.
- Ducharme, M-N., L. Lalonde., Y. Vaillancourt (2003). « L'économie sociale au cœur des pratiques novatrices en logement social : l'expérience du Québec ». *Cahiers du LAREPPS*. 03-05: 16.
- Ducharme, M-N., Y. Vaillancourt, avec la collaboration de François Aubry (2002). « Portrait des organismes sans but lucratif d'habitation sur l'île de Montréal. », *Cahiers du LAREPPS*, 02-05 : 80.
- FNAU (2007) De l'urbanisme commercial au commerce dans l'urbanisme, La contribution de la FNAU au débat sur la réforme de l'urbanisme commercial, Paris : 23.
- Fondation Rues principales (2005) *La composition commerciale idéale*.

- FRAPRU (1998). « Dossier noir : Logement et pauvreté au Québec. » 19.
- Gaudreault, A. (2004) « Une intervention municipale : le Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL) de la Société d'habitation de Montréal (SHDM) ». Synthèse du colloque *Le logement communautaire : développer en partenariat*, ARUC : 98.
- Gilain, B., R. Petrella. (1997) « Quelles subventions à la consommation pour le développement des services de proximité? », *Bulletin de l'IREs*, 201 : 32.
- Giroux, M. (2005). Portrait de la population de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.
- Jetté, C., R. Mathieu et Y. Vaillancourt (1998). *Évaluation du logement social avec support communautaire à la FOHM : Intervention auprès des personnes seules, à faibles revenus et à risque de marginalisation accrue dans les quartiers centraux de Montréal*. LAREPPS. Montréal, Université du Québec à Montréal : 215.
- Kearny, M. et Y. Vaillancourt (2006). « Pour l'empowerment financier des individus et des collectivités : l'économie sociale fait partie de l'équation », *Cahiers du LAREPPS*, 06-02 : 19.
- Le Bot, I. (2002). Portrait de territoire : l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville. Montréal, Centraide du Grand Montréal.
- Leloup, X., P. Apparicio.; A-M. Séguin (2005). *Le concept de relative déprivation : survol des définitions et des tentatives de mesure appliquées à l'urbain*, INRS-Urbanisation, Culture et Société : 35.
- Morin, R. M. Rochefort. (2003) « L'apport des services de proximité à la construction d'une identité de quartier : analyse de services d'économie sociale et solidaire dans trois quartiers de Montréal », *Recherches sociographiques* : 267-290.
- Morin, R., M. Bouchard, W. Frohn et N. Chicoine (1999) *Problématique d'insertion et logement communautaire : Enquête dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal*, Montréal, Université du Québec à Montréal, La Chaire de Coopération Guy Bernier, No. 006-107.
- Poirier, M. et M. Petit (2004). « Mythes et réalités de la pénurie de logements locatifs », *IRIS* : 34.
- SCHL (2006a). Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal : 30.
- SCHL (2006b). Évolution des conditions de logement dans les régions métropolitaines de recensement au Canada, 1991-2001 : 94.
- SHQ (2002). « Les actes du colloque sur l'habitat. Les politiques de l'habitation en perspective ». *Les entretiens sur l'habitat*. Montréal, INRS-UCS : 133.
- Statistique Canada (2003). *Dictionnaire du recensement de 2001*, ministère de l'Industrie, Ottawa : 423.
- Ville de Montréal (2006). « Tour de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville. » Consulté le 10 octobre, 2006
- Ville de Montréal (2005). *Les logements sociaux et communautaires à Montréal, en date du 31 décembre 2004*, Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Direction de la planification stratégique. Division de la planification de la population.

Annexe A - Données par secteur de recensement et par quartier de référence

- Carte A.1 : Les secteurs de recensement dans les quartiers de référence (QR), Ahuntsic-Cartierville
- Tableau A.1 : Les personnes âgées de 65 ans et plus vivant seules par quartier de référence (QR) en 2001
- Tableau A.2 : L'origine ethnique des immigrants par quartier de référence (QR) en 2001
- Tableau A.3 : Les langues parlées à la maison par quartier de référence (QR) en 2001
- Tableau A.4 : La période d'immigration par quartier de référence (QR) en 2001
- Tableau A.5 : La mobilité des ménages par quartier de référence (QR) en 2001
- Tableau A.6 : Les ménages propriétaires et locataires ayant un taux d'effort de plus de 30 % par quartier de référence (QR) en 2001
- Tableau A.7 : La valeur moyenne des logements par secteurs de recensement (SR) en 2001
- Tableau A.8 : Les familles monoparentales dans les SR selon le sexe du parent et le nombre d'enfants en 2001
- Tableau A.9 : Ménages locataires à faible revenu ayant des besoins en logement social et ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus en 2000

Annexe B- Recensement du logement social par quartier de référence

- Tableau B.1 : Recensement du logement social par quartier de référence (QR) en 2006
- Tableau B.2 : Répartition des unités de logement social et communautaire par type d'habitation et par quartier de référence (QR) en 2006
- B.3 Liste des projets réalisés depuis 2006 ou en cours de réalisation

Annexe C - Sites et secteurs d'intervention - Développement du logement social Ahuntsic-Cartierville

- Secteur Chabanel
- Zone de programme particulier d'urbanisme identifiée par la Ville de Montréal (Secteur Chabanel)
- Coin Berri et Henri-Bourassa
- 810 Fleury est
- Saint-Benoît
- Cour de voirie Pontgravé
- Dudemaine
- Presbytères, cours d'églises et écoles

Annexe D - Programmes fédéraux et provinciaux pour le développement du logement social

Annexe A : Données par secteur de recensement et par quartier de référence

Carte A.1 : Les secteurs de recensement dans les quartiers de référence (QR), Ahuntsic-Cartierville



Source : Carte : Orthophotos, Ministère des Ressources naturelles, 1999. Données : Statistique Canada, Recensement 2001. Carte réalisée par Marie-Eve Boivin et Ysabelle Cuiquier

Tableau A.1 : Les personnes âgées de 65 ans et plus vivant seules par quartier de référence (QR) en 2001

Quartier et secteur de recensement		65 ans et plus	Nb	%	
Bordeaux- Cartierville	285.00	1 860	240	13	
	286.00	690	170	25	
	287.01	500	170	34	
	287.02	635	125	20	
	288.00	375	220	59	
	Total		4 060	925	23
	Nouveau-Bordeaux	268.01	1 340	455	34
		268.02	405	120	30
		282.00	1 105	265	24
		283.01	830	95	11
		283.02	640	150	23
		284.00	755	270	36
	Total		5 075	1 355	27
	Total quartiers		9 135	2 280	25
Ahuntsic	Nicolas-Viel	267.00	1 055	305	29
		269.00	525	240	46
		280.00	670	280	42
		281.00	990	360	36
	Total		3 240	1 185	37
	Sault-au-Récollet	270.00	675	260	39
		271.00	570	195	34
		272.00	565	170	30
		277.00	1 260	300	24
		278.00	670	280	42
		279.00	765	295	39
	Total		4 505	1 500	33
	Saint-Sulpice	264.01	1 240	355	29
		264.02	420	175	42
		265.00	715	150	21
		266.00	775	275	35
	Total		3 150	955	30
	La Visitation	273.00	960	245	26
		274.00	645	215	33
		275.00	725	285	39
		276.00	855	335	39
Total		3 185	1 080	34	
Total quartiers		14 080	4 720	34	
Ahuntsic-Cartierville		23 215	7 000	30	

Source : Statistique Canada, Recensement 2001, sur la base d'un échantillon de 20 %. Traitement : Marie-Ève Boivin.

Tableau A.2 : L'origine ethnique des immigrants par quartier de référence (QR) en 2001

Pays	Bordeaux-Cartierville						Ahuntsic								Ahuntsic-Cartierville			
	Cartierville		Nouveau-Bordeaux		Total		Nicolas-Viel		Sault-au-Récollet		Saint-Sulpice		La Visitation		Total		Nb	%
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%		
Algérie	256	3	155	1	420	2	430	7	610	13	70	2	215	5	1 325	7	1 745	4
Égypte	625	6	590	6	1 215	6	70	1	25	1	70	2	50	1	215	1	1 430	4
France	235	2	210	2	445	2	155	3	380	8	235	7	185	4	955	5	1 400	4
Grèce	490	5	1 245	13	1 735	8	110	2	10	0	25	1	0	0	145	1	1 880	5
Haiti	725	7	335	3	1 060	5	485	8	480	10	645	19	715	17	2 325	13	3 385	9
Italie	365	4	845	8	1 210	6	1 175	19	515	11	365	11	1 540	36	3 595	20	4 805	12
Liban	1 055	11	2 325	20	3 380	16	245	4	130	3	215	6	185	4	775	4	4 155	11
Maroc	250	3	290	2	540	3	140	2	305	7	50	2	75	2	570	3	1 110	3
Pakistan	510	5	165	2	675	3	55	1	0	0	10	0	0	0	65	0	740	2
Portugal	45	0	20	0	65	0	250	4	155	3	155	5	50	1	610	3	675	2
Sri Lanka	30	0	70	1	100	0	305	5	255	6	45	1	20	0	625	3	725	2
Viêt-Nam	145	1	155	2	300	1	230	4	130	3	255	8	105	2	720	4	1 020	3
Autres	5 020	50	4 335	41	9 355	46	2 520	41	1 630	35	1 190	35	1 135	26	6 475	35	15 830	41
Total	9 760	100	10 740	100	20 500	100	6 170	100	4 625	100	3 330	100	4 275	100	18 400	100	38 900	100

Source : Statistique Canada, Recensement 2001, sur la base d'un échantillon de 20 %. Traitement : Marie-Ève Boivin.

Tableau A.3 : Les langues parlées à la maison par quartier de référence (QR) en 2001

Langue	Bordeaux-Cartierville						Ahuntsic								Ahuntsic-Cartierville			
	Cartierville		Nouveau-Bordeaux		Total		Nicolas-Viel		Sault-au-Récollet		Saint-Sulpice		La Visitation				Total	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Anglais	2 200	11	1 535	7	3 735	8	815	5	570	3	560	3	400	3	2 345	3	6 080	5
Français	8 890	45	8 460	37	17 350	39	9 275	57	17 525	79	13 260	78	10 380	66	50 440	71	67 790	58
Arabe	2 200	11	3 980	17	6 180	14	1 080	7	1 015	5	450	3	655	4	3 200	4	9 380	8
Arménien	1 405	7	2 270	10	3 675	8	35	0	10	0	25	0	10	0	80	0	3 755	3
Chinois	335	2	365	2	700	2	285	2	105	0	80	0	115	1	585	1	1 285	1
Créole	650	3	305	1	955	2	370	2	395	2	520	3	570	4	1 855	3	2 810	2
Espagnol	770	4	565	2	1 335	3	995	6	590	3	425	3	475	3	2 485	3	3 820	3
Grec	905	5	2 800	12	3 705	8	205	1	20	0	40	0	40	0	305	0	4 010	3
Italien	670	3	1 720	7	2 390	5	1 810	11	845	4	670	4	2 415	15	5 740	8	8 130	7
Ourdou	785	4	75	0	860	2	20	0	0	0	10	0	0	0	30	0	890	1
Portugais	65	0	80	0	145	0	350	2	220	1	250	1	65	0	885	1	1 030	1
Roumain	215	1	265	1	480	1	70	0	40	0	50	0	90	1	250	0	730	1
Autres	1 995	3	1 450	3	3 445	8	1 405	5	690	4	580	4	265	3	2 940	4	6 385	5
Total	21 085	100	23 870	100	44 955	100	16 715	100	22 025	100	16 920	100	15 480	100	71 140	100	116 095	100

Source : Statistique Canada, Recensement 2001, sur la base d'un échantillon de 20 %. Traitement : Marie-Ève Boivin.

Tableau A.4 : La période d'immigration par quartier de référence (QR) en 2001

Période	Bordeaux-Cartierville						Ahuntsic								Ahuntsic-Cartierville			
	Cartierville		Nouveau-Bordeaux		Total		Nicolas-Viel		Sault-au-Récollet		Saint-Sulpice		La Visitation				Total	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Avant 1961	680	7	1 605	13	2 285	10	765	12	420	9	265	8	920	22	2 370	13	4 655	12
1961-1970	1 235	13	1 970	16	3 205	15	7 425	12	415	9	335	10	650	15	8 825	48	12 030	30
1971-1980	935	10	1 785	15	2 720	12	755	12	575	12	695	21	595	14	2 620	14	5 340	13
1981-1990	2 425	25	2 655	22	5 080	23	1 215	20	820	18	855	26	675	16	3 565	19	8 645	21
1991-1995	1 940	20	1 790	15	3 730	17	1 295	21	955	21	705	21	475	11	2 430	19	7 160	18
1996-2001	2 545	26	2 305	19	4 850	22	1 360	22	1 440	31	490	15	930	22	4 220	23	9 070	23
Total	9 765	100	12 105	100	21 870	100	6 125	100	4 640	100	3 345	100	4 255	100	18 365	100	40 235	100

Source : Statistique Canada, Recensement 2001, sur la base d'un échantillon de 20 %. Traitement : Marie-Ève Boivin.

Tableau A.5 : La mobilité des ménages par quartier de référence (QR) en 2001

	Quartier et secteur de recensement		Depuis 1 an						Depuis 5 ans					
			Total	N'ayant pas déménagé		Ayant déménagé		Total	N'ayant pas déménagé		Ayant déménagé			
			Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%		
Bordeaux-Cartierville	Cartierville	285.00	6 045	5 235	87	815	13	5 735	3 420	60	2 315	40		
		286.00	4 970	4 275	86	695	14	4 615	2 475	54	2 135	46		
		287.01	5 775	4 330	75	1 445	25	5 435	1 995	37	3 430	63		
		287.02	4 125	3 610	88	525	13	4 010	2 465	61	1 540	38		
		288.00	1 410	1 260	89	150	11	1 360	1 055	78	300	22		
	Total		22 325	18 710	84	3 630	16	21 155	11 410	54	9 720	46		
	Nouveau-Bordeaux	268.01	5 290	4 365	83	925	17	5 030	2 645	53	2 380	47		
		268.02	3 940	3 005	76	935	24	3 700	1 245	34	2 455	66		
		282.00	6 045	5 405	89	640	11	5 780	3 235	56	2 550	44		
		283.01	3 625	3 410	94	220	6	3 490	2 540	73	945	27		
		283.02	2 910	2 570	88	340	12	2 825	1 860	66	965	34		
		284.00	3 360	3 090	92	265	8	3 240	2 250	69	990	31		
	Total		25 170	21 845	87	3 325	13	24 065	13 775	57	10 285	43		
	Total quartiers		57 495	40 555	85	6 955	15	45 220	25 185	56	20 005	44		
Ahuntsic	Nicolas-Viel	267.00	6 145	5 445	89	705	11	5 830	3 515	60	2 315	40		
		269.00	4 015	3 320	83	700	17	3 815	1 700	45	2 110	55		
		280.00	4 285	3 635	85	650	15	4 120	2 295	56	1 830	44		
		281.00	3 035	2 555	84	480	16	2 955	1 580	53	1 375	47		
	Total		17 480	14 955	86	3 535	15	16 720	9 090	54	7 630	46		
	Sault-au-Récollet	270.00	4 080	3 465	85	615	15	3 930	1 960	50	1 970	50		
		271.00	3 075	2 665	87	410	13	2 955	1 710	58	1 250	42		
		272.00	3 540	3 050	86	490	14	3 405	1 780	52	1 620	48		
		277.00	3 600	2 770	77	830	23	3 465	1 605	46	1 860	54		
		278.00	4 355	3 480	80	880	20	4 170	2 130	51	2 040	49		
		279.00	4 135	3 575	86	560	14	3 980	2 135	54	1 840	46		
	Total		22 785	19 005	83	3 785	17	21 905	11 320	52	10 580	48		
	Saint-Sulpice	264.01	5 420	4 825	89	590	11	5 215	3 230	62	1 985	38		
		264.02	4 375	3 595	82	780	18	4 245	2 350	55	1 890	45		
		265.00	4 415	3 730	84	685	16	4 255	2 325	55	1 925	45		
		266.00	3 105	2 740	88	365	12	3 035	1 600	53	1 430	47		
	Total		17 315	14 890	86	2 420	14	16 750	9 505	57	7 230	43		
	La Visitation	273.00	4 155	3 665	88	490	12	3 995	2 205	55	1 790	45		
		274.00	2 945	2 505	85	440	15	2 855	1 715	60	1 145	40		
		275.00	4 040	3 500	87	540	13	3 855	2 000	52	1 855	48		
276.00		4 760	4 070	86	690	14	4 575	2 200	48	2 375	52			
Total		15 900	13 740	86	2 160	14	15 280	8 120	53	7 165	47			
Total quartiers		73 480	62 590	85	10 900	15	70 655	38 035	54	32 605	46			
Ahuntsic-Cartierville		120 975	103 145	85	17 855	15	115 875	63 220	55	52 610	45			

Source : Statistique Canada, Recensement 2001, sur la base d'un échantillon de 20 %. Traitement : Marie-Ève Boivin.

Tableau A.6 : Les ménages propriétaires et locataires ayant un taux d'effort de plus de 30 % par secteur de recensement

	Quartiers et secteurs de recensement		Ménages locataires			Ménages propriétaires		
			Nb total	Nb	%*	Nb total	Nb	%**
Bordeaux-Cartierville	Cartierville	285.00	1 240	400	32	1 020	175	17
		286.00	1 300	625	48	690	125	18
		287.01	2 410	1 095	45	385	115	30
		287.02	720	190	26	835	120	14
		288.00	250	135	54	335	35	10
	Total		5 920	2 445	41	3 265	570	17
	Nouveau-Bordeaux	268.01	1 475	570	39	1255	305	24
		268.02	1 110	490	44	440	140	32
		282.00	1 560	585	38	1080	235	22
		283.01	600	205	34	760	200	26
		283.02	640	305	48	555	135	24
	284.00	865	270	31	665	145	22	
	Total		6 250	2 425	39	4 755	1 160	24
Total quartiers		12 170	4 870	40	8 020	1 730	22	
Ahuntsic	Nicolas-Viel	267.00	1 550	530	34	935	245	26
		269.00	1 535	620	40	400	50	13
		280.00	1 275	425	33	815	125	15
		281.00	845	375	44	715	95	13
	Total		5 205	1 950	37	2865	515	18
	Sault-au-Récollet	270.00	1 405	420	30	710	170	24
		271.00	770	235	31	700	95	14
		272.00	1 140	500	44	665	95	14
		277.00	1 510	600	40	430	75	17
		278.00	1 420	380	27	715	170	24
	279.00	1 380	370	27	705	115	16	
	Total		7 625	2 505	33	3 925	720	18
	Saint-Sulpice	264.01	1 520	350	23	940	135	14
		264.02	995	185	19	1 205	140	12
		265.00	1 465	480	33	710	170	24
		266.00	1 405	405	29	275	70	25
	Total		5 385	1 420	26	3 130	515	16
	La Visitation	273.00	1 285	340	26	755	155	21
		274.00	890	310	35	475	135	28
		275.00	1 395	535	38	645	170	26
276.00		1 715	645	38	735	185	25	
Total		5 285	1 830	35	2 610	645	25	
Total quartiers		23 500	7 705	33	12 530	2 395	19	
Ahuntsic-Cartierville		35 670	12 575	35	20 550	4 125	20	

Source : Statistique Canada, Recensement 2001. Traitement : Marie-Ève Boivin et Ysabelle Cuierrier.

* % calculé par rapport au total des ménages locataires

** % calculé par rapport au total des ménages propriétaires

Tableau A.7 : La valeur moyenne des logements par secteur de recensement (SR) en 2001

	Quartier	Secteurs de recensement	Valeur moyenne des logements \$	Loyer moyen \$
Bordeaux-Cartierville	Cartierville	285.00	166 299	489
		286.00	148 743	497
		287.01	150 724	472
		287.02	236 198	584
		288.00	356 341	636
	Nouveau-Bordeaux	268.01	133 779	598
		268.02	176 807	576
		282.00	166 149	507
		283.01	210 890	595
		283.02	209 718	550
		284.00	195 082	526
	Ahuntsic	Nicolas-Viel	267.00	156 243
269.00			166 837	489
280.00			172 107	487
281.00			194 002	787
Sault-au-Récollet		270.00	163 611	527
		271.00	150 387	565
		272.00	161 371	503
		277.00	180 847	533
		278.00	159 442	520
		279.00	206 753	551
Saint-Sulpice		264.01	175 435	576
		264.02	142 291	571
		265.00	143 803	533
		266.00	123 903	488
La Visitation		273.00	162 338	561
		274.00	147 563	521
		275.00	166 463	505
		276.00	162 442	514

Source : Statistique Canada, Recensement 2001. Traitement : Marie-Ève Boivin.

Tableau A.8 : Les familles monoparentales dans les SR selon le sexe du parent et le nombre d'enfants en 2001

	Quartier et secteur de recensement		Parent féminin						Parent masculin						Total		
			Nb Total	1 enfant		2 enfants		3 enfants et plus		Nb Total	1 enfant		2 enfants			3 enfants et plus	
				Nb	%	Nb	%	Nb	%		Nb	%	Nb	%		Nb	%
Bordeaux-Cartierville	Cartierville	285.00	225	140		60		35		80	55	25	0				
		286.00	230	125		65		45		60	35	15	10				
		287.01	370	220		85		65		65	40	15	0				
		287.02	130	70		35		25		35	25	15	0				
		288.00	35	20		15		0		20	0	20	0				
	Total		990	575	58	260	26	170	17	260	160	16	90	9	10	1	1 250
	Nouveau-Bordeaux	268.01	200	150		50		0		30	25	0	0				
		268.02	130	70		25		35		35	35	0	0				
		282.00	260	145		85		30		45	35	10	0				
		283.01	135	70		55		15		25	25	0	0				
283.02		105	80		15		15		20	10	10	0					
284.00		75	65		10		0		15	10	0	0					
Total		905	580	64	240	27	95	10	170	140	15	20	2	0	0	1 075	
Total quartiers		1 895	1 155	61	500	26	265	14	430	300	16	110	6	10	1	2 325	
Ahuntsic	Nicolas-Viel	267.00	250	150		85		15		20	15	0	0				
		269.00	215	95		80		40		60	50	10	0				
		280.00	160	100		50		10		30	30	0	0				
		281.00	90	55		30		10		35	15	20	0				
		Total		715	400	56	245	34	75	10	145	110	15	30	4	0	0
	Sault-au-Récollet	270.00	180	130		55		0		50	35	15	0				
		271.00	125	95		30		0		30	20	10	0				
		272.00	205	180		25		0		40	20	20	0				
		277.00	145	90		50		10		45	45	0	0				
		278.00	185	95		60		25		30	10	15	0				
		279.00	140	125		15		0		40	25	15	0				
	Total		980	715	73	235	24	35	4	235	155	16	75	8	0	0	1 215
	Saint-Sulpice	264.01	260	115		110		35		65	25	35	10				
		264.02	170	105		40		25		55	40	10	10				
		265.00	200	135		55		15		65	60	10	0				
266.00		200	125		60		15		35	15	15	0					
Total			830	480	58	265	32	90	11	220	140	17	70	8	20	2	1 050
La Visitation	273.00	170	135		15		15		55	30	20	0					
	274.00	175	135		25		15		20	15	0	0					
	275.00	180	105		60		10		50	40	15	0					
	276.00	220	135		70		20		25	25	0	0					
	Total		745	510	68	170	23	60	8	150	110	15	35	5	0	0	895
Total quartiers		3 270	2 105	64	915	28	260	8	750	515	16	210	6	20	1	4 020	
Ahuntsic-Cartierville		5 165	3 260	63	1 415	27	525	10	1 180	815	16	320	6	30	1	6 345	

Source : Statistique Canada, Recensement 2001, sur la base d'un échantillon de 20 %. Traitement : Marie-Ève Boivin.

Tableau A.9 Ménages locataires à faible revenu ayant des besoins en logement social et ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus en 2000 - Arrondissement Ahuntsic - Cartierville

	Cartierville				Ahuntsic						Ahuntsic-Cartierville			
	Cartierville		Nouveau-Bordeaux		Nicolas-Viel		Sault-au-Récollet		Saint-Sulpice		La Visitation		Ahuntsic-Cartierville	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Tous les ménages locataires	6 015	100	6 345	100	5 230	100	7 675	100	5 400	100	5 300	100	35 965	100
Couples sans enfants	800	100	995	100	820	100	1 240	100	1 135	100	815	100	5 805	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 20 000 \$ ¹	200	25	150	15	130	16	125	10	75	7	115	14	795	14
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	160	20	125	13	110	13	105	8	75	7	80	10	655	11
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	110	14	85	9	45	5	85	7	45	4	45	6	415	7
Couples avec enfant(s)	1 270	100	1 440	100	890	100	915	100	650	100	770	100	5 935	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 30 000 \$ ¹	470	37	590	41	285	32	225	25	75	12	220	29	1 865	31
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	270	21	390	27	200	22	145	16	55	8	185	24	1 245	21
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	75	6	185	13	70	8	60	7	30	5	60	8	480	8
Familles monoparentales	805	100	595	100	585	100	845	100	730	100	650	100	4 210	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 25 000 \$ ¹	495	61	215	36	265	45	315	37	295	40	285	44	1 870	44
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	370	46	180	30	200	34	250	30	150	21	235	36	1 385	33
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	155	19	95	16	90	15	180	21	60	8	105	16	685	16
Personnes seules	2 745	100	2 940	100	2 640	100	4 240	100	2 535	100	2 825	100	17 925	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 20 000 \$ ¹	1 775	65	1 685	57	1 355	51	2 240	53	1 220	48	1 515	54	9 790	55
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	1 435	52	1 340	46	1 080	41	1 740	41	845	33	1 135	40	7 575	42
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	880	32	895	30	635	24	1 000	24	440	17	555	20	4 405	25
Deux personnes et plus non apparentées	335	100	315	100	255	100	415	100	330	100	215	100	1 865	100
Revenu annuel (2000) est inférieur à 25 000 \$ ¹	150	45	140	44	95	37	155	37	100	30	50	23	690	37
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	85	25	115	37	85	33	105	25	80	24	25	12	495	27
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	55	16	55	17	40	16	50	12	60	18	10	5	270	14
Total des ménages ayant un faible revenu	3 090	100	2 780	100	2 130	100	3 060	100	1 765	100	1 990	100	14 815	100
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	2 320	75	2 150	77	1 675	60	2 345	77	1 205	68	1 660	87	11 355	77
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	1 275	41	1 315	44	880	22	1 375	45	635	36	775	41	6 255	42
Ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus²	890	100	1 320	100	1 025	100	1 395	100	1 120	100	1 145	100	6 895	100
et dont le taux d'effort est de 30% et plus	430	48	610	46	620	60	560	40	380	34	495	43	3 095	45
et ayant un taux d'effort de 50% et plus	110	12	215	16	225	22	175	13	75	7	105	9	905	13

Source : Statistique Canada, Recensement 2001, commande spéciale du service de la Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal. Compilation : Ville de Montréal, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Division du développement de l'habitation.

Note : (1) Il s'agit de seuils de revenu s'apparentant à ceux utilisés par la SHQ (en 2003) pour effectuer ses mesures de seuils de besoins impérieux. Ainsi, les ménages composés d'une seule personne et couples sans enfant doivent avoir un revenu maximal de 19 999\$ en 2000, les ménages de deux personnes et plus non apparentées et les familles monoparentales doivent avoir moins de 25 000\$ et les couples avec enfant(s) ainsi que les ménages multifamiliaux doivent avoir un revenu de moins de 30 000\$.

(2) Le critère de revenu n'est pas pris en compte pour les ménages locataires dont le soutien principal est âgé de 65 ans et plus. Donc certains de ces ménages peuvent avoir des revenus très élevés et d'autres pas. Les ménages à faible revenu de personnes âgées sont inclus dans les catégories précédentes.

Annexe B : Recensement du logement social par quartier de référence

Tableau B.1 : Recensement du logement social par quartier de référence (QR) en 2006

Cartierville				
	Nom	Unité	Adresse	Programme
HLM familles et personnes seules				
1	Cousineau	29	12151, Cousineau	OMHM
2	Michel-Sarrazin	15	11930, Michel-Sarrazin	OMHM
HLM personnes âgées, 55 ans et plus				
3	Cousineau	56	12151, Cousineau	OMHM
OSBL d'habitation				
4	Résidence Rosalie-Cadron	133	12260, boul. Laurentien	LAQ
Coop d'habitation				
5	Des cinq continents	36	6100, Émile-Nelligan	Projet pilote Ville Mtl
6	Émile-Nelligan	36	6120, Émile-Nelligan	PALL-SHDM
7	Haygachene	31	5720, de Salaberry	PALL-SHDM
8	Michel-Sarrazin	27	11940, Michel-Sarrazin	AccèsLogis
9	Solidarité	15	11945, Dulongpré	AccèsLogis
10	St-Germain	37	11700, Saint-Germain	AccèsLogis
11	Coop L'Embellie	27	11923-11931, Michel Sarrazin	AccèsLogis
SHDM familles et personnes seules				
12	De Salaberry	23	5630, de Salaberry	Art.95
13	De Salaberry	31	5710, de Salaberry	PALL-SHDM
14	Ranger	56	11776-11780, Ranger	PALL-SHDM
15	Saint-Évariste	128	11555-11585-11710, Saint-Évariste	PALL-SHDM
16	De Salaberry	31	5640, de Salaberry	PALL-SHDM
17	De Salaberry	31	5650, de Salaberry	PALL-SHDM
18	Ranger	55	11788-11796, Ranger	PALL-SHDM
19	De Salaberry	31	5700, de Salaberry	PALL-SHDM
SHDM personnes âgées, 55 ans et plus				
	Aucune unité			

Voir les cartes 5 et 6 : *Localisation des immeubles de logement social dans Cartierville* et *Localisation des immeubles de logement social dans Ahuntsic*.

Nouveau-Bordeaux				
	Nom	Unité	Adresse	Programme
HLM familles et personnes seules				
20	Gouin	36	1100, Gouin Ouest	OMHM
21	Valmont	55	1790, de Salaberry	OMHM
HLM personnes âgées, 55 ans et plus				
22	De Salaberry	95	2175, de Salaberry	OMHM
OSBL d'habitation				
23	Ressources Habitation de l'ouest	26	2020, place Henri-Bourassa	AccèsLogis
Coop d'habitation				
	Aucune unité			
SHDM familles				
24	Poincarré	28		PAMAC
SHDM personnes âgées, 55 ans et plus				
	Aucune unité			

Voir les cartes 5 et 6 : *Localisation des immeubles de logement social dans Cartierville et Localisation des immeubles de logement social dans Ahuntsic.*

La Visitation				
	Nom	Unité	Adresse	Programme
HLM familles et personnes seules				
25	Saint-Firmin B	16	10720, Saint-Firmin	OMHM
HLM personnes âgées 55 ans et plus				
26	Saint-Firmin A	99	2025, Henri-Bourassa Est	OMHM
27	Des Hirondelles	75	2550, Fleury	OMHM
HLM avec services communautaires (santé mentale)				
28	De la Visitation	28	2575, Henri-Bourassa Est	OMHM
OSBL d'habitation				
29	Habitation de Lorette	34	9907, Parthenais	Mouvement d'habitation Desjardins
30	La Visitation phase 2	22	10705, Papineau	Accès-Logis
Coop d'habitation				
31	Coop La Paix	24	1805, Henri-Bourassa Est	Accès-Logis
32	Île de la Visitation	46	2214, Henri-Bourassa Est	AccèsLogis
33	Sault-au-Récollet	14	10890, Brousseau	Art.56.1
SHDM familles				
	Aucune unité			
SHDM personnes âgées, 55 ans et plus				
34	Résidence Edmond J. Massicotte	47	2615, Henri-Bourassa Est	SHDM

Voir les cartes 5 et 6 : *Localisation des immeubles de logement social dans Cartierville et Localisation des immeubles de logement social dans Ahuntsic.*

Saint-Sulpice				
	Nom	Unité	Adresse	Programme
HLM familles et personnes seules				
35	André-Grasset	99	coin André-Grasset et Émile-Yelle	OMHM
36	Émile-Journault	48	320, Émile-Journault	OMHM
37	Saint-Sulpice	149	9440, Christophe-Colomb	OMHM
HLM personnes âgées 55 ans et plus				
38	Crémazie	72	8750, Berri	OMHM
39	Berri-Lajeunesse	109	9550, Lajeunesse	OMHM
40	André-Grasset	111	1740, André-Grasset	OMHM
OSBL d'habitation				
41	Complexe du domaine Saint-Sulpice	165	1777, Émile-Journault	Art.56.1
42	Les Retrouvailles 1 et 2	232	1600, Legendre Est	Art.56.1
Coop d'habitation				
43	Alfred-Rouleau	28	1105, Émile-Journault	Art.56.1
44	Alhponse-Desjardins	31	1105, Émile-Journault	Art.56.1
45	Berthe-Louard	28	1105, Émile-Journault	Art.56.1
46	Cyrille-Vaillancourt	30	1105, Émile-Journault	Art.56.1
47	Victor-Barbeau	31	1105, Émile-Journault	Art.56.1
SHDM familles				
	Aucune unité			
SHDM personnes âgées, 55 ans et plus				
	Aucune unité			

Voir les cartes 5 et 6 : *Localisation des immeubles de logement social dans Cartierville* et *Localisation des immeubles de logement social dans Ahuntsic*.

Sault-au-Récollet				
	Nom	Unité	Adresse civique	Programme
HLM familles et personnes seules				
48	Saint-Hubert	43	9650, Saint-Hubert	OMHM
HLM personnes âgées 55 ans et plus				
49	D'Auteuil	86	255, Henri-Bourassa Est	OMHM
50	Habitations Ahuntsic	70	10333, Berri	OMHM
OSBL d'habitation				
51	La Maison brin d'elle	22	10175, Saint-Laurent	AccèsLogis-IPAC
52	Habitations Hélène Desportes	56	1330, Prieur Est	PSBLP
53	Résidences Roch Pinard	65	1615- 1625, Gouin Est	SLO
54	Résidence Albert Benoît	48	725, Henri-Bourassa	Art.56.1
Coop d'habitation				
55	À tout Hasard	39	1660, Sauvé Est	PHI

Sault-au-Récollet				
	Nom	Unité	Adresse civique	Programme
56	Coop Mimosa	34	9810, Papineau	
57	Coop Papineau	23	9890, Papineau	
58	Oasis Sauvé	78	9921, Millen	
59	La Source	40	650, Sauvé Est	
SHDM familles				
60	Saint-Laurent	42	10725, boul. Saint-Laurent	PALL-SHDM
61	Henri-Bourassa	14	1216, Henri-Bourassa Est	PALL-SHDM
62	Francis	44	10690, Francis	PALL-SHDM
SHDM personnes âgées, 55 ans et plus				
	Aucune unité			

Voir les cartes 5 et 6 : *Localisation des immeubles de logement social dans Cartierville* et *Localisation des immeubles de logement social dans Ahuntsic*.

Nicolas-Viel				
HLM familles et personnes seules				
	Nom	Unité	Adresse civique	Programme
HLM familles et personnes seules				
63	Meunier-Tolhurst	114	9840, Meunier	OMHM
64	De l'Esplanade 1	22	8801, de l'Esplanade	OMHM
HLM unités adapt�es (*avec services)				
65	De l'Esplanade II	12 (11*)	8885, de l'Esplanade	OMHM
OSBL d'habitation				
66	Habitations � Ciel Ouvert	24	10000, boul. Saint-Laurent	PSBLP
Coop d'habitation				
	Aucune unité			
SHDM familles				
	Aucune unité			
SHDM personnes âgées, 55 ans et plus				
67	Résidence Louis-Parent	32	20211, Meilleur	Art.95

Voir les cartes 5 et 6 : *Localisation des immeubles de logement social dans Cartierville* et *Localisation des immeubles de logement social dans Ahuntsic*.

Tableau B.2 : Répartition des unités de logement social et communautaire par type d'habitation et par quartier de référence (QR) en 2006

	Quartier de référence	HLM		Coop		SHDM		OSBL		Ahuntsic-Cartierville	
		nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Bordeaux-Cartierville	Cartierville	100	12	209	25	386	47	133	16	828	24
	Nouveau-Bordeaux	187	78	0	0	28	12	26	11	241	7
	Total	287	27	209	20	414	39	159	15	1 069	30
Ahuntsic	Nicolas-Viel	148	73	0	0	32	16	24	12	204	6
	Sault-au-Récollet	199	28	214	30	100	14	191	27	704	20
	Saint-Sulpice	583	52	148	13	0	0	397	35	1 128	32
	La Visitation	218	54	84	21	47	12	56	14	405	12
	Total	1 148	47	446	18	179	7	668	27	2 441	70
Ahuntsic-Cartierville		1 435	41	655	19	593	17	827	24	3 510	100

Source : Compilation originale

B.3 Liste des projets réalisés depuis 2006 ou en cours de réalisation

Dans Ahuntsic

1. **Les Habitations Nicolas-Viel**
181, Henri-Bourassa Ouest
OSBL, Programme LAQ, volet social et communautaire, 45 unités

Dans Bordeaux-Cartierville

1. **Coopérative Lachapelle**
11965, 11975, 11985, 11995, rue Dulongpré
Coopérative, Programme AccèsLogis, 33 unités dont 17 subventionnées
2. **Ressources Habitations de l'ouest- Phase II**
2090, place Henri-Bourassa
OSBL, Programme AccèsLogis, 27 unités dont 16 subventionnées
3. **Maison CACI**
2190, de Salaberry
Programme AccèsLogis, 29 unités, 15 unités subventionnées

Annexe C : Sites et secteurs d'intervention - Développement du logement social Ahuntsic-Cartierville

« Prendre en considération le contexte du manque de terrains destinés à la construction de logement social en prenant les moyens de reconstituer une banque de terrains à usage d'habitations et d'équipements collectifs nécessaires au maintien de la vie communautaire locale, en y affectant en priorité les terrains publics qui pourraient se libérer (cours de voiries 'Parc d'Auteuil', Pontgravé-Laurentien et Louvain ; terrains CSDM (école Sophie-Barrat, école des Saints-Martyrs-Canadiens, école Euréka-Ladauniversière derrière le centre l'Acadie, où une immense cour -jamais utilisée- se trouve directement desservie par une rue dont l'autre côté est résidentiel) [...] Sur d'autres sites, des négociations sont envisageables » (mémoire CDLS, 2004)



SECTEUR CHABANEL

Localisation : Ahuntsic

Quartier de référence : Nicolas-Viel

« Encourager le recyclage de certains bâtiments commerciaux à des fins résidentielles et communautaires, en particulier dans les secteurs de planification détaillée définis comme prioritaires en termes d'intervention dans le nouveau Plan d'urbanisme, à l'exemple du secteur l'Acadie-Chabanel. » (Mémoire CDLS, 2004)

Le dynamisme interne des fonctions de l'arrondissement est en train de changer. Un secteur industriel important, Chabanel, est en pleine restructuration. La requalification d'un ancien secteur industriel en zone mixte logements sociaux.

Divers acteurs s'intéressent à ce secteur. La Ville de Montréal en a fait une zone soumise à un programme particulier d'urbanisme.

La mixité spatiale doit être privilégiée, afin de pouvoir y insérer la fonction résidentielle. Pour cela, le zonage devra être adapté en conséquence. La mixité spatiale doit s'accompagner de mixité sociale. C'est dans cette optique de mixité sociale que le secteur est considéré comme propice au développement d'unités de logements sociaux.

À titre d'inspiration, les réalisations du secteur Angus pourraient guider les principes d'aménagement qui seront retenus.

Le quartier Saint-Simon secteur résidentiel situé au sud de Chabanel est un quartier défavorisé.

Situation présente : processus de requalification d'espaces commerciaux et industriels

Avantages :

- Quantité importante d'espaces disponible, bâtiments à recycler
- Garderie Le Rossignol à proximité
- Centre de loisir Chabanel
- École primaire John Caboto et Saint-Simon-Apôtre
- Gare Chabanel

Contraintes :

- Faible offre de commerces de proximité
- Infrastructures lourdes de transport : CN, CP
- Trame de rue déstructurée
- Nécessite un changement de zonage
- Zone de programme particulier d'urbanisme (PPU)



**ZONE DE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME IDENTIFIÉE PAR LA VILLE DE MONTRÉAL
(secteur Chabanel)**

Transport en commun :

- Faible desserte

6 lignes d'autobus, mais fréquence de passage très faible :

- 54 Charland
- 100 Côte-de-Liesse Sud
- 179 de l'Acadie
- 135 de l'Esplanade
- 146 Christophe-Colomb/Meilleur
- 55 boul. Saint-Laurent



Source : Fonds de carte tiré de Google Earth 2006. Information sur les zones de planification PPU Plan d'urbanisme de Montréal

COIN BERRI ET HENRI-BOURASSA

Localisation : Ahuntsic

Quartier de référence : Sault au Récollet

Le terrain vacant au coin d'Henri-Bourassa et de Berri est dans une zone en processus de redéfinition avec la fermeture du terminus de la STL et sa réouverture à Laval.

-Permis temporaire de décontamination au nom de la société Dessau-Sopin le 23 juin 2005.

Dans le secteur de recensement entourant le terrain situé au coin d'Henri-Bourassa, la population était au nombre de 4239 en 2001, présentant une augmentation de 2,6 % depuis 1996. 66 % des ménages sont locataires et le loyer moyen est de 551\$. Les familles à faible revenu représentent 10 % de la population.



Source : Fonds de carte tiré de Google 2006

Avantages :

- Bonne desserte en transport en commun
- Présence du parc Ahuntsic
- Garderies Les coccinelles chéries
- Centre Travail Québec Fleury
- Centre Prise II
- Jeunesse 2000 Ahuntsic
- Carrefour jeunesse emploi

Contraintes :

- Terrain contaminé
- Faible offre de commerce de proximité (épiceries, pharmacies)
- Circulation dense

Berri/Henri-Bourassa (secteur de recensement 279)		
	Nb	%
Population en 1996	4130	-
Population en 2001	4239	-
Variation % de la population 1996-2001		2,6
Superficie (m²)	940	-
Famille monoparentale	180	17
Nb moyen de pers. dans les ménages privés	2	-
Propriétaire	710	34
Locataires	1 400	66
Loyer moyen	551	-
Familles à faible revenu	110	10
Immigrants	865	20
Nouveaux arrivants	245	6
Minorités visibles	670	16
15-24 ans ne fréquentant pas l'école	125	-

810 FLEURY EST

Localisation : Ahuntsic

Quartier de référence : Sault au Récollet

Le terrain situé au 810 rue Fleury Est est présentement vacant. Les rues transversales sont Saint-Hubert et Fleury.

La croissance de la population a été faible entre 1996-2001 dans le secteur de recensement entourant le 810 Fleury Est.

Les familles monoparentales y sont au nombre de 155, ce qui représente 18 % du total des familles. Dans ceux-ci, 105 sont à faible revenu, soit 12 %. Il y a peu d'immigrants dans ce secteur, ceux-ci ne représentant que 15 %, 455 personnes de la population totale.



Source : Fonds de carte tiré de Google 2006

Avantages :

- Parc Ahuntsic
- Garderies Les coccinelles chéries
- Centre de loisir Saint-Paul-de-la-Croix
- École primaire Saint-Paul-de-la-Croix
- Forte présence de commerces de proximité

Contraintes :

- Terrain de petite dimension

Saint-Hubert / Fleury (secteur de recensement 271)		
	Nb	%
Population en 1996	3095	-
Population en 2001	3126	-
Variation % de la population 1996-2001	-	1
Superficie (m ²)	940	-
Famille monoparentale	155	18
Nb moyen de pers. dans les ménages privés	2,1	-
Propriétaires	700	48
Locataires	765	52
Loyer moyen	565	-
Familles à faible revenu	105	12
Immigrants	455	15
Nouveaux arrivants	75	2
Minorités visibles	65	8
15-24 ne fréquentant pas l'école	80	-

SAINT-BENOÎT

Localisation : Ahuntsic

Quartier de référence : Nicolas-Viel

« (...) c'est l'expérience d'un groupe d'organismes qui travaille pour le développement social d'une poche de pauvreté à Montréal. Il s'agit de Saint-Benoît dans le quartier Ahuntsic. Une priorité a été donnée à cette poche parmi d'autres en raison de l'acuité des problématiques qui la caractérise: pauvreté, ghettoïsation notamment des immigrants et des jeunes, faim et malnutrition, violence à l'égard des femmes et des enfants, difficultés sévères d'insertion sur le marché du travail, etc.(...) » (Immigration et Métropoles, Centraide du Grand Montréal, 2004).

On retrouve dans le secteur Saint-Benoît plusieurs rues défavorisées dont entre autres l'avenue du Mont-Cassin, la Place Meilleur et la terrasse Fleury. La typologie résidentielle de ce secteur est constituée d'immeubles de type conciergerie.



Source : Fonds de carte tiré de Google 2006

Avantages :

- Plusieurs reconversions
- d'immeubles (conciergeries)
- 2 parcs à proximité
- Local communautaire (Maison Fleury)
- Présence de commerces de proximité

Contraintes :

- Secteur enclavé
- Peu de services de transport en commun

Saint-Benoît (secteurs de recensement 280, 269)		
	Nb	%
Population en 1996	8241	-
Population en 2001	8427	-
Variation % de la population 1996-2001	-	2,25
Superficie (m ²)	1 400	-
Famille monoparentale	470	12
Nb moyen de pers. dans les ménages privés	2	-
Propriétaires	1215	30
Locataires	2840	70
Loyer moyen	488	-
Familles à faible revenu	550	35,5 (269)
		14,2 (280)
Immigrants	2655	32
Nouveaux arrivants	855	10
Minorités visibles	2505	30
15-24 ne fréquentant pas l'école	300	-

COUR DE VOIRIE PONTGRAVÉ

Localisation : Bordeaux-Cartierville

Quartier de référence : Cartierville

La cour de voirie Pontgravé représente un potentiel intéressant pour le développement de logement social et communautaire dans Bordeaux-Cartierville.

Elle est située à 6100 rue de Pontgravé dans le secteur de recensement 287,02 qui compte 4212 personnes soit une baisse de -0,8% de sa population entre 1996 et 2001. Les ménages se partagent entre 54 % de propriétaires et 46 % de locataires. Le loyer moyen est de 584 \$. Les familles à faible revenu représentent 13 % des familles et 17 % sont monoparentales.



Source : Fonds de carte tiré de Google 2006

Avantages :

- Nombreux parcs à proximité
- Train de banlieue : Bois-Franc
- École primaire Louisbourg à proximité

Contraintes :

- Enclavée entre la voie ferrée et le boulevard Laurentien
- Possibilité de contamination du sol

Voirie Pontgravé (secteur de recensement 278,02)		
	Nb	%
Population en 1996	4247	-
Population en 2001	4212	-
Variation % de la population 1996-2001	-	-0,8
Superficie (m ²)	1 022	-
Famille monoparentale	170	17
Nb moyen de pers. dans les ménages privés	2,7	-
Propriétaires	830	54
Locataires	720	46
Loyer moyen	584	-
Familles à faible revenu	150	13
Immigrants	1815	43
Nouveaux arrivants	160	4
Minorités visibles	195	26
15-24 ne fréquentant pas l'école	140	-

DUDEMAINE

Localisation : Bordeaux-Cartierville
Quartier de référence : Cartierville

Le secteur Dudemaine est délimité par de Salaberry, l'autoroute des Laurentides (15), la voie ferrée, les rues Henri-Bourassa et Ranger; incluant Dudemaine, Saint-Évariste, Saint-Germain, Louisbourg et Michel-Sarrazin.

« Objectif : intervenir sur les nombreux immeubles appartements nécessitant des réparations, dont ceux de la SHDM sur Salaberry et Saint-Évariste. » (Mémoire CDLS, 2004). Le secteur de Dudemaine fait présentement l'objet d'un programme de revitalisation urbaine intégrée.

Le secteur s'étend sur deux secteurs de recensement, le 285 et le 286. La population est de 11 804 personnes, une augmentation de 2,55 % depuis 1996. L'écart est important entre les deux secteurs en ce qui concerne la proportion de familles à faible revenu : 19,1 % dans le secteur 285 et 38,3 % dans le secteur 286.



Source : Fonds de carte tiré de Google 2006

Avantages :

- Potentiel de rénovations
- Présence de commerces de proximité

Contraintes :

- Infrastructures lourdes de transport

Dudemaine (secteurs de recensement 285, 286)		
	Nb	%
Population en 1996	11 545	-
Population en 2001	11804	-
Variation % de la population 1996-2001	-	2,55
Superficie (m ²)	2 300	-
Famille monoparentale	395	21
Nb moyen de pers. dans les ménages privés	2,5	-
Propriétaires	1720	40
Locataires	2580	60
Loyer moyen	488	-
		19,1 (285)
Familles à faible revenu	805	38,3 (286)
Immigrants	4820	32
Nouveaux arrivants	1220	10
Minorités visibles	4300	30
15-24 ne fréquentant pas l'école	385	-

PRESBYTÈRES, COURS D'ÉGLISES ET ÉCOLES

Les presbytères et églises sont des édifices religieux. Ils ont une vocation publique, collective et communautaire. La transformation de ce patrimoine québécois en logements sociaux serait donc une suite logique de cette vocation première. Cependant, jusqu'à maintenant les églises montréalaises ont surtout été transformées en condominiums de luxe.

Les espaces pouvant servir au développement du logement social sont autant les cours d'église que les églises elles-mêmes. Les bâtiments de presbytères présentent également un potentiel intéressant.

En exemple : l'église Saint-Eugène à Rosemont où le conseil a recommandé ceci :

« Recommandation au conseil municipal - Règlement autorisant la construction et l'occupation d'un bâtiment à des fins de logement pour clientèle ayant besoin d'aide, situé au 3500, rue Beaubien Est - OMHM - Église Saint-Eugène » Séance ordinaire du 5 avril 2004, 19h arrondissement de Rosemont La Petite Patrie.



Avantages :

- L'utilisation de ces espaces n'est pas encore décidée.

Contraintes :

- Édifices souvent peu adaptés à la fonction résidentielle

Écoles :

L'évolution démographique montréalaise, tendant vers une diminution du nombre d'enfants entraîne la sous utilisation des écoles primaires et secondaires. C'est dans ce contexte que les cours d'écoles pourraient être de plus en plus utilisées pour le développement du logement social.



Annexe D : Programmes fédéraux et provinciaux pour le développement du logement communautaire

Programmes fédéraux

Programme 15.1	
<p>Mise en vigueur : 1964-1973 Pour : OSBL d'habitation</p>	
<p><u>Caractéristiques financières</u></p> <p>Subventions à la réalisation :</p> <p>jusqu'à 10 % de l'investissement, en plus d'un fonds de démarrage.</p> <p>Subventions à l'exploitation :</p> <p>Remboursement de la différence entre le taux hypothécaire du marché et le taux d'intérêt de 8 % garanti par la SCHL sur 35 ans.</p>	<p><u>Critères de sélection des locataires</u></p> <p>Entièrement à la disposition des administrateurs des OSBL.</p> <p><u>Établissement du loyer</u></p> <p>En fonction du budget d'opération et du coût de réalisation.</p>
Programme 34.18	
<p>Mise en vigueur : 1973-1979 Pour : OSBL d'habitation et COOP</p>	
<p><u>Caractéristiques financières</u></p> <p>Subventions à la réalisation :</p> <p>jusqu'à 10 % de l'investissement, en plus d'un fonds de démarrage.</p> <p>Subventions à l'exploitation :</p> <p>Remboursement de la différence entre le taux hypothécaire du marché et le taux d'intérêt de 8 % garanti par ; a SCHL sur 35 ans.</p>	<p><u>Critères de sélection des locataires</u></p> <p>Entièrement à la disposition des administrateurs des OSBL et des membres des COOP.</p> <p><u>Établissement du loyer</u></p> <p>En fonction du budget d'opération et du coût de réalisation. Le loyer doit représenter au plus 25 % du revenu des locataires et les plus démunis peuvent avoir accès au Supplément au loyer.</p>
Programme 56.1	
<p>Mise en vigueur : 1979-1985 Pour : OSBL d'habitation et COOP</p>	
<p><u>Caractéristiques financières</u></p> <p>Subventions à la réalisation :</p> <p>Aucune</p> <p>Subventions à l'exploitation :</p> <p>Remboursement mensuel de la différence entre le taux hypothécaire du marché et le taux hypothécaire de 2 % garanti par la SCHL sur 35 ans. Les coûts admissibles sont limités par la SCHL selon un «prix maximum par logement». Cette subvention maximale peut être différente du prêt hypothécaire réel.</p>	<p><u>Critères de sélection des locataires</u></p> <p>Entièrement à la disposition des administrateurs des OSBL et des membres des COOP.</p> <p><u>Établissement du loyer</u></p> <p>Le coût est établi selon les frais réels, c'est le loyer économique. Les ménages ayant un taux d'effort de plus de 25 % bénéficient d'une « aide assujettie au contrôle des loyers » afin de combler la différence entre le loyer économique et le « loyer le plus bas du marché », déterminé par la SCHL.</p>

Programme de prêt hypothécaire indexé (PHI) ou Programme fédéral des coopératives d'habitation (PFCH)	
<p>Mise en vigueur : 1986-1991 Pour : COOP</p>	
<p><u>Caractéristiques financières</u></p> <p>Subventions à la réalisation :</p> <p>Aucune</p> <p>Subventions à l'exploitation :</p> <p>La subvention est indexée annuellement au taux d'inflation moins 2 %. Les coûts admissibles sont limités par la SCHL selon un « prix maximum par logement ».</p> <p>Existence d'un fonds de stabilisation pour faire face à la diminution des loyers payés par les membres.</p>	<p><u>Critères de sélection des locataires</u></p> <p>À partir de 1991, la SCHL introduit un plafond de revenu de 47 500 \$. En 2000, ce revenu maximal est de 49 056 \$. Toute personne dépassant ce revenu doit payer un coût supplémentaire correspondant à 30 % de l'écart entre leur revenu et le revenu maximal.</p> <p><u>Établissement du loyer</u></p> <p>Fixé selon le prix du marché et selon ce qu'il en coûte à la coopérative (loyer économique). Le loyer est soumis à l'inflation moins 2 % chaque année. Avant 1991, un maximum de 30 % des ménages ont recours au Supplément au loyer. À partir de 1991, ce maximum est de 50 %.</p>

Programmes fédéraux-provinciaux pour le logement communautaire

Programme sans but lucratif privé (PSBLP)	
<p>Mise en vigueur : 1986-1993 Pour : OSBL d'habitation et COOP</p>	
<p><u>Caractéristiques financières</u></p> <p>Subventions à la réalisation :</p> <p>Aucune</p> <p>Subventions à l'exploitation :</p> <p>Financement partagé : 75 % fédéral et 25 % provincial.</p> <p>Visé à combler le déficit entre les coûts réels et les revenus des loyers. La SCHL limite les dépenses admissibles à un « prix maximum par logement ».</p>	<p><u>Critères de sélection des locataires</u></p> <p>Selon les critères d'attribution des logements à loyer modique pour les familles, les personnes âgées en perte d'autonomie (PAPA) et les clientèles aux besoins particuliers.</p> <p><u>Établissement du loyer</u></p> <p>Fixé à 25 % du revenu des locataires.</p>

Programme logement abordable Québec (LAQ) - Volet social et communautaire	
<p>Mise en vigueur : 2001 Pour : OSBL d'habitation, COOP et OMH Condition spécifique : dans des secteurs ayant au taux d'occupation inférieur à 3 %</p>	
<p><u>Caractéristiques financières</u></p> <p>Subventions à la réalisation :</p> <p>Aucune</p> <p>Subventions à l'exploitation :</p> <p>Financement partagé : 50 % fédéral et 50 % provincial.</p> <p>Correspond à 60 % des coûts de réalisation. 15 % du financement doit provenir du milieu (municipalité, arrondissement, entreprise commerciale ou organisme de charité, etc.).</p>	<p><u>Critères de sélection des locataires</u></p> <p>Selon les critères d'attribution des logements à loyer modique pour au moins 75 % des locataires. Les autres locataires peuvent avoir un revenu plus élevé.</p> <p><u>Établissement du loyer</u></p> <p>Entre 70 % et 95 % du loyer médian du marché reconnu par la SHQ, celle-ci établissant un plafond pour les hausses de loyer. Aucun supplément au loyer.</p>

Programmes du Québec

LOGIPOP et LOGINOVE	
<p>Mise en vigueur : 1977-1984 Pour : COOP Spécificité : complémentaire au programme fédéral : 34.18 et 56.1</p>	
<p>LOGIPOP</p> <p><u>Caractéristiques financières</u></p> <p>Subvention à la réalisation : 500 \$ pour le démarrage du projet et 1 500 \$ par unité construite avant 1980. 3 000\$ pour les unités construites après 1980.</p> <p>Instaure une subvention annuelle de 50 000 \$ pour les groupes de ressources techniques (GRT).</p>	<p>LOGINOVE</p> <p><u>Caractéristiques financières :</u></p> <p>Subvention à la rénovation : jusqu'à 90 % des coûts pour un maximum de 13 500 \$ par logement.</p>
Programme intégré québécois (PIQ)	
<p>Mise en vigueur : 1984-1986 Pour : OSBL d'habitation et COOP</p>	
<p><u>Caractéristiques financières</u></p> <p>Subvention à la réalisation : fusion des programmes LOGIPOP, LOGINOVE et CORVÉE HABITATION</p>	<p><u>Critères de sélection des locataires</u></p> <p>Aucune restriction</p> <p><u>Établissement du loyer :</u></p> <p>En fonction du coût de réalisation. Un maximum de 40 % des locataires a droit au supplément au loyer.</p>
Programme d'achat-rénovation pour coopératives et organismes sans but lucratif (PARCO)	
<p>Mise en vigueur : 1995-1997 Pour : OSBL d'habitation et COOP</p>	
<p><u>Caractéristiques financières</u></p> <p>Subvention à la réalisation : correspond à 45 % des coûts de réalisation reconnus pour l'achat de l'immeuble, des rénovations, etc. 15% doit obligatoirement provenir du milieu, généralement les municipalités.</p> <p>Adhésion obligatoire à un regroupement régional de COOP ou d'OSBL (ex FÉCHIMM ET la FOHM)</p>	<p><u>Critères de sélection des locataires</u></p> <p>Aucune restriction</p> <p><u>Établissement du loyer :</u></p> <p>Un minimum de 20 % et au maximum 40 % des locataires ont droit au supplément du loyer</p>

Programme du Québec : AccèsLogis

Mise en vigueur : 1997
 Pour : OSBL d'habitation et COOP

Caractéristiques financières

Subvention à la réalisation : versée par le Fonds québécois à l'habitation communautaire (FOHC) et correspond à 45 % et 66 % des coûts de réalisation reconnus. La contribution du milieu autour de 15 % doit obligatoirement provenir du milieu, généralement les municipalités.

Adhésion obligatoire à un regroupement régionale de coop. ou OSBL (ex : FÉCHIMM et la FOHM)

Critères de sélection des locataires

Selon trois volets :

Familles, personnes seules et personnes âgées autonomes (volet 1)

Personnes âgées en légère perte d'autonomie (volet 2)

Logement temporaire ou permanent pour des clientèles ayant des besoins particuliers (volets 3)

Établissement du loyer

Au minimum 20 % et au maximum 50 % des locataires ont droit au supplément au loyer (volets 1 et 2). 100 % dans le volet 3.