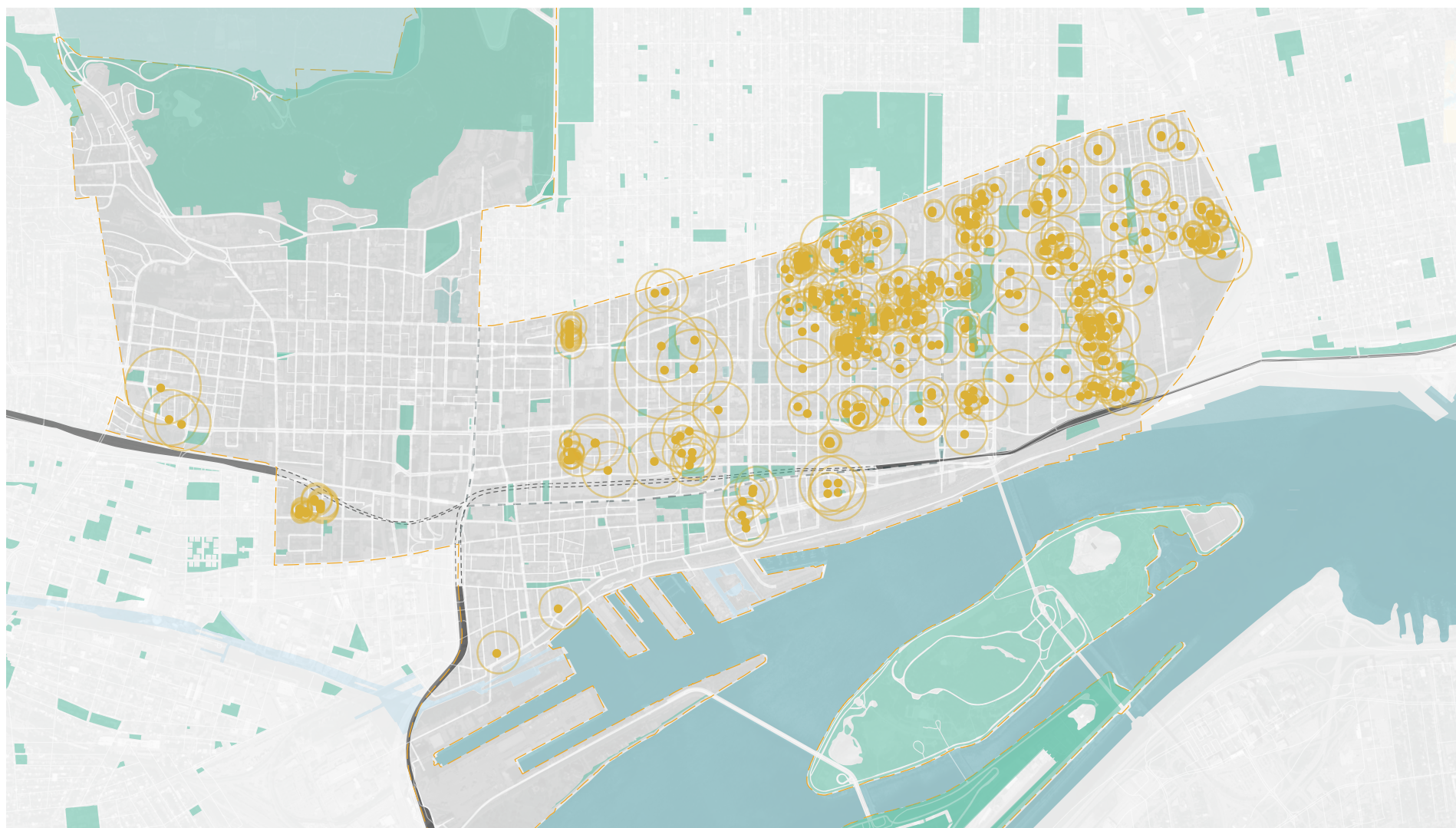


Portrait du logement social dans l'arrondissement de Ville-Marie



CONTRIBUTION À LA PRODUCTION DU PORTRAIT DU LOGEMENT SOCIAL

CRÉDITS

Rédaction : Camille Crépeau et Alexie Baillargeon-Fournelle (Rayside Labossière), Éric Michaud (Comité logement Ville-Marie)

Collecte de données : Camille Crépeau (Rayside Labossière)

Cartographie, graphisme et conception du document : Rayside Labossière

Comité de révision : Éric Michaud et Olga Castrillon (Comité logement Ville-Marie), Louis Bériau (Inter-Loge), Alexie Baillargeon-Fournelle et Camille Crépeau (Rayside Labossière), Marc-André Fortin (Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent)

Habiter Ville-Marie tient également à remercier pour leur contribution :

Ville de Montréal, Direction de l'Habitation

Arrondissement de Ville-Marie, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Bureau de la Stratégie centre-ville

Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FÉCHIMM)

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)

Inter-Loge

Société d'habitation du Québec (SHQ)

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)

Atelier Habitation Montréal

Groupe CDH

Bâtir son quartier

Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM)

Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)

TABLE DES MATIÈRES

1. RÉSUMÉ	5
2. OBJECTIFS	5
3. MÉTHODOLOGIE	6
4. LIMITES DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE	9
5. PORTRAIT STATISTIQUE	10
6. LOGEMENT SOCIAL	15
1. Définition du logement social public et communautaire	15
2. Les modes de tenures	17
Habitation à loyer modique	17
Société d'habitation et de développement de Montréal	19
Coopératives d'habitation	21
Organismes sans but lucratif en habitation	23
Logements sociaux existants	27
3. Les moyens de financement	31
Logements subventionnés	33
4. Les types de clientèle	35
Logements sociaux familiaux	35
Logements sociaux pour personnes âgées	37
Logements sociaux pour personnes ayant des besoins particuliers	38
7. CONCLUSION	39

1. RÉSUMÉ

Depuis déjà de nombreuses décennies, différents acteurs publics et communautaires interviennent sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie afin d'améliorer les conditions de logement des ménages mal-logés du territoire. La présence de nombreux logements sociaux publics ou communautaires témoigne de ces interventions. Nous avons donc décidé d'entreprendre un recensement de l'ensemble des logements sociaux situés sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie afin de dresser un état des lieux.

Mise à jour du portrait

Un portrait du logement social de Ville-Marie a déjà été réalisé en 2015, en partenariat avec l'arrondissement. La mise à jour du Plan de développement du logement social d'Habiter Ville-Marie, amorcée en 2016, a servi de prétexte afin d'actualiser et de bonifier le portrait déjà réalisé.

2. OBJECTIFS

Plus étoffé et plus précis, le portrait actuel a pour objectif de documenter et cartographier, à partir des données les plus récentes, le parc de logements sociaux publics ou communautaires de l'arrondissement. L'utilisation du géoréférencement permet de comprendre de façon plus précise la répartition spatiale des différents types de logements sociaux sur le territoire de Ville-Marie. Ce portrait est réalisé dans le but d'alimenter les réflexions relatives à l'offre en logement social dans l'arrondissement et à son évolution. Il s'agit d'un outil flexible et à jour pouvant appuyer différentes démarches visant à protéger l'offre de logement social existante ou à faire la promotion de son développement. En ce sens, ce document, complémentaire à la base de données, définit et vulgarise les notions associées au logement social. Il propose également des faits saillants complémentaires ainsi que des analyses cartographiques.

L'étude permettra donc de :

- > Spatialiser la distribution des typologies d'habitation en fonction de leur propriétaire, leur mode de gestion et leurs clientèles associées ;
- > Établir une distinction claire entre les logements destinés aux familles et les autres types de logements ;
- > Spatialiser les grands enjeux ;
- > Élaborer un rapport permettant de qualifier et de mettre en relation les enjeux soulevés et les éléments cartographiés puis effectuer une synthèse des faits saillants associés au portrait établi.

3. MÉTHODOLOGIE

DONNÉES

Le portrait combine dans un premier temps des données issues du recensement de 2016 de Statistique Canada ainsi que des informations provenant de la Société d'habitation du Québec (SHQ), de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), du rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal, de Montréal en statistiques, de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM) et de la base de données sur les logements sociaux du Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal. La base de données regroupe aussi des informations provenant du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH), des groupes de ressources techniques (GRT) Atelier habitation Montréal et Groupe CDH, de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) et la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FÉCHIMM) ainsi que d'organismes sans but lucratif présents dans l'arrondissement de Ville-Marie tels qu'Inter-Loge. En ce sens, il allie des informations provenant à la fois des institutions et du milieu communautaire et permet d'étudier des données qui ne sont généralement pas mises en relation. L'ensemble des données collectées est issu de rencontres ou de demandes d'accès à l'information datant de l'automne 2017 et de l'hiver 2018.

Le portrait des logements sociaux intègre dans un deuxième temps, des informations collectées suite à la réalisation d'entrevues, durant la période estivale 2018, avec les responsables des grandes coopératives d'habitations présentes dans l'arrondissement. Cette démarche complémentaire à la constitution de la base de données a permis de collecter des informations supplémentaires, détaillant le fonctionnement des différentes entités de logements coopératifs.

QUALIFICATION DU PARC DE LOGEMENT SOCIAL

La base de données répertorie les logements en fonction du nom du projet, de leurs adresses et de leurs codes postaux. L'utilisation des coordonnées XY (longitude et latitude) fournies par la Ville de Montréal permet la géolocalisation précise des logements ciblés. Également, la base de données permet d'associer chaque adresse à un type de logement (HLM – COOP – OSBL – SHDM) et identifie le programme de financement associé permettant ainsi de distinguer le type d'aide associée au logement. Dans le même ordre d'idée, une attention particulière est portée au Programme de supplément au loyer « PSL » dans le but de connaître le nombre de logements par bâtiment étant associé à ce type de programme gouvernemental. Le recensement des dates de réalisation et des fins de convention des projets de logement permet de faire état du parc en plus de faire ressortir de possibles enjeux pouvant avoir un impact sur la pérennité de ceux-ci. De surcroît, la base de données permet d'évaluer l'âge et la forme que prend le parc de logements sociaux en s'appuyant sur les caractéristiques physiques des bâtiments, telles que l'année de construction, le type de bâtiment, l'année de rénovation, le nombre d'unités comprises dans une habitation ainsi que la taille des logements en fonction du nombre de chambres. De plus, les GRT impliqués dans la construction ou la rénovation des logements sociaux sont intégrés à la base de données ainsi que l'affiliation de la COOP ou l'OSBL à une des fédérations montréalaises (FÉCHIMM ou FOHM). Finalement, la base de données est caractérisée par l'identification des clientèles associées à chaque adresse.

DÉCOUPAGE GÉOGRAPHIQUE

Comme l'arrondissement de Ville-Marie comporte des caractéristiques territoriales distinctes, l'utilisation des districts municipaux dans les analyses permet d'aider à la compréhension des différents contextes. En effet, le découpage du territoire en fonction des districts correspond à des délimitations permettant d'assurer une représentation juste et équilibrée de la population, basée sur des critères géographique, démographique et socio-économique. De plus, le découpage prend en considération, dans la mesure du possible, le sentiment d'appartenance de la population à son milieu.

LIMITES DE L'ANALYSE

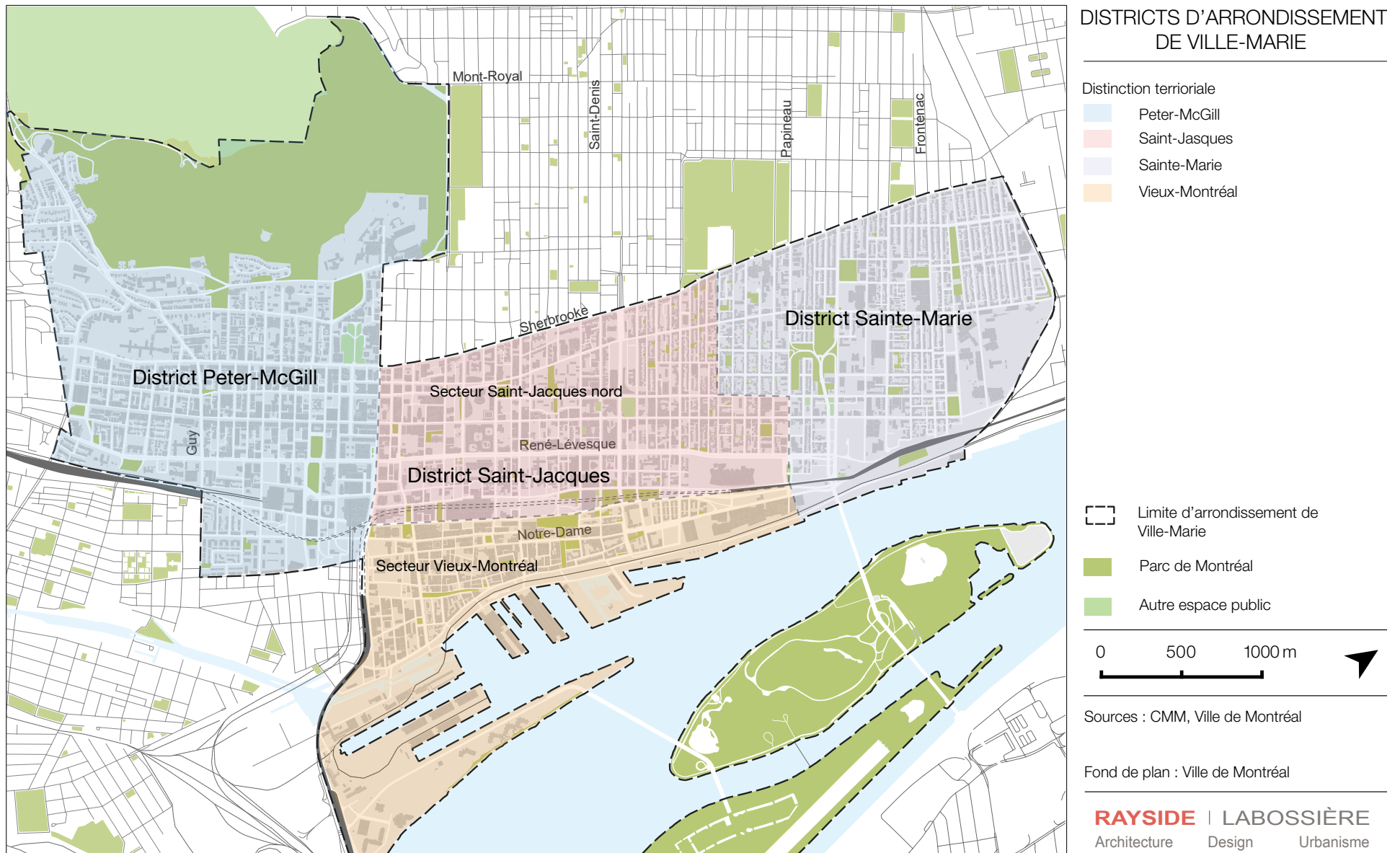
Considérant le niveau de détail d'information désiré, la base de données n'est pas entièrement complète. En effet, les informations relatives aux coopératives d'habitation et aux OSBL d'habitation relevant des programmes fédéraux d'avant 1994 ont été difficiles à collecter puisque certaines informations à leur sujet sont protégées de manière confidentielle par le gouvernement fédéral. Également, il est important de noter que certaines données sont sujettes à des changements considérant leur caractère « volatile » (PSL, nombre de logements vacants, logements en rénovation) ce qui peut engendrer des variations, au fil du temps, entre le nombre réel de ces logements et le nombre inscrit dans la base de données.

Par ailleurs, certaines données impliquant des informations plus sensibles liées à des clientèles plus vulnérables (volet 3 d'AccèsLogis) ne peuvent pas être géolocalisées de façon précise dans la production cartographique puisqu'elles sont sujettes à la Loi sur la protection de l'information. De plus, considérant les orientations prises par la nouvelle administration de la Ville de Montréal et les modifications apportées au programme AccèsLogis, il est probable que les futurs projets de logement social soient développés à

l'intérieur d'un cadre administratif différent. Il sera donc important d'effectuer une mise à jour régulière de la base de données afin que cet outil conserve sa pertinence. Enfin, les limites des secteurs de recensement, comprenant les données récupérées de Statistique Canada, ne correspondent pas toujours aux limites administratives de la Ville de Montréal. Il faut ainsi noter que, à l'échelle de l'arrondissement, deux secteurs de recensement chevauchent le territoire de Griffintown. De plus, la frontière entre le district de Peter-McGill et le district de Saint-Jacques ne correspond pas à celles des secteurs de recensement.

STRUCTURE DU DOCUMENT

Le document est divisé en trois parties distinctes. La première présente les limites du territoire à l'étude ainsi qu'un portrait statistique de la population. Par la suite, la seconde définit l'ensemble des termes liés au logement social et présente un portrait du logement social dans l'arrondissement de Ville-Marie. Enfin, la dernière expose de façon cartographique certaines données importantes.



4. LIMITES DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Ville-Marie est l'arrondissement central de la Ville de Montréal. Il est circonscrit au nord par les arrondissements du Plateau-Mont-Royal, d'Outremont et de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce. Il partage sa limite ouest avec la Ville de Westmount et l'arrondissement du Sud-Ouest et il est limité au sud par la voie maritime du Saint-Laurent. Le chemin de fer du Canadien Pacifique (CP) constitue quant à lui la délimitation est du territoire de Ville-Marie et la frontière avec l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. L'arrondissement lui-même est subdivisé en trois districts municipaux : Sainte-Marie, Saint-Jacques et Peter-McGill. Compte tenu des grandes disparités socio-économiques entre la population du Vieux-Montréal et celle du reste du district de Saint-Jacques, ce district a été divisé en deux secteurs : le Vieux-Montréal et la partie directement au nord de celui-ci.

A) DISTRICT DE PETER-MCGILL

Il constitue le secteur le plus à l'ouest de l'arrondissement. Il est limité à l'ouest par la Ville de Westmount et au nord par la rue Camillien-Houde, qui définit la frontière entre le cimetière du Mont-Royal et celui de Côte-des-Neiges et borde le parc du Mont-Royal. De plus, le district de Peter-McGill est circonscrit, en partie, au sud, par l'autoroute Ville-Marie. Toutefois sa limite s'étend plus au sud jusqu'à la rue Notre-Dame, à partir de la rue Guy, avant de remonter à l'Est à partir de l'avenue University puis, au niveau du mont Royal, rejoindre à l'est l'avenue du Parc.

Ce district est caractérisé, entre autres, par le mont Royal, des institutions d'éducation supérieure telles que les campus des universités McGill et Concordia, des axes commerciaux tels que l'artère Sainte-Catherine Ouest ainsi que par le centre des affaires.

B) DISTRICT DE SAINT-JACQUES

Le district de Saint-Jacques correspond à la portion centrale de l'arrondissement de Ville-Marie. Sa limite ouest se situe au boulevard Robert-Bourassa et la frontière qui le sépare de l'arrondissement du sud-ouest correspond à l'autoroute 10.

La voie maritime du Saint-Laurent constitue sa limite sud. Le secteur s'étend à l'est jusqu'à la rue Papineau remonte jusqu'au boulevard de Maisonneuve Est et se poursuit vers le nord à partir de la rue de la Visitation jusqu'à la rue Sherbrooke, qui fixe la limite nord du district.

Le district de Saint-Jacques comprend plusieurs pôles touristiques importants à l'échelle de la métropole, tels que le Vieux Montréal et la Place des festivals. Se jouxtent à ces pôles des institutions culturelles telles que la Bibliothèque nationale (BANQ), ainsi que deux autres pôles institutionnels d'éducation et de santé, soit l'UQAM et le CHUM.

C) DISTRICT DE SAINTE-MARIE

Le district le plus à l'est de l'arrondissement partage sa limite ouest avec le district de Saint-Jacques. Le territoire de Sainte-Marie comprend aussi les îles Sainte-Hélène et Notre-Dame situées au cœur du fleuve Saint-Laurent. L'emprise ferroviaire du CP constitue une limite physique importante marquant la frontière entre le district de Sainte-Marie et l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. De plus, tout comme le district de Saint-Jacques, la rue Sherbrooke constitue la limite nord du district de Sainte-Marie.

Ce district se distingue des deux autres par la présence de sites industriels et institutionnels ayant une emprise importante ainsi que par la présence de zones déstructurées en friche, soit : la Cité des ondes (comprenant le site de Radio-Canada), la brasserie Molson, l'industrie JTI-MacDonald, le terrain des Quais De Lorimier, le Port de Montréal et la cour de triage du CP.

5. PORTRAIT STATISTIQUE

La présentation d'un portrait statistique comparatif des districts en fonction de caractéristiques de la population, du logement et des revenus permet une meilleure compréhension de la répartition des logements sociaux dans l'arrondissement :

2.1 Population de Ville-Marie

En 2016, l'arrondissement de Ville-Marie comptait 89 170 habitants, ce qui représente un taux de croissance démographique de 6,1 % par rapport à 2011, soit un taux moins élevé que pendant la période intercensitaire précédente (6,5 %), mais plus élevé que celui constaté pour la ville de Montréal pour la même période, soit 3,3 %.

2.2 Répartition spatiale et importance relative

En outre, 5,2 % de la population de la ville de Montréal vit désormais dans l'arrondissement de Ville-Marie, ce qui en fait le 9^e arrondissement le plus peuplé de la ville.

2.3 Âge

En ce qui a trait à la répartition de la population par groupes d'âge, l'arrondissement se démarque par la présence importante de jeunes adultes. En effet, 79 % de la population de Ville-Marie est âgée entre 15 et 64 ans, alors que cette proportion est de 68 % pour la ville de Montréal. Par ailleurs, près des deux tiers de ses habitants ont entre 25 et 64 ans. On compte 6 252 personnes entre 0 à 4 ans, ce qui représente 7 % de la population (contre 16 % pour la ville de Montréal).

2.4 Ménages et familles

Des 51 460 ménages que compte l'arrondissement, ce sont les ménages composés d'une seule personne qui sont les plus nombreux. Ils représentent 55 % des ménages (comparativement à 41 % à Montréal). Par ailleurs, l'arrondissement compte 17 655 familles de recensement, dont à peine 40 % ont des enfants (comparativement à 63 % à Montréal). On recense par ailleurs 2 865 familles avec 2 enfants et plus (38 % des familles avec enfants de l'arrondissement), soit une proportion moins importante qu'à Montréal (51 %). Les familles de recensement monoparentales constituent 38 % des familles avec enfants et une grande proportion de ces familles est dirigée par une femme (82 %). Cette tendance est semblable à l'échelle de la ville.

Caractéristiques de la population (2016)	Ville-Marie		District Peter-McGill		District Saint-Jacques		District Sainte-Marie	Ville de Montréal		Québec	
					Secteur Vieux-Montréal	Secteur Saint-Jacques N					
Population, âge et minorité visible											
Population totale (ménages privés)	89,170		35,789		7,582	20,257	25,542	1,704,694		8,164,361	
Enfants de moins de 15 ans	6,252	7%	2,425	7%	500	1,240	2,360	265,780	16%	1,333,260	16%
Personnes âgées de 15 à 24 ans	14,270	16%	8,155	23%	525	2,485	3,105	205,720	12%	929,925	11%
Personnes âgées de 25 à 64 ans	55,785	63%	20,115	56%	5,475	12,955	17,240	960,175	56%	4,405,985	54%
Personnes âgées de 25 à 34 ans	23,730	27%	9,930	28%	1,815	4,945	7,040	283,915	17%	1,010,915	12%
Personnes âgées de 35 à 45 ans	12,550	14%	4,060	11%	1,350	2,875	4,265	249,500	15%	1,057,065	13%
Personnes âgées de 45 à 55 ans	9,745	11%	2,950	8%	1,115	2,530	3,150	222,710	13%	1,138,860	14%
Personnes âgées de 55 à 64 ans	9,760	11%	3,175	9%	1,195	2,605	2,785	204,050	12%	1,199,145	15%
Personnes âgées de 65 ans et plus	12,585	14%	5,105	14%	1,070	3,570	2,840	273,025	16%	1,495,195	18%
Familles, ménages et état matrimonial											
Total de ménages	51,460		20,830		4,575	11,545	14,510	779,945		3,531,665	
Ménages composés d'une seule personne (personne vivant seule)	28,165	55%	11,440	55%	2,415	6,640	7,670	318,385	41%	1,175,230	33%
Total des familles de recensement	17,655		6,835		2,000	3,710	5,110	419,655		2,257,560	
Familles de recensement avec enfants	7,475	42%	3,015	44%	640	1,405	2,415	264,635	63%	1,287,300	57%
Familles de recensement avec 2 enfants et plus	2,865	38%	1,190	39%	175	550	950	136,125	51%	695,960	54%
Familles de recensement monoparentales	2,820	38%	915	30%	200	580	1,125	89,965	34%	379,460	29%
Familles de recensement monoparentales dirigées par une femme	2,300	82%	750	82%	175	490	915	73,625	82%	284,900	75%
Ménages propriétaires	14,105	27%	5,140	25%	2,530	2,970	3,475	286,430	37%	2,163,735	61%
Ménages propriétaires avec hypothèque	9,265	66%	2,840	55%	1,623	2,003	2,799	175,009	61%	1,325,706	61%
Ménages locataires	37,360	73%	15,700	75%	1,970	8,570	11,120	493,365	63%	1,362,010	39%
Ménages locataires qui vivent dans un logement subventionné	4,605	12%	458	3%	295	2,016	1,863	43,909	9%	126,319	9%
Ménages locataires qui affectent plus de 30 % du revenu au log.	18,031	48%	9,733	62%	668	3,538	4,091	180,078	36%	457,735	34%
Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par des ménages locataires	\$836							\$770		\$720	
Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par des ménages locataires	\$977		\$1,171		\$1,315	\$887	\$778	\$835		\$775	
Langue											
Personne parlant français seulement	14,415	16%	1,675	5%	835	4,065	7,840	493,780	29%	4,032,640	49%
Personne parlant anglais seulement	15,720	18%	11,900	33%	750	2,010	1,060	169,365	10%	372,445	5%
Personne parlant français et anglais	55,480	62%	21,145	59%	5,870	12,505	15,960	958,470	56%	3,586,410	44%
Personne ne parlant ni français, ni anglais	1,995	2%	755	2%	55	875	310	41,610	2%	75,065	1%

Les chiffres pour Ville-Marie et les 3 districts sont compilés à partir des données recueillies à l'échelle des aires de diffusion. Cela peut expliquer des différences minimales avec les données recueillies aux échelles plus larges comme la Ville de Montréal et Québec.

2.5 Langues parlées et immigration

Dans l'arrondissement, on compte 27 400 immigrants, dont plus des trois quarts sont arrivés depuis plus de 5 ans, ce qui correspond à la tendance observée dans la ville de Montréal. Alors que 10 % des immigrants de la ville n'ont pas de statut de résidence permanente, près de la moitié des immigrants de Ville-Marie sont dans cette situation. Dans le district de Peter-McGill, ce taux atteint 59 %.

2.6 Scolarité, emploi et revenu

La présence d'institutions d'enseignement supérieur ainsi que celle du centre des affaires semblent expliquer le niveau de scolarisation élevé de la population. Plus de la moitié des habitants de Ville-Marie possède un diplôme universitaire, comparativement à seulement 43 % des habitants de Montréal. Néanmoins, les taux de chômage et d'activité sont comparables à ceux de la ville.

Malgré le niveau de scolarisation relativement élevé de l'arrondissement, le revenu médian après impôts des personnes de 15 ans et plus (36 793 \$) est plus bas que celui du reste de la ville (45 988 \$). Un nombre élevé de personnes se trouvent sous le seuil du faible revenu après impôts, soit plus de 30 185 personnes (34 % de la population, comparativement à 22 % pour la ville de Montréal). Ce nombre est encore plus élevé dans le district de Peter-McGill, où la proportion atteint 42 %. Il faut souligner que le revenu moyen après impôts du secteur du Vieux-Montréal est de 94 655 \$, soit le plus élevé de l'arrondissement.

Le grand écart entre le revenu médian de l'arrondissement et les revenus moyens des districts démontrent de grandes disparités dans les revenus. Aussi, en observant différentes tranches d'âges, il est possible de constater que, de façon générale, plus du tiers des enfants de 0 à 17 ans et des personnes âgées de 65 et plus se situent sous le seuil de faible revenu après impôt. Cette proportion est particulièrement prononcée dans le district de

Saint-Jacques sans le Vieux-Montréal, où 41 % des enfants de 0 à 17 ans et 42 % des personnes âgées de 65 ans et plus sont sous le seuil de faible revenu, et encore davantage dans Peter-McGill, où 47 % des enfants sont sous le seuil de faible revenu. Ces chiffres évocateurs montrent la nécessité de produire des logements sociaux dédiés aux familles des quartiers centraux.

2.7 Logement

L'arrondissement compte une plus grande proportion de ménages locataires que Montréal (73 % contre 63 %). Le secteur du Vieux-Montréal fait exception, avec 56 % de ménages propriétaires.

Il faut également mentionner que près de la moitié des ménages locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger (comparativement à 36 % à Montréal). De plus, bien que la proportion de ménages locataires de Ville-Marie vivant dans un logement subventionné¹ soit plus élevée que celle de la ville (12 %, comparativement à 9 % pour Montréal), on constate de grandes disparités entre les districts à ce chapitre. Ainsi, dans le district de Saint-Jacques, 24 % des ménages locataires vivent dans des logements subventionnés, dans le district de Sainte-Marie, cette proportion est de 17 %, alors que dans le district de Peter-McGill, elle est de seulement 3 %. La faible proportion de logements sociaux dans Peter-McGill contribue sans doute à expliquer que 62 % des ménages locataires y affectent plus de 30 % de leur revenu à se loger.

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

Caractéristiques de la population (2016)	Ville-Marie		District Peter-McGill		District Saint-Jacques				District Sainte-Marie		Ville de Montréal		Québec	
					Secteur Vieux-Montréal		Secteur Saint-Jacques N							
Diversité ethnoculturelle et immigration														
Personnes appartenant à une minorité visible	31,385	35%	17,610	49%	1,650	22%	6,270	31%	5,855	23%	568,570	32%	1,032,365	13%
Total d'immigrants	27,400	31%	13,655	38%	2,055	27%	6,180	31%	5,510	22%	570,940	33%	1,091,310	13%
Nombre d'immigrants arrivés depuis moins de 5 ans	7,635	28%	4,280	31%	355	17%	1,355	22%	1,645	30%	128,460	22%	215,170	20%
Nombre d'immigrants arrivés depuis plus de 5 ans	19,740	72%	9,385	69%	1,715	83%	4,785	77%	3,855	70%	442,485	78%	876,315	80%
Nombre de résidents non permanents	12,055	14%	8,075	23%	365	5%	2,010	10%	1,605	6%	58,690	3%	86,065	1%
Scolarité et travail														
Personnes âgées de 25 à 64 ans sans diplôme secondaire ou supérieur	3,475	6%	405	2%	125	2%	1,020	8%	1,925	11%	107,530	11%	580,635	13%
Personnes âgées de 25 à 64 ans qui ont un diplôme universitaire	33,430	60%	14,940	74%	3,800	69%	6,835	53%	7,855	46%	413,450	43%	1,283,325	29%
Taux de chômage %	9.8%		12.6%		4.8%		8.2%		8.4%		9.3%		7.2%	
Taux d'activité %	64.2%		57.5%		75.6%		72.9%		70.3%		64.3%		64.1%	
Mobilité et migration														
Personnes qui ont déménagé au cours des 5 dernières années	51,445	58%	23,250	65%	3,915	52%	10,110	50%	14,170	55%	703,560	41%	2,695,090	37%
Type de construction résidentielle et logements														
Total de logements	51,455		20,840		4,500		11,525		14,590		779,795		3,858,943	
Logements construits avant 1981	30,945	60%	12,470	60%	1,565	35%	6,705	58%	10,205	70%	552,020	71%	2,011,255	52%
Logements construits après 2000	11,190	22%	4,440	21%	2,180	48%	2,530	22%	2,040	14%	88,540	11%	1,520,405	39%
Logements qui nécessitent des réparations mineures	47,500	92%	19,505	94%	4,210	94%	10,610	92%	13,175	90%	717,445	92%	3,304,625	97%
Logements qui nécessitent des réparations majeures	3,950	8%	1,340	6%	280	6%	920	8%	1,410	10%	62,355	8%	227,040	7%
Logements dans un immeuble de 5 étages et plus *	25,925	50%	16,460	79%	2,950	66%	4,460	39%	2,055	14%	109,910	14%	187,800	5%
Logements possédant 3 chambres à coucher ou plus	6,125	12%	2,015	10%	455	10%	1,450	13%	2,205	15%	249,770	32%	1,834,255	48%
Logements faisant partie d'un ensemble de logement en condominium	18,580	36%	7,300	35%	3,610	80%	4,265	37%	3,405	23%	148,975	19%	413,325	11%
Logement de taille insuffisante	4,010	8%	2,620	13%	175	4%	540	5%	675	7%	66,735	9%	132,755	3%
Plus d'une personne par pièce d'un logement	1,260	2%	870	4%	55	1%	165	1%	170	1%	23,225	3%	39,530.0	1%
Nombre de pièces moyen par logement	3.6		3.4		3.7		3.6		3.9		4.6		5.8	
Valeur moyenne des logements	\$504,287		\$686,606		\$562,993		\$375,900		\$326,332		\$430,072		\$290,484	
Revenu														
Revenu médian des ménages après impôt	36,793 \$										56,694 \$		52,207 \$	
Revenu moyen des ménages après impôt	55,848 \$		60,669 \$		94,655 \$		44,461 \$		44,238 \$		44,726 \$		63,404 \$	
Nombre de personnes sous le seuil de faible revenu après impôt (MFR-ApI)	30,185	34%	15,125	42%	1,090	14%	6,600	33%	7,370	29%	378,090	22%	1,160,190	14%
Enfants de 0 à 17 ans	2,790	36%	1,175	47%	95	17%	590	41%	930	35%	75,050	24%	222,955	14%
Personnes âgées de 65 ans et plus	3,740	30%	1,045	20%	160	15%	1,490	42%	1,045	37%	56,430	21%	249,110	17%

Les chiffres pour Ville-Marie et les 3 districts sont compilés à partir des données recueillies à l'échelle des aires de diffusion. Cela peut expliquer des différences minimes avec les données recueillies aux échelles plus larges comme la Ville de Montréal et Québec.

Âge, entretien et hauteur des bâtiments

22 % des logements locatifs de l'arrondissement ont été construits après 2000, soit deux fois plus que dans la ville de Montréal (11 %). Par ailleurs, près des deux tiers des bâtiments y ont été construits avant 1981.

En ce qui concerne l'état du parc de logements locatifs, Ville-Marie compte une proportion équivalente de logements nécessitant des réparations majeures qu'à Montréal (8 %).

Enfin, parmi les 51 455 logements que l'on retrouve sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, la moitié est située dans des immeubles de 5 étages et plus. Ce pourcentage varie cependant beaucoup selon les districts et secteurs, avec 79 % dans Peter-McGill, 66 % dans le Vieux-Montréal, 39 % dans Saint-Jacques et 14 % dans Sainte-Marie.

Taille des logements, mode de tenure et mobilité

Les logements de l'arrondissement de Ville-Marie sont généralement plus petits que ceux de la ville de Montréal, puisqu'ils comptent en moyenne 3,7 pièces, tandis que les logements montréalais en comptent 4,6 pièces. Ainsi, les logements destinés aux familles (3 chambres à coucher et plus) représentent 12 % du parc de logements (6 125 logements), soit une proportion près de trois fois moins élevée qu'à Montréal (32 %).

Il faut souligner que 36 % des logements font partie d'un ensemble de condominiums. Cette proportion est particulièrement prononcée dans le secteur du Vieux-Montréal, où les copropriétés représentent 80 % des logements.

Par ailleurs, dans les cinq dernières années, les habitants de l'arrondissement ont déménagé davantage (58 %) que ceux de la ville de Montréal (41 %).

6. LOGEMENT SOCIAL

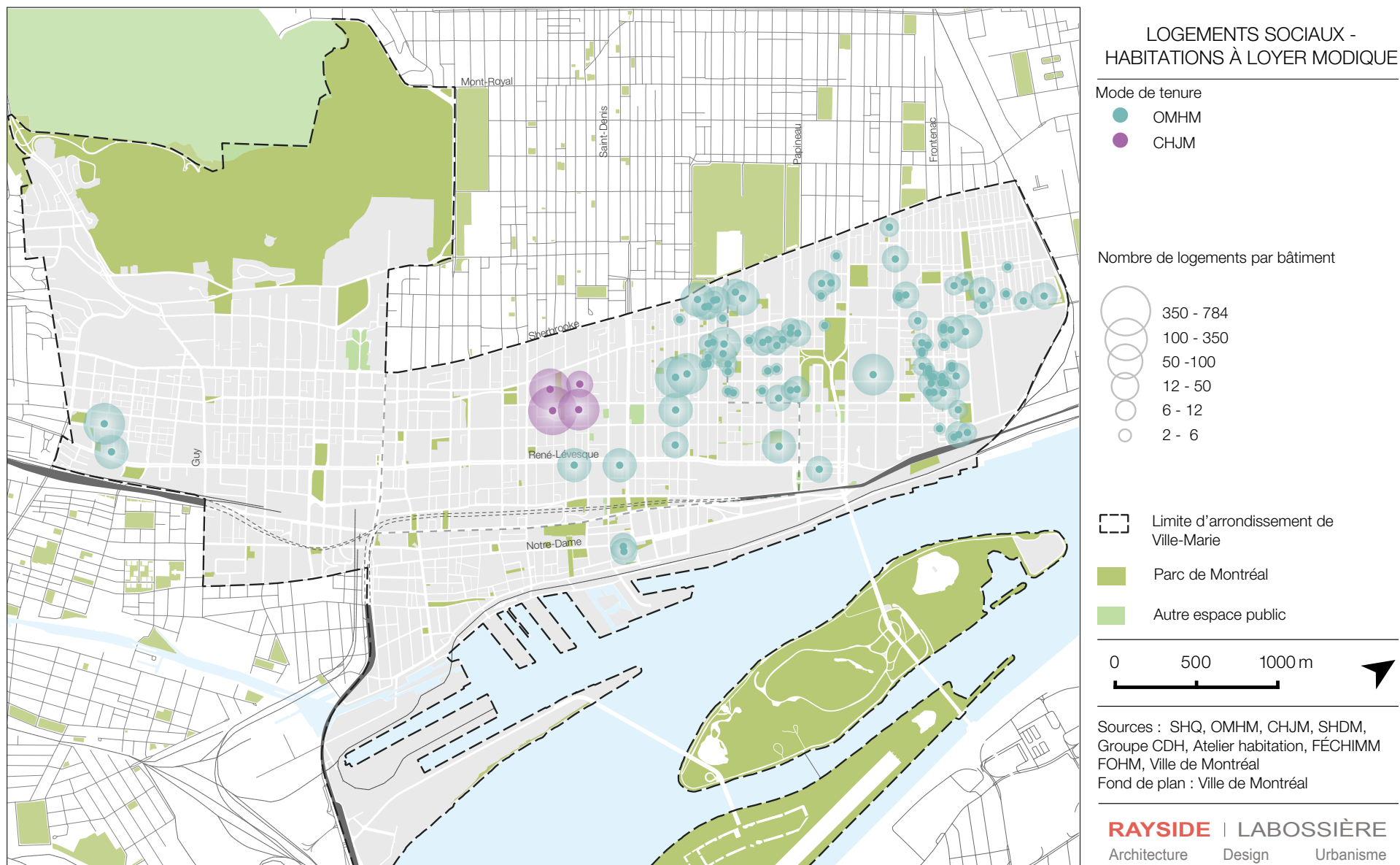
L'arrondissement de Ville-Marie est caractérisé de façon générale par une présence relativement importante de logements sociaux, avec 8 232 unités d'habitation sociales publiques ou communautaires, soit 7 533 logements et 699 chambres.

Les logements sociaux partagent un ensemble de caractéristiques communes : leur propriété est de nature collective (publique ou communautaire), l'organisation qui les gère est à but non lucratif (la fixation des loyers, échappant, au moins en partie, aux lois du marché) et leur vocation est de loger des gens à faible ou modeste revenu aux besoins desquels le marché ne parvient pas à répondre. De plus, tous les logements sociaux bénéficient d'une subvention gouvernementale lors de leur réalisation (aide à la pierre), leur permettant dès leur livraison d'offrir des logements dont le prix se situe en dessous du prix médian du marché.

1. DÉFINITION DU LOGEMENT SOCIAL PUBLIC ET COMMUNAUTAIRE

Les logements sociaux publics sont constitués et gérés par les instances gouvernementales publiques que sont l'OMHM et la SHDM. Certains mandats de gestion de logements sociaux publics sont cependant délégués à des OSBL ou, plus rarement, à des coopératives d'habitation. Leur propriété est de nature publique. Cette catégorie de logements comprend notamment les HLM, mais également des logements sociaux « subventionnés » ou « non-subventionnés » dans le cadre d'autres programmes (Logement abordable Québec, AccèsLogis, etc.).

Le logement social « communautaire » appartient pour sa part à une organisation issue de la communauté, qu'il s'agisse d'un OSBL ou d'une coopérative d'habitation. Leur propriété est donc de nature communautaire.



2. LES MODES DE TENURES

HABITATION À LOYER MODIQUE

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL (OMHM) ET CORPORATION D'HABITATION JEANNE-MANCE (CHJM)

L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), qui a comme principal bailleur de fonds la SHQ, gère le plus important parc immobilier du Québec. Il est responsable de la gestion d'un parc comptant plus de 20 000 habitations sociales publiques «subventionnées» (pour la plupart réalisées dans le cadre du programme HLM) ainsi que de près de 1 700 unités d'habitation sociales publiques «non-subventionnées». L'arrondissement de Ville-Marie compte à lui seul 2 329 logements HLM appartenant à l'OMHM, ce qui représente plus de 11 % de son parc HLM. Il ne compte par ailleurs aucun logement social public non-subventionné de l'OMHM.

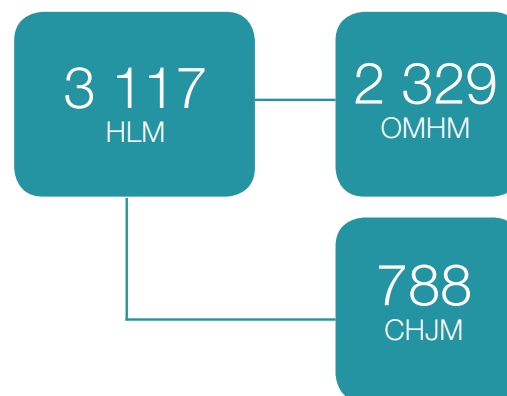
De plus, 788 autres logements HLM sont rattachés à la Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM), soutenue pour sa part par la SCHL et la CMM. Au total, l'arrondissement de Ville-Marie compte donc 3 117 logements HLM. Ce parc de logement social est financé en partie par le gouvernement fédéral (SCHL), le gouvernement provincial (SHQ) et par l'administration métropolitaine (CMM). Il est toutefois important de souligner que le gouvernement fédéral ne développe plus ce type de logement depuis 1994.

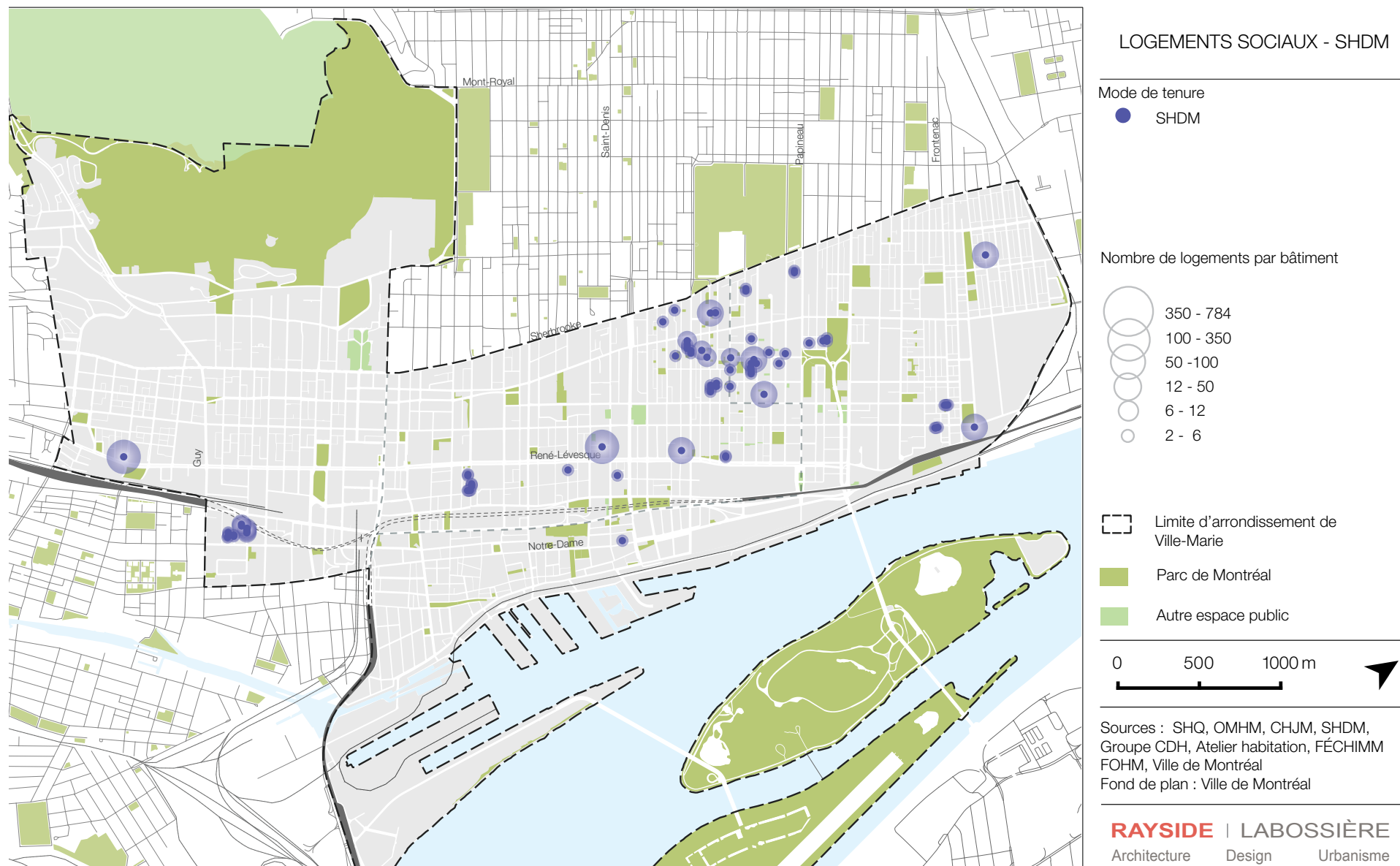
Les habitations à loyer modique (HLM) sont destinées à la population à faible revenu la plus vulnérable. Le soutien financier versé par le gouvernement provincial est basé sur le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique. Les loyers des logements HLM correspondent à 25 % du salaire total brut annuel perçu par un ménage.

Il faut noter que, dans l'arrondissement, 1 279 logements HLM sont offerts aux familles et 1 520 logements HLM sont destinés aux aînés.



Habitations Jeanne-Mance





SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

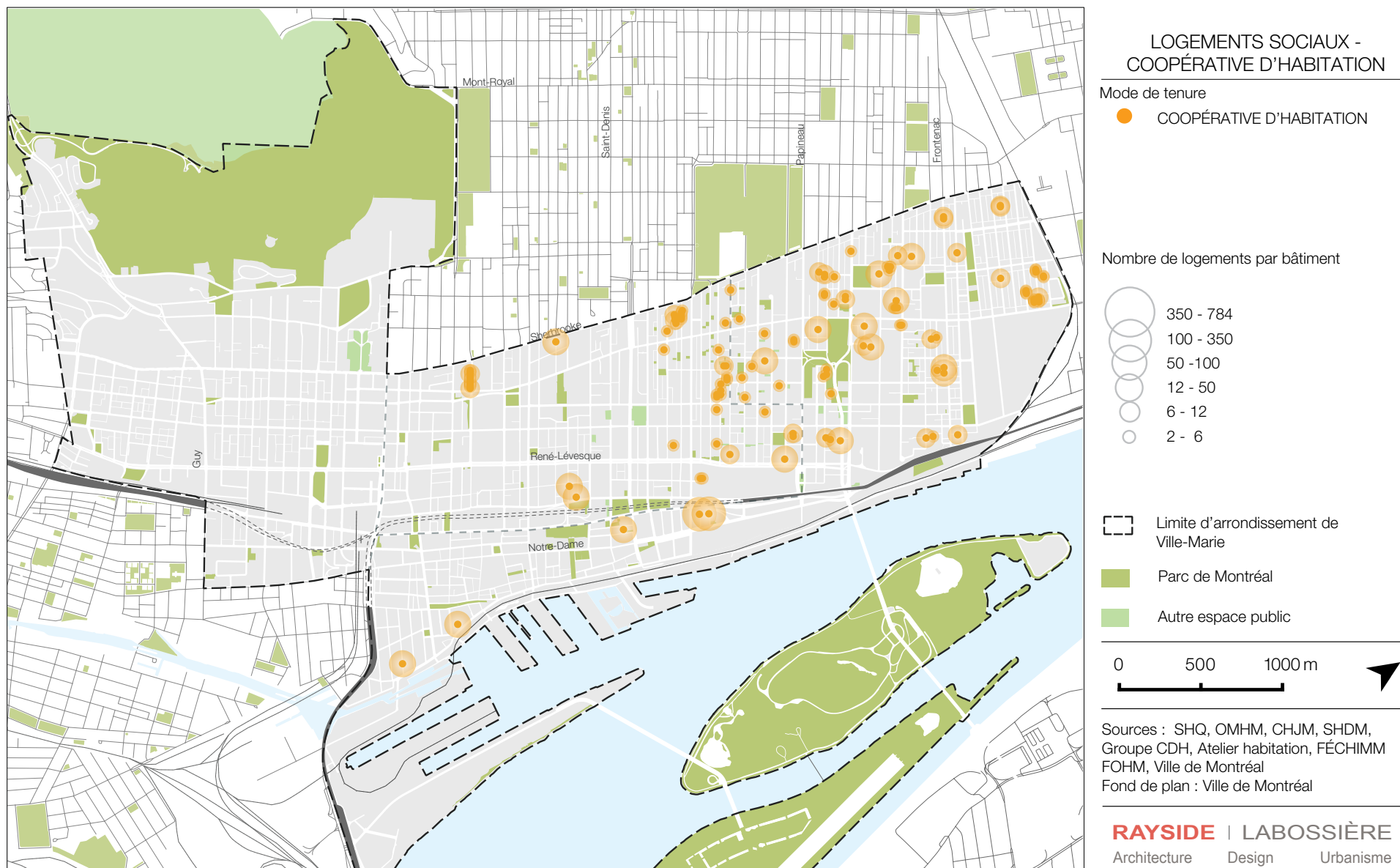
Cet organisme parapublic municipal est notamment propriétaire d'un parc immobilier d'envergure qui compte près de 4700 logements, dont le loyer est sous le prix médian du marché montréalais. 2100 de ces logements sont gérés par la SHDM elle-même et 2600 sont gérés par des OSBL ou, plus exceptionnellement, par des coopératives d'habitation. La SHDM possède 568 logements dans l'arrondissement de Ville-Marie.

Selon l'époque de réalisation du projet (anciens programmes gouvernementaux), et en fonction des revenus de la clientèle qui en fait la demande, une aide financière gouvernementale supplémentaire peut être apportée aux ménages de ces logements sociaux publics. Cette aide permet de fixer un loyer à un prix équivalent à celui d'un HLM.



Le Christin en rénovation

568
SHDM



COOPÉRATIVES D'HABITATION

«Une coopérative d'habitation est une entreprise collective qui offre un logement à ses membres. Ces derniers possèdent conjointement le ou les immeubles de la coopérative dont ils assurent collectivement la gestion. Chacun des membres est locataire de son logement individuel». Dans l'arrondissement de Ville-Marie, on dénombre actuellement 1 151 logements coopératifs.

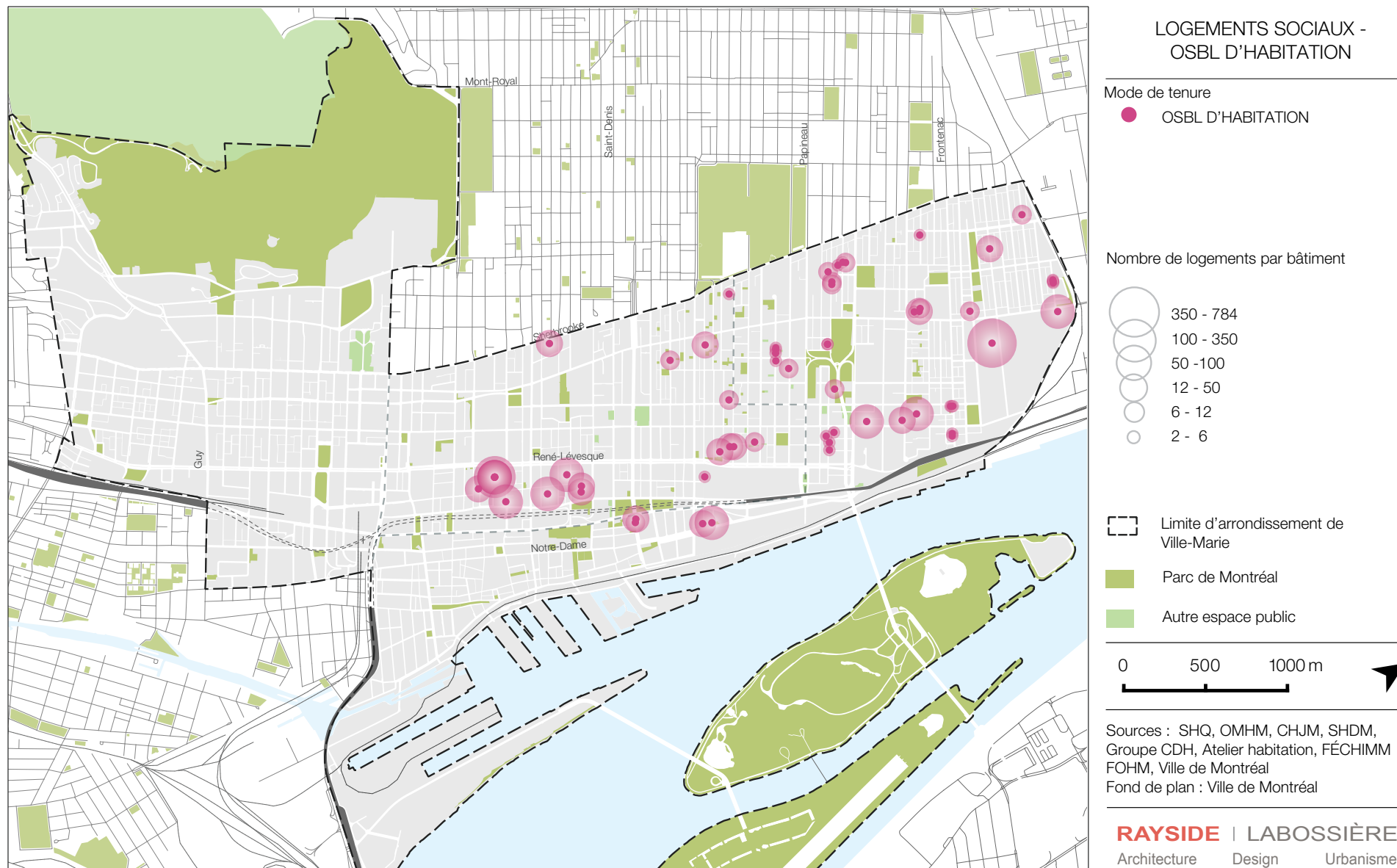
Ce type de logement communautaire permet lui aussi d'offrir des loyers sous le prix médian du marché. Certains programmes permettent de faire en sorte que les coûts du logement soient établis à 25 % des revenus pour une proportion des membres, et parfois même pour la totalité de ceux-ci. Il s'agit donc de logements sociaux communautaires pouvant être subventionnés ou non.

Si elles le désirent, les coopératives d'habitation peuvent bénéficier de services ou être soutenues par la Fédération des coopératives d'habitation inter-municipale du Montréal métropolitain (FÉCHIMM). Cette dernière agit pour la défense des droits sociaux et économiques de ses membres.



Coopérative d'habitation Chung Hua II

1 151
COOP



ORGANISMES SANS BUT LUCRATIF EN HABITATION

Les OSBL en habitation proposent eux aussi une offre de logements pour les ménages à faible ou modeste revenu. Par ailleurs, certains OSBL ciblent différentes clientèles ayant des besoins particuliers en habitation, notamment les personnes âgées en légère perte d'autonomie ou la population à risque d'itinérance. Ces clientèles sont pour la plupart autonomes, mais parfois semi-autonomes. Les conseils d'administration des OSBL associent la plupart du temps à la fois des représentants des locataires et des intervenants du milieu. On dénombre 2 697 logements en OSBL d'habitation répondant à différents besoins dans l'arrondissement, ainsi que 699 chambres appartenant ou gérées par des OSBL (voir section suivante).

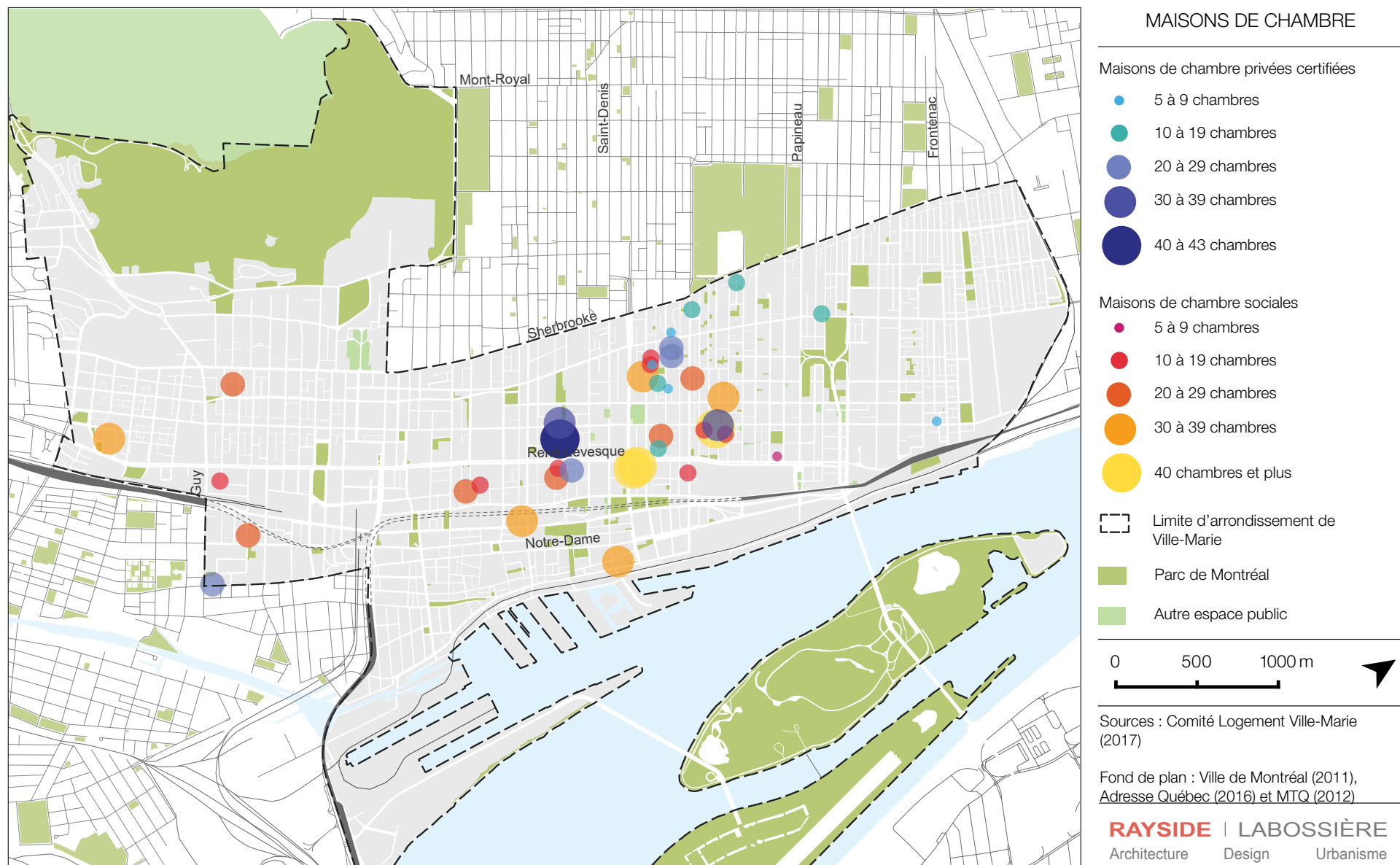
Les OSBL en habitation dédiés à des clientèles ayant des besoins particuliers mettent souvent à la disposition de celles-ci des services complémentaires au logement permettant de répondre à certaines de leurs difficultés. En ce sens, identifiés par des anciens programmes gouvernementaux ou par les « volets 2 ou 3 » du programme AccèsLogis, les OSBL en habitation offrent différentes solutions de logement adaptées aux besoins spécifiques de leur clientèle. Les logements dédiés aux personnes âgées en légère perte d'autonomie sont ainsi la plupart du temps associés à un service alimentaire dont le paiement est associé à celui du loyer. Par ailleurs, le bail des logements de ces OSBL est souvent à durée indéterminée. Un certain nombre d'OSBL offre cependant des logements qualifiés de « temporaires » ou de « transitoires », dont le bail est à durée déterminée. Le bail de ces logements est alors considéré accessoire au respect d'un code de vie adapté à la condition des différentes clientèles visées.

La Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) est un regroupement fédératif regroupant 250 OSBL d'habitation visant leur développement et leur consolidation. La FOHM propose des services fédératifs ainsi que des services tarifés à ses membres.



Habitation Delorimier, Interloge

2 697
OSBL
D'HABITATION

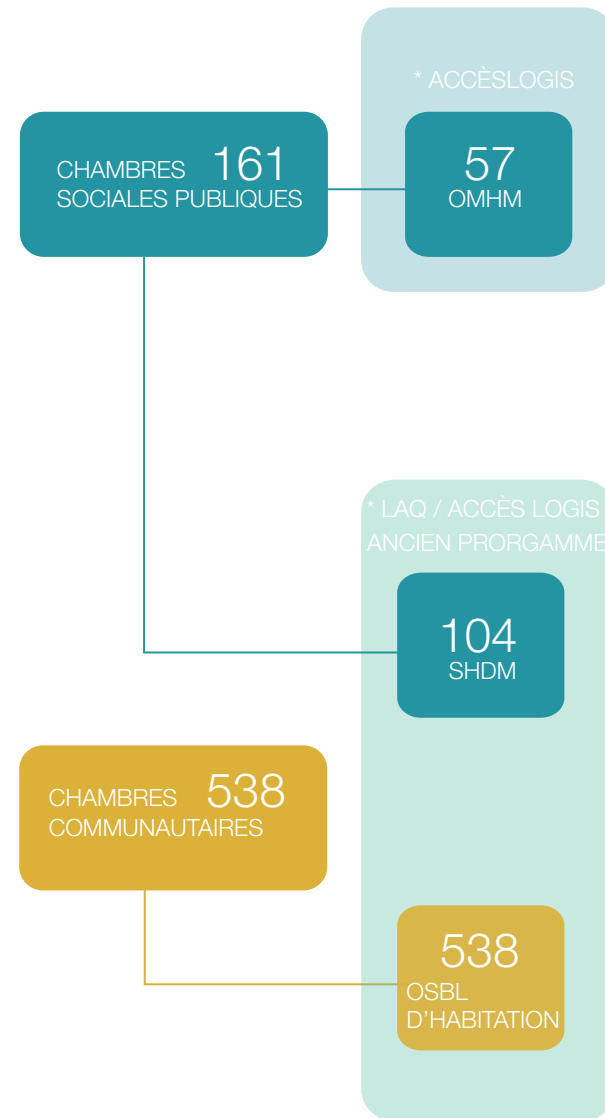


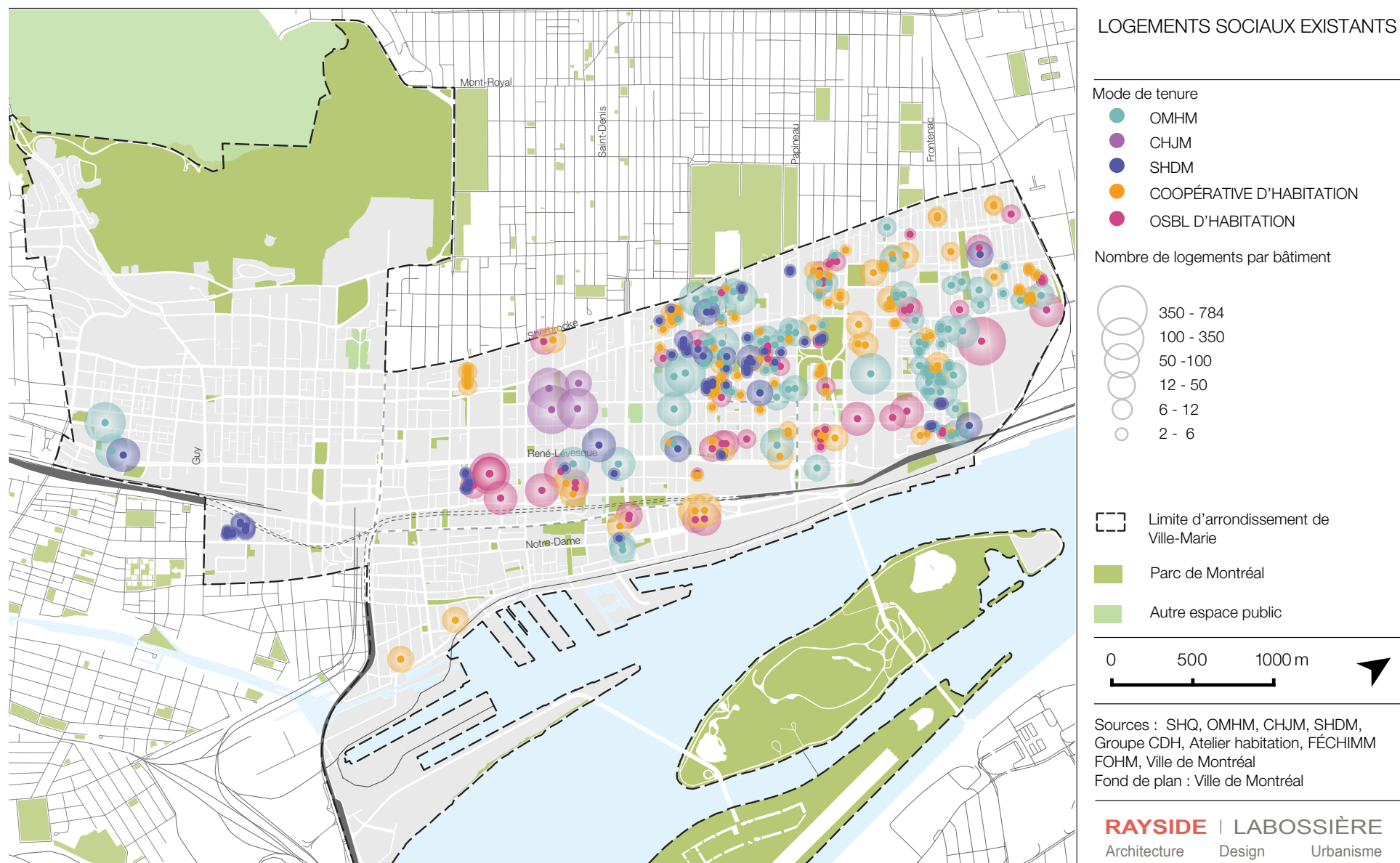
MAISONS DE CHAMBRES SOCIALES

D'un point de vue réglementaire, une maison de chambres est caractérisée par un immeuble comprenant quatre chambres ou plus en location, comptant au plus deux des trois équipements suivants : une toilette, une baignoire ou une douche, une cuisinette. Il s'agit donc d'un type de logement bien particulier. Historiquement, les maisons de chambres se sont développées de façon importante durant la révolution industrielle. Elles permettaient de loger de façon économique des catégories de travailleurs mobiles ou des travailleurs vivant seuls à proximité des usines en pleine expansion dans les quartiers ouvriers. Après la Seconde Guerre mondiale, et concurremment à l'amélioration générale des conditions économiques, la clientèle des maisons de chambres s'est graduellement transformée. Elles commencèrent à héberger majoritairement des catégories de personnes sans-emploi, et notamment d'ex-psychiatisés établissant domicile dans les communautés suite à la désinstitutionnalisation des années 60 et 70.

À partir des années 70, le parc de maisons de chambres privées a graduellement diminué, et de nombreuses initiatives communautaires et publiques ont été mises sur pied afin de les préserver, compte tenu du rôle important qu'elles jouaient dans le maintien en logement de populations vulnérables. Dans l'arrondissement de Ville-Marie, le parc de maisons de chambres privées ne cesse de s'amenuiser. Un inventaire réalisé par la Ville de Montréal en 2016 établissait à 33 le nombre de maisons de chambres privées encore en activité. Ce dernier recensement a notamment permis de constater qu'en l'espace d'une décennie, près de 15 maisons de chambres privées avaient disparu dans l'arrondissement. Parmi les 33 maisons de chambres privées recensées, 16 seulement détenaient un certificat d'occupation. Principalement localisées dans le district de Saint-Jacques, ces maisons privées certifiées comptaient 318 chambres.

En sus de ces maisons de chambres privées, 27 maisons de chambres sociales, gérées par des OSBL d'habitation, offrent 699 chambres dans l'arrondissement. Plusieurs de ces maisons appartiennent à l'OMHM, et quelques-unes à la SHDM.





LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS

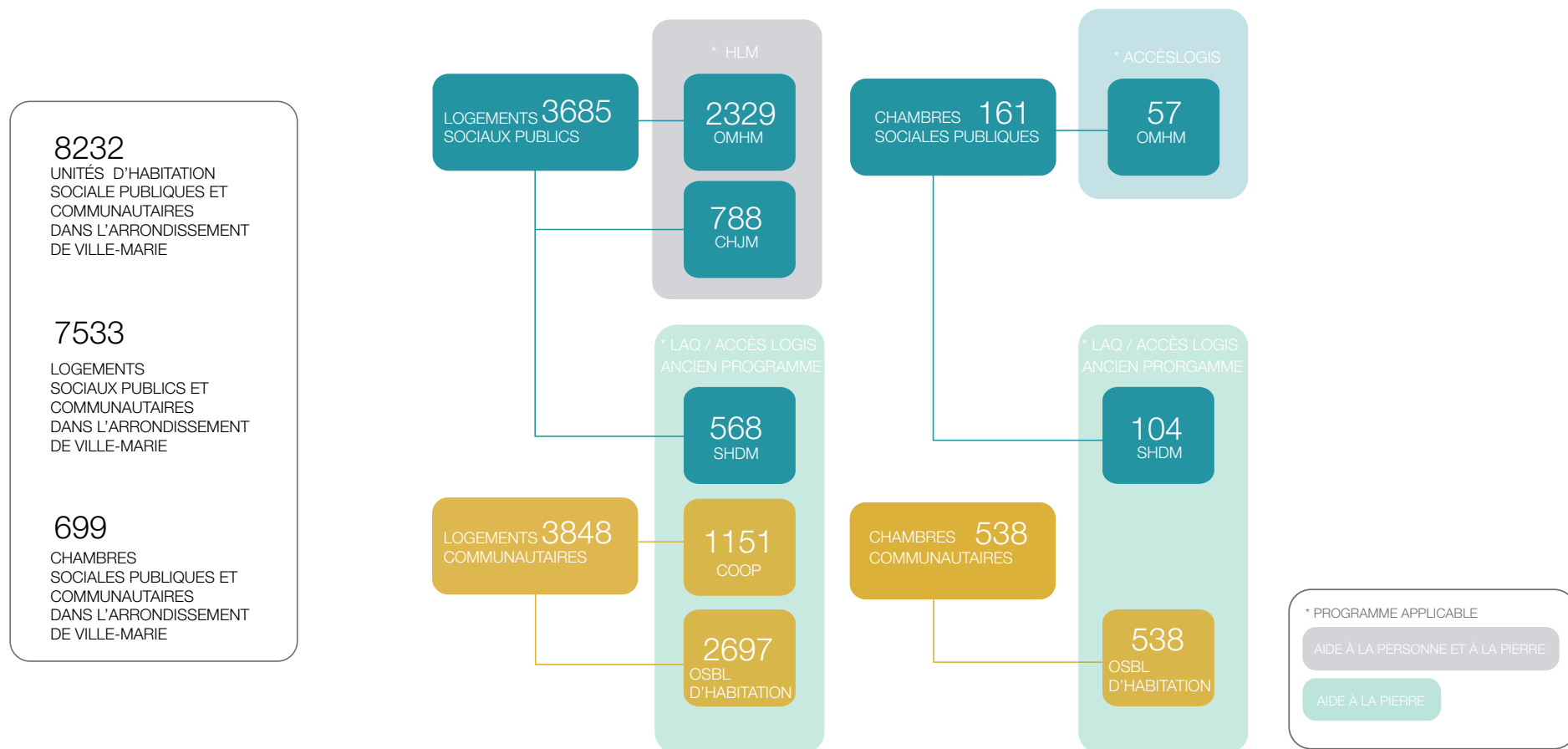
L'arrondissement de Ville-Marie compte ainsi, au total, 8 232 unités d'habitation sociales, dont 699 chambres gérées par différents organismes communautaires.

La proportion de logements sociaux sur l'ensemble des logements privés (excluant les maisons de chambre¹) s'établit à 14,6 % dans l'arrondissement de Ville-Marie.

¹ Les maisons de chambres sont comptabilisées dans les logements collectifs au niveau du recensement.

À noter aussi que les habitations Jeanne-Mance, construites dans les années 1950 et présentement en cours de rénovation, comptent à elles seules 788 logements sociaux publics.

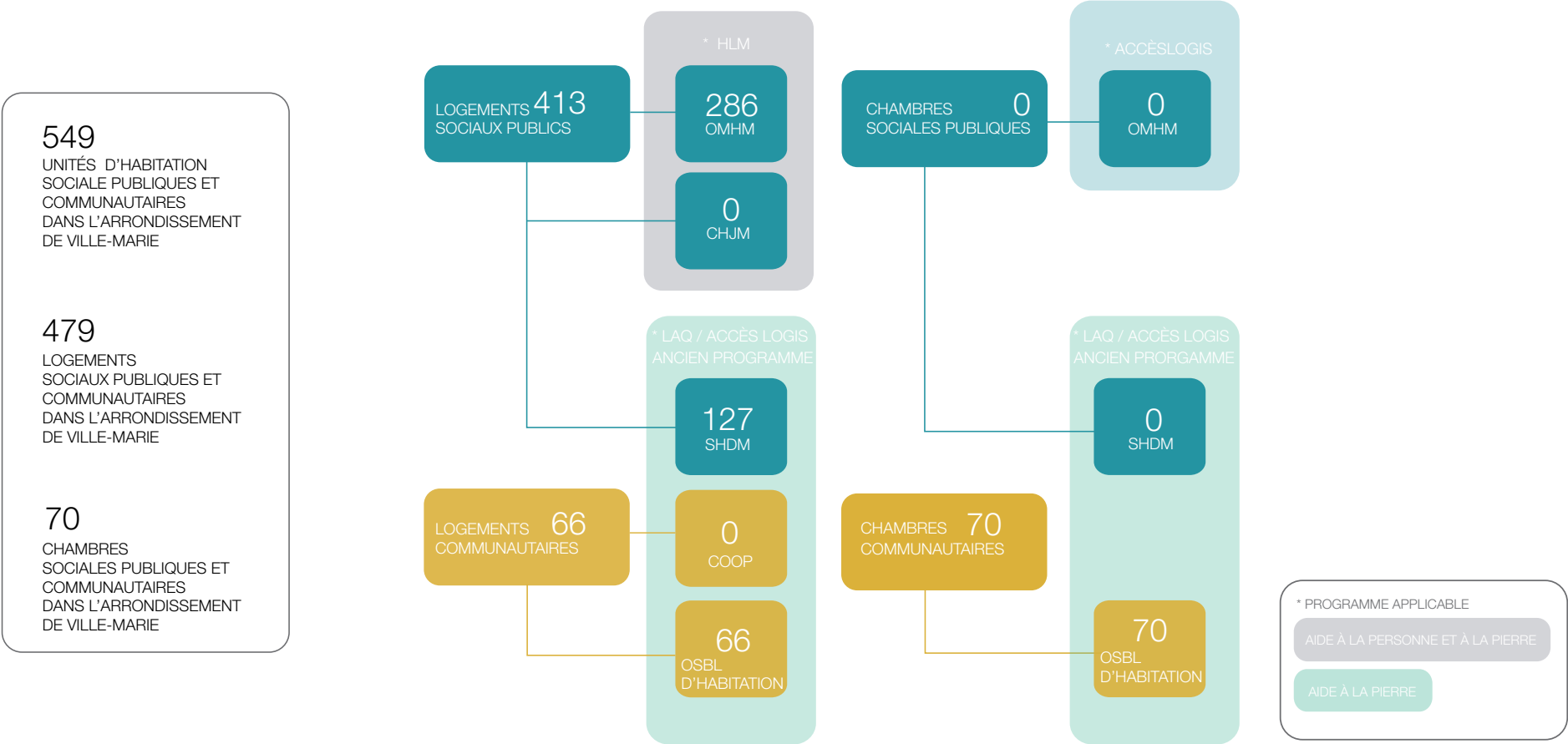
Le deuxième plus gros complexe de logements sociaux de l'arrondissement est constitué des tours Frontenac, gérées par l'OSBL d'habitation Gestion des trois pignons, qui compte 782 logements.



A) DISTRICT DE PETER-MCGILL

Seulement 549 unités d'habitation sociales sont situées dans le district de Peter-McGill, dont 479 logements sociaux et 70 chambres sociales.

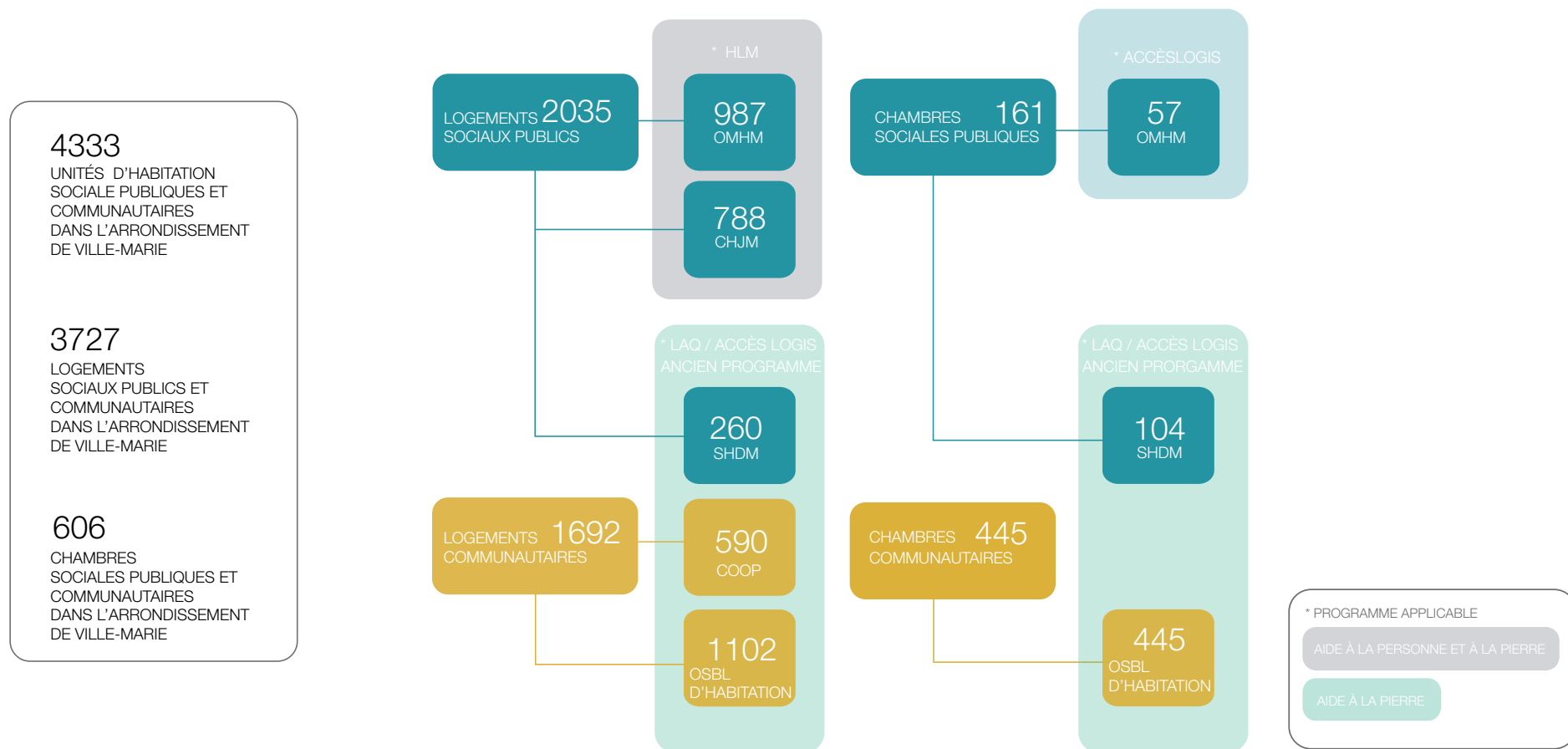
La proportion de logements sociaux sur l'ensemble des logements privés (excluant les maisons de chambre) s'élève seulement à 2,3 % pour le district.



B) DISTRICT DE SAINT-JACQUES

Le district de Saint-Jacques est celui avec le plus grand nombre d'unités d'habitations sociales. On compte 3727 logements sociaux et 606 chambres sociales.

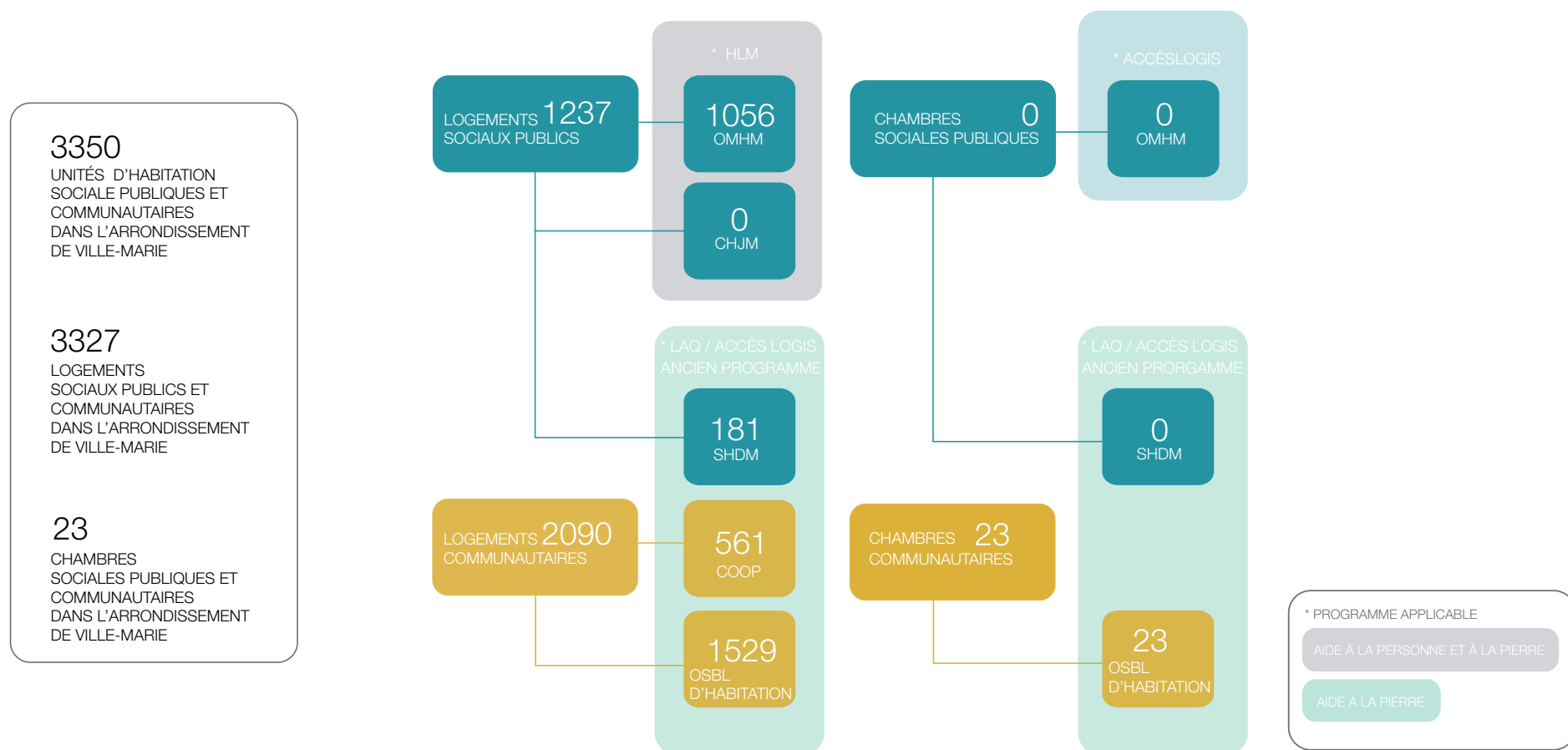
Dans le district de Saint-Jacques, la proportion de logements sociaux sur l'ensemble des logements privés (excluant les maisons de chambre) atteint 23,3 %.



A) DISTRICT DE SAINTE-MARIE

On compte 3350 unités d'habitation sociales dans le district de Sainte-Marie, dont 3327 logements sociaux et 23 chambres sociales.

Le district de Sainte-Marie a une proportion de logements sociaux sur l'ensemble des logements privés (excluant les maisons de chambre) de 22,8 % pour le district.



3. LES MOYENS DE FINANCEMENT

Les gouvernements utilisent différents leviers financiers afin d'aider les ménages à faible ou modeste revenu à se loger. Comme nous le mentionnions plus haut, ces leviers peuvent prendre la forme d'une aide à la pierre (1) qui permet de réaliser du logement social, ou d'autre part d'une aide à la personne (2), qui permet de soutenir directement les ménages locataires à faible revenu dans le paiement de leur loyer. Le logement social combine souvent ces deux formes d'aide (3), quoique pas systématiquement.

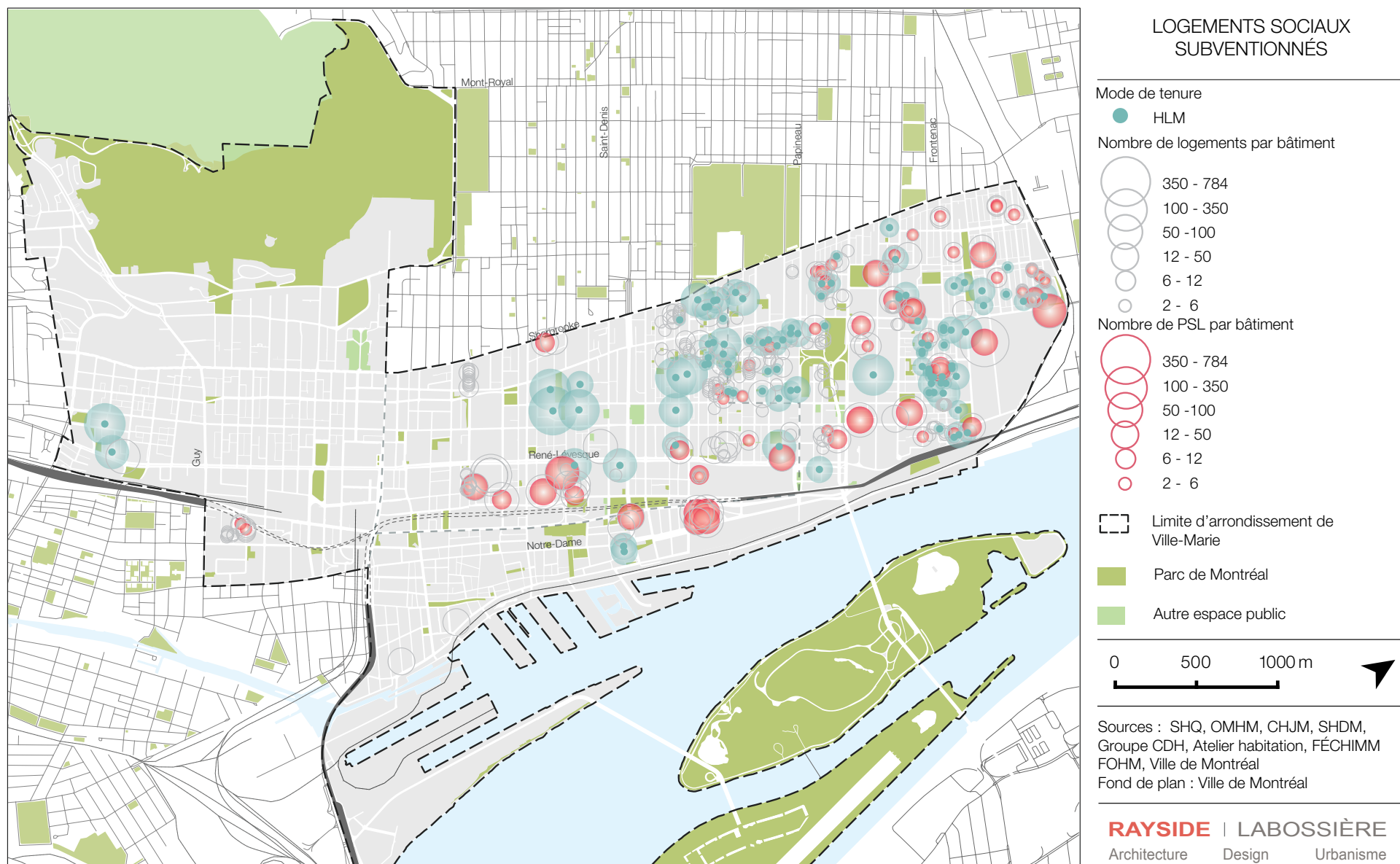
(1) L'aide à la pierre consiste en des subventions gouvernementales aux maîtres d'ouvrage des projets approuvés pour la planification, la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de logements. Ce type de financement permet aussi, entre autres, la fixation des loyers par l'attribution de subventions lors du développement de projets ainsi que la garantie hypothécaire et le soutien au déficit d'exploitation des organismes gestionnaires.

Le logement social bénéficie toujours de ce type d'aide. Le programme gouvernemental actuellement associé à leur réalisation, et ce depuis une vingtaine d'années, est Accès Logis Québec. Par le passé, d'autres programmes provinciaux ou fédéraux ont permis de réaliser des coopératives, des OSBL d'habitation ou des logements sociaux publics.

(2) L'aide à la personne permet quant à elle de soutenir des ménages à faible revenu et de faire en sorte que le coût de leur loyer corresponde à leur capacité de payer. Ainsi, au moyen du Programme de supplément de loyer (PSL), le gouvernement provincial permet à des ménages habitant dans des logements sociaux ou privés de faire en sorte qu'ils ne consacrent pas plus que 25 % de leur revenu à se loger.

Le PSL est principalement utilisé afin de permettre à des ménages à faible revenu habitant dans des logements sociaux de consacrer 25 % de leur revenu au paiement du loyer. Tous les logements sociaux ne bénéficient cependant pas de PSL.

Une autre forme d'aide à la personne, gérée par le Ministère du Revenu, est l'Allocation logement. Ce programme n'est cependant pas universel, et est par ailleurs relativement limité. Il est administré par le Ministère du Revenu du Québec.



LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

Des 8232 unités de logement social présentes sur le territoire de l'arrondissement, on a dénombré 4669 unités d'habitation dans lesquelles les ménages bénéficient d'une aide à la personne de type PSL (logement social subventionné).

On compte ainsi 3117 habitations à loyer modiques (HLM) appartenant à l'OMHM ou à la Corporation d'habitation Jeanne-Mance.

On dénombre aussi 1279 PSL associés à des logements sociaux publics (SHDM) ou communautaires, ainsi que 273 dans des chambres sociales publiques ou communautaires.

De plus, on compte 137 PSL dans des logements privés.

Seulement 18,25 % des logements coopératifs bénéficient de PSL et 37,7 % des logements en OSBL bénéficient de PSL¹.

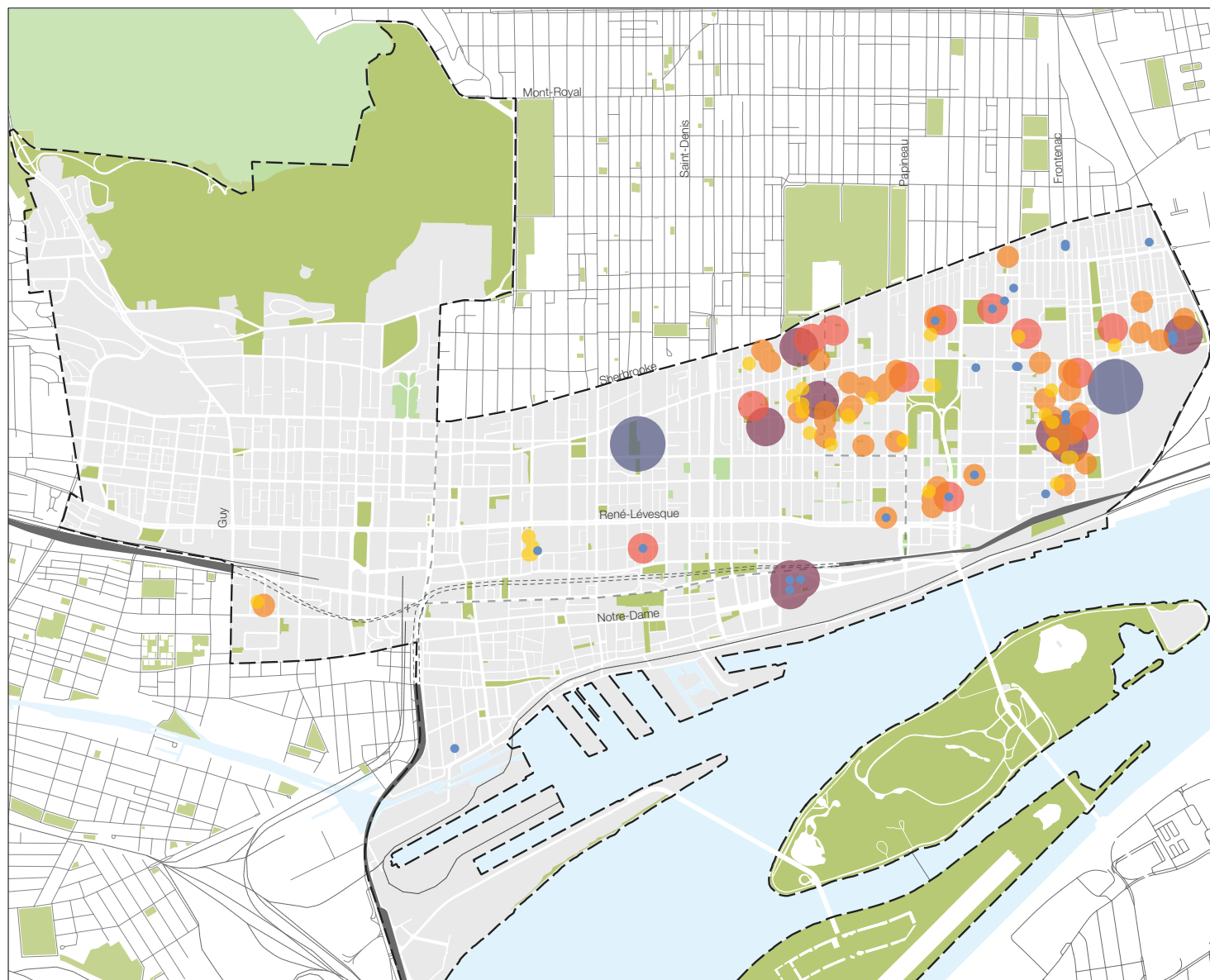
Dans l'arrondissement, la distribution des PSL dans les logements sociaux et des HLM par district s'établit de la façon suivante² :

Peter-McGill	Saint-Jacques	Sainte-Marie
51 PSL	602 PSL	626 PSL
286 HLM	1775 HLM	1056 HLM
337 logements sub.	2377 logements sub.	1682 logements sub.

1 Néanmoins, ces données n'incluent pas les coopératives et les OSBL fédéraux réalisés avant 1994.
2 Les PSL dans les maisons de chambres publiques ou communautaires ne sont cependant pas considérées, pour des raisons de confidentialité.

Répartition des PSL dans l'arrondissement selon le type de projet



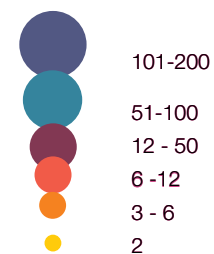


LOGEMENTS SOCIAUX FAMILLE COMPRENANT 3 CHAMBRES À COUCHER OU PLUS

Logement familles

● Habitations AccèsLogis / LAQ volet 1

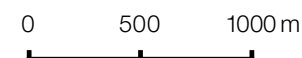
Nombre de logement 3cc ou plus
par bâtiment



□ Limite d'arrondissement de
Ville-Marie

■ Parc de Montréal

■ Autre espace public



Sources : SHQ, OMHM, CHJM, SHDM,
Groupe CDH, Atelier habitation, FÉCHIMM
FOHM, Ville de Montréal
Fond de plan : Ville de Montréal

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

4. LES TYPES DE CLIENTÈLE

LOGEMENTS SOCIAUX FAMILIAUX

Dans l'arrondissement, on compte 2101 logements sociaux¹ pour des personnes seules ou des familles. De ce nombre, 565 logements ont été réalisés avec l'aide des programmes AccèsLogis et LAQ volet 1² et 257 logements sociaux d'anciens programmes. Par ailleurs, 1279 logements familiaux sont comptabilisés dans le parc de HLM de l'arrondissement.

De plus, le portrait a permis de recenser 1048 logements de 3 chambres à coucher et plus³, soit moins de 13 % du nombre total d'unités d'habitation sociale existantes. Notamment, on compte 96 logements de la SHDM, 398 logements de l'OMHM et 200 logements de la Corporation d'habitation Jeanne-Mance qui possèdent 3 chambres à coucher ou plus. Les tours Frontenac représentent également un important bassin de logements familiaux avec 179 logements de 3 chambres à coucher ou plus.

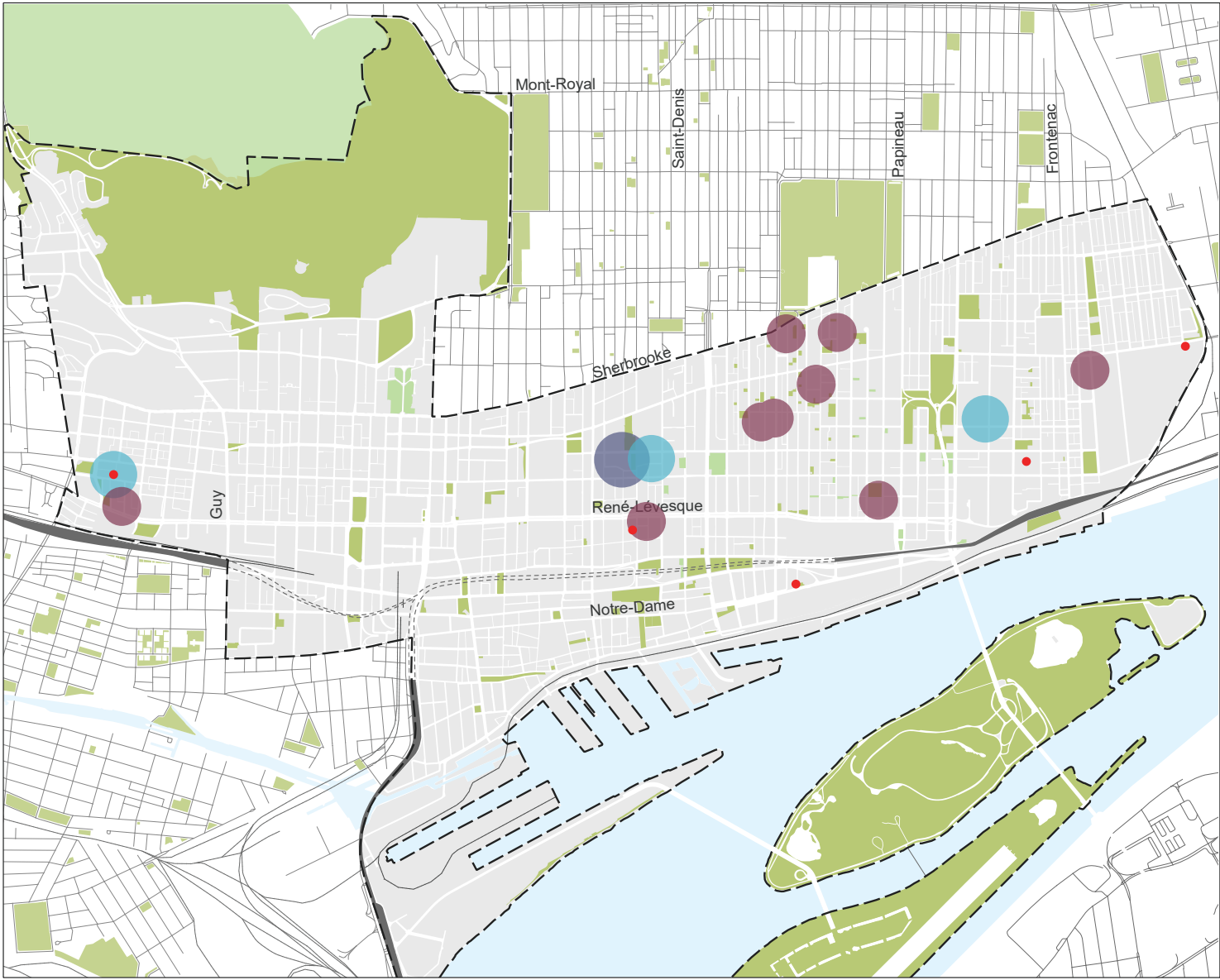
Il faut aussi souligner que, parmi les 565 logements réalisés avec l'aide des programmes AccèsLogis et LAQ volet 1, seulement 132 logements comptent 3 chambres à coucher ou plus. De plus, de façon exceptionnelle, un projet réalisé dans le cadre du volet 3 d'AccèsLogis, par l'OSBL Projet autochtone Québec (PAQ), compte 4 logements de 3 chambres à coucher.

Enfin, Inter-Loge compte, dans son parc immobilier, 35 logements de 3 chambres à coucher ou plus qui ont été réalisés sans l'aide d'aucun programme gouvernemental.

1 L'inventaire est incomplet sur les clientèles visées pour certains projets de la SHDM ainsi que certains projets de COOP et d'OSBL réalisés avec des anciens programmes.

2 Le Volet 1 des programmes AccèsLogis et LAQ s'adresse aux personnes seules et aux familles.

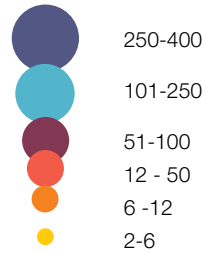
3 L'inventaire n'a pas permis de comptabiliser les coops et les OSBL à l'exception des tours Frontenac, des logements d'Interloge et des projets de coopératives ou d'OSBL d'habitation réalisés sous les programmes ACL et LAQ volet 1. Par conséquent, un certain nombre d'unités sociales familiales existantes ne sont pas comptabilisées dans ce portrait.



LOGEMENTS SOCIAUX POUR PERSONNES ÂGÉES

Résidences pour personnes âgées recensées
● Habitation AccèsLogis/LAQ volet 2

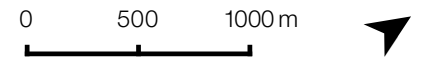
Nombre d'unités pour personnes âgées dans les HLM



--- Limite d'arrondissement de Ville-Marie

■ Parc de Montréal

■ Autre espace public



Sources :

Fond de plan : Ville de Montréal

RAYSIDE | **LABOSSIÈRE**
Architecture Design Urbanisme

LOGEMENTS SOCIAUX POUR PERSONNES ÂGÉES

L'offre en matière de logements sociaux pour personnes âgées s'établit quant à elle à 1839 logements¹, soit un peu plus de 22 % des unités d'habitation sociale existantes dans l'arrondissement.

Le programme HLM regroupe 1534 logements pour personnes âgées, dont 528 uniquement dans la Corporation d'habitation Jeanne-Mance.

De plus, 505 logements pour personnes âgées ont été construits dans le cadre des programmes AccèsLogis et LAQ volet 2. Il faut cependant souligner le cas particulier du Manoir Charles-Dutaud qui a été réalisé dans le cadre du projet LAQ volet 2, mais qui est comptabilisé comme du logement HLM.

¹ Ce chiffre correspond uniquement aux données incluant les projets réalisés dans le cadre des programmes HLM et AccèsLogis volet 2 et LAQ volet 2. Il ne prend pas en compte les données de la SHDM, des Coop et des OSBL réalisés dans d'autres programmes.

LOGEMENTS SOCIAUX POUR PERSONNES AYANT DES BESOINS PARTICULIERS

L'offre en matière d'habitations sociales pour personnes ayant des besoins particuliers s'établit quant à elle à 394 logements¹ et 433 chambres dans l'arrondissement pour un total de 827 unités, soit un peu plus de 10 % des unités d'habitation sociale existantes dans l'arrondissement.

AUTRES CATÉGORIES

De plus, on compte 3 465 unités d'habitation sociale pour lesquelles, en grande majorité, la clientèle-cible n'est pas identifiée, ou qui, pour un certain nombre, sont destinées à d'autres catégories de population, telles que les artistes.

¹ Ce chiffre correspond uniquement aux données incluant les projets réalisés dans le cadre des programmes AccèsLogis volet 3 et LAQ volet 3. Il ne prend pas en compte les données de la SHDM, des Coop et des OSBL réalisés dans le cadre d'autres programmes. De plus, les HLM n'incluent pas ce type de classement de projet.

7. CONCLUSION

Le portrait du logement social de l'arrondissement de Ville-Marie a permis de faire des constats importants sur les caractéristiques du parc de logement social. Bien que l'arrondissement ait une proportion de 14,6 % de logements sociaux sur l'ensemble des logements privés, on remarque que le district de Peter-McGill possède très peu d'unités d'habitation sociale (seulement 549 unités) alors qu'il s'agit d'un des secteurs les plus denses de la ville de Montréal. De plus, la part des logements sociaux offrant trois chambres à coucher et plus est relativement faible (13 %) en comparaison avec le nombre de logements privés possédant trois chambres à coucher à l'échelle de la ville de Montréal (32 %). Par ailleurs, il est étonnant de constater que les coopératives d'habitation ne représentent que 15,2 % du parc de logements sociaux à l'échelle de l'arrondissement.

En définitive, le logement social s'avère un outil irremplaçable permettant d'offrir un toit aux clientèles démunies, et ce tant d'un point de vue social qu'économique, en plus de contribuer au maintien de populations vulnérables dans leur milieu. Le logement social contribue par ailleurs à la revitalisation des quartiers et à la constitution d'un patrimoine immobilier important, à l'abri du marché spéculatif. Dans le contexte actuel de gentrification accélérée des quartiers centraux de Montréal, il demeure le principal outil permettant aux ménages à faible ou modeste revenu, et notamment aux familles avec enfants, ainsi qu'aux nombreux travailleurs pauvres travaillant dans l'arrondissement de demeurer à proximité de leur lieu de travail ou au centre de leur ville.