

**Service de la mise en valeur du territoire
Direction de l'habitation**

Février 2017

Portrait de l'habitation

PDUES Turcot et quartiers avoisinants

Table des matières

Présentation du portrait de l'habitation	4
Objectif	4
Méthodologie	4
Territoire à l'étude	4
Thématiques abordées et sources des données	5
Situation des ménages	6
Des quartiers qui gagnent et des quartiers qui stagnent.....	7
Augmentation des ménages et de la population dans Saint-Henri et Côte-Saint-Paul....	7
Faible augmentation, voire diminution dans Ville-Émard, Verdun-Centre et Desmarchais-Crawford	8
Diminution des ménages familiaux.....	8
Des quartiers aux profils variés.....	9
Croissance marquée de la copropriété et prédominance des jeunes ménages sans enfants dans Saint-Henri et Verdun-Centre.....	9
Des quartiers plus familiaux et plus âgés	10
Les revenus des ménages locataires et le logement	12
Ménages locataires ayant des difficultés financières à se loger	13
Les logements.....	14
Des quartiers typiques du centre de Montréal.....	14
Un marché locatif moins tendu.....	15
Des loyers en augmentation	16
Une hausse des prix de vente.....	18
Les ventes de copropriétés divisées	18
Les plex	19
Les ventes d'unifamiliales	20
État des logements.....	21
Un effort substantiel de rénovation des quartiers anciens	21

Des besoins variables	21
La production récente	22
Mises en chantier dans le secteur à l'étude.....	22
Le territoire du PDUES proprement dit.....	23
L'aide à l'achat d'une propriété	24
Parc de logements sociaux et communautaires	26
Les différents types de logements sociaux et communautaires.....	26
Production récente et enjeux d'avenir	27
Perspectives résidentielles pour le secteur du PDUES-Turcot et les quartiers avoisinants.....	28

Liste des graphiques

Graphique 1 : Proportion de ménages selon le mode d'occupation et le type de propriété, 2011	6
Graphique 2 : Variation 2006-2011 du nombre de ménages selon le mode d'occupation	7
Graphique 3 : Variation du nombre de ménages selon le mode d'occupation et la présence d'enfants, 2011	9
Graphique 4 : Proportion de ménages selon l'âge du principal soutien, 2011	10
Graphique 5 : Proportion de ménages propriétaires selon le type de propriété possédée, 2011	10
Graphique 6 : Proportion des ménages selon le mode d'occupation et la composition du ménage, 2011	11
Graphique 7 : Proportion de ménages locataires selon le faible revenu et le taux d'effort, 2011	12
Graphique 8 : Répartition des types de bâtiments dans le secteur à l'étude.....	14
Graphique 9 : Évolution des taux d'inoccupation, 2010-2016	15
Graphique 10 : Variation (%) des loyers entre 2004 et 2016 par typologie de logement,	16
Graphique 11 : Évolution 2010-2016 des loyers moyens, toutes typologies.....	17
Graphique 12 : Évolution des loyers par typologie (Sud-Ouest/Verdun, excluant l'Île-des-Soeurs, 2004-2016)	17
Graphique 13 : Évolution des loyers par typologie.....	18
Graphique 14 : Variation (%) du nombre de ventes et du prix médian des copropriétés divisées entre 2006 et 2015	19
Graphique 15 : Variation du prix médian des ventes de copropriétés divisées entre 2006 et 2015.....	19
Graphique 16: Variation (%) du nombre de ventes et du prix médian des duplex et des triplex, 2006-2015.....	20
Graphique 17 : Variation (%) du nombre et du prix médian des ventes d'unifamiliales, 2006-2015.....	21
Graphique 18 : Nombre de mises en chantier dans les arrondissements	22
Graphique 19 : Nombre de ménages subventionnés entre 2002 et 2016 dans le cadre du programme d'acquisition d'une propriété, copropriété	25
Graphique 20 : Nombre de ménages subventionnés depuis 2002 dans le cadre du programme d'acquisition d'une propriété, propriété régulière	25
Graphique 21: Logements sociaux et communautaires, Quartiers de référence en habitation.....	26
Graphique 22 : Logements sociaux et communautaires, Arrondissement	27

Présentation du portrait de l'habitation

Objectif

Le présent document vise à dresser le portrait de l'habitation sur le territoire couvert par le Plan de développement économique et social (PDUES) du secteur Turcot et les quartiers avoisinants.

Il permettra plus précisément de :

- connaître les grandes caractéristiques des ménages et des logements ;
- comprendre les grandes tendances observées depuis les dix dernières années au plan sociodémographique et résidentiel ;
- obtenir une vue d'ensemble des besoins et des ressources.

Méthodologie

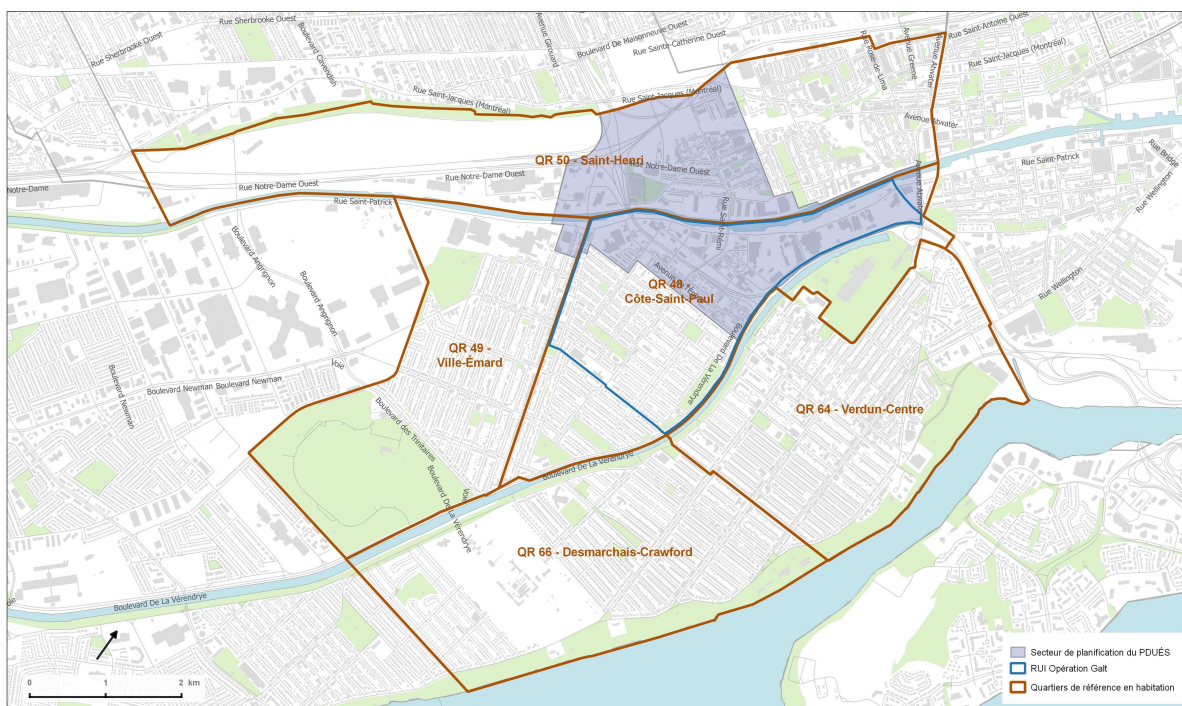
Territoire à l'étude

- Caractérisé par la présence du carrefour autoroutier de l'échangeur Turcot, le PDUES Turcot s'étend sur 2,17 km² à l'intérieur de l'arrondissement du Sud-Ouest. Il couvre une partie des quartiers Saint-Henri et Côte-Saint-Paul, et dans une moindre mesure le quartier Ville-Émard. Les quartiers de Verdun-Centre et Desmarchais-Crawford, dans l'arrondissement de Verdun se situent dans leur prolongement naturel¹.
- Le territoire à l'étude correspond aux quartiers de référence en habitation (QR)² suivants :
 - QR48-Côte-Saint-Paul
 - QR49-Ville-Émard
 - QR50-Saint-Henri
 - QR64-Verdun-Centre
 - QR66-Desmarchais-Crawford

¹ On parle de prolongement naturel en raison d'affinités en termes d'aire de marché résidentiel, de services de proximité et de desserte commerciale.

² Les quartiers de référence en habitation (QR) sont des entités de planification utilisées par la Direction de l'habitation, qui offrent un profil socio-économique relativement homogène ou sont délimitées par des barrières physiques importantes (chemin de fer, autoroute, etc.). Lorsque les données ne sont pas disponibles à cette échelle, elles sont présentées par arrondissement.

Carte 1 : Le PDUES Turcot et le territoire à l'étude



Source : Ville de Montréal

Cartographie : Direction de l'urbanisme, en collaboration avec la Direction de l'habitation, S.M.V.T., Novembre 2016

Thématiques abordées et sources des données

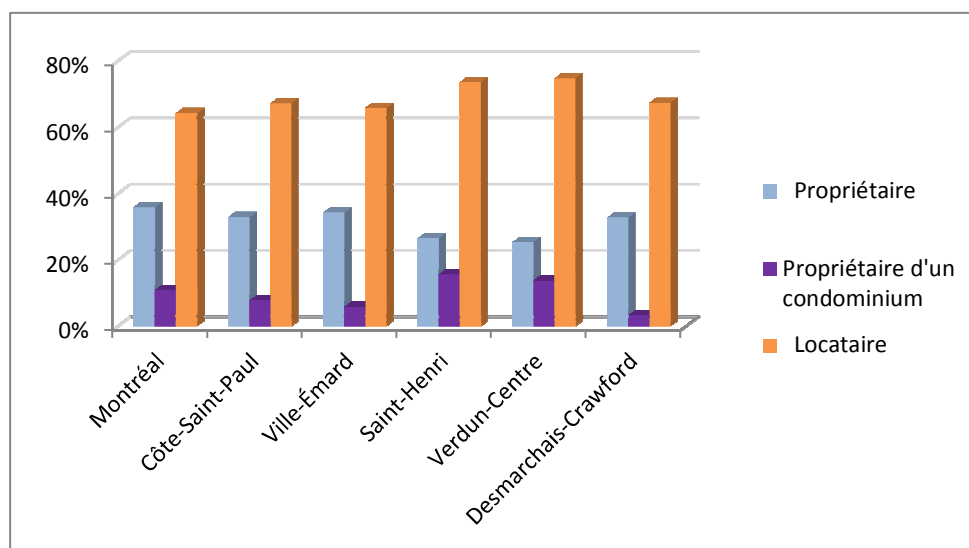
- Le profil des ménages et des logements : Enquête nationale auprès des ménages et Recensement de Statistique Canada, 2006 et 2011³ ;
- La production récente (constructions neuves) et les caractéristiques du cadre bâti : mises en chantier (SCHL) et production de logements sociaux et communautaires (Ville de Montréal) ;
- La situation du logement locatif : évolution des taux d'inoccupation et des loyers moyens (Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), Portail de l'information sur le marché de l'habitation) ;
- L'évolution des transactions immobilières : Ville de Montréal ;
- Les bénéficiaires de subventions pour l'acquisition d'une propriété : Ville de Montréal.

³ Les données du recensement de 2016 n'étaient pas disponibles au moment de la rédaction de ce portrait.

Situation des ménages

- Les quartiers à l'étude sont typiques des quartiers centraux de Montréal : les locataires y sont majoritaires et le cadre bâti résidentiel est largement constitué de bâtiments de type plex⁴.
- En 2011, la proportion de ménages locataires y était plus élevée que dans l'ensemble de Montréal (70 % contre 64 %) et atteignait même 75 % dans Saint-Henri et Verdun-Centre.

Graphique 1 : Proportion de ménages selon le mode d'occupation et le type de propriété, 2011



Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés de l'Enquête nationale auprès des ménages 2011 (dossier CO-1382). Reproduits et diffusés « tel quel » avec la permission de Statistique Canada.

- Les locataires sont majoritairement des personnes seules.
- Plusieurs transformations sont à l'œuvre : dans la plupart des quartiers à l'étude, le nombre de ménages propriétaires, en particulier des couples sans enfant, augmente, tandis que le nombre de ménages locataires stagne ou diminue.

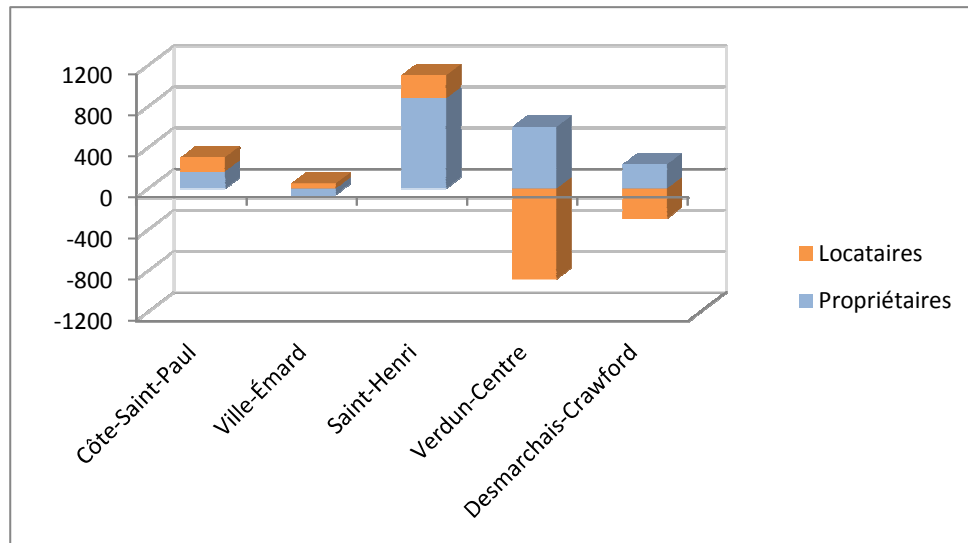
⁴ Pour la description du cadre bâti voir la section « Des quartiers typiques du centre de Montréal ».

Des quartiers qui gagnent et des quartiers qui stagnent

Augmentation des ménages et de la population dans Saint-Henri et Côte-Saint-Paul

- Entre 2006 et 2011, le nombre de ménage a peu varié dans le secteur à l'étude, comme dans l'ensemble de Montréal.

Graphique 2 : Variation 2006-2011 du nombre de ménages selon le mode d'occupation



Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés de l'Enquête nationale auprès des ménages 2011 (dossier CO-1382). Reproduits et diffusés « tel quel » avec la permission de Statistique Canada.

- Le quartier Saint-Henri a connu une augmentation de 15 % du nombre de ménages et une augmentation de la population totale de 6,7 %. La variation de la population est moindre en raison de la petite taille des ménages
 - l'augmentation des petits ménages peut s'expliquer par la décohabitation (départ des enfants du domicile parental, séparations) et par la présence d'une population plus jeune (célibataires et couples sans enfant).
- Dans le quartier Côte-Saint-Paul, situé dans le prolongement des zones de développement résidentiel de Saint-Henri, le nombre de ménages et la population ont également augmenté, mais dans une moindre mesure (respectivement +3,8 % et +1,4 %).

Faible augmentation, voire diminution dans Ville-Émard, Verdun-Centre et Desmarchais-Crawford

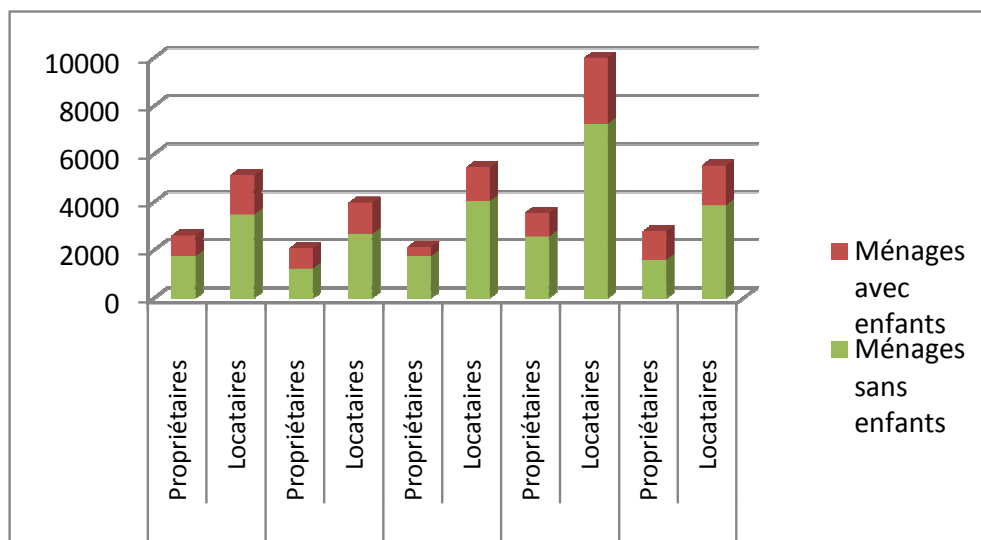
- Les quartiers de Ville-Émard, Verdun-Centre et Desmarchais-Crawford ont connu une stagnation voire une légère baisse du nombre ménages (respectivement 0 %, -2 % et -1 %).
- La population a également diminué, et ce, dans une plus grande proportion que les ménages (-2 % dans Ville-Émard, -5 % dans Verdun-Centre, -3 % dans Desmarchais-Crawford), ce qui signifie cette fois qu'une partie des ménages « perdus » étaient des couples ou des familles plutôt que des personnes seules.
- Plusieurs facteurs ont pu contribuer à ce phénomène notamment le départ de ménages familiaux, la diminution de la taille des ménages, les transformations de bâtiments se soldant par une diminution du nombre de logements⁵, l'accroissement naturel négatif (mortalité) et ce, dans un contexte où très peu de nouvelles constructions ont été réalisées.

Diminution des ménages familiaux

- Tous quartiers confondus, le nombre de ménages avec enfants a stagné ou baissé entre 2006 et 2011. Cette baisse est particulièrement importante dans Verdun-Centre (-29 %) et dans Desmarchais-Crawford (-16 %). Le quartier Ville-Émard a connu une légère augmentation du nombre de familles (+1 %, -1 % à Montréal).
- On observe cependant des disparités selon le mode d'occupation :
 - le nombre de familles propriétaires, surtout monoparentales, a fortement augmenté dans Verdun-Centre et en particulier, dans Desmarchais-Crawford (respectivement +13 et +32 %, alors que l'augmentation n'était que de 4 % à Montréal) et baissé dans Ville-Émard et Côte-Saint-Paul ;
 - le nombre de familles locataires a diminué dans Verdun-Centre (-39 %) et dans Desmarchais-Crawford (-17 %), et légèrement augmenté dans Ville-Émard et Côte-Saint-Paul ;
 - Saint-Henri est le seul quartier qui connaît une diminution des familles avec enfants à la fois parmi les propriétaires et parmi les locataires (-20 % dans les deux cas).
- Dans la majorité des cas, la présence de familles avec enfants diminue.

⁵ Par exemple des transformations de plex en cottage ou la fusion de deux logements.

Graphique 3 : Variation du nombre de ménages selon le mode d'occupation et la présence d'enfants, 2011



Source : Ibid

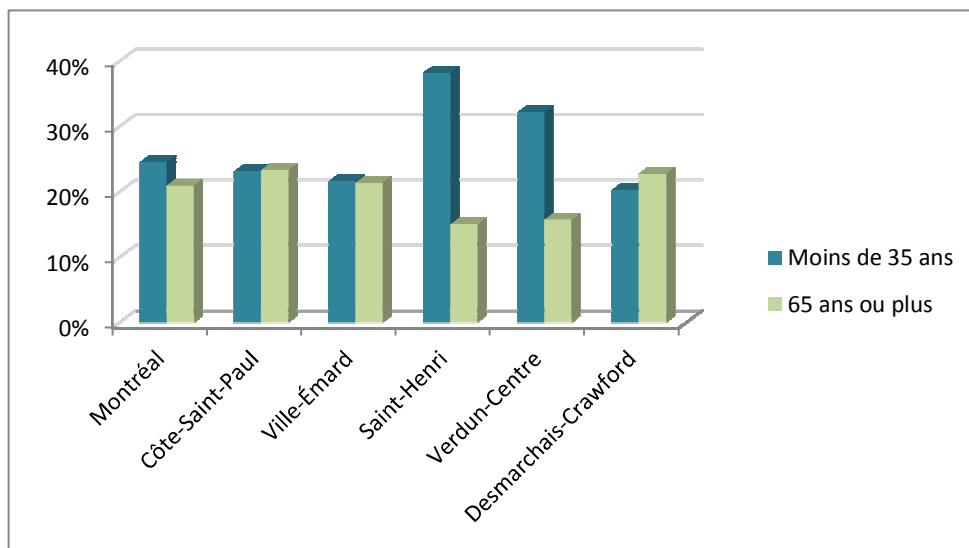
Des quartiers aux profils variés

Croissance marquée de la copropriété et prédominance des jeunes ménages sans enfants dans Saint-Henri et Verdun-Centre

- Bien que les trois quarts des ménages du quartier Saint-Henri soient locataires, le nombre de propriétaires s'est fortement accru (+65 % contre 6 % à Montréal). Saint-Henri a connu un nombre considérable de nouvelles unités résidentielles et celles-ci sont principalement des nouvelles copropriétés⁶. En 2011, 59 % des propriétaires de Saint-Henri se déclaraient propriétaires d'un condominium comparativement à 30 % pour l'ensemble de Montréal ;
- Dans Verdun-Centre également, le nombre de propriétaires a augmenté entre 2006 et 2011(+19 %) et en 2011, 54 % des propriétaires sont en copropriété.
- Qu'ils soient propriétaires ou locataires, les ménages résidant dans ces deux quartiers sont composés majoritairement de personnes seules ou de couples sans enfants et sont relativement jeunes.

⁶ L'absence de données en matière de transformations en copropriétés indivises fait en sorte qu'on ne peut établir un portrait de la situation à cet égard.

Graphique 4 : Proportion de ménages selon l'âge du principal soutien, 2011

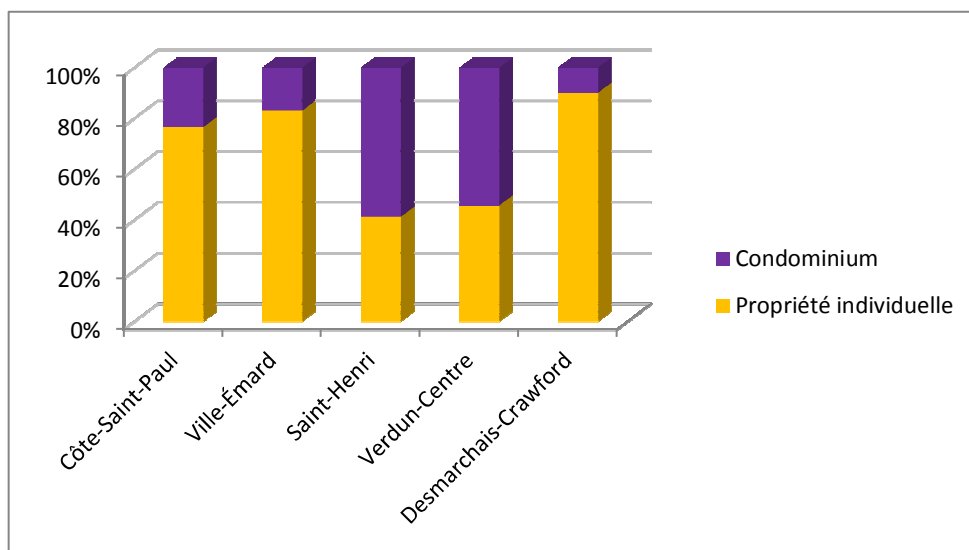


Source : Ibid

Des quartiers plus familiaux et plus âgés

- Les quartiers de Côte-Saint-Paul, Ville-Émard et Desmarchais-Crawford ont proportionnellement moins de locataires que Saint-Henri et Verdun-Centre et se rapprochent de la moyenne montréalaise (67 %, 66 % et 67 %, 64 % à Montréal).
- Autre distinction, les propriétés y sont très majoritairement des propriétés dites régulières plutôt que des copropriétés.

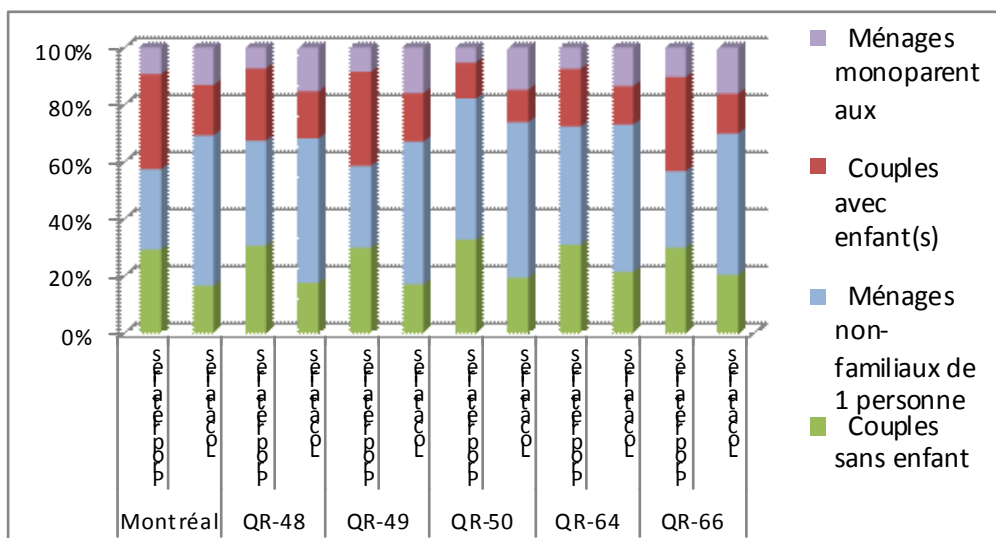
Graphique 5 : Proportion de ménages propriétaires selon le type de propriété possédée, 2011



Source : Ibid

- On observe une augmentation du nombre de ménages propriétaires entre 2006 et 2011 dans Côte-Saint-Paul et Desmarchais-Crawford, mais une légère diminution dans Ville-Émard.
 - Comme dans les autres quartiers, la progression la plus forte dans ce groupe s'observe parmi les ménages d'une personne (+33 % dans Côte-Saint-Paul, +24 % dans Desmarchais-Crawford, +6 % dans Ville-Émard)
- Malgré les tendances observées plus haut, les familles demeurent bien présentes. En 2011, la proportion de ménages avec enfants dans Côte-Saint-Paul, Ville-Émard et Desmarchais-Crawford était la même qu'à Montréal (autour de 30 %).
- Qu'ils soient locataires ou propriétaires, les ménages sont plus âgés que dans les quartiers voisins : 23 % des ménages ont 65 ans ou plus (15 % en moyenne dans Saint-Henri et Verdun-Centre, 21 % à Montréal).

Graphique 6 : Proportion des ménages selon le mode d'occupation et la composition du ménage, 2011

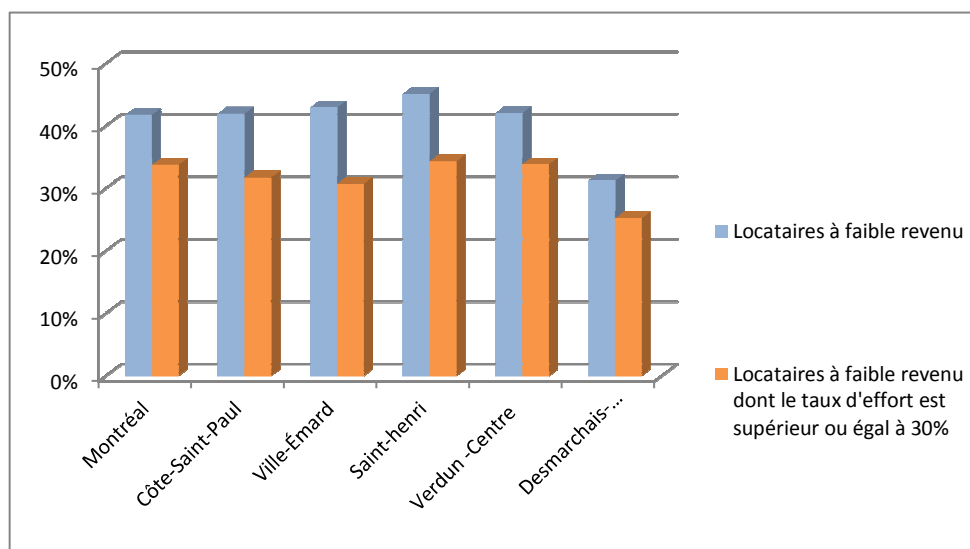


Source : Ibid

Les revenus des ménages locataires et le logement

- Dans la plupart des quartiers à l'étude, les revenus moyens sont inférieurs d'environ 18 % au revenu moyen de Montréal, tant parmi les propriétaires que parmi les locataires. Le quartier Desmarchais-Crawford fait exception avec un revenu moyen légèrement supérieur à celui de Montréal.
- En 2011, dans le secteur à l'étude, 10 525 ménages locataires avaient un revenu égal ou inférieur à 50 % du revenu médian de la région métropolitaine de Montréal (CMM)⁷. La proportion de locataires ayant un faible revenu est donc sensiblement équivalente à la proportion montréalaise, sauf dans Desmarchais-Crawford.
- Ainsi, 42 % des locataires montréalais (soit environ 200 000 locataires) ont un revenu inférieur ou égal à 50 % du revenu médian de la CMM. La proportion est également de 42 % dans Côte-Saint-Paul et Verdun-Centre (respectivement 2 360 et 4 720 ménages), très légèrement supérieure dans Ville-Émard et Saint-Henri (respectivement 43 % ou 1 825 ménages et 45% ou 2 815 ménages) et inférieure dans Desmarchais-Crawford (31 % ou 1 820 ménages).
- Plusieurs ménages se trouvent en situation précaire ; à la faiblesse des revenus s'ajoutent des coûts de loyers en croissance.

Graphique 7 : Proportion de ménages locataires selon le faible revenu et le taux d'effort, 2011



Source : Ibid

⁷ En 2010, le revenu médian de la CMM s'élevait à 53 072 \$. Les ménages à faible revenu avaient donc un revenu égal ou inférieur à 26 536 \$

Ménages locataires ayant des difficultés financières à se loger

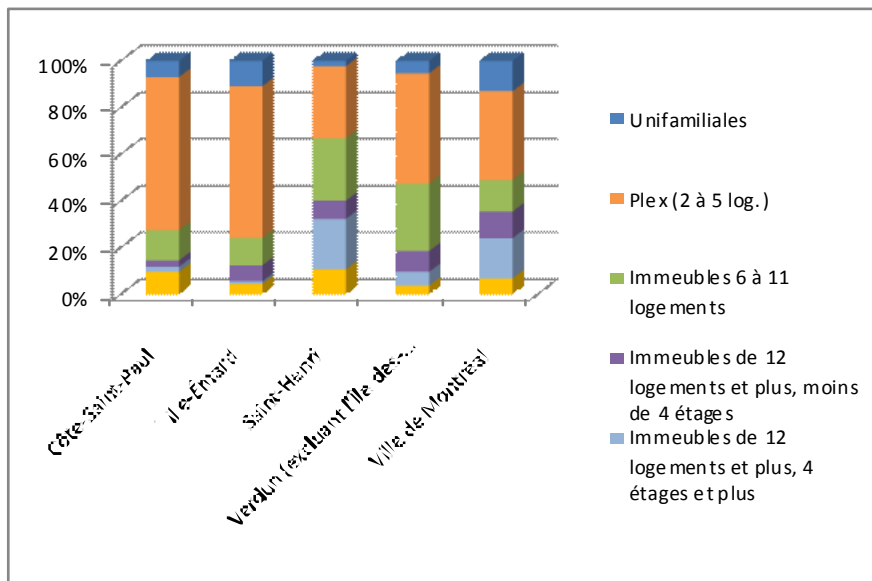
- Les ménages locataires désignés ici comme ayant des difficultés financières à se loger sont ceux qui ont un revenu égal ou inférieur à 50 % du revenu médian de la CMM et consacrent 30 % ou plus de leur revenu pour se loger. Dans le secteur à l'étude, ils sont environ 31 % (10 525 ménages locataires) à être dans cette situation, la proportion montréalaise étant légèrement supérieure (34 % ou 164 775 ménages locataires).
 - Environ les trois quarts sont des ménages avec un seul revenu (personnes seules ou familles monoparentales) ;
 - Plus des deux tiers sont des personnes vivant seules.
 - Dans l'ensemble du secteur à l'étude, les loyers moyens sont plus bas que pour l'ensemble de Montréal, particulièrement à Verdun (voir section sur les loyers).
- Mais des besoins demeurent que ce soit en matière d'abordabilité ou en matière de qualité des logements (rénovations – voir la section plus loin à cet effet) et les tendances observées ces dernières années concernant l'augmentation des prix pourrait faire évoluer le portrait de la situation.

Les logements

Des quartiers typiques du centre de Montréal

- Les quartiers du secteur à l'étude sont des quartiers anciens caractérisés par la présence de bâtiments de faible hauteur de type plex (2 à 5 logements) ou de bâtiments de 3 étages ou moins et de moins de 12 logements. On y trouve proportionnellement moins de maisons unifamiliales que dans l'ensemble de Montréal.
- Saint-Henri se distingue par la présence plus marquée d'immeubles de 12 logements et plus ; en particulier, ceux de 4 étages et plus représentent 21,7 % de tous les bâtiments résidentiels de ce quartier (17,2 % à Montréal).
- La grande majorité des bâtiments dans lesquels résident les locataires a été construite avant 1960. La proportion de logements locatifs datant d'avant 1946 est nettement plus élevée qu'à Montréal (35 % contre 18 %).
- Inversement, les propriétaires résident plus souvent dans des logements construits après 1980 (57 % contre 37 % à Montréal). Ces logements sont très majoritairement des copropriétés.

Graphique 8 : Répartition des types de bâtiments dans le secteur à l'étude



* Les « catégories » de bâtiments au rôle foncier ont été adaptées afin de mieux répondre aux besoins d'analyses liées au parc de logements.

** Le type « autres » inclut les unités foncières résidentielles dont la catégorie ne reflète pas un type de bâtiment (logements sociaux, résidences pour personnes âgées, ensembles immobiliers).

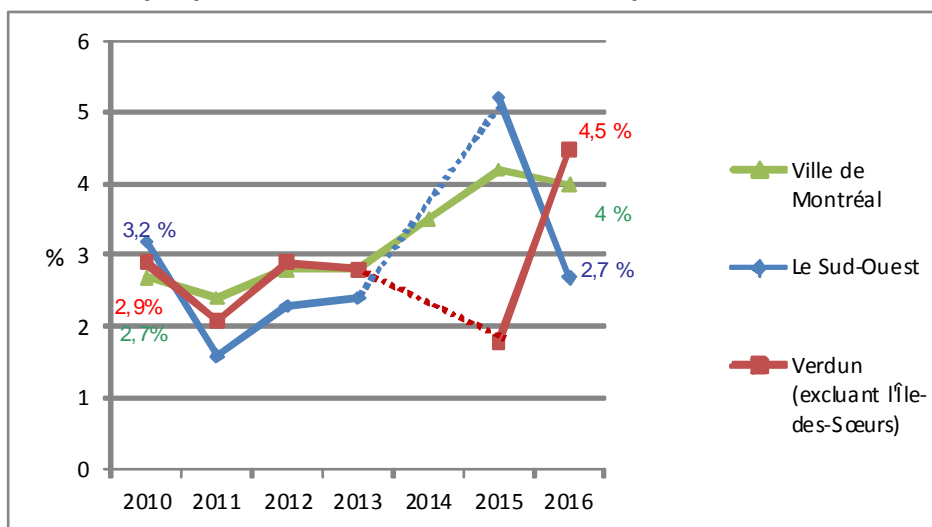
Source : Ville de Montréal, Rôle d'évaluation foncière 2017-2019, données à jour de décembre 2016.

Compilation : Ville de Montréal, S.M.V.T., Direction de l'urbanisme.

Un marché locatif moins tendu

- Comme à Montréal, la situation du marché locatif dans la zone de marché résidentiel Sud-Ouest/Verdun⁸ s'est sensiblement améliorée par rapport au début des années 2000, comme l'indique l'évolution du taux d'inoccupation⁹. Toutes typologies de logements confondues, le taux d'inoccupation est passé de 1,7 % en 2004 à 3,6 % en 2016. À Montréal, il est passé de 1,7 % à 4 % pour la même période.
- Cependant, les logements de trois chambres à coucher et plus sont plus difficilement accessibles: en 2014 le taux d'inoccupation pour ces logements était de 0,6 % alors qu'à Montréal il était de 2,5 %.
- Entre 2010 et 2013, le Sud-Ouest et Verdun ont connu la même évolution mais depuis 2013, les deux sous-secteurs semblent connaître des tendances opposées.

Graphique 9 : Évolution des taux d'inoccupation, 2010-2016



Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Note : Les lignes pointillées indiquent une absence de données pour cette période.

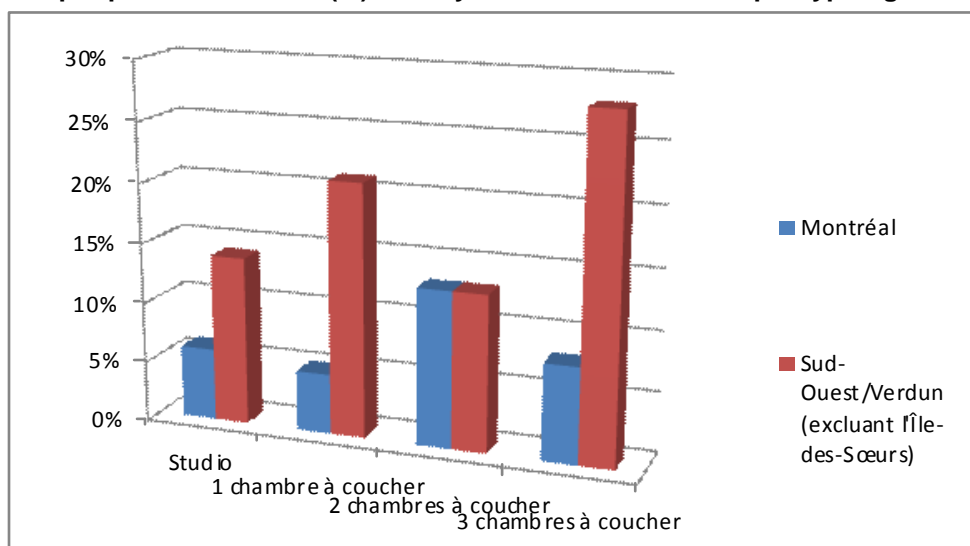
⁸ La SCHL présente des données par zone de marché. La zone Sud-Ouest/Verdun est délimitée par le Fleuve Saint-Laurent au sud, le canal Lachine et les limites de Westmount au nord, la rue Guy et l'autoroute Bonaventure à l'est, les limites de LaSalle à l'ouest. Depuis 2004, l'Île-des-Sœurs est rattachée à la zone du Centre-Ville. Pour éviter le biais lié au profil particulier de l'Île-des-Sœurs, les données de la SCHL sont présentées à partir de 2004. Les données par sous-secteur (le Sud-Ouest et Verdun sans l'Île-des-Sœurs) ne sont disponibles que depuis 2010.

⁹ Plus le taux d'inoccupation est bas, plus il est difficile de trouver un logement. Un marché locatif est considéré comme équilibré lorsque le taux d'inoccupation avoisine les 3 %.

Des loyers en augmentation

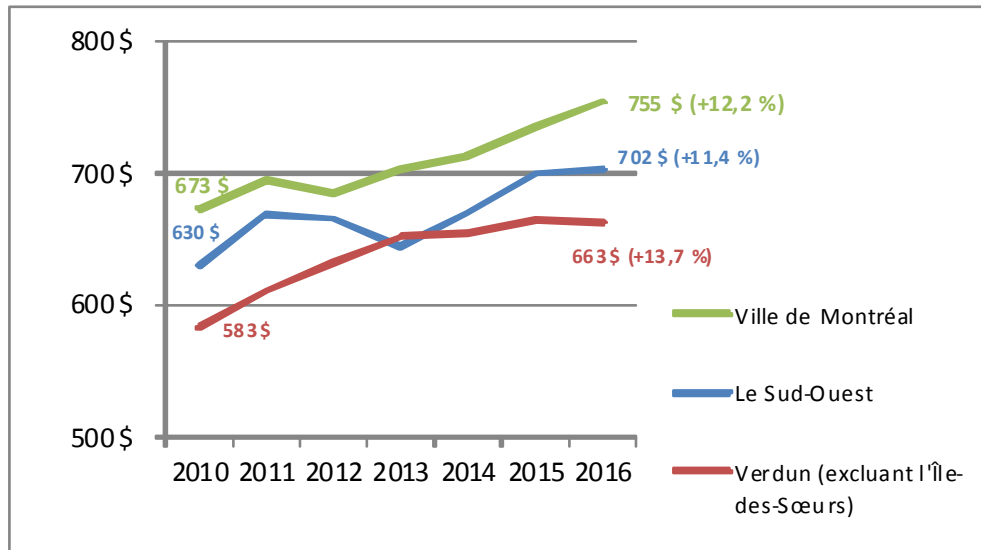
- Le loyer moyen dans les immeubles privés du Sud-Ouest a été en moyenne de 5,4 % plus bas que celui de Montréal au cours des six dernières années et celui dans Verdun (excluant l'Île-des-Sœurs), 10 % plus bas.
- À l'exception de l'année 2013, le loyer moyen dans Verdun (excluant l'Île-des-Sœurs) est plus bas que dans le Sud-Ouest.
- Bien qu'ils demeurent inférieurs aux loyers moyens observés à Montréal, les loyers moyens de la zone de marché résidentiel Sud-Ouest/Verdun ont augmenté de façon marquée depuis 2004.
- Même s'ils demeurent moins élevés que les loyers montréalais, les loyers de la zone Sud-Ouest/Verdun sont ceux qui ont connu les plus fortes augmentations de loyers toutes typologies confondues, en particulier pour les logements d'une chambre à coucher et les logements de 3 chambres à coucher.

Graphique 10 : Variation (%) des loyers entre 2004 et 2016 par typologie de logement



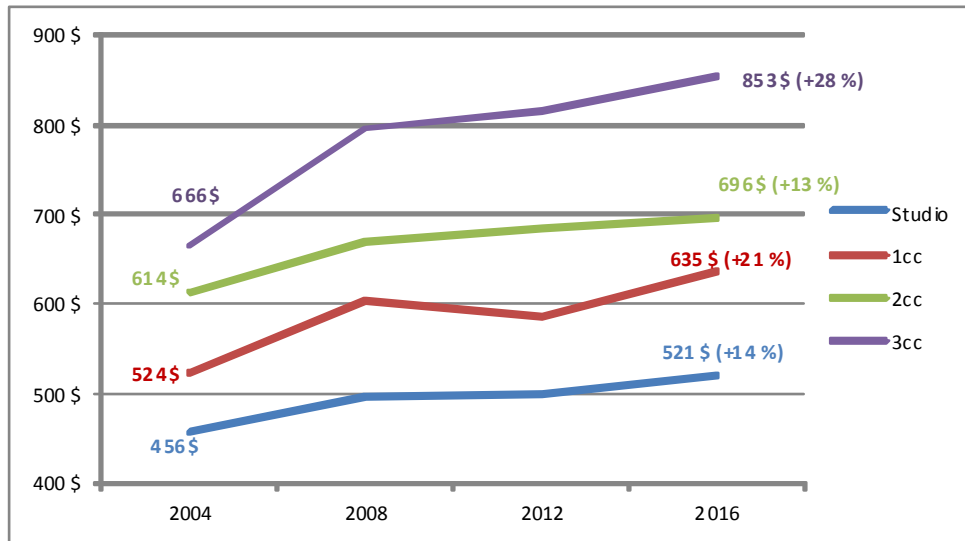
Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Graphique 11 : Évolution 2010-2016 des loyers moyens, toutes typologies



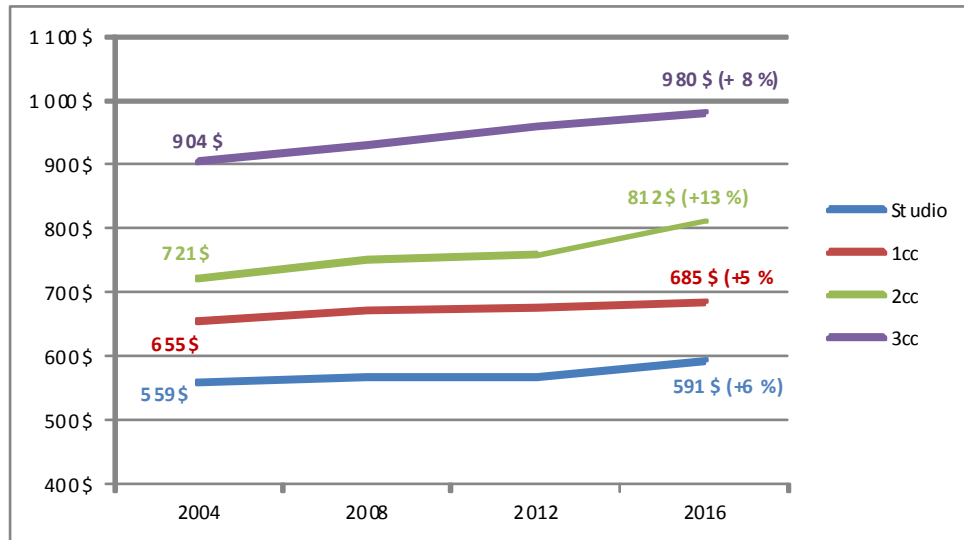
Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Graphique 12 : Évolution des loyers par typologie (Sud-Ouest/Verdun, excluant l'Île-des-Sœurs, 2004-2016)



Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Graphique 13 : Évolution des loyers par typologie



Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Une hausse des prix de vente¹⁰

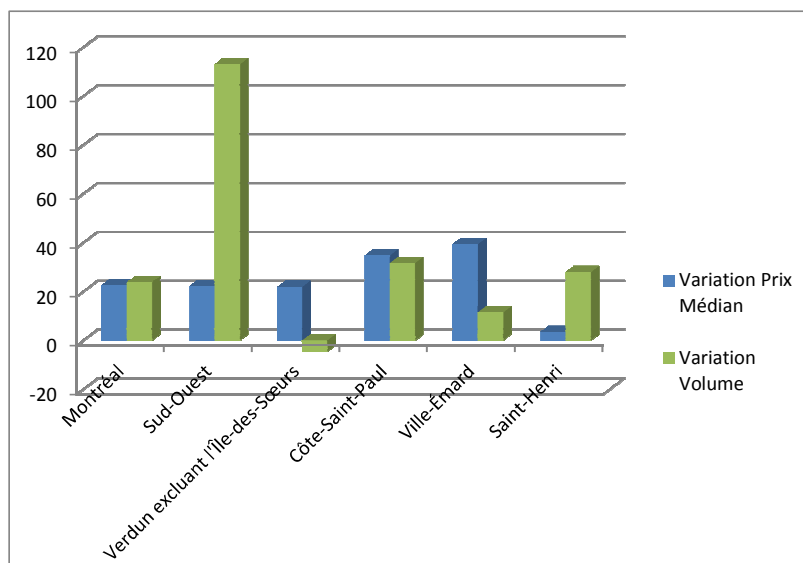
Les ventes de copropriétés divisées

- Le marché de la copropriété a été très dynamique dans l'arrondissement du Sud-Ouest où le nombre de transactions annuelles¹¹ a plus que doublé en 10 ans. Par contre, le secteur à l'étude a été moins actif.
- Saint-Henri et Verdun-Centre sont les deux quartiers où le nombre de transactions de logements en copropriété a été le plus élevé.
- Entre 2006 et 2015, avec l'augmentation des prix des copropriétés, moins de copropriétés sont disponibles dans les tranches de prix les plus basses. Le nombre de copropriétés vendues à plus de 400 000 \$ a lui augmenté, comme partout à Montréal.
- Les valeurs des copropriétés dans Saint-Henri ont relativement stagné par rapport à Verdun-Centre ; celles-ci étaient toutefois déjà supérieures par rapport aux autres territoires, y compris pour Montréal, en 2006.

¹⁰ Dans cette section, les données sur les transactions sont présentées en dollars constants (2015). Source : Ville de Montréal, rôle des transactions.

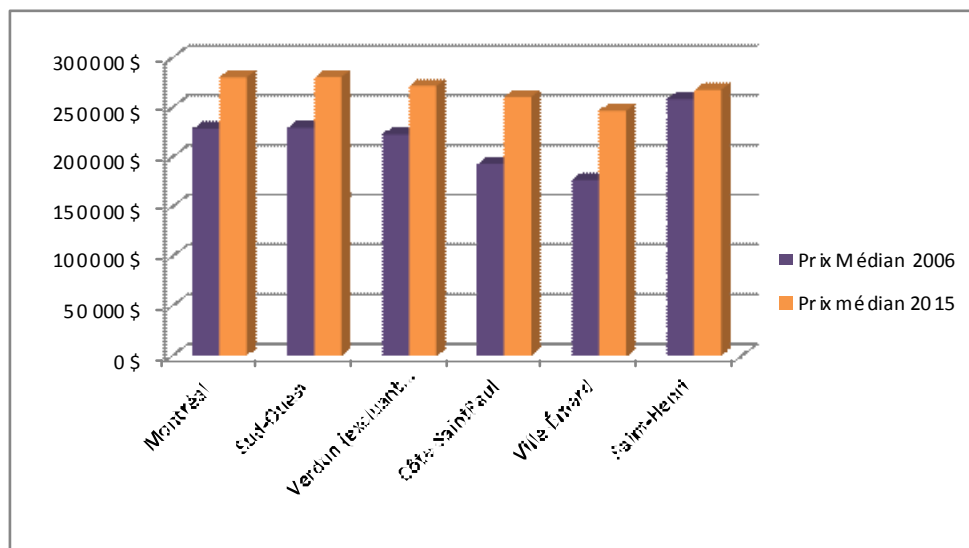
¹¹ Les ventes de copropriétés comprennent autant les propriétés neuves que les reventes.

Graphique 14 : Variation (%) du nombre de ventes et du prix médian des copropriétés divisées entre 2006 et 2015



Source : Ville de Montréal

Graphique 15 : Variation du prix médian des ventes de copropriétés divisées entre 2006 et 2015



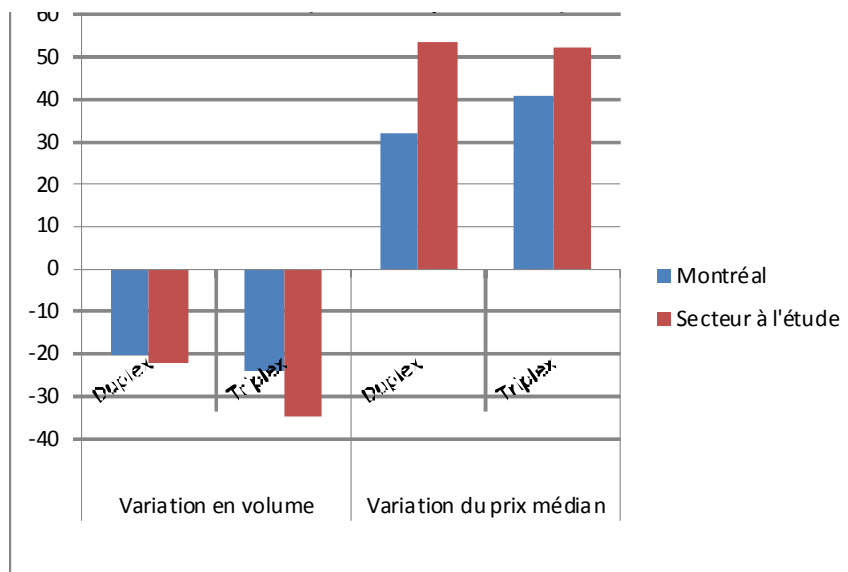
Source : Ville de Montréal

Les plex

- Comme mentionné précédemment, les plex sont les types de bâtiments les plus fréquents dans le secteur à l'étude.
- La tendance observée suit celle de Montréal, soit une baisse du nombre de duplex et de triplex vendus annuellement entre 2006 et 2015, mais une forte hausse des prix médians.

- Ainsi, en 2006 le prix médian d'un duplex à Montréal était de 339 277 \$ et de 447 000 \$ en 2015, tandis que dans le secteur à l'étude, le prix médian est passé de 269 122 \$ à 413 500 \$. L'écart des prix se réduit donc par rapport à Montréal (de -21 % à -7 %).

Graphique 16: Variation (%) du nombre de ventes et du prix médian des duplex et des triplex, 2006-2015

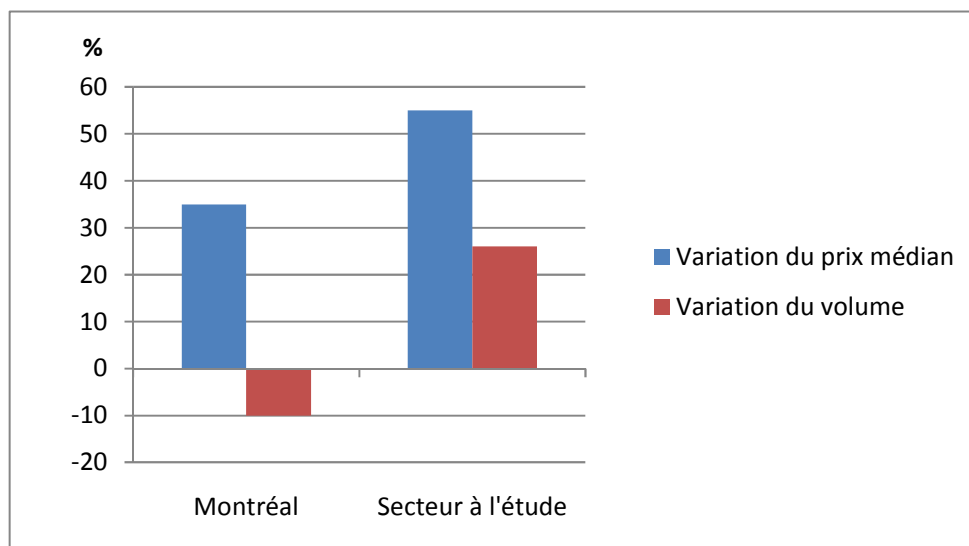


Source : Ville de Montréal

Les ventes d'unifamiliales

- Bien que souvent recherchées par les familles, les maisons unifamiliales sont peu nombreuses et peu disponibles dans le secteur étudié. En 2015, 154 maisons unifamiliales ont fait l'objet d'une vente dans le secteur, principalement dans Ville-Émard et dans Desmarçais-Crawford, une augmentation de 25 % par rapport à 2006. Par comparaison, sur l'ensemble du territoire de Montréal, le nombre de ventes d'unifamiliales est en baisse de -10 %.
- Outre le volume, le montant des transactions est aussi en augmentation : en 2006, seulement 3 % des transactions de ce type étaient égales ou supérieures à 400 000 \$; en 2015, cette proportion s'élève à 48 %. Inversement, les transactions de 200 000 \$ ou moins sont passées de 30 % à 3 %.

Graphique 17 : Variation (%) du nombre et du prix médian des ventes d'unifamiliales, 2006-2015



Source : Ville de Montréal

État des logements

Un effort substantiel de rénovation des quartiers anciens

- Le secteur étudié est depuis longtemps ciblé dans les programmes de rénovation de la Ville de Montréal¹².
 - Depuis 2002, dans l'arrondissement du Sud-Ouest, 459 bâtiments (2 226 logements) ont été créés ou rénovés grâce aux programmes de subventions gérés par la Ville¹³, dans l'arrondissement de Verdun, 499 bâtiments (2 015 logements) en ont également bénéficié, ce qui équivaut dans les deux cas à environ 6 % du parc de logements.

Des besoins variables

- L'enquête nationale auprès des ménages de 2011 fait état des besoins en réparation des logements selon le point de vue de leurs occupants.
 - 12 % des locataires du secteur à l'étude considèrent que leur logement nécessite des réparations majeures et 29 % qu'il requiert des réparations mineures. Cette proportion est un peu plus élevée que dans l'ensemble de Montréal (9 % et 26 %).

¹² Le Sud-Ouest comprend trois secteurs désignés pour l'application de ce programme (Pointe-Saint-Charles, Côte-Saint-Paul/Ville-Émard et Saint-Henri) ; une grande partie de l'arrondissement de Verdun constitue le secteur désigné Verdun-Centre/Crawford. http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,112625596&_dad=portal&_schema=PORTAL, le 25 janvier 2017.

¹³ Rénovation majeure de bâtiments occupés, rénovation à la carte, démolition reconstruction de bâtiments barricadés, rénovation de bâtiments barricadés, stabilisation des fondations, démolition de bâtiments accessoires.

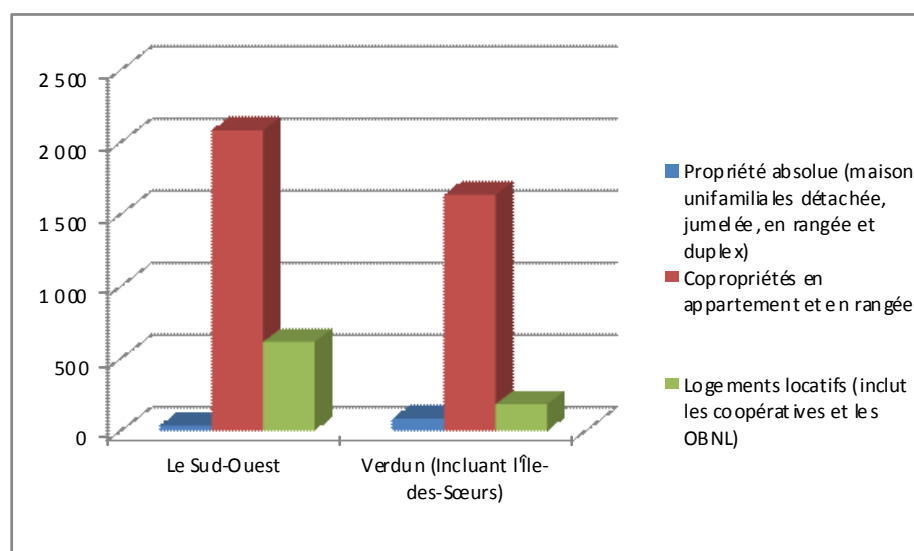
- Les locataires des quartiers Saint-Henri et Verdun-Centre sont plus nombreux à estimer que leur logement requiert de travaux de rénovation que dans l'ensemble du territoire à l'étude. On se rappellera que les logements locatifs y sont plus anciens.
- Les propriétaires, qui résident dans des logements plus récents, évoquent plutôt le besoin en rénovations mineures. Dans Verdun-Centre et dans Saint-Henri, où les propriétaires vivent plus souvent dans des copropriétés récentes, les besoins en rénovations sont moindres.

La production récente

Mises en chantier dans le secteur à l'étude

- Les arrondissements du Sud-Ouest et de Verdun (qui comprend l'Île-des-Sœurs) sont, de façon générale, relativement dynamiques en termes de mises en chantier. Cette vigueur semble cependant s'estomper pour l'arrondissement de Verdun avec une forte baisse des mises en chantier depuis 2012. Cette tendance au ralentissement est également observée un peu partout à Montréal en particulier pour le marché de la copropriété¹⁴.
- Rappelons également que les arrondissements du Sud-Ouest et de Verdun sont denses et comptent peu de terrains vacants, ce qui rend le développement de nouveaux projets difficile. Le schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal adopté en 2015 décrit d'ailleurs le secteur à l'étude comme un secteur presque totalement construit avec trois sous-secteurs à redévelopper avec des fonctions qui peuvent être autres que résidentielles (le bas de la falaise Saint-Jacques dans Saint-Henri, le secteur Dupuis-Hickson et le boulevard Gaëtan-Laberge dans Verdun-Centre)

Graphique 18 : Nombre de mises en chantier dans les arrondissements



Source : SCHL, *incluant les coopératives et les OBNL

¹⁴ SCHL, 2015, *Perspectives du marché de l'habitation, RMR de Montréal*, 13 p.

- Les immeubles d'appartements en copropriété constituent la majeure partie des nouvelles constructions. 10 % des unités produites dans le Sud-Ouest et 22 % de celles produites dans Verdun étaient des unités locatives, principalement des coopératives d'habitation.

Le territoire du PDUES proprement dit

- Sur le territoire du PDUES proprement dit, hormis pour une portion du secteur adjacent au Pôle Gadbois qui a connu une certaine croissance résidentielle, les mises en chantier sont demeurées relativement faibles au cours des dernières années. Rappelons que plus de 83 % du territoire du PDUES est consacré à des activités d'emplois, de commerces, d'équipements et d'infrastructures. Le territoire occupé par des usages résidentiels est passablement construit, laissant peu de place à de nouveaux projets.

- Secteur Pôle Gadbois et les abords de la rue Saint-Ambroise

Le premier secteur compris à l'intérieur du PDUES dans lequel des constructions résidentielles récentes ont été érigées est celui situé à l'est du Pôle Gadbois. La revitalisation du secteur amorcée par la construction de copropriétés abordables de la SHDM (projet Zone C) et d'une résidence pour personnes âgées de l'Office municipal d'habitation de Montréal, au début des années 2000, s'est poursuivie par la construction d'autres copropriétés ainsi que deux immeubles locatifs situés rue Philippe-Lalonde et sur la rue St-Ambroise.

La presque totalité des copropriétés réalisées dans cette portion du territoire a été construite dans des immeubles avec une structure en bois de moins de 3 étages et demi (sans ascenseur et sans stationnement souterrain) et comportant très peu de services communs. Ceci a pour effet d'offrir un produit plus abordable avec des frais de copropriété peu élevés. Dans ce secteur a également été construit le projet les Berges du canal qui est venu ajouter des unités locatives.

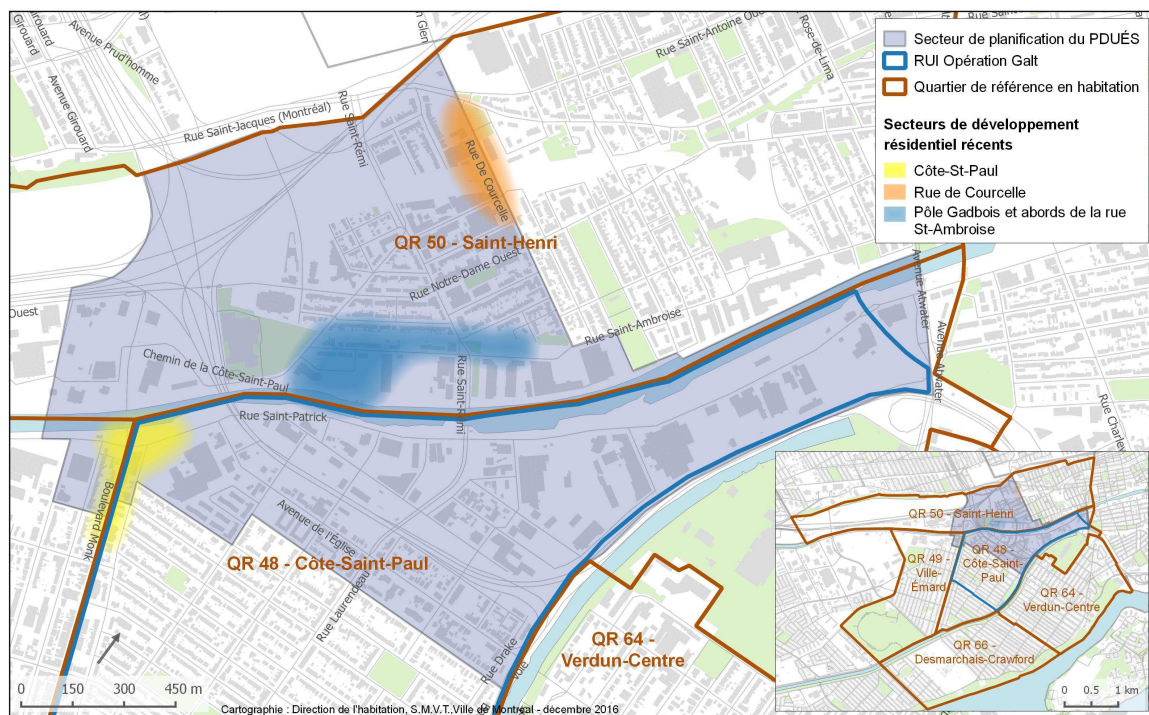
- Secteur de la rue De Courcelles

La portion du territoire qui est située dans la portion Ouest de Saint-Henri au nord de la voie ferrée et à l'ouest de la rue De Courcelles a vu le développement d'un projet mixte majeur de 207 unités comprenant à la fois des unités de copropriétés abordables de la SHDM et des logements abordables de l'Office municipal d'habitation de Montréal. Outre ce projet, quelques petits projets d'insertion de copropriétés dans des immeubles de petits gabarits ont également été réalisés.

- Secteur Côte-St-Paul

Le troisième secteur du PDUES où de nouveaux projets résidentiels ont vu le jour est celui de Côte-St-Paul à la jonction de Ville-Émard et, en particulier, aux abords des rues Monk et St-Patrick. Il s'agit de petits projets de copropriétés en insertion dans la trame urbaine existante dans des structures sans ascenseur et comportant peu de services. Quelques dizaines d'unités ont ainsi été réalisées.

Carte 2 : Secteurs de développement résidentiel récent



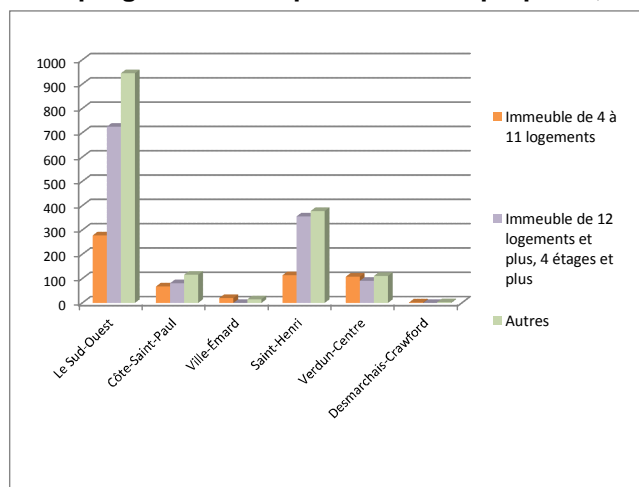
Source : Ville de Montréal, Direction de l'habitation

L'aide à l'achat d'une propriété

- Depuis 2002, 1 211 ménages ayant acheté une propriété neuve ou existante dans le secteur à l'étude ont bénéficié d'une aide financière dans le cadre du programme d'acquisition d'une propriété, soit 865 ménages dans le Sud-Ouest et 346 ménages dans Verdun.
- Saint-Henri se distingue des autres quartiers du secteur à l'étude par une plus forte proportion de subventions pour des logements en copropriété. Inversement, dans les quatre autres quartiers, davantage de ménages ont reçu une aide financière pour l'achat d'un duplex ou un triplex.
- Cette situation reflète une offre de duplex et de triplex moindre dans Saint-Henri, et le fait que le prix de ces propriétés peut dépasser les montants admissibles pour le programme d'acquisition¹⁵.

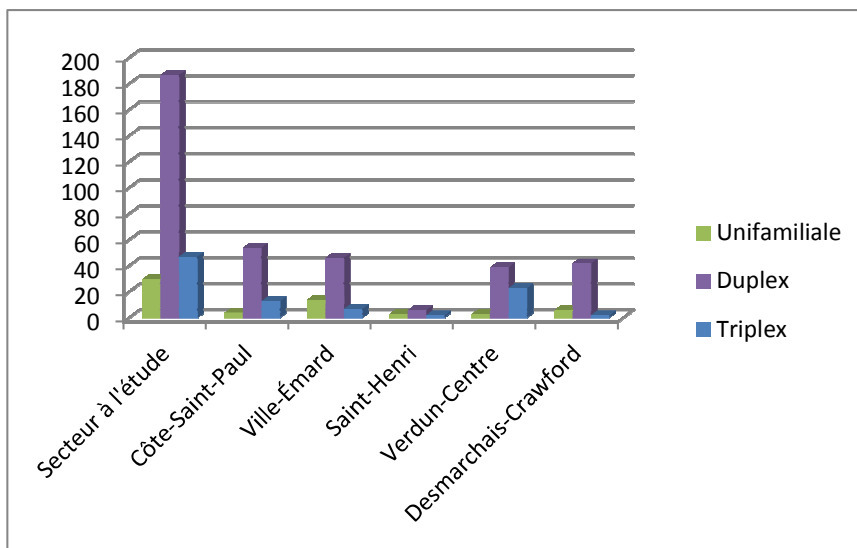
¹⁵ http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation_fr/media/documents/FeuilletFRA_Acquisition_2015-03.pdf

Graphique 19 : Nombre de ménages subventionnés entre 2002 et 2016 dans le cadre du programme d'acquisition d'une propriété, copropriété



Source : Ville de Montréal, S.M.V.T., Direction de l'habitation

Graphique 20 : Nombre de ménages subventionnés depuis 2002 dans le cadre du programme d'acquisition d'une propriété, propriété régulière



Source : Ville de Montréal, S.M.V.T., Direction de l'habitation

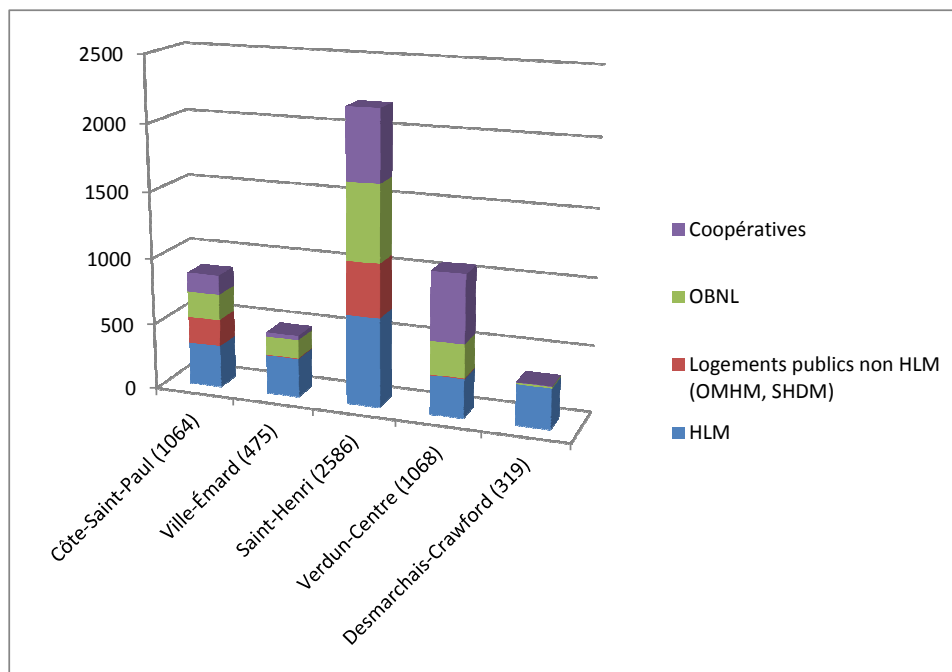
Parc de logements sociaux et communautaires

Les logements sociaux et communautaires permettent aux ménages à revenu faible ou modeste de se loger adéquatement (taille, qualité) à coût abordable.

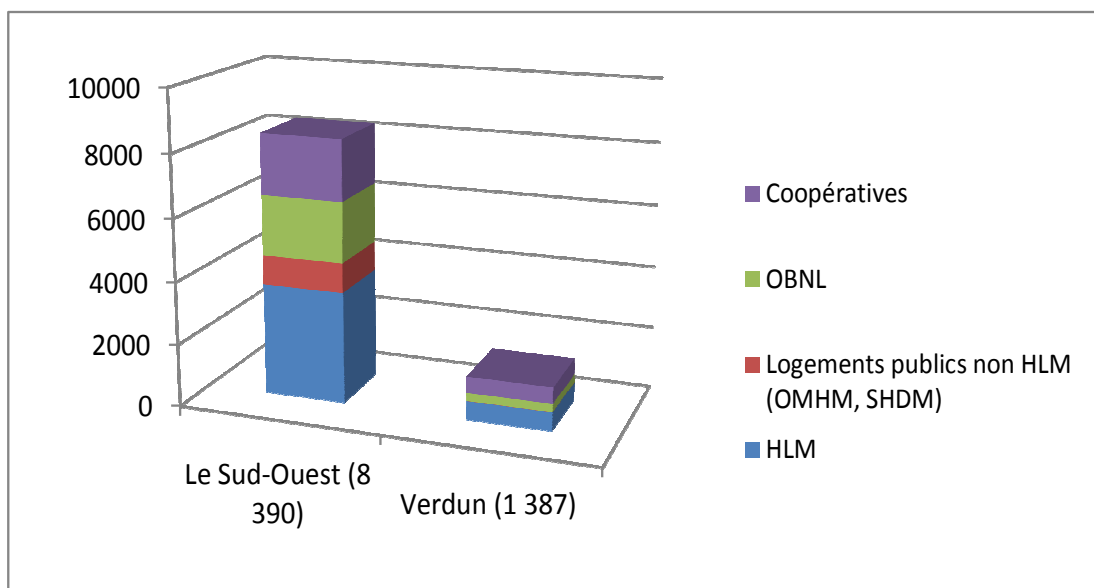
Les différents types de logements sociaux et communautaires

- L'arrondissement du Sud-Ouest compte 8 390 unités de logements sociaux et communautaires (HLM, coopératives, OBNL).
- Dans le territoire à l'étude, le quartier Saint-Henri comprend plus de 2 500 unités de logements sociaux et communautaires de tous types, dont plus de 500 unités de logements HLM.

Graphique 21: Logements sociaux et communautaires, Quartiers de référence en habitation



Graphique 22 : Logements sociaux et communautaires, Arrondissement



Source : compilation Ville de Montréal, S.M.V.T., Direction de l'urbanisme - Juillet 2016.

Note : Données compilées et validées provisoirement. La liste comprend les projets occupés en date du 30 juin 2016. Les données du parc public (HLM, OMHM et SHDM) n'ont pas été validées en 2016 avec les gestionnaires concernés.

Production récente et enjeux d'avenir

- Alors que les HLM ont été présents dans les constructions des années 70 et 80, les logements récents sont principalement des coopératives d'habitation ou des organismes à but non lucratif (OBNL)¹⁶. Ces logements permettent de limiter les dépenses liées au logement et offrent aux locataires la possibilité de s'impliquer dans la gestion de leur milieu de vie.
- Depuis 2002, plusieurs projets de logements sociaux et communautaires ont vu le jour dans le secteur à l'étude, notamment dans le Sud-Ouest où 1 457 unités de logement se sont ajoutées au parc existant. Pour Verdun, l'ajout est de 265 unités.
- Certains segments du parc de logements sociaux et communautaires anciens montrent des signes de vieillissement et requièrent des travaux. De plus, l'arrivée à échéance des conventions de financement de la SCHL introduit certaines incertitudes quant à la pérennité du soutien financier requis, tant pour les locataires les plus démunis que pour l'entretien des bâtiments.

¹⁶ Quelques projets ont été développés par l'Office municipal d'habitation de Montréal.

Perspectives résidentielles pour le secteur du PDUES-Turcot et les quartiers avoisinants

Le territoire du PDUES ainsi que les quartiers immédiatement avoisinants offrent peu de perspectives de développement résidentiel:

- le territoire est majoritairement non résidentiel ;
- les quartiers avoisinants comportent peu de terrains vacants ou sujets à un redéveloppement.

Cependant, les quartiers du Sud-Ouest et de Verdun suscitent beaucoup d'intérêt des acheteurs comme en témoigne l'augmentation du nombre de ménages propriétaires dans Saint-Henri et Verdun-Centre.

Cet accroissement est directement en lien avec l'offre de copropriétés qui a fortement augmenté dans ces quartiers ; cette offre aura également contribué à libérer certains logements locatifs pour les ménages ayant accédé à la propriété.

Le Sud-Ouest comporte un bassin de logements sociaux et communautaires important et de nouveaux projets sont en cours de réalisation. S'ajouteront également des projets issus notamment d'ententes relatives à la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

Par contre, de nombreux ménages locataires éprouvent encore des difficultés financières à se loger et la situation pourrait s'aggraver en raison de l'augmentation des loyers.

De plus, la qualité et l'entretien des logements, le prix des loyers et le maintien de leur statut locatif constituent des enjeux importants.

Bien que les quartiers de Ville-Émard et Côte-Saint-Paul continuent d'offrir des opportunités de logements pour les familles, le nombre de familles diminue et les petits ménages (une personne ou couple sans enfant) augmentent. La population étant assez jeune, la question se pose de la rétention des ménages, en particulier les jeunes familles ou les couples prévoyant avoir des enfants. Cet enjeu est d'autant plus important que les prix relativement abordables des propriétés sont de plus en plus élevés et les grands logements sont rares.