



## Profil statistique en habitation de l'arrondissement d'Outremont

Mai 2009

Direction de l'habitation  
Service de la mise en valeur  
du territoire et du patrimoine  
[habitermontreal.qc.ca](http://habitermontreal.qc.ca)

## Présentation

La Direction de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine a élaboré un profil statistique des ménages et du parc de logements pour l'ensemble de la ville de Montréal, chacun des arrondissements montréalais et leurs quartiers (quartiers de référence). Cette initiative a pour but de permettre aux intervenants du domaine de l'habitation de mesurer l'évolution des conditions de logement des ménages à partir des données du recensement de 2006 et de mieux cerner les enjeux et préoccupations locales à cet égard. Les profils se composent de faits saillants, graphiques et tableaux facilitant les comparaisons.

### En un clic, visionnez l'un des thèmes abordés :

- > Nombre de ménages
- > Mode d'occupation des ménages
- > Composition des ménages
- > Composition des ménages et mode d'occupation
- > Ménages avec enfants et nombre de chambres à coucher
- > Distribution des ménages par catégories d'âges
- > Ménages dont le principal soutien est né à l'extérieur du Canada
- > Revenu annuel des ménages (2005)
- > Taux d'effort des ménages
- > Ménages locataires sous le seuil de revenu de besoins impérieux
- > Parc de logements privés, sociaux et communautaires
- > Période de construction des logements
- > État d'entretien des logements
- > Quelques définitions

### Les quartiers de référence en habitation

Les quartiers de référence ne sont pas des entités administratives officielles, mais représentent des entités de planification (les anciens quartiers de planification de Montréal). Ils offrent un profil socio-économique relativement homogène ou sont délimités par des barrières physiques importantes (chemin de fer, autoroute, etc.). Ces quartiers représentent parfois des réalités historiques. Mentionnons que les arrondissements issus de la fusion municipale (2002) ont participé à l'exercice de délimitation des nouveaux quartiers. Vous trouverez une carte de tous les quartiers de la Ville à la fin du document.

### Les ménages

Un ménage est constitué d'une personne ou groupe de personnes occupant un même logement. De ce fait, les données sur les ménages constitue une base pertinente pour analyser les conditions de logement.

### Les écarts entre les variables et les totaux

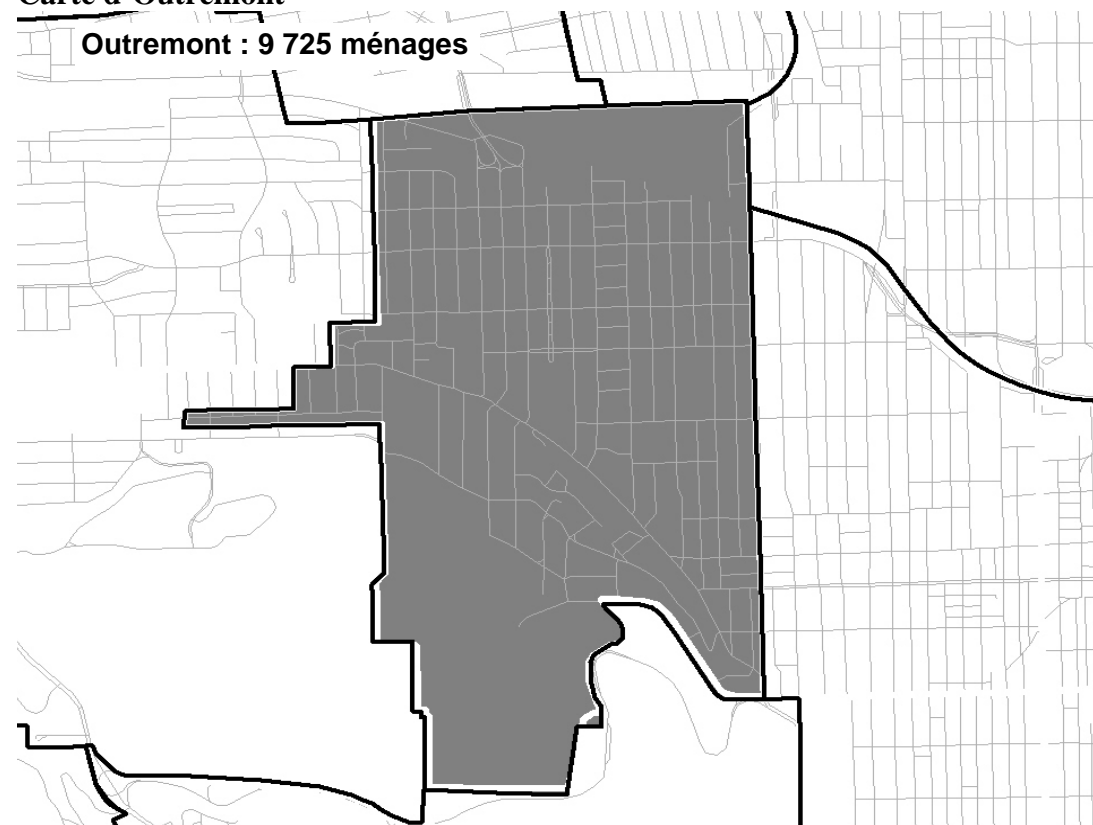
Toutes les données provenant de Statistique Canada ont été arrondies de manière aléatoire à un multiple de 5 (0 – 5 – 10), ce qui explique parfois les écarts entre la somme des données (horizontale ou verticale) et les totaux indiqués. Ceci s'observe dans la majorité des tableaux présentés dans ce document.

## Nombre de ménages

### Faits saillants

- En 2006, l'arrondissement d'Outremont comptait 9 725 ménages, ce qui représentait 1,3 % des 743 235 ménages de la ville de Montréal.
- Entre 2001 et 2006, le nombre de ménages de l'arrondissement a augmenté de 1,7 %. Cette hausse est toutefois moindre que celle observée pour l'ensemble de la ville de Montréal (3,3 %) (voir p. 5).

### Carte d'Outremont



Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1005).

Cartographie : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

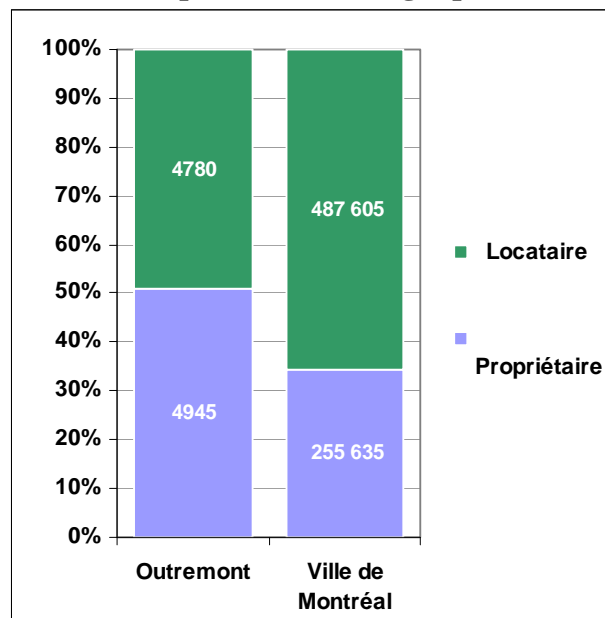
Pour alléger les tableaux et graphiques, les quartiers de référence seront abrégés à leur dénomination numérique (ex. QR 01)

## Mode d'occupation des ménages

### Faits saillants

- Formé majoritairement de propriétaires, l'arrondissement d'Outremont a connu une augmentation de ceux-ci entre 2001 et 2006 :
  - 50,8 % des ménages de l'arrondissement sont propriétaires; pour la ville de Montréal, ce pourcentage s'élève à 34,4 %.
  - Le nombre de ménages propriétaires a augmenté de 4,7 % par rapport à 2001, tandis que celui de ménages locataires a diminué de 1,3 %. Ces variations contrastent de celles observées pour l'ensemble de la ville de Montréal, soit un accroissement de 10,7 % de ménages propriétaires et une légère baisse de 0,2 % de ménages locataires.

### Mode d'occupation des ménages par secteur



Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1005).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

## Composition des ménages

### *Avis aux lecteurs :*

Les catégories traitant des « ménages avec enfants » présentées dans ce document diffèrent du concept de « familles de recensement » utilisé par Statistique Canada. Cette dernière catégorie est plus large que celle des ménages avec enfants car, d'une part, elle considère les couples sans enfants comme des familles et, d'autre part, chacune des familles qui cohabitent dans un même logement. Dans ce dernier cas, un découpage par ménages comptera ces familles qui cohabitent un même logement comme un seul ménage nommé « ménage multifamilial ».

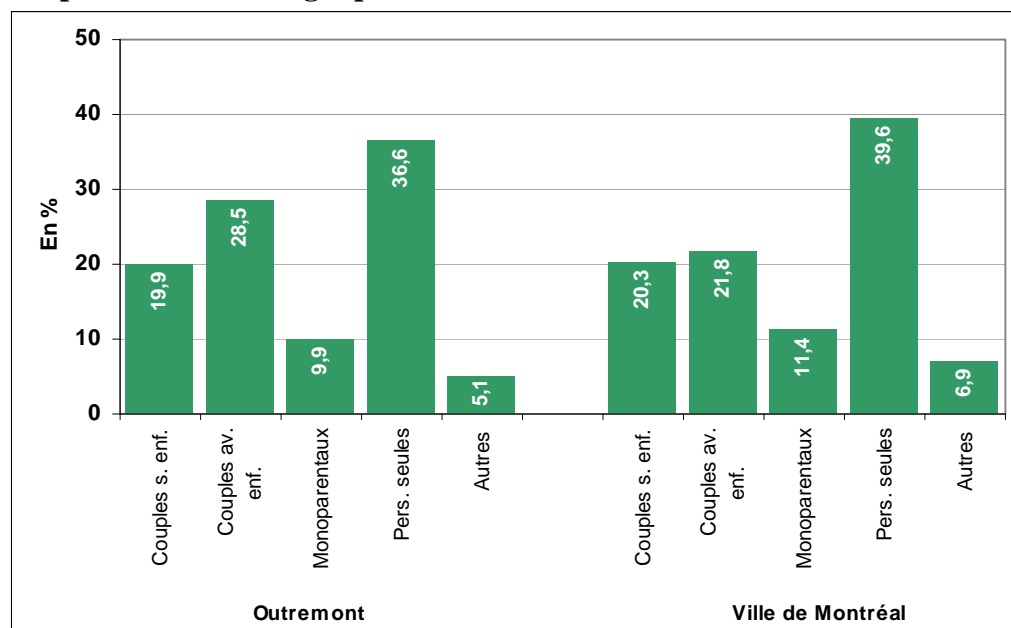
### Faits saillants

- L'arrondissement d'Outremont est composé principalement de personnes seules, soit dans une proportion de 36,6 %. Suivent ensuite les couples avec enfants avec 28,5 %<sup>1</sup> et ceux sans enfants avec 19,9 %. Ces proportions s'approchent de celles de l'ensemble de la ville de Montréal.
- En termes de croissance, ce sont les couples avec enfants qui ont augmenté le plus entre 2001 et 2006 avec 8,2 % tandis que ce sont les personnes seules dans la ville de Montréal avec 4,5 %<sup>2</sup>. Par contre, bien qu'ils aient augmenté de 4,1 % dans Montréal, les couples sans enfants ont diminué de 3,7 % dans l'arrondissement.

<sup>1</sup> Pour le nombre total de ménages avec enfants, voir p. 7.

<sup>2</sup> En excluant les ménages de la catégorie « autres » qui ont augmenté de 5,2 % dans la ville.

Composition des ménages par secteur



Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1005).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

\* Les ménages « autres » incluent les ménages multifamiliaux et ceux de 2 personnes ou plus non apparentées.

Composition des ménages (2006) et variation entre 2001 et 2006

	Couples sans enfants	Couples avec enfants	Ménages monoparentaux	Personnes seules	Autres	Tous ménages
Outremont	1 935	2 775	965	3 555	495	9 725
Variation 2001-2006 (%)	-3,7	8,2	-5,4	3,3	-6,6	1,7
Ville de Montréal	151 065	161 945	84 500	294 090	51 635	743 235
Variation 2001-2006 (%)	4,1	1,4	0,4	4,5	5,2	3,3

Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1005) et du recensement de 2001 (CO-0658).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

\* Les ménages « autres » incluent les ménages multifamiliaux et ceux de 2 personnes ou plus non apparentées.

## Composition des ménages et mode d'occupation

### Faits saillants

- Les couples avec ou sans enfants sont majoritairement propriétaires dans l'arrondissement, ce qui est aussi le cas pour les couples avec enfants montréalais.
- Les personnes seules sont principalement locataires, et ce, tant dans l'arrondissement avec un pourcentage de 66,2 % que dans la ville de Montréal avec 78,6 %.

### Composition des ménages et mode d'occupation par secteur

	Outremont		Ville de Montréal	
	N	%	N	%
<b>Couples sans enfants</b>	<b>1 935</b>	<b>100,0</b>	<b>151 065</b>	<b>100,0</b>
Propriétaires	1 105	57,1	71 545	47,4
Locataires	825	42,6	79 520	52,6
<b>Couples avec enfants</b>	<b>2 775</b>	<b>100,0</b>	<b>161 945</b>	<b>100,0</b>
Propriétaires	2 025	73,0	87 520	54,0
Locataires	750	27,0	74 430	46,0
<b>Ménages monoparentaux</b>	<b>965</b>	<b>100,0</b>	<b>84 500</b>	<b>100,0</b>
Propriétaires	470	48,7	23 550	27,9
Locataires	495	51,3	60 945	72,1
<b>Personnes seules</b>	<b>3 555</b>	<b>100,0</b>	<b>294 090</b>	<b>100,0</b>
Propriétaires	1 200	33,8	62 970	21,4
Locataires	2 355	66,2	231 120	78,6
<b>Autres*</b>	<b>495</b>	<b>100,0</b>	<b>51 635</b>	<b>100,0</b>
Propriétaires	145	29,3	10 050	19,5
Locataires	355	71,7	41 590	80,5

Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1005).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

\* Les ménages « autres » incluent les ménages multifamiliaux et ceux de 2 personnes ou plus non apparentées.

## Ménages avec enfants et nombre de chambres à coucher

**Avis aux lecteurs :**

Tous les enfants demeurant chez leurs parents sont inclus dans les données, même s'ils ont 18 ans ou plus.

Dans cette section, les copropriétaires de copropriétés divisées sont traités distinctement des propriétaires (ce qui n'est pas le cas pour les copropriétés indivises).

### Faits saillants

- 38,8 % des ménages de l'arrondissement sont des ménages avec enfants, comparativement à 34,0 % pour la ville de Montréal.
- Parmi les ménages avec enfants, 46,9 % comptent un enfant, suivis des ménages de deux et trois enfants ou plus avec respectivement 31,1 % et 22,0 %.
- Comme on peut s'y attendre, plus le nombre d'enfants est grand, plus le nombre de chambres à coucher est élevé.
  - La majorité (66,9 %) des ménages avec enfants de l'arrondissement habitent dans des logements de 3 chambres à coucher ou plus.
  - Les ménages avec deux et trois enfants ou plus habitent dans des logements de 3 chambres à coucher ou plus, dans des proportions de 78,6 % et 88,4 %.
- La proportion des ménages locataires avec enfants habitant dans un petit logement (studio, 1 c.c.) est moins élevée dans Outremont que dans la ville de Montréal (8,3 % et 15,5 % respectivement).
- Par mode d'occupation, les ménages avec enfants propriétaires habitent de plus grands logements; 86,7 % ont un logement de 3 chambres à coucher ou plus, comparativement à 62,1 % pour les copropriétaires et à 42,3 % pour les locataires.

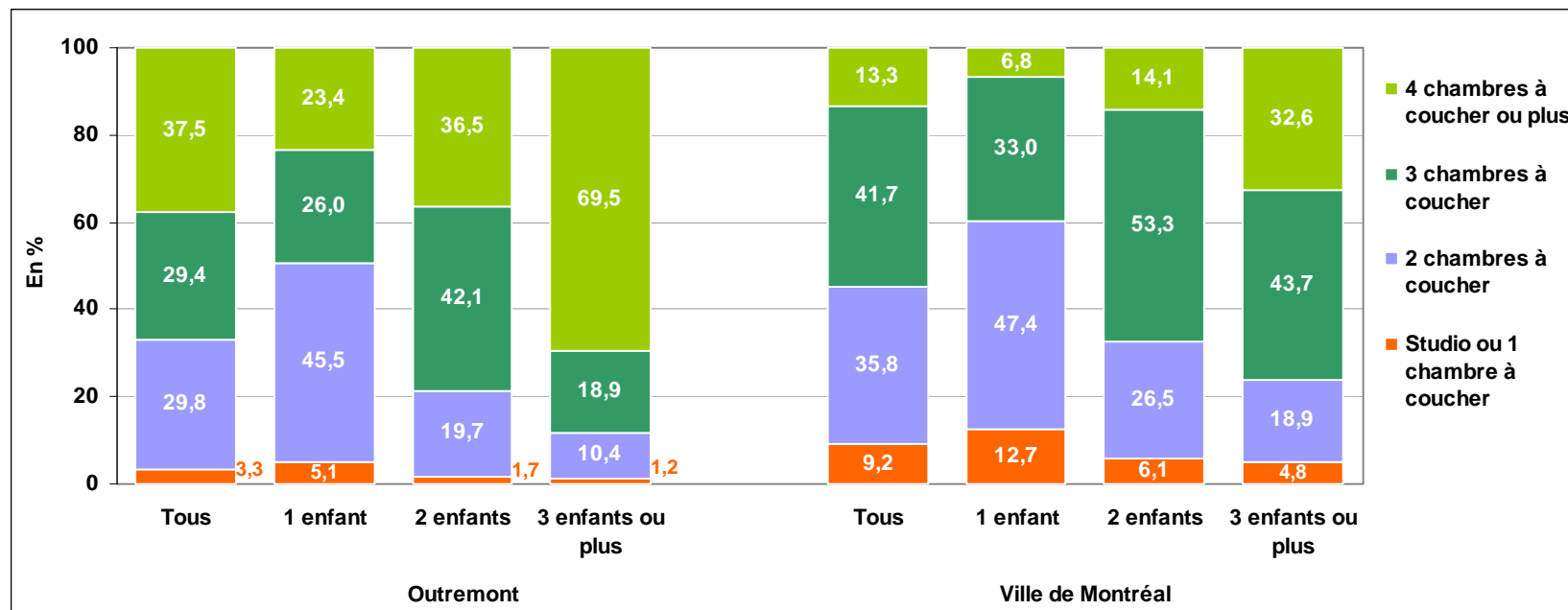
### Ménages avec enfants par secteur

	Outremont		Ville de Montréal	
	N	%	N	%
Tous ménages	9 725	100,0	7 432 335	100,0
<i>Ménages avec enfants (incluant les couples avec enfants, les ménages monoparentaux et des ménages multifamiliaux)</i>	3 775	38,8	2 524 460	34,0
1 enfant	1 770	46,9	1 263 360	50,1
2 enfants	1 175	31,1	879 900	34,8
3 enfants ou plus	830	22,0	382 200	15,1
Total	3 775	100,0	2 524 460	100,0

Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1006).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

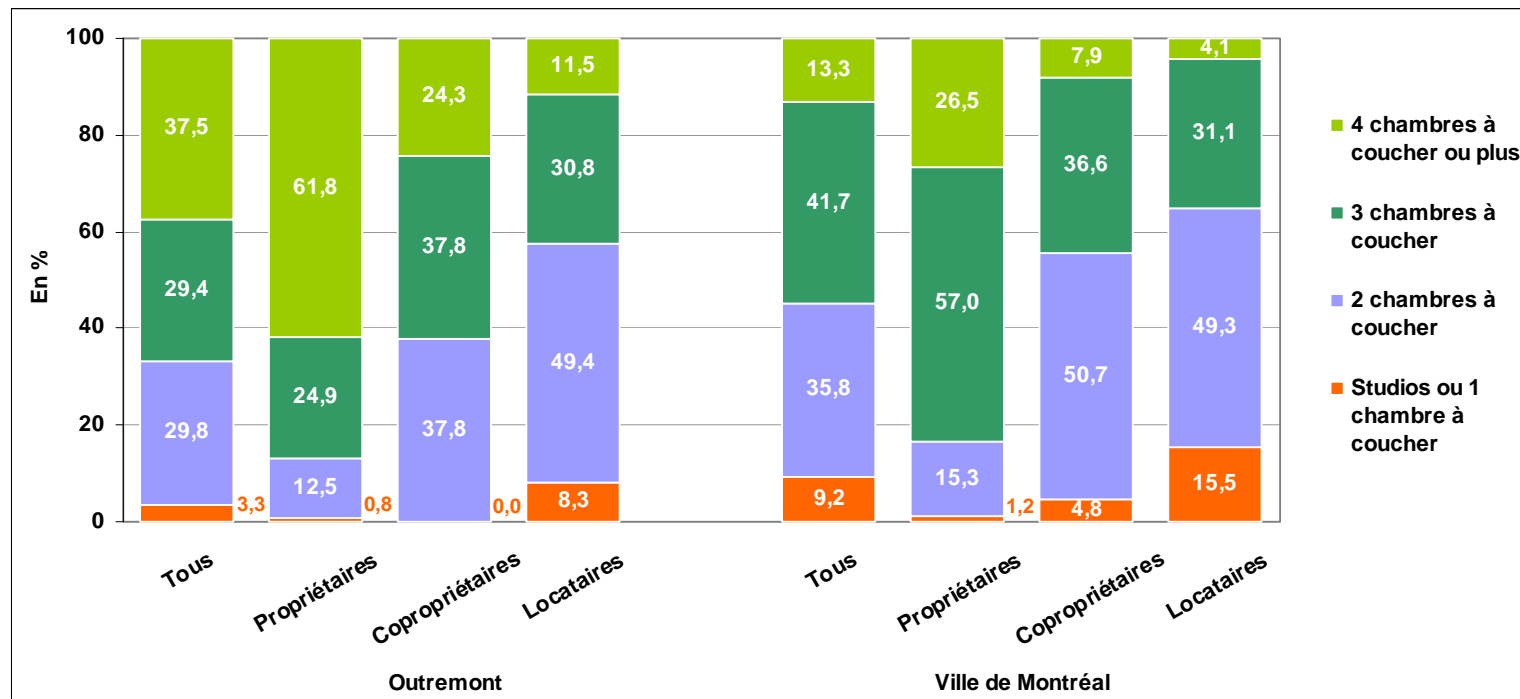
Ménages avec enfants selon le nombre d'enfants dans le ménage et de chambres à coucher



Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1006).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

Ménages avec enfants selon le nombre de chambres à coucher et le mode d'occupation



Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1006).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

## Distribution des ménages par catégories d'âges

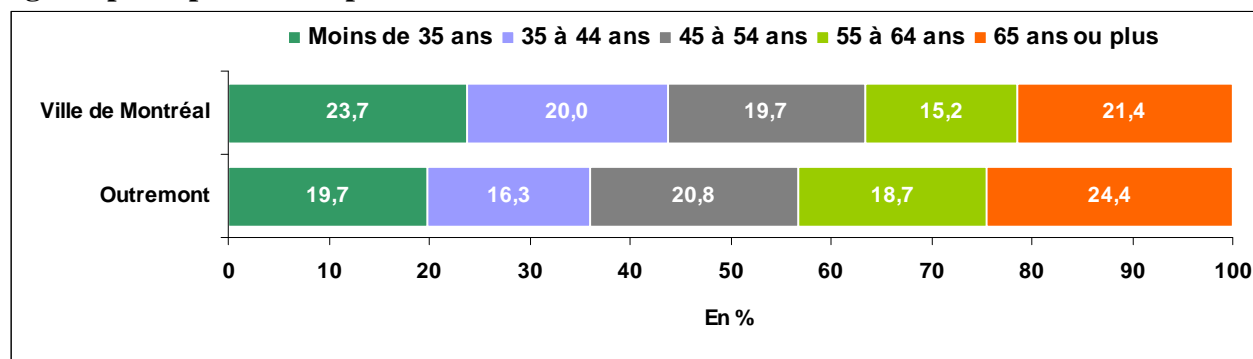
*Avis aux lecteurs :*

Les ménages sont catégorisés suivant l'âge du principal soutien du ménage, c'est-à-dire, la personne de 15 ans ou plus qui est la principale responsable des paiements de l'hypothèque ou du loyer.

### Faits saillants

- Les ménages d'Outremont sont relativement plus âgés que les ménages montréalais et la tendance est au vieillissement :
  - 24,4 % des ménages ont 65 ans ou plus, comparativement à 21,3 % pour la ville de Montréal. De plus, en nombre absolu, ils ont augmenté de 4,6 % entre 2001 et 2006, comparativement à 1,7 % pour l'ensemble des ménages.
  - La cohorte des 55 à 64 ans est celle qui augmente le plus avec 25,5 % (17,9 % pour Montréal).
- Les ménages de moins de 35 ans sont proportionnellement moins nombreux dans l'arrondissement que dans Montréal avec 19,7 %; pour la ville, le taux est de 23,7 %.
- Les personnes seules ainsi que les couples sans enfants sont les plus âgés; respectivement, 37,1 % et 33,6 % d'entre eux ont 65 ans ou plus.

### Âge du principal soutien par secteur



Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1005).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

Âge du principal soutien du ménage et composition des ménages

	Couples sans enfants			Couples avec enfants			Ménages monoparentaux			Personnes seules			Tous ménages		
	N	%	% var. 01-06	N	%	% var. 01-06	N	%	% var. 01-06	N	%	% var. 01-06	N	%	% var. 01-06
<b>Outremont</b>	<b>1 935</b>	<b>100,0</b>	<b>-3,7</b>	<b>2 775</b>	<b>100,0</b>	<b>8,2</b>	<b>965</b>	<b>100,0</b>	<b>-5,4</b>	<b>3 555</b>	<b>100,0</b>	<b>3,3</b>	<b>9 725</b>	<b>100,0</b>	<b>1,7</b>
Moins de 35 ans	420	21,7	-20,8	475	17,1	9,2	60	6,2	20,0	680	19,1	37,4	1 920	19,7	11,6
35 à 44 ans	205	10,6	-8,9	695	25,0	-7,3	195	20,2	-23,5	440	12,4	-23,5	1 585	16,3	-15,0
45 à 54 ans	230	11,9	-20,7	930	33,5	10,1	360	37,3	-25,0	480	13,5	-15,8	2 020	20,8	-10,6
55 à 64 ans	420	21,7	12,0	510	18,4	34,2	170	17,6	30,8	625	17,6	19,0	1 820	18,7	25,5
65 ans ou plus	650	33,6	10,2	170	6,1	9,7	175	18,1	66,7	1 320	37,1	3,5	2 375	24,4	4,6
<b>Ville de Montréal</b>	<b>151 065</b>	<b>100,0</b>	<b>4,1</b>	<b>161 945</b>	<b>100,0</b>	<b>1,4</b>	<b>84 500</b>	<b>100,0</b>	<b>0,4</b>	<b>294 090</b>	<b>100,0</b>	<b>4,5</b>	<b>743 235</b>	<b>100,0</b>	<b>3,3</b>
Moins de 35 ans	40 560	26,8	8,4	27 990	17,3	-9,8	13 740	16,3	-18,2	67 365	22,9	1,9	176 455	23,7	-0,2
35 à 44 ans	16 545	11,0	-5,7	55 915	34,5	-1,1	23 110	27,3	-7,5	45 735	15,6	-6,6	148 495	20,0	-4,4
45 à 54 ans	19 175	12,7	-1,8	46 565	28,8	9,6	24 610	29,1	11,0	49 690	16,9	4,8	146 420	19,7	6,2
55 à 64 ans	27 840	18,4	12,4	20 355	12,6	8,9	10 785	12,8	24,5	48 400	16,5	22,6	112 870	15,2	17,9
65 ans ou plus	46 950	31,1	2,5	11 115	6,9	1,1	12 250	14,5	6,4	82 900	28,2	4,3	158 990	21,4	3,6

Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1005) et du recensement de 2001 (CO-0658).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

Note : Les ménages « autres » (incluant les ménages multifamiliaux et ceux de 2 personnes ou plus non apparentées) sont inclus dans « Tous ménages ».

## Ménages dont le principal soutien est né à l'extérieur du Canada

*Avis aux lecteurs :*

Le lieu de naissance du principal soutien du ménage est la variable considérée.

Les résidents permanents (immigrants n'ayant pas reçu leur citoyenneté canadienne) ne sont pas compris parmi les ménages immigrants; ils le sont toutefois dans l'ensemble des ménages.

### Faits saillants

- Les ménages dont le principal soutien est né à l'extérieur du Canada sont proportionnellement moins nombreux dans Outremont que dans l'ensemble de la ville de Montréal. Ils représentent 29,6 % des ménages de l'arrondissement, comparativement à 32,9 % pour Montréal.
- De ce nombre, dans l'arrondissement, près de 13 % se sont établis au pays entre 2001 et 2006 (20,1 % dans la ville).
- Ces ménages ont un profil semblable à l'ensemble des ménages en ce qui concerne le mode d'occupation; 53,4 % sont des ménages propriétaires (vs 50,8 % pour l'ensemble des ménages de l'arrondissement (voir p. 3)).

## Mode d'occupation des ménages dont le principal soutien est né à l'extérieur du Canada

	Outremont		Ville de Montréal	
	N	%	N	%
Tous ménages	9 725	100,0	743 235	100,0
<b>Ménages dont le principal soutien est né à l'extérieur du Canada</b>	<b>2 875</b>	<b>29,6</b>	<b>244 470</b>	<b>32,9</b>
Propriétaires	1 535	53,4	90 715	37,1
Locataires	1 345	46,8	153 765	62,9
Dont la période d'immigration est de 2001 à 2006	370	12,9	49 115	20,1

Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1006).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

## Revenu annuel des ménages (2005)

*Avis aux lecteurs :*

Le revenu du ménage est le revenu brut cumulé de tous les membres du ménage incluant les revenus de transferts gouvernementaux.

### Faits saillants

- En termes de revenu, les ménages d'Outremont sont nettement plus fortunés que ceux de la ville de Montréal; le revenu médian s'élève à 61 167 \$, comparativement à 38 201 \$ pour Montréal.
- Les revenus des ménages propriétaires sont supérieurs à ceux des ménages locataires. Le revenu médian des ménages propriétaires est de 95 120 \$ contre 39 991 \$ pour les locataires. Pour la ville, les revenus médians des propriétaires et des locataires s'élèvent respectivement à 63 196 \$ et 29 766 \$.
- Dans la tranche de revenus supérieurs (100 000 \$ ou plus), les ménages propriétaires s'y trouvent proportionnellement en double que dans l'ensemble de la ville.
- Par rapport à la composition des ménages, on constate, dans l'arrondissement, que les couples avec enfants ont le revenu médian le plus élevé avec 113 904 \$, tandis que les personnes seules ont le revenu médian le moins élevé avec 38 322 \$.
- Entre 2000 et 2005, on observe une hausse de cinq points de pourcentage des ménages sous le seuil de faible revenu et cela, principalement chez les locataires (hausse de près de dix points de pourcentage). Pour l'ensemble des ménages de l'arrondissement, ces proportions demeurent toutefois nettement sous celles observées pour l'ensemble de la ville qui, par ailleurs, ont connu une certaine stabilité.

### Revenu médian (2005) des ménages selon leur composition et leur mode d'occupation

	Couples sans enfants	Couples avec enfants	Ménages monoparentaux	Personnes seules	Tous ménages
Outremont					
<b>Tous ménages</b>	<b>86 760 \$</b>	<b>113 904 \$</b>	<b>47 065 \$</b>	<b>38 322 \$</b>	<b>61 167 \$</b>
Propriétaires	117 088 \$	138 866 \$	54 078 \$	59 053 \$	95 120 \$
Locataires	63 734 \$	53 289 \$	39 965 \$	29 747 \$	39 991 \$
Ville de Montréal					
<b>Tous ménages</b>	<b>51 870 \$</b>	<b>64 357 \$</b>	<b>36 314 \$</b>	<b>23 123 \$</b>	<b>38 201 \$</b>
Propriétaires	65 141 \$	86 787 \$	54 905 \$	36 262 \$	63 196 \$
Locataires	42 536 \$	43 812 \$	30 591 \$	20 328 \$	29 766 \$

Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1005).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

Note : Les ménages « autres » (incluant les ménages multifamiliaux et ceux de 2 personnes ou plus non apparentées) sont inclus dans « Tous ménages ».

**Revenu annuel (2005) des ménages et mode d'occupation**

	Outremont		Ville de Montréal	
	N	%	N	%
<b>Tous ménages</b>	<b>9 725</b>	<b>100,0</b>	<b>743 235</b>	<b>100,0</b>
Moins de 20 000 \$	1 415	14,6	182 895	24,6
20 000 \$ à 39 999 \$	1 750	18,0	205 190	27,6
40 000 \$ à 74 999 \$	2 575	26,5	210 070	28,3
75 000 \$ à 99 999 \$	1 025	10,5	65 965	8,9
100 000 \$ ou plus	2 950	30,3	79 115	10,6
Revenu médian	61 167 \$		38 201 \$	
Sous le seuil de faible revenu - 2005	2 065	21,2	254 195	34,2
Sous le seuil de faible revenu - 2000	1 550	16,2	251 390	34,9
<b>Propriétaires</b>	<b>4 945</b>	<b>100,0</b>	<b>255 635</b>	<b>100,0</b>
Moins de 20 000 \$	255	5,2	21 995	8,6
20 000 \$ à 39 999 \$	520	10,5	47 915	18,7
40 000 \$ à 74 999 \$	1 200	24,3	83 200	32,5
75 000 \$ à 99 999 \$	590	11,9	39 745	15,5
100 000 \$ ou plus	2 375	48,0	62 780	24,6
Revenu médian	95 120 \$		63 196 \$	
Sous le seuil de faible revenu - 2005	475	9,6	35 480	13,9
Sous le seuil de faible revenu - 2000	400	8,5	33 995	14,7
<b>Locataires</b>	<b>4 780</b>	<b>100,0</b>	<b>487 605</b>	<b>100,0</b>
Moins de 20 000 \$	1 155	24,2	160 900	33,0
20 000 \$ à 39 999 \$	1 235	25,8	157 285	32,3
40 000 \$ à 74 999 \$	1 380	28,9	126 875	26,0
75 000 \$ à 99 999 \$	430	9,0	26 215	5,4
100 000 \$ ou plus	570	11,9	16 335	3,4
Revenu médian	39 991 \$		29 766 \$	
Sous le seuil de faible revenu - 2005	1 590	33,3	218 710	44,9
Sous le seuil de faible revenu - 2000	1 150	23,8	217 395	44,5

Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1005) et du recensement de 2001 (CO-0658).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

Note : Pour les agglomérations canadiennes de 500 000 habitants ou plus (dont Montréal), les seuils de faible revenu sont de 20 778 \$ pour 1 personne, 25 867 \$ pour 2 personnes, 31 801 \$ pour 3 personnes, 38 610 \$ pour 4 personnes, 43 791 \$ pour 5 personnes, 49 389 \$ pour 6 personnes et de 54 987 \$ pour 7 personnes ou plus. Pour la définition complète, voir en annexe.

## Taux d'effort des ménages

### *Avis aux lecteurs :*

Le taux d'effort représente la proportion du revenu annuel brut qu'un ménage consacre à se loger (incluant les frais de location ou d'hypothèque, les taxes et les frais de chauffage et d'électricité).

### Faits saillants

- Les ménages d'Outremont ont un taux d'effort légèrement moins élevé que ceux de la ville de Montréal. Toutefois, ce taux augmente par rapport à 2001, surtout pour les ménages locataires :
  - En effet, 30,6 % des ménages de l'arrondissement ont un taux d'effort de 30 % ou plus et 15,0 % ont un taux d'effort de 50 % ou plus, comparativement à 32,8 % et 15,4 % respectivement pour les ménages de la ville.
  - De plus, le pourcentage de ménages locataires d'Outremont ayant un taux d'effort de 50 % ou plus a augmenté depuis 2001, passant de 14,6 % à 21,2 %, comparativement à une hausse de 7,8 % à 8,9 % pour les ménages propriétaires.
- Dans l'arrondissement, les personnes seules ont la proportion la plus élevée de ménages ayant un taux d'effort de 50 % ou plus avec 24,9 %. Pour les couples avec ou sans enfants, cette proportion est moins élevée, soit de 7,7 % et 7,2 % respectivement.

Taux d'effort et mode d'occupation des ménages par secteur

	Tous ménages	Taux d'effort de 30 % ou plus			Taux d'effort de 50 % ou plus		
	N	N	% en 2006	% en 2001	N	% en 2006	% en 2001
<b>Tous ménages</b>							
Outremont	9 725	2 980	30,6	24,5	1 455	15,0	11,2
Ville de Montréal	743 235	243 940	32,8	32,0	114 630	15,4	15,5
<b>Propriétaires</b>							
Outremont	4 945	960	19,4	17,7	440	8,9	7,8
Ville de Montréal	255 635	56 475	22,1	21,2	23 360	9,1	8,7
<b>Locataires</b>							
Outremont	4 780	2 020	42,3	31,2	1 015	21,2	14,6
Ville de Montréal	487 605	187 460	38,4	37,1	91 265	18,7	18,7

Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1005) et du recensement de 2001 (CO-0658).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

Taux d'effort et mode d'occupation selon la composition des ménages

	Couples sans enfants		Couples avec enfants		Ménages monoparentaux		Personnes seules		Tous ménages	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
<b>Outremont</b>										
Tous ménages	1 935	100,0	2 775	100,0	965	100,0	3 555	100,0	9 725	100,0
30 % ou plus	375	19,4	520	18,7	370	38,3	1 510	42,5	2 980	30,6
50 % ou plus	140	7,2	215	7,7	145	15,0	885	24,9	1 455	15,0
Propriétaires	1 105	100,0	2 025	100,0	470	100,0	1 200	100,0	4 945	100,0
30 % ou plus	155	14,0	290	14,3	165	35,1	330	27,5	960	19,4
50 % ou plus	45	4,1	125	6,2	65	13,8	190	15,8	440	8,9
Locataires	825	100,0	750	100,0	495	100,0	2 355	100,0	4 780	100,0
30 % ou plus	220	26,7	230	30,7	210	42,4	1 180	50,1	2 020	42,3
50 % ou plus	90	10,9	90	12,0	80	16,2	690	29,3	1 015	21,2
<b>Ville de Montréal</b>										
Tous ménages	151 065	100,0	161 945	100,0	84 500	100,0	294 090	100,0	743 235	100,0
30 % ou plus	29 270	19,4	33 125	20,5	28 940	34,2	136 420	46,4	243 940	32,8
50 % ou plus	11 515	7,6	11 795	7,3	11 095	13,1	72 215	24,6	114 630	15,4
Propriétaires	71 545	100,0	87 520	100,0	23 550	100,0	62 970	100,0	255 635	100,0
30 % ou plus	10 235	14,3	15 555	17,8	6 565	27,9	21 990	34,9	56 475	22,1
50 % ou plus	3 670	5,1	5 510	6,3	2 725	11,6	10 475	16,6	23 360	9,1
Locataires	79 520	100,0	74 430	100,0	60 945	100,0	231 120	100,0	487 605	100,0
30 % ou plus	19 035	23,9	17 575	23,6	22 370	36,7	114 425	49,5	187 460	38,4
50 % ou plus	7 845	9,9	6 290	8,5	8 365	13,7	61 740	26,7	91 265	18,7

Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1005).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

Note : Les ménages « autres » (incluant les ménages multifamiliaux et ceux de 2 personnes ou plus non apparentées) sont inclus dans « Tous ménages ».

## Ménages locataires sous le seuil de revenu de besoins impérieux

### *Avis aux lecteurs :*

Le seuil de revenu de besoins impérieux est une mesure utile pour estimer les besoins en matière de logement social. La Société d'habitation du Québec (SHQ) utilise ce seuil pour définir l'admissibilité à certains programmes d'habitation, dont les habitations à loyer modique (HLM) et les programmes de supplément au loyer. Le tableau suivant porte sur les ménages locataires; ceux-ci constituant la clientèle cible de ces programmes.

### Faits saillants

- Il y a 1 440 ménages locataires d'Outremont dont le revenu annuel est sous le seuil de revenu de besoins impérieux, ce qui représente 30,1 % de tous les ménages locataires de l'arrondissement.
- Les personnes seules<sup>1</sup> (40,3 %) y sont fortement représentées, ce qui est semblable à la ville de Montréal. Suivent ensuite, les ménages âgés de 65 ans ou plus avec 29,5 % (22,3 % dans la ville de Montréal). Quant aux ménages avec enfants<sup>2</sup>, ils constituent 18,1 % de ces ménages.

---

<sup>1</sup> Les personnes seules de moins de 65 ans seulement.

<sup>2</sup> Les ménages avec enfants incluent les couples avec enfants, les ménages monoparentaux et les ménages multifamiliaux (avec ou sans enfants).

**Ménages locataires ayant un revenu sous le seuil de revenu de besoins impérieux\* selon la composition du ménage et par secteur**

	Outremont		Ville de Montréal	
	N	%	N	%
Tous ménages locataires	4 780	100,0	487 605	100,0
<i>Ménages locataires sous le seuil de revenu de besoins impérieux*</i>	1 440	30,1	210 070	43,1
Personnes seules	580	40,3	91 600	43,6
Couples sans enfants	80	5,6	14 355	6,8
Couples avec enfants	135	9,4	20 895	9,9
Ménages monoparentaux	125	8,7	23 750	11,3
Ménages multifamiliaux	0	0,0	625	0,3
2 personnes ou plus	95	6,6	11 995	5,7
Ménages âgés de 65 ans ou plus**	425	29,5	46 850	22,3
Total	1 440	100,0	210 070	100,0

Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1005).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

\* Les seuils de revenu de besoins impérieux (SHQ, 2007) ont été légèrement adaptés pour tenir compte des tranches de revenu (2005) disponibles dans les tableaux personnalisés du recensement de 2006 (commande de la Ville de Montréal, CO-1005). Ainsi, le seuil est de 25 000 \$ pour les personnes seules, les couples sans enfants, les ménages de deux personnes et plus non apparentées et les familles monoparentales. Il est de 30 000 \$ pour les couples avec enfants et de 40 000 \$ pour les ménages multifamiliaux.

\*\*Par ménages âgés de 65 ans ou plus, on entend les personnes seules ou couples sans enfants dont le soutien principal a 65 ans ou plus. Par conséquent, les ménages âgés de 65 ans ou plus sont exclus de ces deux catégories de ménages.

*Pour en savoir plus sur les ménages locataires sous le seuil de revenu de besoins impérieux, consultez la page 22 du profil statistique en habitation de la ville de Montréal.*

## Parc de logements privés, sociaux et communautaires

### *Avis aux lecteurs :*

Les données utilisées pour la typologie des bâtiments proviennent du rôle d'évaluation foncière de 2007, car ces dernières reflètent mieux la typologie du cadre bâti montréalais. Elles ne se comparent pas avec celles du recensement de 2006 car, entre autres, les logements inoccupés y sont inclus. Mentionnons que les catégories de bâtiments au rôle foncier ont également été adaptées par la Direction de l'habitation afin de mieux répondre aux besoins d'analyses liées au parc de logements.

Pour les fins des présentes compilations, les logements sociaux et communautaires regroupent les logements HLM ou appartenant à l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), les logements locatifs de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) ainsi que ceux appartenant à des organismes à but non lucratif (OBNL) ou à des coopératives d'habitation. Les définitions se trouvent à la fin du document. Les projets sociaux et communautaires des programmes AccèsLogis et Logement abordable Québec – Volet social et communautaire qui étaient occupés au 31 décembre 2008 ont été comptabilisés. Les données sur les logements sociaux et communautaires proviennent de plusieurs sources et ont été compilées par la Direction de l'habitation.

### Faits saillants

- Dans l'arrondissement d'Outremont, 23,9 % des logements se trouvent dans des bâtiments de type plex (2 à 5 logements). À l'échelle de la ville, ce pourcentage s'élève à 38,5 %. Les logements en copropriétés divisées suivent dans l'arrondissement avec 22,6 %.
- Dans l'arrondissement d'Outremont, les 93 logements sociaux et communautaires représentent 1,0 % de tous les logements (occupés en 2006) et 1,9 % des logements locatifs, ce qui est nettement sous les proportions observées à l'échelle de la ville de Montréal, où les taux sont de 7,1 % et de 10,8 % respectivement.

**Distribution des logements (occupés et vacants) selon le type de bâtiments par secteur, données du rôle foncier 2007**

	Outremont		Ville de Montréal	
	N	%	N	%
Unifamiliaux	1 860	18,4	99 126	12,5
Plex (2 à 5 logements)	2 409	23,9	305 988	38,5
Immeubles à logements de 3 étages ou moins	1 006	10,0	173 574	21,8
Immeubles à logements de 4 étages ou plus	1 993	19,8	82 221	10,3
Copropriétés divisées*	2 278	22,6	82 725	10,4
Autres**	540	5,4	52 094	6,5
Total	10 086	100,0	795 728	100,0

Source : Ville de Montréal, rôle d'évaluation foncière 2007, mise à jour en janvier 2009.

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

\*Les logements en « copropriétés divisées » sont regroupés sans distinction à l'égard de la typologie du bâtiment (unifamiliaux, plex, etc.) pour fins d'analyses.

\*\* La catégorie « autres » inclut les logements présents dans des unités foncières particulières qui ne peuvent être classées selon le type de bâtiments comme, par exemple, les ensembles immobiliers où l'unité foncière regroupe plusieurs bâtiments.

**Distribution des logements sociaux et communautaires dans l'ensemble du parc de logements par secteur**

	Outremont	Ville de Montréal
Tous logements (occupés) - recensement 2006	9 725	743 235
Logements loués - recensement 2006	4 780	487 605
<b>Logements sociaux et communautaires - 2008</b>	<b>93</b>	<b>52 881</b>
HLM	75	20 796
OBNL	0	13 537
Coopératives	18	11 901
Publics non-HLM (abordables)	0	6 647
% parmi les logements occupés*	1,0	7,1
% parmi les logements loués*	1,9	10,8

Sources : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1005) et Ville de Montréal, données de la Direction de l'habitation.

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

\*Logements sociaux et communautaires au 31 décembre 2008/logements occupés (ou loués) en 2006.

*Pour en savoir plus sur le parc de logements privés, sociaux et communautaires, consultez la page 25 du profil statistique en habitation de la ville de Montréal.*

## Période de construction des logements

*Avis aux lecteurs :*

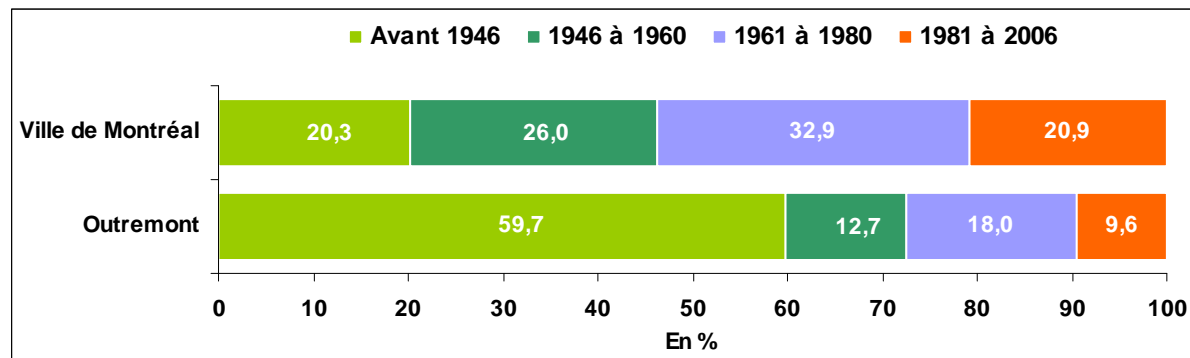
La période de construction est l'année de construction du bâtiment sans égard aux travaux de rénovation effectués. L'occupant du logement sélectionne une période de construction parmi celles qui lui sont proposées dans le questionnaire du recensement.

Dans cette section, les copropriétaires de copropriétés divisées sont traités distinctement des propriétaires (ce qui n'est pas le cas pour les copropriétés indivises).

### Faits saillants

- Le plus fort de la construction résidentielle pour Outremont s'est effectué avant 1946 avec 59,7 % des logements qui y ont été construits, ce pourcentage s'élève à 20,3 % pour la ville de Montréal.
- Les logements construits entre 1981 et 2006 sont nettement moins nombreux à Outremont (9,6 %) qu'à Montréal (20,9 %).
- Par mode d'occupation, les propriétaires de l'arrondissement occupent majoritairement de plus anciens logements; 82,6 % ont été construits avant 1946. Pour leur part, malgré que les locataires habitent à 44,4 % dans des logements construits avant 1946, une proportion importante de 31,8 % habitent des logements construits entre 1961 et 1980.

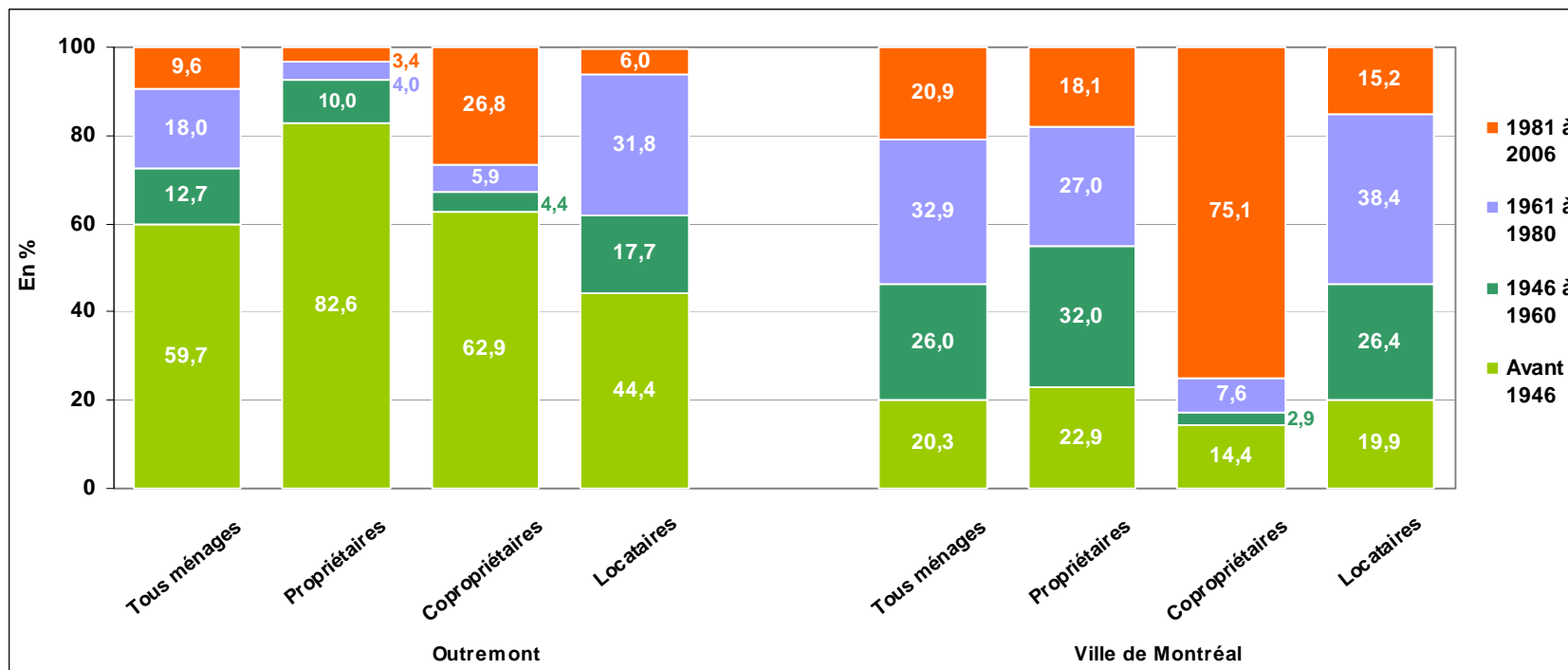
### Période de construction des logements par secteur



Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1006).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

Période de construction des logements selon le mode d'occupation



Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1006).  
 Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

## État d'entretien des logements

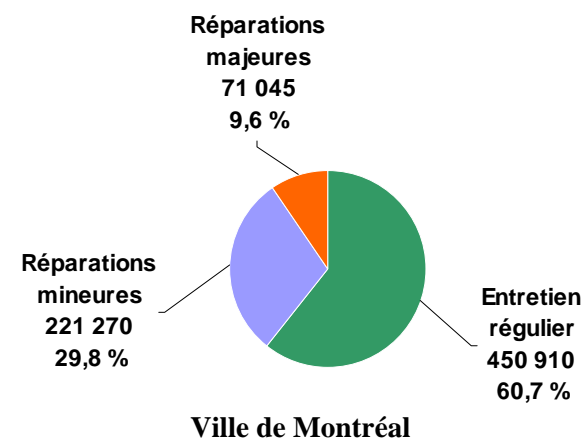
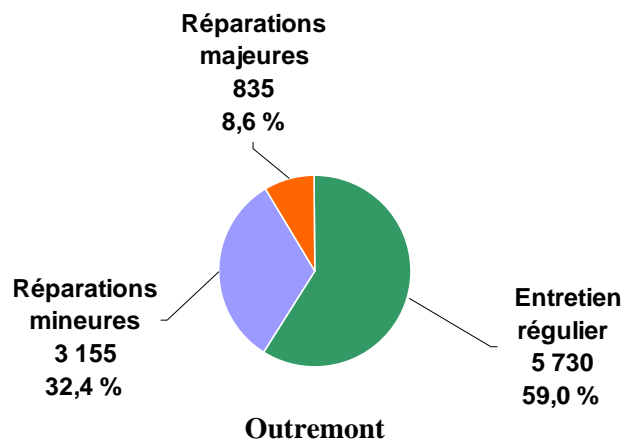
*Avis aux lecteurs :*

La variable sur l'état d'entretien du logement est fournie par l'occupant et comporte donc une certaine subjectivité. Par exemple, le mode d'occupation, le niveau de scolarité et l'âge peuvent influencer la réponse du répondant.

Faits saillants

- La majorité des logements (59,0 %) dans Outremont ne requiert que des travaux d'entretien régulier.
- Cependant, la proportion des logements nécessitant des réparations majeures a augmenté par rapport à 2001, suivant en cela la tendance observée à Montréal; dans Outremont, le taux est passé de 7,8 % en 2001 à 8,6 % en 2006 et pour la ville de Montréal, de 8,6 % à 9,6 %. Cette situation particulière de Montréal provient en partie du vieillissement général du parc de logements, surtout pour le parc locatif qui a connu un faible nombre de constructions neuves privées ces dernières années.
- La tendance varie selon le mode d'occupation des ménages; chez les propriétaires, le taux de besoins en réparations majeures est demeuré stable entre 2001 et 2006, passant de 7,4 % à 7,5 %, tandis qu'il a augmenté chez les locataires de 8,3 % à 9,8 %.

## État d'entretien des logements



Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1006).  
 Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

État d'entretien des logements par secteur et mode d'occupation

	Outremont	Ville de Montréal
Tous les logements	9 725	743 235
<b>% nécessitant réparations mineures en 2006</b>	<b>32,4</b>	<b>29,8</b>
<i>% nécessitant réparations mineures en 2001</i>	<i>29,4</i>	<i>27,1</i>
<b>% nécessitant réparations majeures en 2006</b>	<b>8,6</b>	<b>9,6</b>
<i>% nécessitant réparations majeures en 2001</i>	<i>7,8</i>	<i>8,6</i>
Propriétaires	4 945	255 635
<b>% nécessitant réparations mineures en 2006</b>	<b>35,6</b>	<b>32,1</b>
<i>% nécessitant réparations mineures en 2001</i>	<i>32,2</i>	<i>31,9</i>
<b>% nécessitant réparations majeures en 2006</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>
<i>% nécessitant réparations majeures en 2001</i>	<i>7,4</i>	<i>8,0</i>
Locataires	4 780	487 605
<b>% nécessitant réparations mineures en 2006</b>	<b>29,2</b>	<b>28,6</b>
<i>% nécessitant réparations mineures en 2001</i>	<i>26,8</i>	<i>24,8</i>
<b>% nécessitant réparations majeures en 2006</b>	<b>9,8</b>	<b>10,6</b>
<i>% nécessitant réparations majeures en 2001</i>	<i>8,3</i>	<i>8,9</i>

Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1005) et du recensement de 2001 (CO-0658).

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

## Quelques définitions

**État d'entretien des logements :** variable indiquant si, selon l'occupant, le logement nécessite des réparations.

- L'**entretien régulier** correspond à des travaux comme la peinture, le nettoyage du système de chauffage, etc.
- Les **réparations mineures** sont nécessaires dans les cas suivants : carreaux de plancher détachés ou manquants, briques descellées, bardeaux arrachés, marches, rampes ou revêtement extérieur défectueux, etc.
- Les **réparations majeures** doivent être effectuées lorsque la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, que la charpente des murs, des planchers ou des plafonds doit être réparée, etc.

**Logement privé occupé :** ensemble distinct de pièces d'habitation, ayant une entrée privée donnant sur l'extérieur ou sur un corridor, un hall, un vestibule ou un escalier commun menant à l'extérieur, occupé de façon permanente par une personne ou un groupe de personnes. On ne doit pas avoir à passer par des pièces d'habitation d'un autre ménage. De plus, le logement doit être doté d'une source de chauffage ou d'énergie. Les logements collectifs comme les maisons de chambres, les foyers, les résidences étudiantes, etc. ne font pas partie des logements privés occupés.

**Logement social et communautaire :** logements locatifs dont le cadre physique correspond à la définition de logement privé de Statistique Canada en plus d'inclure les maisons de chambres et les logements inoccupés. De plus, le mode de tenure est de type public ou communautaire (OBNL et coopératives).

- Les **habitations à loyer modique (HLM)** sont des logements publics gérés par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) dont le loyer est fixé à 25 % des revenus du ménage. À noter qu'à la suite du retrait du financement fédéral, les derniers HLM ont été construits en 1994.
- Les logements dans les **organismes à but non lucratif (OBNL)** constituent des logements possédés et gérés par un organisme privé dont la vocation est de louer des logements à des ménages ayant des difficultés à se loger convenablement, tels les ménages âgés, les ménages à faible revenu, les jeunes marginaux, les victimes de violence, etc. La majorité des OBNL offrent un soutien communautaire à leurs locataires. Enfin, les locataires sont présents dans la majorité des conseils d'administration des OBNL.
- Les logements en **coopérative d'habitation (coop)** sont des logements appartenant collectivement aux membres de la coopérative qui eux, louent les logements de la coopérative. La vocation de la coopérative est d'offrir des logements de qualité et à prix abordables, tout en favorisant une mixité socioéconomique des ménages, avec une attention particulière pour les ménages à faible revenu. La participation volontaire de ses membres à sa gestion et à son entretien est une autre caractéristique de la coopérative.
- Les **logements publics non HLM (abordables)** sont des logements locatifs appartenant à l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) (réalisés dans le cadre des programmes AccèsLogis ou Logement abordable Québec) ou à la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Les logements de l'OMHM sont gérés par projets dans une forme s'apparentant aux OBNL; les résidents sont invités à prendre part à la gestion de l'immeuble. Dans le cas de la SHDM, plusieurs projets sont gérés par des OBNL d'habitation. Les autres demeurent sous la responsabilité de la SHDM et visent aussi les ménages à revenu faible ou modeste.

**Mode d'occupation :** il existe principalement deux modes d'occupation d'un logement; soit la location ou la propriété. Il se réfère donc au lien direct entre le logement et le ménage qui l'occupe. Dans le cas d'un ménage qui loue et occupe un condo, il sera compté parmi les ménages locataires.

**Revenu médian** : valeur qui sépare les ménages en deux groupes égaux, la moitié des ménages a un revenu supérieur à la médiane et l'autre moitié, un revenu inférieur.

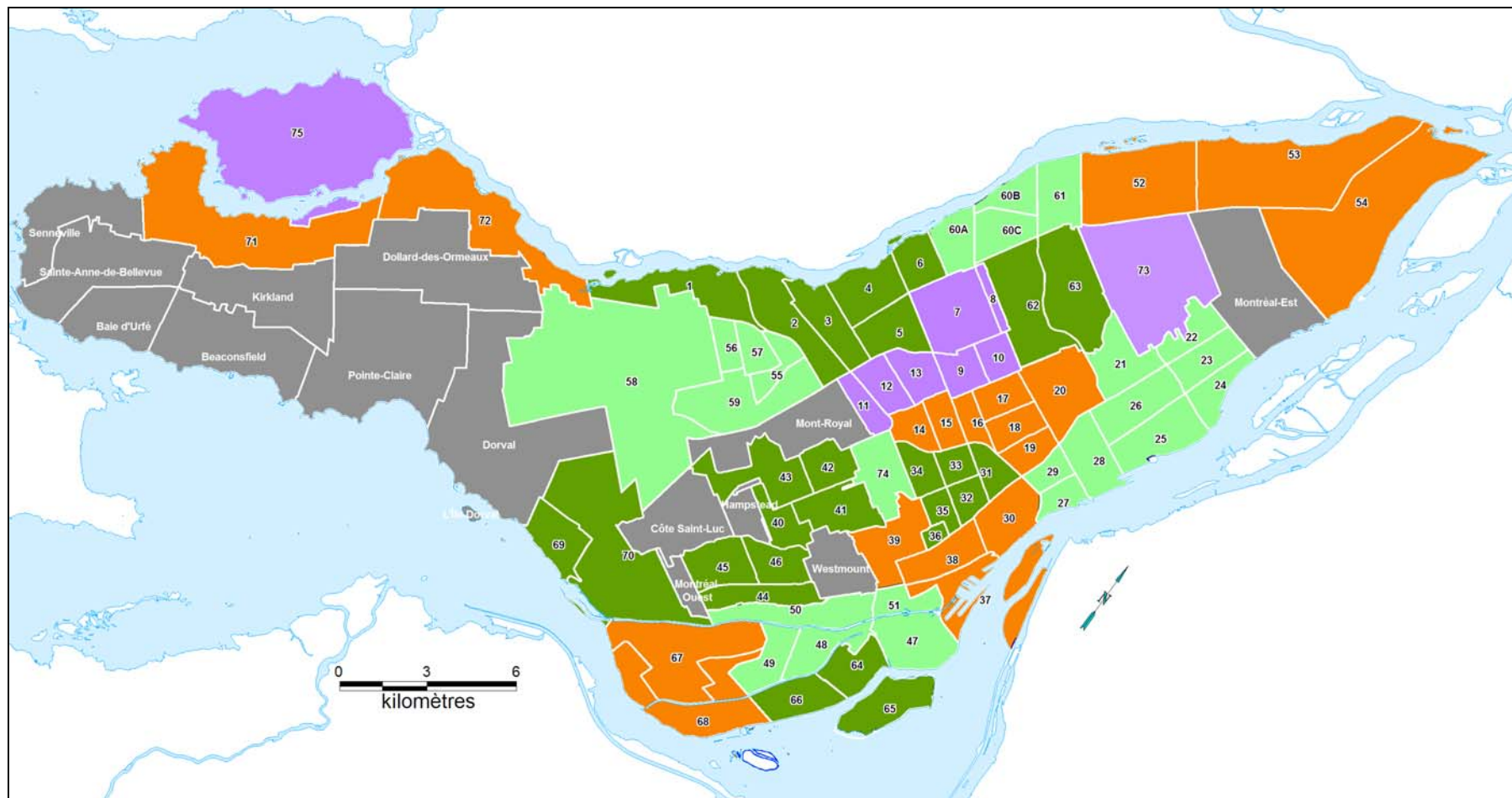
**Seuil de faible revenu** : indicateur de Statistique Canada visant à distinguer les familles et personnes qui sont nettement désavantagées économiquement par rapport à la moyenne. Il s'agit donc du revenu en deçà duquel un ménage est susceptible de consacrer 20 % de plus de son revenu qu'un ménage moyen pour se nourrir, se vêtir et se loger. Le seuil de faible revenu varie en fonction de la taille du ménage et de la municipalité ou de l'agglomération urbaine. Pour les agglomérations canadiennes de 500 000 habitants ou plus (dont Montréal), les seuils sont de 20 778 \$ pour 1 personne, 25 867 \$ pour 2 personnes, 31 801 \$ pour 3 personnes, 38 610 \$ pour 4 personnes, 43 791 \$ pour 5 personnes, 49 389 \$ pour 6 personnes et 54 987 \$ pour 7 personnes ou plus.

**Soutien principal du ménage** : première personne indiquée dans le ménage comme étant celle qui effectue le paiement du loyer ou de l'hypothèque, des taxes, de l'électricité, etc. pour le logement.

**Typologie de bâtiments** : caractéristiques qui définissent la structure d'une habitation.

- Les logements **unifamiliaux** sont des bâtiments généralement d'un seul logement, mais pouvant comprendre un second logement de taille nettement inférieure comme, par exemple, un *bachelor*. Ces bâtiments peuvent être isolés, jumelés ou attenants à plusieurs autres logements unifamiliaux (maisons en rangée).
- Les **plex** sont des bâtiments de 2 à 5 logements superposés (un ou deux logements par étage, 2 ou 3 étages) et disposent d'une entrée privée ou semi-privée (escaliers extérieurs, balcon).
- Les **immeubles à logements de 3 étages ou moins** comptent 6 logements ou plus accessibles par un corridor ou une cage d'escalier communs. Ces bâtiments comprennent donc une ou des entrées collectives et peuvent, dans certains cas, disposer d'un ascenseur.
- Les **immeubles à logements de 4 étages ou plus** comptent 6 logements ou plus et les logements sont accessibles par un corridor commun. Ces bâtiments comprennent donc une ou des entrées collectives ainsi qu'un ou des ascenseurs. Les tours d'habitation font partie de cette typologie.

Carte des quartiers de référence en habitation – Ville de Montréal



Réalisation : Stéphane Charbonneau, Ville de Montréal, SMVTP-DH, mai 2009.

Document disponible sur Internet : [www.habitermontreal.qc.ca](http://www.habitermontreal.qc.ca).