



Profil statistique en habitation de l'arrondissement de Saint-Léonard

Mai 2009

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

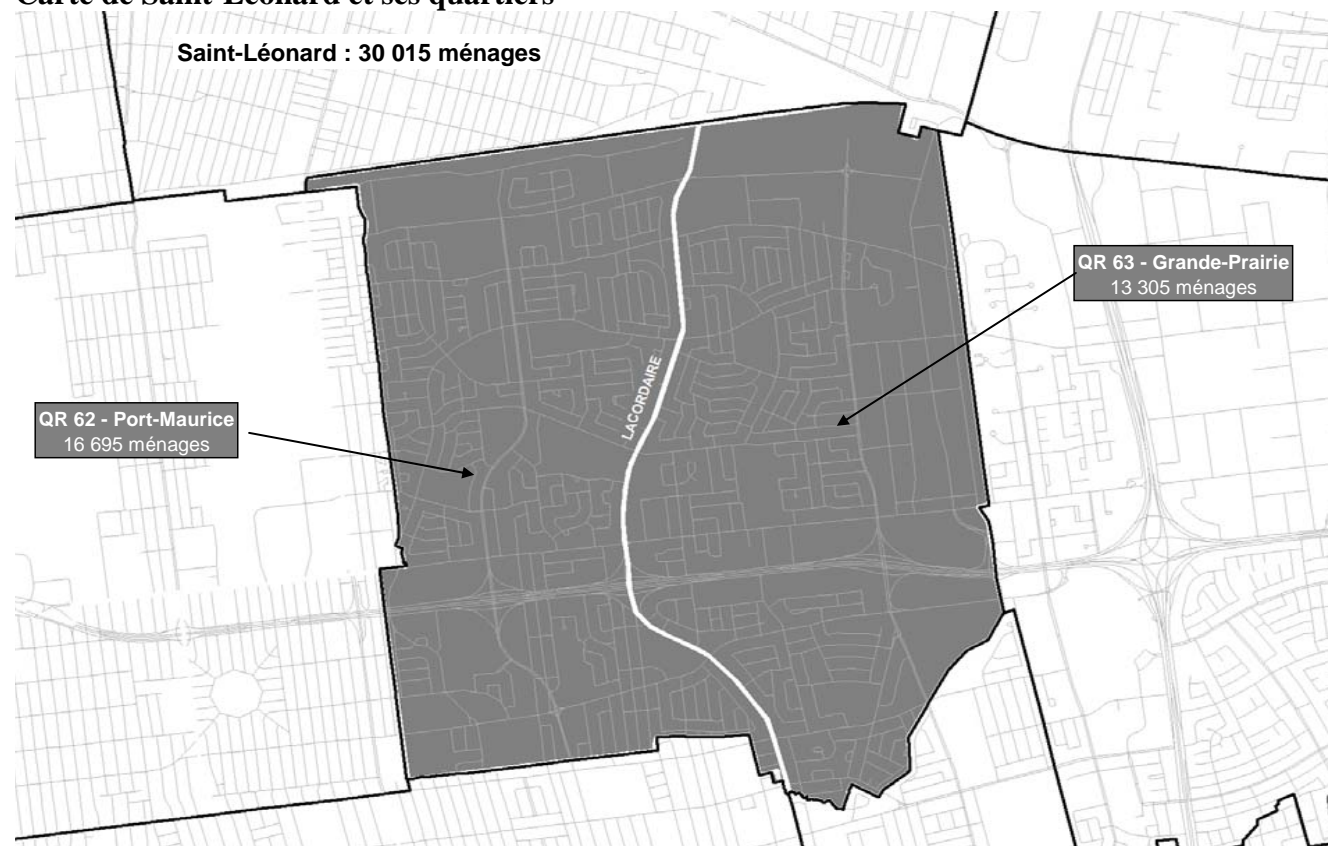
Toutes les données provenant de Statistique Canada ont été arrondies de manière aléatoire à un multiple de 5 (0 – 5 – 10), ce qui explique parfois les écarts entre la somme des données (horizontale ou verticale) et les totaux indiqués. Ceci s'observe dans la majorité des tableaux présentés dans ce document.

Nombre de ménages

Faits saillants

- En 2006, l'arrondissement de Saint-Léonard comptait 30 015 ménages, ce qui représentait 4,0 % des 743 235 ménages de la ville de Montréal.
- Entre 2001 et 2006, le nombre de ménages de l'arrondissement a augmenté de 5,9 %. Cette hausse est plus élevée que celle observée pour l'ensemble de la ville de Montréal (3,3 %) (voir p. 5).
- Plus finement, le nombre de ménages par quartier est de 13 305 pour Grande-Prairie (63) et de 16 695 pour Port-Maurice (62).

Carte de Saint-Léonard et ses quartiers



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

Cartographie : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

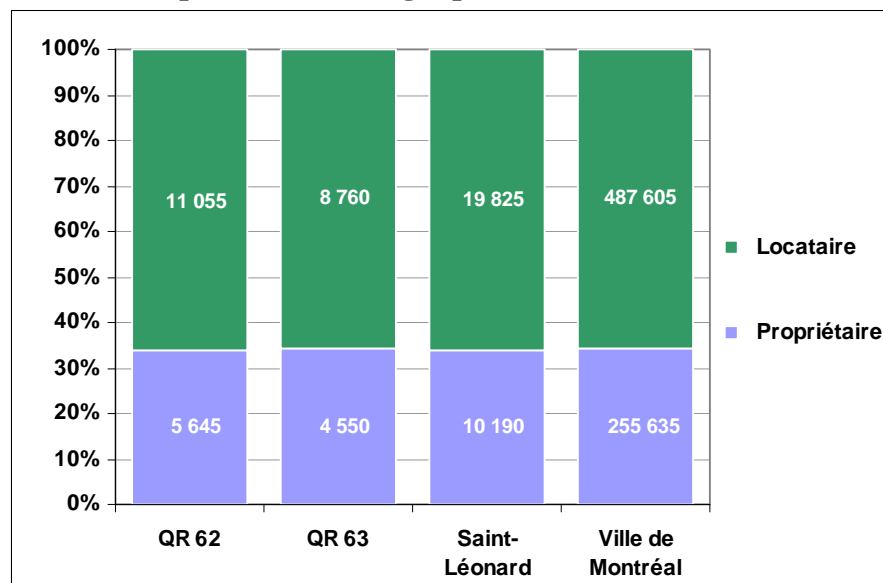
Pour alléger les tableaux et graphiques, les quartiers de référence seront abrégés à leur dénomination numérique (ex. QR 01).

Mode d'occupation des ménages

Faits saillants

- Formé majoritairement de locataires, l'arrondissement de Saint-Léonard a connu également une forte augmentation de propriétaires entre 2001 et 2006 :
 - 66,1 % des ménages de l'arrondissement sont locataires; pour la ville de Montréal, ce pourcentage s'élève à 65,6 %.
 - Le nombre de ménages propriétaires a augmenté de 5,6 % par rapport à 2001 et celui de ménages locataires de 6,1 %. Ces variations contrastent de la tendance observée 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.
- Les quartiers ont des proportions similaires de ménages propriétaires et 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 ».

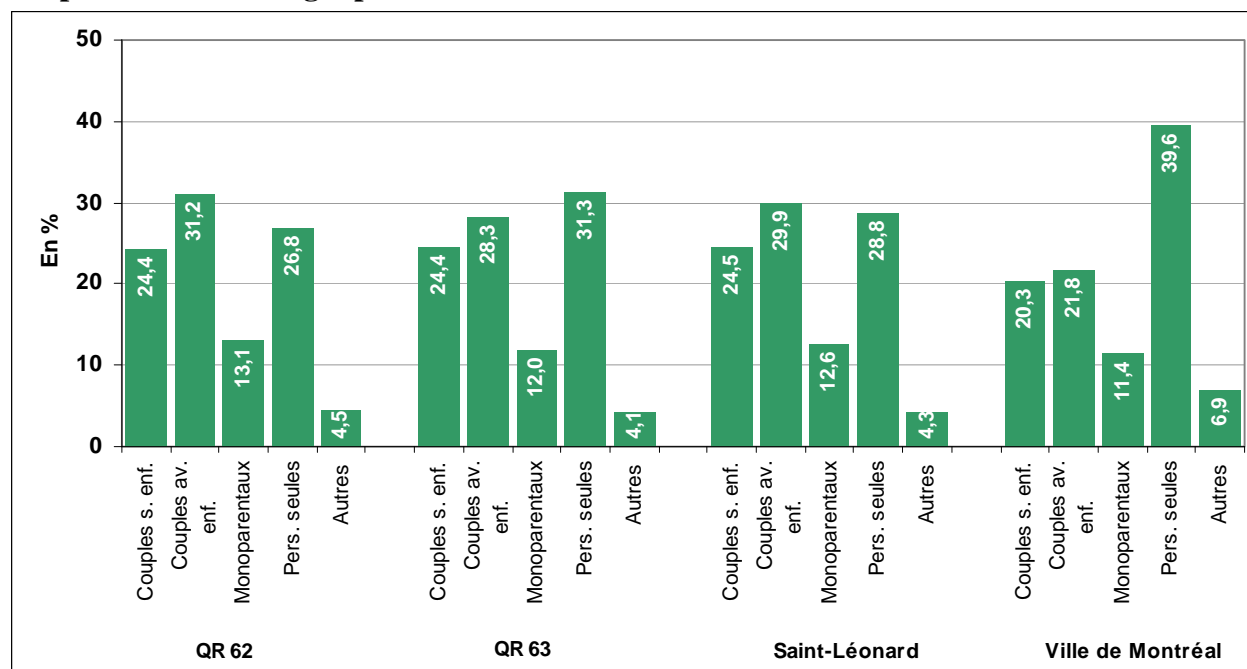
Faits saillants

- L'arrondissement de Saint-Léonard est composé principalement de couples avec enfants, soit dans une proportion de 29,9 %¹. Suivent ensuite les personnes seules avec 28,8 % et les couples sans enfants avec 24,5 %. Ces proportions se distinguent de celles observées pour l'ensemble de la ville de Montréal.
- En termes de croissance, ce sont les personnes seules qui ont augmenté le plus entre 2001 et 2006, cela tant dans l'arrondissement (+15,8 %) que dans la ville de Montréal (+4,5 %)².
- Les personnes seules sont plus nombreuses dans le quartier Grande-Prairie (63). Elles comptent pour 31,3 % des ménages.

¹ Pour le nombre total de ménages avec enfants, voir p. 7.

² 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
Saint-Léonard	7 340	8 965	3 785	8 635	1 290	30 015
Variation 2001-2006 (%)	5,5	0,1	-0,3	15,8	11,2	5,9
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

- Tous les types de ménages sont majoritairement locataires dans l'arrondissement, ce qui est aussi le cas pour les ménages de la ville de Montréal sauf pour les couples avec enfants.
- Les personnes seules sont principalement locataires, et ce, tant dans l'arrondissement avec un pourcentage de 83,4 % que dans Montréal avec 78,6 %.
- Les ménages ne se distinguent guère entre les quartiers selon le mode de tenure du logement.

Composition des ménages et mode d'occupation par secteur

	QR 62		QR 63		Saint-Léonard		Ville de Montréal	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Couples sans enfants	4 075	100,0	3 250	100,0	7 340	100,0	151 065	100,0
Propriétaires	1 900	46,6	1 585	48,8	3 480	47,4	71 545	47,4
Locataires	2 175	53,4	1 665	51,2	3 860	52,6	79 520	52,6
Couples avec enfants	5 205	100,0	3 760	100,0	8 965	100,0	161 945	100,0
Propriétaires	2 410	46,3	1 810	48,1	4 225	47,1	87 520	54,0
Locataires	2 795	53,7	1 950	51,9	4 740	52,9	74 430	46,0
Ménages monoparentaux	2 195	100,0	1 590	100,0	3 785	100,0	84 500	100,0
Propriétaires	470	21,4	370	23,3	840	22,2	23 550	27,9
Locataires	1 725	78,6	1 220	76,7	2 945	77,8	60 945	72,1
Personnes seules	4 470	100,0	4 160	100,0	8 635	100,0	294 090	100,0
Propriétaires	760	17,0	670	16,1	1 425	16,5	62 970	21,4
Locataires	3 710	83,0	3 490	83,9	7 205	83,4	231 120	78,6
Autres*	755	100,0	550	100,0	1 290	100,0	51 635	100,0
Propriétaires	105	13,9	115	20,9	220	17,1	10 050	19,5
Locataires	650	86,1	435	79,1	1 075	83,3	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

- 43,3 % des ménages de l'arrondissement sont des ménages avec enfants, comparativement à 34,0 % des ménages de la ville de Montréal.
- Parmi les ménages avec enfants, près de 50 % comptent un enfant, suivis des ménages de deux et trois enfants ou plus avec respectivement 36,9 % et 14,2 %.
- Comme on peut s'y attendre, plus le nombre d'enfants est grand, plus le nombre de chambres à coucher est élevé.
 - La majorité (60,0 %) 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 66,9 % et 76,2 %.
- La proportion des ménages locataires avec enfants habitant dans un petit logement (studio, 1 c.c.) est moins élevée dans Saint-Léonard que dans Montréal (8,7 % et 15,5 % respectivement).
- Par mode d'occupation, les ménages avec enfants propriétaires habitent de plus grands logements; 93,2 % ont un logement de 3 chambres à coucher ou plus, comparativement à 48,3 % pour les copropriétaires et à 39,1 % pour les locataires.

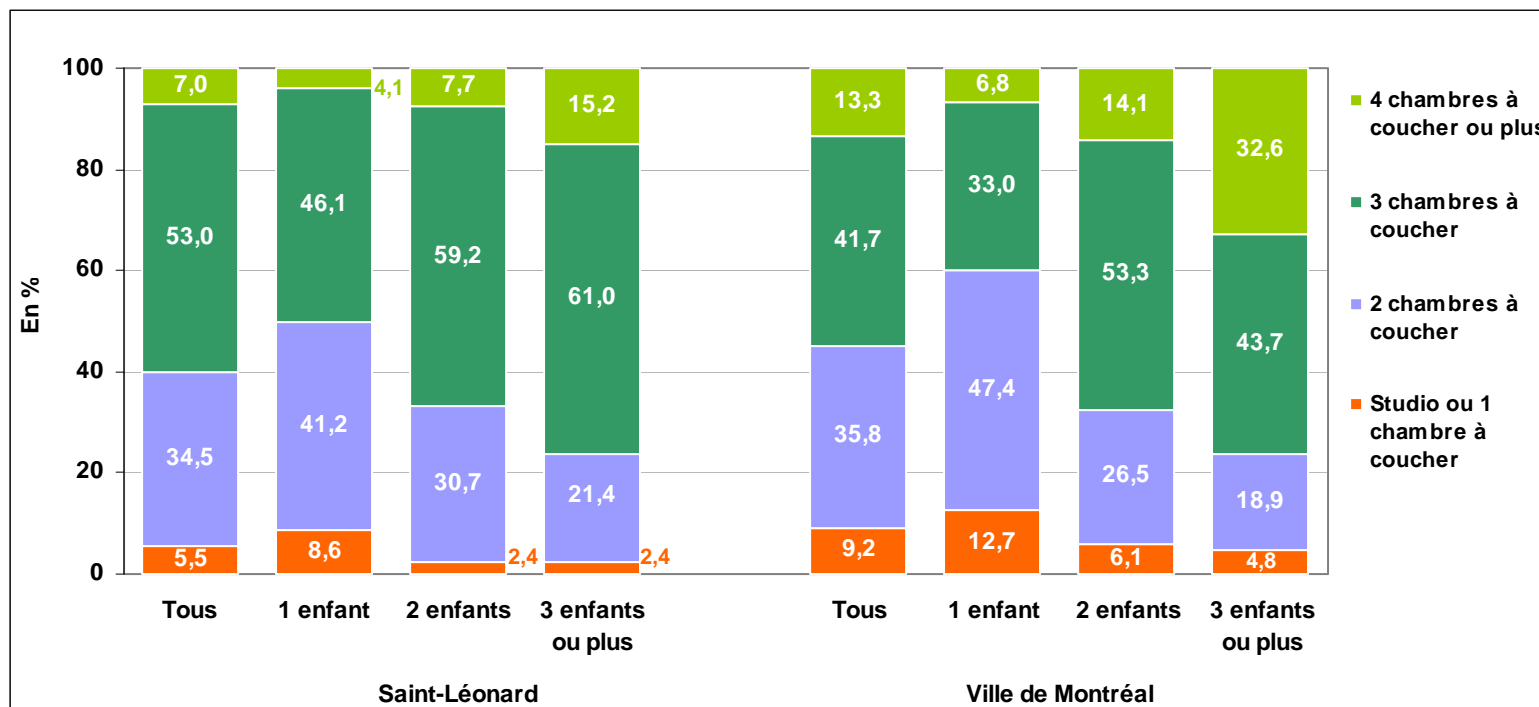
Ménages avec enfants par secteur

	QR 62		QR 63		Saint-Léonard		Ville de Montréal	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Tous ménages	16 695	100,0	13 305	100,0	30 015	100,0	743 235	100,0
<i>Ménages avec enfants (incluant les ménages avec enfants, les ménages monoparentaux et des ménages multifamiliaux)</i>	7 550	45,2	5 455	41,0	13 010	43,3	252 460	34,0
1 enfant	3 710	49,1	2 645	48,5	6 355	48,8	126 360	50,1
2 enfants	2 760	36,6	2 045	37,5	4 805	36,9	87 900	34,8
3 enfants ou plus	1 080	14,3	770	14,1	1 850	14,2	38 200	15,1
Total	7 550	100,0	5 455	100,0	13 010	100,0	252 460	100,0

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

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

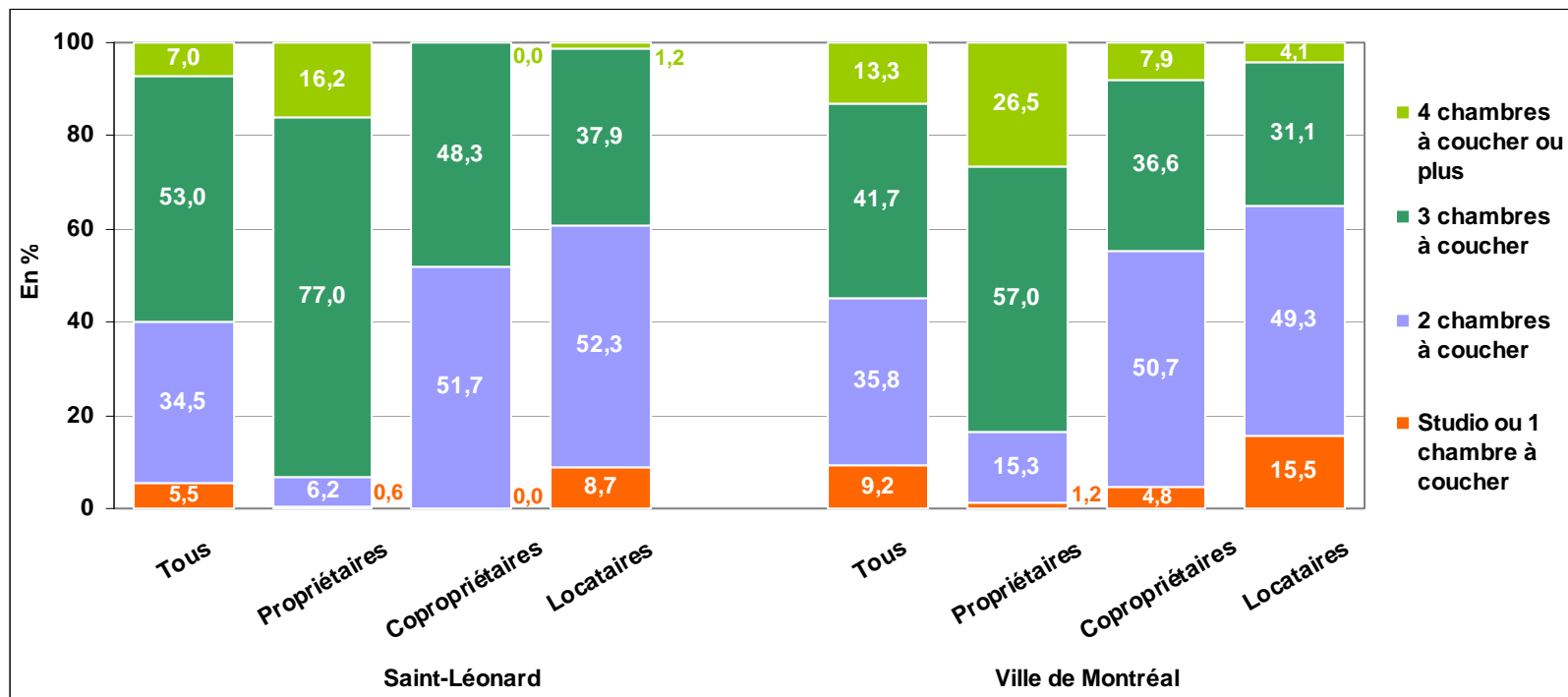
Ménages avec enfants selon le nombre d'enfants dans le ménage et de chambres à coucher



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

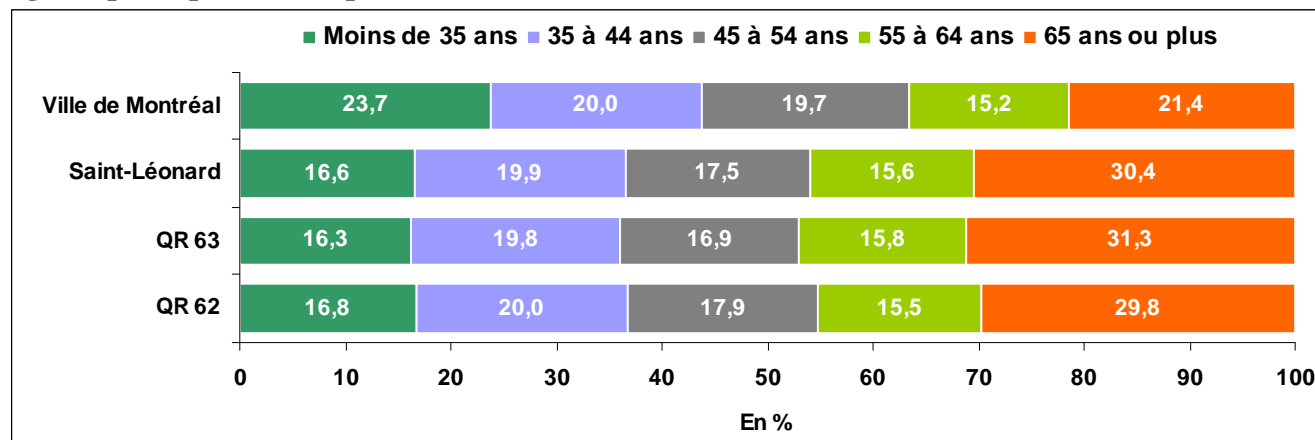
Avis aux lecteurs :

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 de Saint-Léonard sont relativement plus âgés que les ménages montréalais et la tendance est au vieillissement :
 - 30,4 % des ménages ont 65 ans ou plus, comparativement à 21,4 % pour la ville de Montréal. De plus, en nombre absolu, ils ont augmenté de 17,6 % entre 2001 et 2006, comparativement à 5,9 % pour l'ensemble des ménages de l'arrondissement.
- Les ménages de moins de 35 ans sont proportionnellement moins nombreux dans l'arrondissement que dans Montréal avec 16,6 %; pour la ville, le taux est de 23,7 %. De plus, ces derniers diminuent entre 2001 et 2006 dans l'arrondissement, alors qu'ils demeurent relativement stables pour l'ensemble de la ville de Montréal.
- Les couples sans enfants et les personnes seules sont les plus âgés; respectivement, 47,5 % et 40,4 % d'entre eux ont 65 ans ou plus. De plus, ces ménages ont augmenté de plus de 15 % depuis 2001.
- Les ménages des deux quartiers sont similaires en ce qui concerne l'âge de leur ménage.

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
Saint-Léonard	7 340	100,0	5,5	8 965	100,0	0,1	3 785	100,0	-0,3	8 635	100,0	15,8	30 015	100,0	5,9
Moins de 35 ans	1 315	17,9	1,2	1 390	15,5	-20,6	520	13,7	-26,2	1 335	15,5	21,4	4 980	16,6	-3,4
35 à 44 ans	570	7,8	-14,9	3 145	35,1	15,0	885	23,4	-27,5	1 200	13,9	18,8	5 980	19,9	2,7
45 à 54 ans	660	9,0	5,6	2 075	23,1	-1,4	1 105	29,2	42,6	1 240	14,4	6,0	5 240	17,5	7,6
55 à 64 ans	1 305	17,8	-2,2	1 360	15,2	0,4	460	12,2	3,4	1 375	15,9	4,2	4 695	15,6	-0,6
65 ans ou plus	3 490	47,5	15,2	995	11,1	-2,0	815	21,5	25,4	3 485	40,4	22,1	9 120	30,4	17,6
Ville de Montréal	151 065	100,0	4,1	161 945	100,0	1,4	84 500	100,0	0,4	294 090	100,0	4,5	743 235	100,0	3,3
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 plus nombreux dans Saint-Léonard que dans l'ensemble de la ville de Montréal. Ils représentent 50,7 % des ménages de l'arrondissement, comparativement à 32,9 % pour Montréal.
- De ce nombre, dans l'arrondissement, 13,2 % se sont établis au pays entre 2001 et 2006 (20,1 % dans la ville).
- Ces ménages ont un profil différent de l'ensemble des ménages en ce qui concerne le mode d'occupation; 55,2 % sont des ménages locataires (vs 66,1 % pour l'ensemble des ménages de l'arrondissement (voir p. 3)).
- Les ménages immigrants se concentrent plus particulièrement dans le quartier Port-Maurice (62).

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

	QR 62		QR 63		Saint-Léonard		Ville de Montréal	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Tous ménages	16 695	100,0	13 305	100,0	30 015	100,0	743 235	100,0
Ménages dont le principal soutien est né à l'extérieur du Canada	8 925	53,5	6 280	47,2	15 215	50,7	244 470	32,9
Propriétaires	4 010	44,9	2 815	44,8	6 820	44,8	90 715	37,1
Locataires	4 920	55,1	3 460	55,1	8 400	55,2	153 765	62,9
Dont la période d'immigration est de 2001 à 2006	1 075	12,0	915	14,6	2 005	13,2	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 de Saint-Léonard se comparent à ceux de la ville de Montréal; le revenu médian s'élève à 40 570 \$, 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 56 758 \$ contre 34 122 \$ 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 en moins grand nombre 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 61 653 \$, tandis que les personnes seules ont le revenu médian le moins élevé avec 22 725 \$.
- Entre 2000 et 2005, on observe que les ménages sous le seuil de faible revenu sont demeurés stables. Pour l'ensemble des ménages de l'arrondissement, ces proportions demeurent sous celles observées pour l'ensemble de la ville qui, par ailleurs, ont connu une certaine stabilité.
- Au niveau des quartiers, on note à nouveau de grandes similitudes entre les deux quartiers en ce qui a trait au revenu de leurs ménages (voir p. 14).

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
Saint-Léonard					
Tous ménages	45 262 \$	61 653 \$	36 935 \$	22 725 \$	40 570 \$
Propriétaires	45 725 \$	82 743 \$	51 742 \$	24 437 \$	56 758 \$
Locataires	45 160 \$	46 962 \$	32 837 \$	22 417 \$	34 122 \$
Ville de Montréal					
Tous ménages	51 870 \$	64 357 \$	36 314 \$	23 123 \$	38 201 \$
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 par secteur

	QR 62		QR 63		Saint-Léonard		Ville de Montréal	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Tous ménages	16 695	100,0	13 305	100,0	30 015	100,0	743 235	100,0
Moins de 20 000 \$	3 045	18,2	2 825	21,2	5 865	19,5	182 895	24,6
20 000 \$ à 39 999 \$	5 105	30,6	3 785	28,4	8 890	29,6	205 190	27,6
40 000 \$ à 74 999 \$	5 330	31,9	4 250	31,9	9 575	31,9	210 070	28,3
75 000 \$ à 99 999 \$	1 710	10,2	1 165	8,8	2 885	9,6	65 965	8,9
100 000 \$ ou plus	1 500	9,0	1 285	9,7	2 790	9,3	79 115	10,6
Revenu médian	40 816 \$		40 133 \$		40 570 \$		38 201 \$	
Sous le seuil de faible revenu - 2005	4 965	29,7	3 975	29,9	8 935	29,8	254 195	34,2
Sous le seuil de faible revenu - 2000	4 615	28,9	3 775	30,5	8 390	29,6	251 390	34,9
Propriétaires	5 645	100,0	4 550	100,0	10 190	100,0	255 635	100,0
Moins de 20 000 \$	435	7,7	310	6,8	740	7,3	21 995	8,6
20 000 \$ à 39 999 \$	1 355	24,0	1 095	24,1	2 450	24,0	47 915	18,7
40 000 \$ à 74 999 \$	1 865	33,0	1 615	35,5	3 490	34,2	83 200	32,5
75 000 \$ à 99 999 \$	960	17,0	570	12,5	1 525	15,0	39 745	15,5
100 000 \$ ou plus	1 015	18,0	950	20,9	1 965	19,3	62 780	24,6
Revenu médian	55 512 \$		57 515 \$		56 758 \$		63 196 \$	
Sous le seuil de faible revenu - 2005	895	15,9	585	12,9	1 480	14,5	35 480	13,9
Sous le seuil de faible revenu - 2000	890	16,5	620	14,5	1 510	15,6	33 995	14,7
Locataires	11 055	100,0	8 760	100,0	19 825	100,0	487 605	100,0
Moins de 20 000 \$	2 605	23,6	2 515	28,7	5 115	25,8	160 900	33,0
20 000 \$ à 39 999 \$	3 750	33,9	2 680	30,6	6 430	32,4	157 285	32,3
40 000 \$ à 74 999 \$	3 450	31,2	2 625	30,0	6 090	30,7	126 875	26,0
75 000 \$ à 99 999 \$	755	6,8	590	6,7	1 355	6,8	26 215	5,4
100 000 \$ ou plus	480	4,3	335	3,8	820	4,1	16 335	3,4
Revenu médian	34 819 \$		33 443 \$		34 122 \$		29 766 \$	
Sous le seuil de faible revenu - 2005	4 070	36,8	3 390	38,7	7 455	37,6	218 710	44,9
Sous le seuil de faible revenu - 2000	3 725	35,2	3 155	39,0	6 880	36,8	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 de Saint-Léonard ont un taux d'effort légèrement moins élevé que ceux de la ville de Montréal. En effet, 31,4 % des ménages de l'arrondissement ont un taux d'effort de 30 % ou plus et 13,5 % ont un taux d'effort de 50 % ou plus, comparativement à 32,8 % et 15,4 % respectivement pour les ménages de Montréal.
- De plus, le pourcentage de ménages locataires de Saint-Léonard ayant un taux d'effort de 50 % ou plus est demeuré stable par rapport à 2001 à environ 15 %, comparativement à une légère diminution pour les ménages propriétaires, passant de 10,8 % à 10,1 %. Les ménages locataires demeurent plus nombreux à avoir un taux d'effort de 50 % ou plus.
- Dans l'arrondissement, les personnes seules ont la proportion la plus élevée de ménages ayant un taux d'effort de 50 % ou plus avec 24,1 %. Pour les couples avec ou sans enfants, cette proportion est moins élevée, soit de 7,9 % et 8,0 % 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
Tous ménages							
QR 62	16 695	5 185	31,1	30,9	2 140	12,8	13,1
QR 63	13 305	4 245	31,9	31,3	1 930	14,5	14,4
Saint-Léonard	30 015	9 425	31,4	31,1	4 065	13,5	13,7
Ville de Montréal	743 235	243 940	32,8	32,0	114 630	15,4	15,5
Propriétaires							
QR 62	5 645	1 515	26,8	28,5	605	10,7	11,3
QR 63	4 550	1 065	23,4	23,8	420	9,2	10,1
Saint-Léonard	10 190	2 575	25,3	26,4	1 025	10,1	10,8
Ville de Montréal	255 635	56 475	22,1	21,2	23 360	9,1	8,7
Locataires							
QR 62	11 055	3 670	33,2	32,1	1 530	13,8	14,0
QR 63	8 760	3 180	36,3	35,3	1 505	17,2	16,7
Saint-Léonard	19 825	6 850	34,6	33,5	3 040	15,3	15,2
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	%
Saint-Léonard										
Tous ménages	7 340	100,0	8 965	100,0	3 785	100,0	8 635	100,0	30 015	100,0
30 % ou plus	1 385	18,9	2 075	23,1	1 325	35,0	4 305	49,9	9 425	31,4
50 % ou plus	585	8,0	705	7,9	570	15,1	2 085	24,1	4 065	13,5
Propriétaires	3 480	100,0	4 225	100,0	840	100,0	1 425	100,0	10 190	100,0
30 % ou plus	570	16,4	985	23,3	260	31,0	720	50,5	2 575	25,3
50 % ou plus	235	6,8	340	8,0	125	14,9	320	22,5	1 025	10,1
Locataires	3 860	100,0	4 740	100,0	2 945	100,0	7 205	100,0	19 825	100,0
30 % ou plus	810	21,0	1 090	23,0	1 060	36,0	3 585	49,8	6 850	34,6
50 % ou plus	345	8,9	370	7,8	440	14,9	1 765	24,5	3 040	15,3
Ville de Montréal										
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 7 105 ménages locataires de Saint-Léonard dont le revenu annuel est sous le seuil de revenu de besoins impérieux, ce qui représente 35,8 % de tous les ménages locataires de l'arrondissement.
- Les ménages âgés de 65 ans ou plus y sont fortement représentés avec 28,9 % des ménages (22,3 % pour la ville de Montréal). Suivent ensuite, les personnes seules¹ avec 28,7 % (43,6 % à Montréal). Quant aux ménages avec enfants², ils constituent 31,9 % de ces ménages.
- Il y a plus de 3 000 ménages locataires ayant un revenu annuel sous le seuil de revenu de besoins impérieux dans chacun des quartiers.

¹ Les personnes seules de moins de 65 ans seulement.

² 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

	QR 62		QR 63		Saint-Léonard		Ville de Montréal	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Tous ménages locataires	11 055	100,0	8 760	100,0	19 825	100,0	487 605	100,0
Ménages locataires sous le seuil de revenu de besoins impérieux*	3 785	34,2	3 290	37,6	7 105	35,8	210 070	43,1
Personnes seules	1 090	28,8	955	29,0	2 040	28,7	91 600	43,6
Couples sans enfants	295	7,8	200	6,1	505	7,1	14 355	6,8
Couples avec enfants	760	20,1	480	14,6	1 235	17,4	20 895	9,9
Ménages monoparentaux	575	15,2	420	12,8	1 010	14,2	23 750	11,3
Ménages multifamiliaux	10	0,3	0	0,0	20	0,3	625	0,3
2 personnes ou plus	135	3,6	115	3,5	240	3,4	11 995	5,7
Ménages âgés de 65 ans ou plus**	920	24,3	1 120	34,0	2 055	28,9	46 850	22,3
Total	3 785	100,0	3 290	100,0	7 105	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 de Saint-Léonard, 70,4 % des logements se trouvent dans des bâtiments de type plex (2 à 5 logements). À l'échelle de la ville de Montréal, ce pourcentage s'élève à 38,5 %.
- Le quartier Port-Maurice (62) se distingue avec 77,7 % de ses logements dans des immeubles de type plex.
- Dans l'arrondissement de Saint-Léonard, les 354 logements sociaux et communautaires représentent 1,2 % de tous les logements (occupés en 2006) et 1,8 % des logements locatifs, ce qui est nettement sous les proportions à l'échelle de la ville de Montréal, où les taux sont de 7,1 % et de 10,8 % respectivement.
- Les logements sociaux et communautaires se situent essentiellement dans le quartier Grande-Prairie (63) avec 307 logements sociaux.

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

	QR 62		QR 63		Saint-Léonard		Ville de Montréal	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Unifamiliaux	1 278	7,3	1 435	10,0	2 713	8,5	99 126	12,5
Plex (2 à 5 logements)	13 698	77,7	8 769	61,3	22 467	70,4	305 988	38,5
Immeubles à logements de 3 étages et moins	1 702	9,7	1 872	13,1	3 574	11,2	173 574	21,8
Immeubles à logements de 4 étages et plus	344	2,0	199	1,4	543	1,7	82 221	10,3
Copropriétés divisées*	444	2,5	669	4,7	1 113	3,5	82 725	10,4
Autres**	160	0,9	1 351	9,5	1 511	4,7	52 094	6,5
Total	17 626	100,0	14 295	100,0	31 921	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 sur l'ensemble du parc de logements par secteur

	QR 62	QR 63	Saint-Léonard	Ville de Montréal
Tous logements (occupés) - recensement 2006	16 695	13 305	30 015	743 225
Logements loués - recensement 2006	11 055	8 760	19 825	487 605
Logements sociaux et communautaires - 2008	47	307	354	52 881
HLM	0	304	304	20 796
OBNL	0	3	3	13 537
Coopératives	47	0	47	11 901
Publics non-HLM (abordables)	0	0	0	6 647
% parmi les logements occupés*	0,3	2,3	1,2	7,1
% parmi les logements loués*	0,4	3,5	1,8	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 :

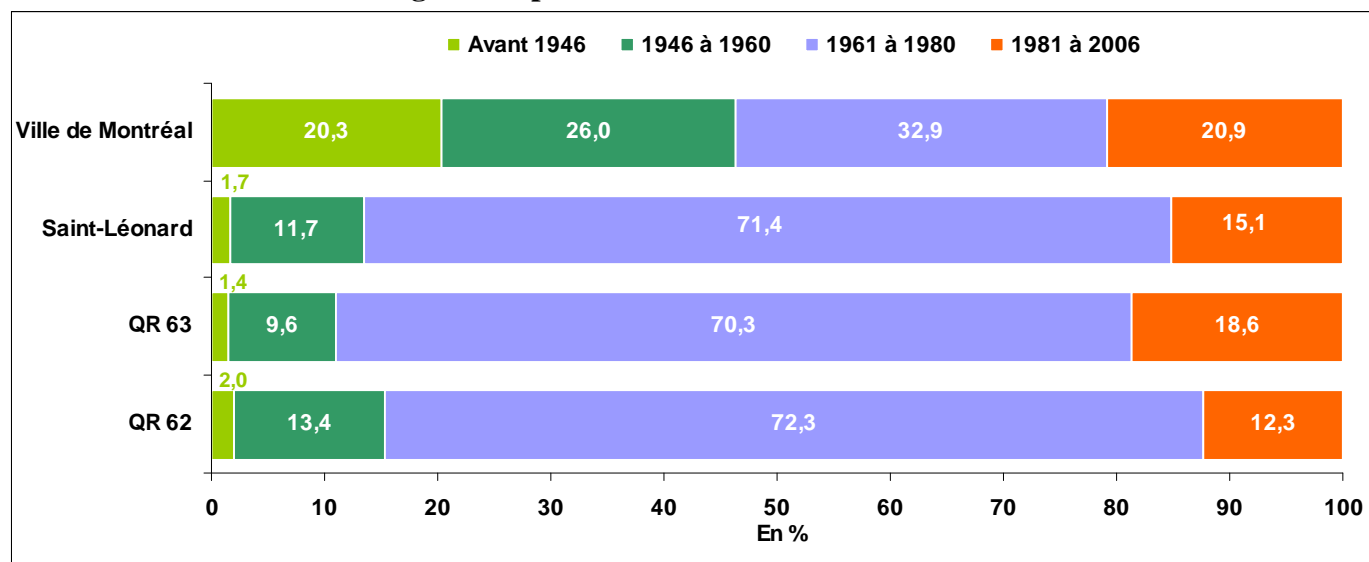
La période de construction est l'année de construction du bâtiment sans égard aux travaux de rénovation effectués. L'occupant du logement sélectionne une période de construction parmi celles qui lui sont proposées dans le questionnaire du recensement.

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 boom de la construction résidentielle pour Saint-Léonard s'est produit entre 1961 et 1980, car 71,4 % des logements y ont été construits; ce pourcentage s'élève à 32,9 % pour la ville de Montréal.
- Les logements construits avant 1946 sont et de loin proportionnellement moins nombreux à Saint-Léonard (1,7 %) qu'à Montréal (20,3 %).
- Le quartier Port-Maurice (62) a un parc de logements un peu plus âgé avec 87,7 % des logements construits avant 1981.
- Par mode d'occupation, les propriétaires et les locataires de l'arrondissement occupent majoritairement des logements construits entre 1961 et 1980 avec respectivement 79,9 % et 69,2 %. Pour leur part, les copropriétaires occupent dans une proportion importante de 88,5 %, des logements construits entre 1981 et 2006.

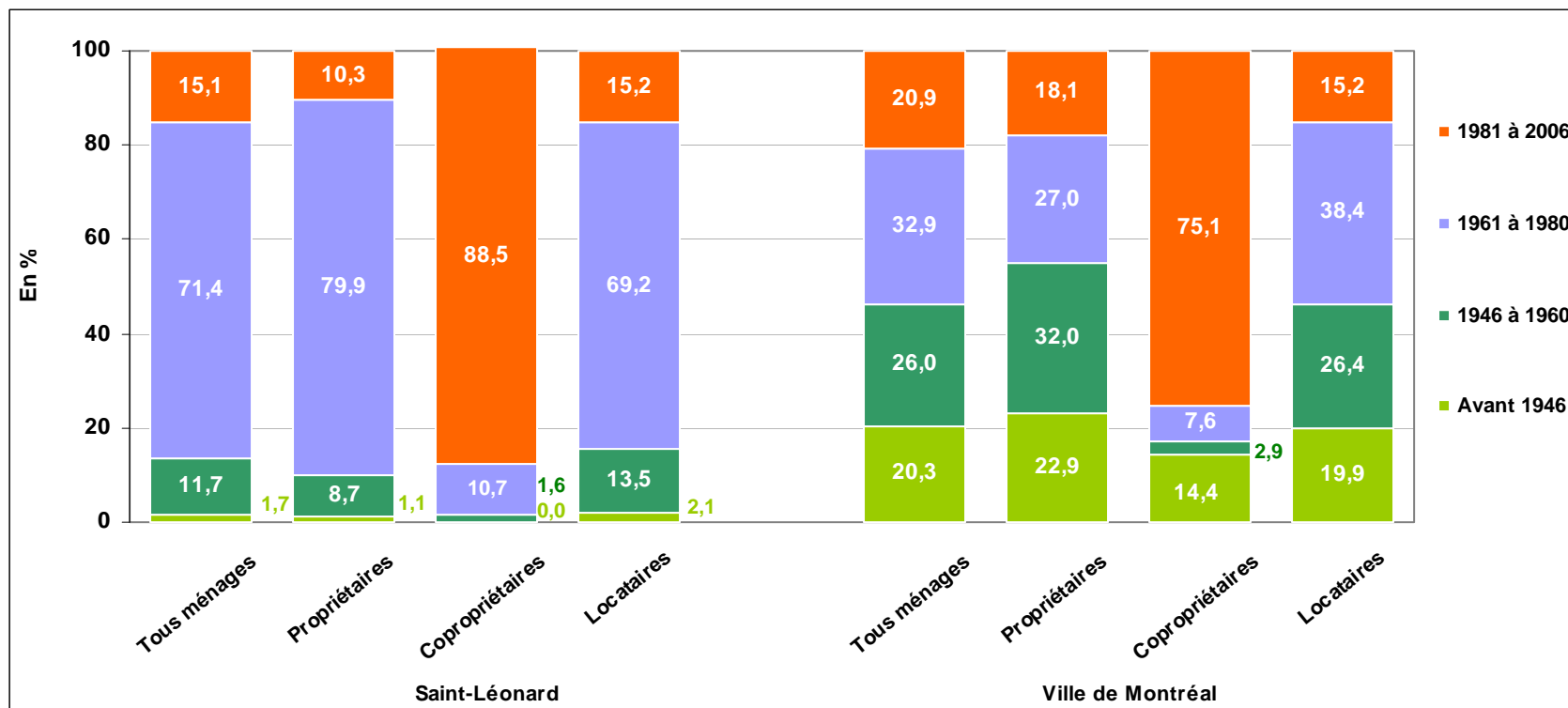
Période de construction des logements par secteur



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

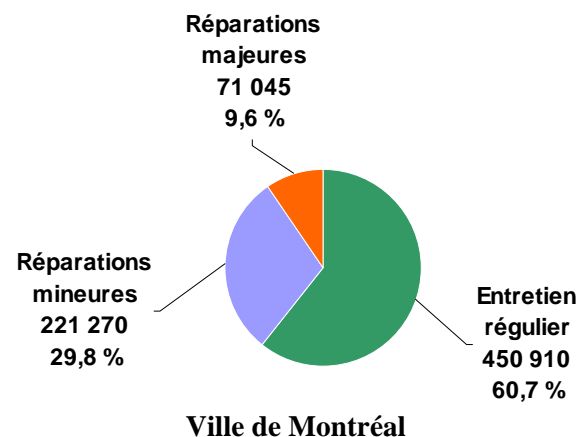
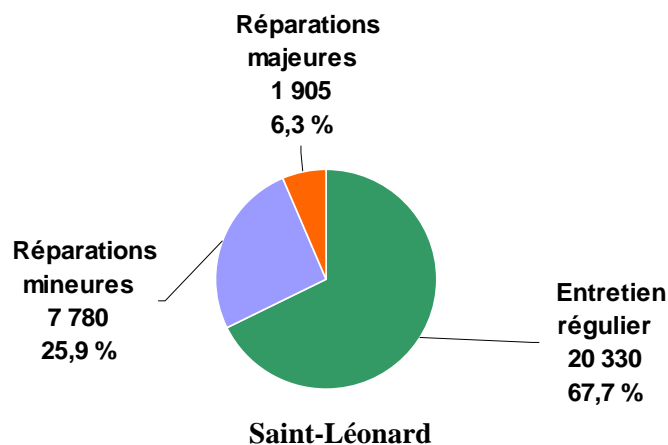
Avis aux lecteurs :

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

Faits saillants

- La majorité des logements (67,7 %) dans Saint-Léonard ne requiert que des travaux d'entretien régulier.
- Cependant, la proportion des logements nécessitant des réparations majeures a augmenté par rapport à 2001, suivant mais dans une moindre mesure, la tendance observée à Montréal; dans Saint-Léonard, le taux est passé de 5,9 % en 2001 à 6,3 % 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 a diminué entre 2001 et 2006, passant de 6,8 % à 5,5 %, tandis qu'il a augmenté chez les locataires de 5,5 % à 6,8 %.
- Tous les modes d'occupation confondus, c'est dans le quartier Port-Maurice (62) que les besoins en réparations majeures sont les plus élevés avec 7,0 % des logements occupés.

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

	QR 62	QR 63	Saint-Léonard	Ville de Montréal
Tous les logements	16 695	13 305	30 015	743 235
% nécessitant réparations mineures en 2006	26,4	25,3	25,9	29,8
<i>% nécessitant réparations mineures en 2001</i>	23,8	24,9	24,3	27,1
% nécessitant réparations majeures en 2006	7,0	5,5	6,3	9,6
<i>% nécessitant réparations majeures en 2001</i>	6,6	5,1	5,9	8,6
Propriétaires	5 645	4 550	10 190	255 635
% nécessitant réparations mineures en 2006	30,7	31,5	31,0	32,1
<i>% nécessitant réparations mineures en 2001</i>	31,5	34,7	32,9	31,9
% nécessitant réparations majeures en 2006	6,2	4,7	5,5	7,5
<i>% nécessitant réparations majeures en 2001</i>	7,5	5,9	6,8	8,0
Locataires	11 055	8 760	19 825	487 605
% nécessitant réparations mineures en 2006	24,3	22,1	23,3	28,6
<i>% nécessitant réparations mineures en 2001</i>	19,8	19,8	19,8	24,8
% nécessitant réparations majeures en 2006	7,5	5,9	6,8	10,6
<i>% nécessitant réparations majeures en 2001</i>	6,0	4,8	5,5	8,9

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.

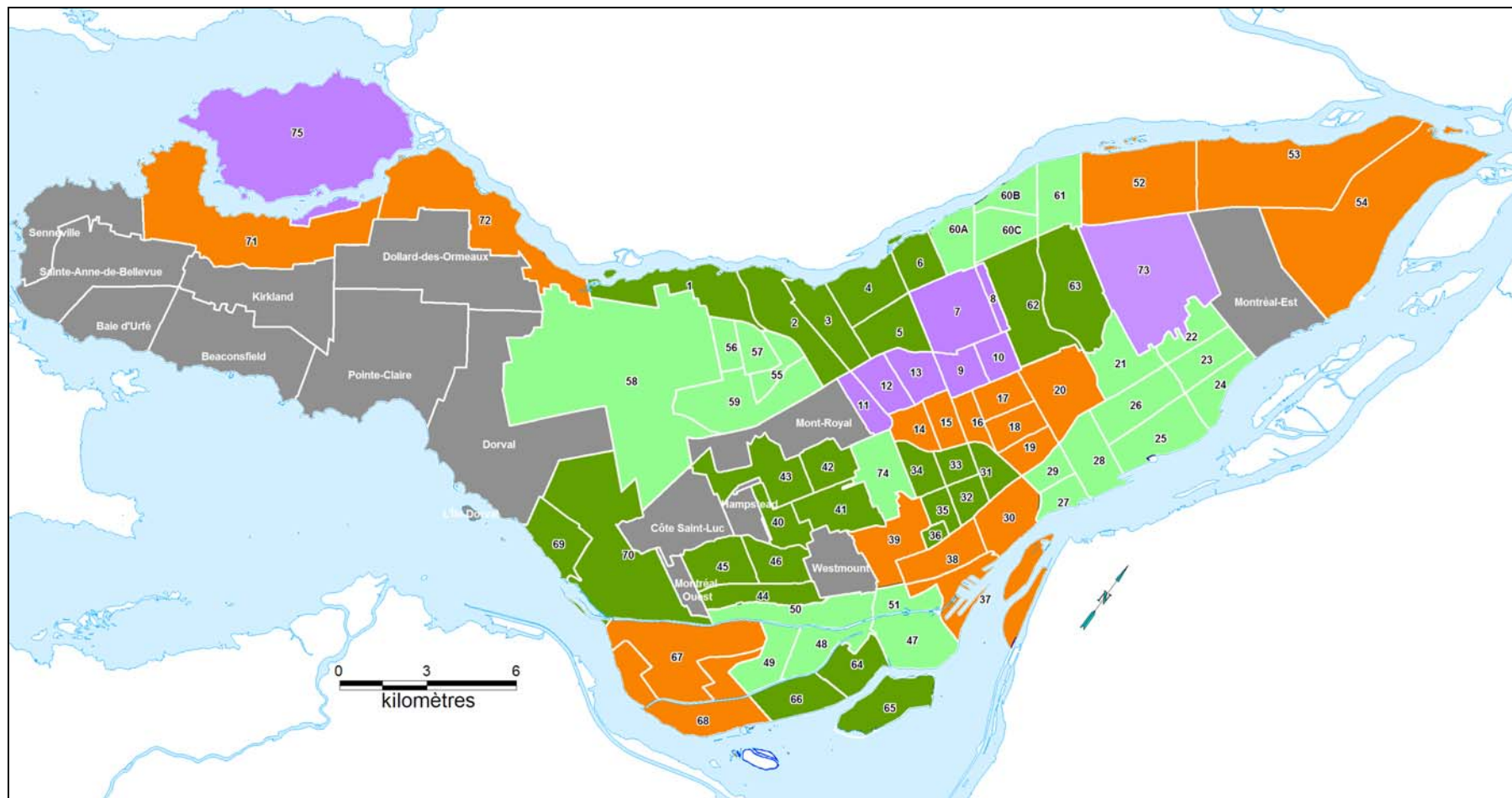
Seuil de faible revenu : indicateur de Statistique Canada visant à distinguer les familles et personnes qui sont nettement désavantagées économiquement par rapport à la moyenne. Il s'agit donc du revenu en deçà duquel un ménage est susceptible de consacrer 20 % de plus de son revenu qu'un ménage moyen 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.