



Profil statistique en habitation de la ville de Montréal

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. 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 à cet égard. Le profil se compose de faits saillants, graphiques et tableaux facilitant les comparaisons.

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

- > Nombre de 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 ménages

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

Territoires de comparaison

Dans ce document, les données sur la ville de Montréal sont mises en relief avec celles se rapportant au territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). D'une part, les données personnalisées sur les ménages des recensements de 2001 et 2006 (Statistique Canada) ont été acquises en consortium avec la CMM, ce qui permet d'avoir un regard statistique régional s'approchant de la région métropolitaine de Montréal. D'autre part, les deux entités partagent des responsabilités, dont celles sur le logement social, ce qui implique des comparaisons statistiques territoriales.

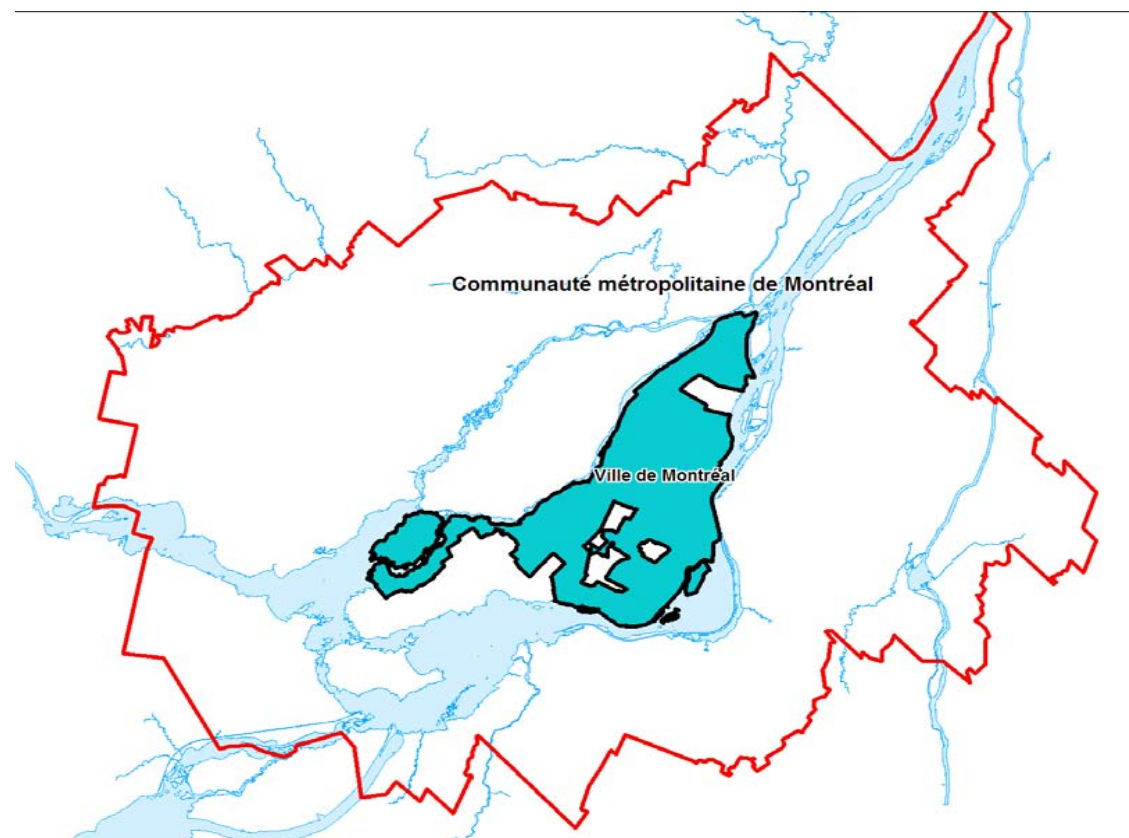
Les écarts entre les variables et les totaux

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

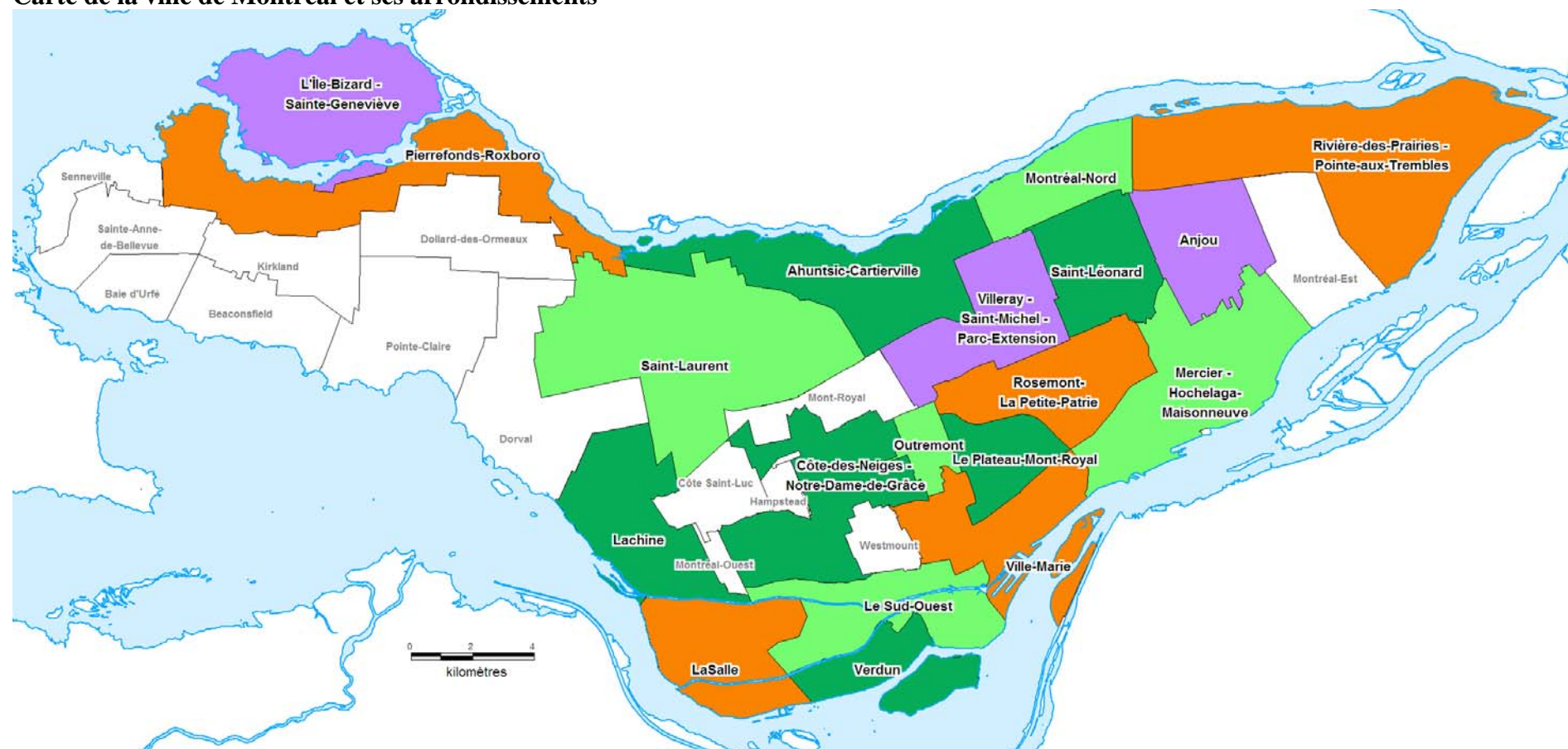
- En 2006, la ville de Montréal compte 743 235 ménages, ce qui représente 50,1 % des 1 483 315 ménages de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) (contre 51,8 % en 2001).
- Entre 2001 et 2006, le nombre de ménages de la ville de Montréal a augmenté de 3,3 %, ce qui est plus élevé que l'augmentation de la population (2,3 %). La formation plus importante de petits ménages explique ce fait. Par exemple, les personnes seules ont augmenté de 4,5 %. À noter que cette hausse est toutefois moindre que celle observée pour la CMM sans Montréal (10,5 %) (voir p.7).
- Le nombre de ménages par arrondissement varie de 6 430 pour L'Île-Bizard—Sainte-Geneviève à 73 630 pour Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.



	Les ménages en 2006	
	N	Part relative % Rg
Ahuntsic—Cartierville	57 535	7,7 5
Anjou	18 985	2,6 16
Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce	73 630	9,9 1
Lachine	18 690	2,5 17
LaSalle	33 235	4,5 12
Le Plateau-Mont-Royal	56 015	7,5 6
Le Sud-Ouest	33 265	4,5 11
L'Île-Bizard—Sainte-Geneviève	6 430	0,9 19
Mercier—Hochelaga-Maisonneuve	62 685	8,4 4
Montréal-Nord	36 515	4,9 9
Outremont	9 725	1,3 18
Pierrefonds—Roxboro	23 735	3,2 15
Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles	40 655	5,5 8
Rosemont—La Petite-Patrie	70 060	9,4 2
Saint-Laurent	33 420	4,5 10
Saint-Léonard	30 015	4,0 14
Verdun	32 365	4,4 13
Ville-Marie	43 400	5,8 7
Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension	62 865	8,5 3
Total de la ville de Montréal	743 235	100,0
Ville de Montréal	743 235	50,1
Communauté métropolitaine de Montréal	1 483 315	100,0

Note: Tout au long de ce document, les arrondissements sont présentés par ordre alphabétique.

Carte de la ville de Montréal et ses arrondissements



Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006 (CO-1005).
Cartographie : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

Mode d'occupation des ménages

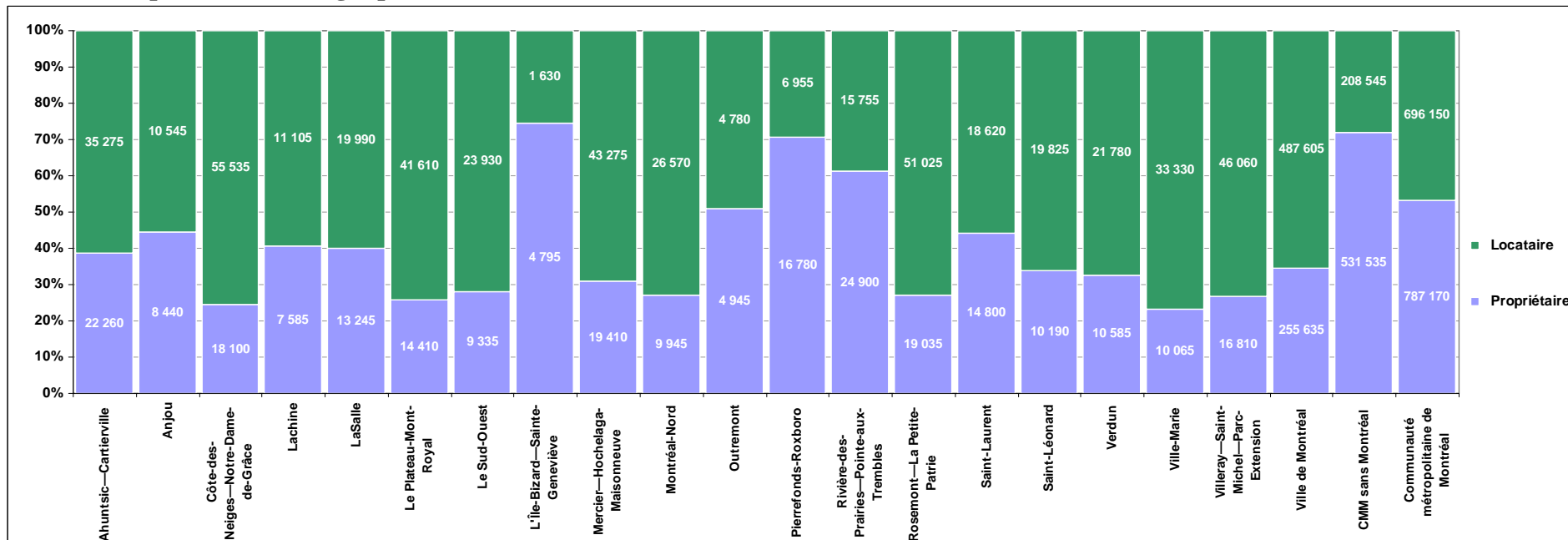
Faits saillants

- Quoique formée majoritairement de locataires, la ville de Montréal connaît une forte augmentation de propriétaires entre 2001 et 2006 :
 - 65,6 % des ménages sont locataires, comparativement à 46,9 % pour la Communauté métropolitaine de Montréal. Pour la CMM sans Montréal, la proportion de locataires est de 28,2 %.
 - Le nombre de ménages propriétaires a augmenté de 10,7 % depuis 2001, tandis que celui des ménages locataires a légèrement diminué de 0,2 %. Ces variations se distinguent de celles observées pour la CMM sans Montréal, soit un accroissement de 14,2 % de ménages propriétaires et une hausse modeste de 2,0 % de ménages locataires.

La baisse du nombre de ménages locataires dans la ville de Montréal s'explique par divers facteurs dont, entre autres, le vieillissement des ménages (transfert de ménages du parc de logements locatifs privés vers les logements collectifs (ex. : les résidences avec services)) et l'accession à la propriété. D'ailleurs, à l'exception des logements sociaux et communautaires (*Solidarité 5 000 logements*) et des résidences privées pour personnes âgées, il s'est construit peu de nouveaux logements locatifs entre 2001 et 2006, comparativement aux propriétés individuelles (unifamiliales et condos).

- L'arrondissement de L'Île-Bizard—Sainte-Geneviève a la proportion de ménages propriétaires la plus élevée avec 74,6 % et l'arrondissement de Ville-Marie a celle de ménages locataires la plus élevée avec 76,8 %.

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

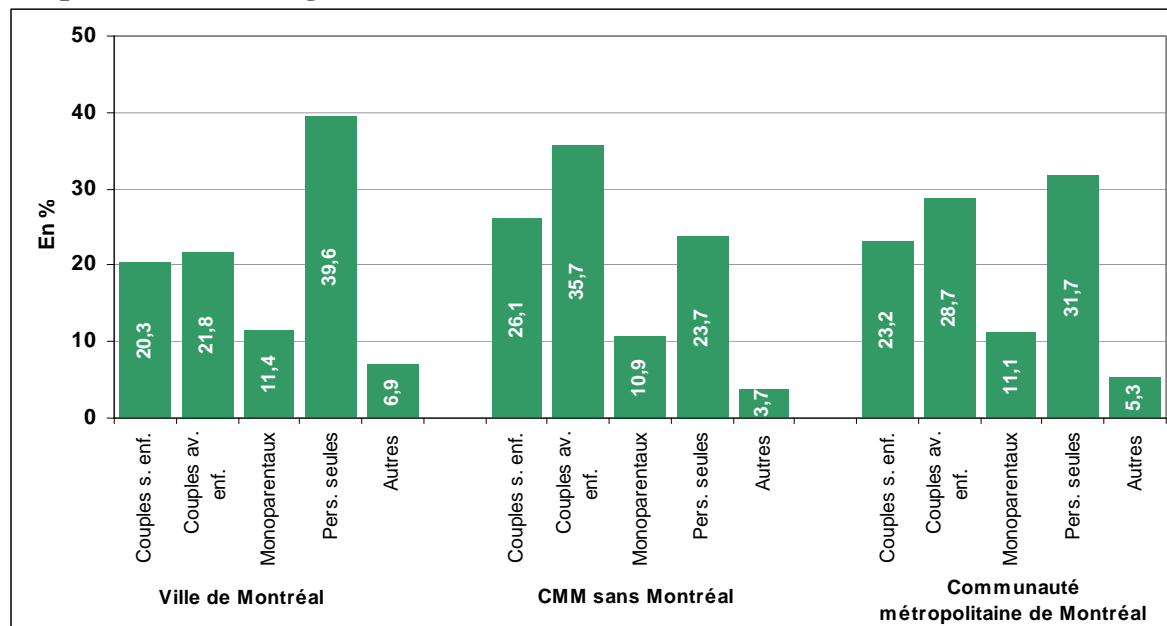
- La ville de Montréal est composée principalement de personnes seules, soit dans une proportion de 39,6 %. Suivent ensuite les couples avec enfants avec 21,8 %¹ et ceux sans enfants avec 20,3 %. Ces proportions contrastent de celles de la CMM sans Montréal où les couples avec enfants représentent 35,7 % des ménages et les personnes seules, seulement 23,7 %.
- En termes de croissance, ce sont les personnes seules qui ont augmenté le plus entre 2001 et 2006 avec 4,5 %² de hausse dans la ville de Montréal et 18,9 % dans la CMM sans Montréal. Suivent ensuite, les couples sans enfants avec 4,1 % de hausse dans la ville de Montréal et 14,3 % dans la CMM sans Montréal.

Malgré l'image familiale de la banlieue montréalaise, le rythme de croissance des ménages sans enfants, dont les personnes seules, est nettement plus élevé dans la CMM sans Montréal qu'à Montréal. De plus, selon les projections démographiques, cette tendance devrait se poursuivre avec le vieillissement de la population et le départ des enfants (devenant adultes) de la maison. Par ailleurs, les nouveaux ménages qui se forment sans enfant ni projet d'en avoir sont de plus en plus fréquents.

¹ Pour le nombre total de ménages avec enfants, voir p. 9.

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

Composition des ménages



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
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
CMM sans Montréal	192 880	264 245	80 360	175 540	27 055	740 080
Variation 2001-2006 (%)	14,3	2,3	12,2	18,9	15,6	10,5
Communauté métropolitaine de Montréal	343 945	426 190	164 860	469 630	78 690	1 483 315
Variation 2001-2006 (%)	9,6	1,9	5,8	9,4	8,6	6,8

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

- À Montréal, la présence de propriétaires est plus importante chez les couples avec enfants; seul ce groupe compte une majorité de ménages propriétaires avec 54,0 %, proportion en hausse par rapport à 2001. Dans l'ensemble des ménages avec enfants (couples avec enfants et ménages monoparentaux), les ménages locataires demeurent les plus nombreux (135 375 ménages locataires et 111 070 ménages propriétaires).
- Pour la CMM sans Montréal, tous les types de ménages sont majoritairement propriétaires à l'exception des personnes seules avec 45,2 %. À Montréal, les personnes seules sont propriétaires à seulement 21,4 %.
- À noter que ce sont proportionnellement les propriétaires chez les ménages monoparentaux et les personnes seules qui ont augmenté le plus fortement entre 2001 et 2006 et ce, tant à Montréal que dans la CMM sans Montréal.

Composition des ménages et mode d'occupation

	Ville de Montréal			CMM sans Montréal			Communauté métropolitaine de Montréal		
	N	% en 2006	% en 2001	N	% en 2006	% en 2001	N	% en 2006	% en 2001
Couples sans enfants	151 065	100,0	100,0	192 880	100,0	100,0	343 945	100,0	100,0
Propriétaires	71 545	47,4	45,2	154 150	79,9	77,0	225 695	65,6	62,3
Locataires	79 520	52,6	54,8	38 725	20,1	23,0	118 245	34,4	37,7
Couples avec enfants	161 945	100,0	100,0	264 245	100,0	100,0	426 190	100,0	100,0
Propriétaires	87 520	54,0	52,2	234 250	88,6	86,6	321 770	75,5	73,5
Locataires	74 430	46,0	47,8	29 985	11,3	13,4	104 415	24,5	26,5
Ménages monoparentaux	84 500	100,0	100,0	80 360	100,0	100,0	164 860	100,0	100,0
Propriétaires	23 550	27,9	24,7	47 860	59,6	53,8	71 410	43,3	38,1
Locataires	60 945	72,1	75,3	32 505	40,4	46,3	93 450	56,7	61,9
Personnes seules	294 090	100,0	100,0	175 540	100,0	100,0	469 630	100,0	100,0
Propriétaires	62 970	21,4	18,4	79 305	45,2	40,7	142 275	30,3	26,1
Locataires	231 120	78,6	81,6	96 235	54,8	59,3	327 355	69,7	73,9
Autres*	51 635	100,0	100,0	27 055	100,0	100,0	78 690	100,0	100,0
Propriétaires	10 050	19,5	19,3	15 970	59,0	55,6	26 020	33,1	31,0
Locataires	41 590	80,5	80,7	11 095	41,0	44,3	52 685	67,0	69,0

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

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

* Les ménages « autres » incluent les ménages multifamiliaux et les ménages 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

- Dans la ville de Montréal, plus du tiers des ménages (34,0 %) sont des ménages avec enfants. Pour la CMM sans Montréal, il s'agit de près de la moitié (47,5 %) des ménages. Au total, cependant, près de 42 % des ménages avec enfants de la CMM habitent dans la ville de Montréal.
- Parmi les ménages montréalais avec enfants, 50,1 % comptent un seul enfant et 15,1 % en ont trois ou plus. Cette dernière proportion est semblable à ce qu'on observe ailleurs dans la CMM où 15,6 % des ménages avec enfants en ont trois ou plus.
- À Montréal, la majorité (55,0 %) des ménages avec enfants habitent dans des logements de 3 chambres à coucher ou plus. Dans la CMM sans Montréal, les ménages avec enfants habitent essentiellement dans des logements de 3 chambres à coucher ou plus (81,2 %).
- À Montréal, 67,4 % des ménages avec deux enfants et 76,3 % des ménages avec trois enfants ou plus habitent dans des logements de 3 chambres à coucher ou plus.
- Par mode d'occupation, les ménages propriétaires avec enfants habitent de plus grands logements; 83,5 % ont un logement de 3 chambres à coucher ou plus comparativement à 44,5 % pour les copropriétaires et à 35,2 % pour les locataires. La ville de Montréal se distingue peu à cet égard de la CMM sans Montréal.
- On remarque qu'une proportion non négligeable des ménages locataires montréalais avec enfants habitent dans de petits logements; 15,5 % des locataires avec enfants occupent un logement d'une chambre à coucher ou un studio.

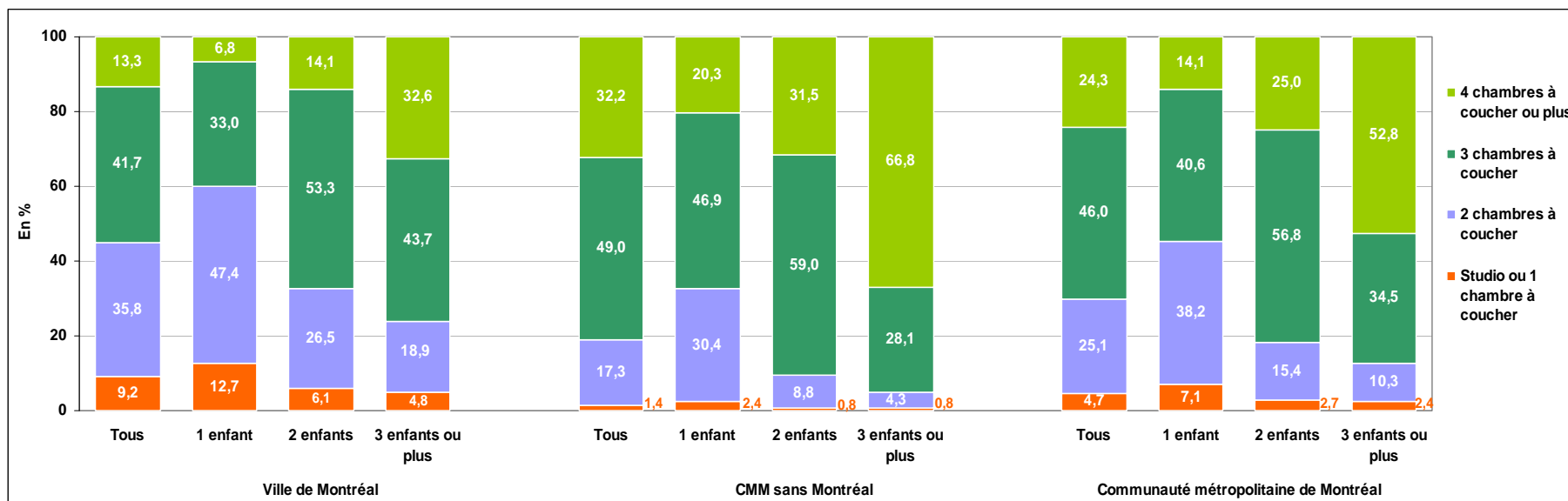
Ménages avec enfants

	Ville de Montréal		CMM sans Montréal		Communauté métropolitaine de Montréal	
	N	%	N	%	N	%
Tous ménages	743 235	100,0	740 080	100,0	1 483 315	100,0
<i>Ménages avec enfants (incluant les couples avec enfants, les ménages monoparentaux et des ménages multifamiliaux)</i>	252 460	34,0	351 710	47,5	604 170	40,7
1 enfant	126 365	50,1	150 120	42,7	276 485	45,8
2 enfants	87 900	34,8	146 730	41,7	234 630	38,8
3 enfants ou plus	38 200	15,1	54 860	15,6	93 060	15,4
Total	252 460	100,0	351 710	100,0	604 170	100,0

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

Compilation : Ville de Montréal, SMVTP-DH.

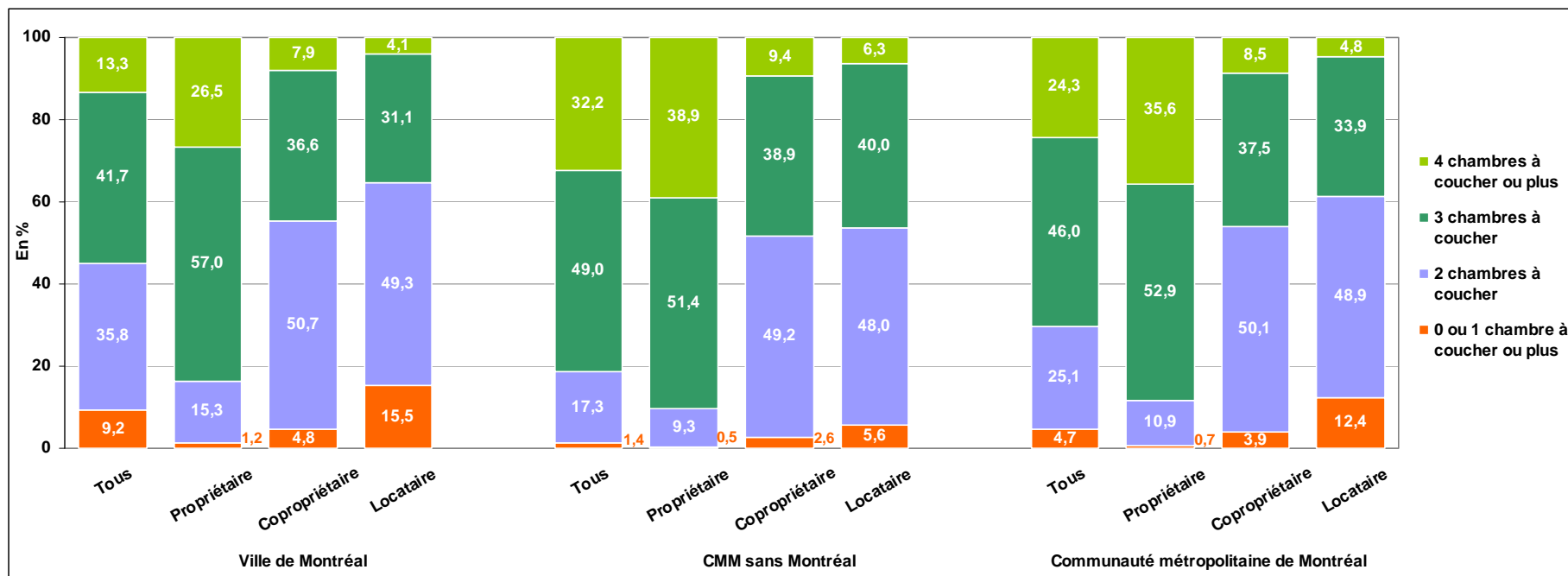
Ménages avec enfants selon le nombre d'enfants dans le ménage et de chambres à coucher



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 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 :

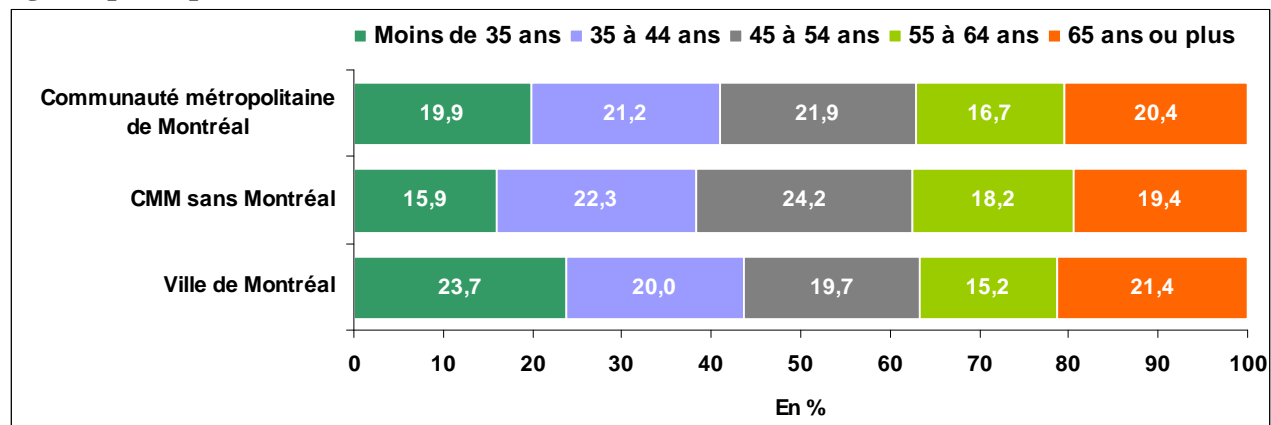
Les ménages sont catégorisés suivant l'âge du principal soutien du ménage c'est-à-dire, la personne de 15 ans ou plus qui est la principale responsable des paiements de l'hypothèque ou du loyer.

Faits saillants

- La concentration de jeunes ménages à Montréal est nettement plus importante que dans la CMM sans Montréal : 23,7 % des ménages ont moins de 35 ans à Montréal comparativement à 15,9 % pour les ménages de la CMM sans Montréal. Cependant, le poids relatif des jeunes ménages est resté passablement stable à Montréal (-0,2 %) entre 2001 et 2006, mais a légèrement augmenté ailleurs dans la CMM (+2,5 %).
- La proportion des ménages de 65 ans ou plus est un peu plus importante à Montréal; ils représentent 21,4 % des ménages de la ville de Montréal comparativement à 19,4 % dans la CMM sans Montréal. Par contre, la hausse, en nombre absolu, entre 2001 et 2006 est plus élevée dans la CMM sans Montréal avec 21,2 % par rapport à 3,6 % pour Montréal.
- Tant à Montréal qu'ailleurs dans la CMM, la proportion des ménages âgés est plus élevée chez les couples sans enfants et les personnes seules; dans la ville de Montréal, ils sont respectivement 31,1 % et 28,2 % à avoir 65 ans ou plus.

Les ménages dont le soutien principal est âgé entre 55 et 64 ans se démarquent par leur taux d'accroissement particulièrement élevé entre 2001 et 2006 et ce, tant dans la ville de Montréal que dans la CMM sans Montréal (+17,9 % et +26,2 % respectivement). Cette croissance s'explique par le vieillissement de la première cohorte de *baby boomers*. La présence importante de ménages âgés de 45 à 54 ans, en 2006, annonce la poursuite de cet accroissement parmi les ménages âgés de 55 ans ou plus au cours des prochaines années.

Âge du principal soutien



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
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
CMM sans Montréal	192 880	100,0	14,3	264 245	100,0	2,3	80 360	100,0	12,1	175 540	100,0	18,9	740 080	100,0	10,5
Moins de 35 ans	29 310	15,2	7,1	44 235	16,7	-4,6	10 125	12,6	-10,4	26 425	15,1	12,6	118 025	15,9	2,5
35 à 44 ans	16 350	8,5	-8,5	95 190	36,0	-6,5	24 945	31,0	1,7	24 520	14,0	-2,4	165 355	22,3	-4,9
45 à 54 ans	31 560	16,4	6,7	84 290	31,9	11,7	26 435	32,9	30,9	31 135	17,7	20,2	178 760	24,2	14,7
55 à 64 ans	54 660	28,3	21,8	30 775	11,6	19,3	9 840	12,2	33,5	33 980	19,4	37,3	134 345	18,2	26,2
65 ans ou plus	60 985	31,6	24,5	9 760	3,7	9,0	9 020	11,2	9,2	59 475	33,9	22,8	143 595	19,4	21,2
Communauté métropolitaine de Montréal	343 945	100,0	9,6	426 190	100,0	1,9	164 860	100,0	5,8	469 630	100,0	9,4	1 483 315	100,0	6,8
Moins de 35 ans	69 870	20,3	7,9	72 225	16,9	-6,7	23 865	14,5	-15,1	93 790	20,0	4,7	294 480	19,9	0,8
35 à 44 ans	32 895	9,6	-7,1	151 105	35,5	-4,5	48 055	29,1	-3,0	70 255	15,0	-5,1	313 850	21,2	-4,7
45 à 54 ans	50 735	14,8	3,3	130 855	30,7	10,9	51 045	31,0	20,5	80 825	17,2	10,3	325 180	21,9	10,7
55 à 64 ans	82 500	24,0	18,4	51 130	12,0	14,9	20 625	12,5	28,7	82 380	17,5	28,3	247 215	16,7	22,3
65 ans ou plus	107 935	31,4	13,8	20 875	4,9	4,6	21 270	12,9	7,6	142 375	30,3	11,3	302 585	20,4	11,2

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 plus nombreux à Montréal que dans la CMM sans Montréal. Ils représentent 32,9 % des ménages de Montréal comparativement à 15,2 % dans la CMM sans Montréal.
- Ces ménages ont un profil semblable à l'ensemble des ménages montréalais en ce qui concerne le mode d'occupation; à Montréal, 62,9 % sont des ménages locataires (65,6 % pour l'ensemble des ménages de la ville (voir p. 4)). Il en est de même pour la CMM hors Montréal où 75,0 % des ménages immigrants sont propriétaires comparativement à 71,8 % pour l'ensemble des ménages.
- En nombre absolu, il y a un nombre semblable de ménages immigrants propriétaires à Montréal et dans la CMM sans Montréal tandis qu'il y a près de cinq fois plus de ménages immigrants locataires à Montréal que dans la CMM sans Montréal.
- À Montréal, un ménage immigrant sur cinq s'est établi au pays entre 2001 et 2006 (9,6 % dans la CMM sans Montréal).

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

	Ville de Montréal		CMM sans Montréal		Communauté métropolitaine de Montréal	
	N	%	N	%	N	%
Tous ménages	743 235	100,0	740 080	100,0	1 483 315	100,0
Ménages dont le principal soutien est né à l'extérieur du Canada	244 470	32,9	112 720	15,2	357 190	24,1
Propriétaires	90 715	37,1	84 570	75,0	175 285	49,1
Locataires	153 765	62,9	28 150	25,0	181 915	50,9
Dont la période d'immigration est de 2001 à 2006	49 115	20,1	10 790	9,6	59 905	16,8

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

- Dans la ville de Montréal, le revenu médian des ménages s'élève à 38 201 \$, comparativement à 48 016 \$ dans la CMM. Le revenu médian calculé dans la CMM sans Montréal est d'environ 61 200 \$¹, ce qui représente un écart d'environ 23 000 \$ avec celui de la ville de Montréal.
- À Montréal, le revenu médian des ménages propriétaires est de 63 196 \$ contre 29 766 \$ pour les locataires. Pour la CMM, les revenus médians des propriétaires et des locataires s'élèvent respectivement à 69 985 \$ et 30 806 \$. À noter, l'écart (environ 10 000 \$) entre les ménages propriétaires à Montréal et ceux de la CMM sans Montréal dont le revenu médian calculé est d'environ 73 200 \$.

L'écart observé entre le revenu médian des ménages de la ville de Montréal et ceux de la CMM sans Montréal correspond à la proportion plus importante de ménages propriétaires hors de la ville de Montréal.

L'écart des revenus médians entre les ménages propriétaires de la ville de Montréal et ceux dans la CMM hors Montréal reflète, notamment, le pourcentage plus élevé de ménages propriétaires de petite taille (souvent un seul soutien adulte) à Montréal.

- On constate que les couples avec enfants ont le revenu médian le plus élevé (64 357 \$ à Montréal et 79 876 \$ dans l'ensemble de la CMM) tandis que les personnes seules ont le revenu médian le moins élevé (23 123 \$ à Montréal et 25 548 \$ dans l'ensemble de la CMM).
- De 2001 et 2006, la proportion de ménages sous le seuil de faible revenu a décru chez les propriétaires tant à Montréal qu'ailleurs dans la CMM (-1,2 % à Montréal). Pour la même période, la présence de ménages locataires à faible revenu s'est accru très légèrement (+0,4 % à Montréal). La présence de ménages à faible revenu est plus importante à Montréal qu'ailleurs dans la CMM et ce, tant chez les propriétaires que chez les locataires.

¹ Le revenu médian des ménages de la CMM hors Montréal est calculé à partir de la répartition des ménages par catégories de revenu.

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
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 \$
Communauté métropolitaine de Montréal					
Tous ménages	58 338 \$	79 876 \$	41 578 \$	25 548 \$	48 016 \$
Propriétaires	67 602 \$	91 260 \$	55 762 \$	37 179 \$	69 985 \$
Locataires	43 600 \$	45 966 \$	32 303 \$	20 994 \$	30 806 \$

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

	Ville de Montréal		CMM sans Montréal		Communauté métropolitaine de Montréal	
	N	%	N	%	N	%
Tous ménages	743 235	100,0	740 080	100,0	1 483 315	100,0
Moins de 20 000 \$	182 895	24,6	83 635	11,3	266 530	18,0
20 000 \$ à 39 999 \$	205 190	27,6	143 240	19,4	348 430	23,5
40 000 \$ à 74 999 \$	210 070	28,3	236 635	32,0	446 705	30,1
75 000 \$ à 99 999 \$	65 965	8,9	116 815	15,8	182 780	12,3
100 000 \$ ou plus	79 115	10,6	159 760	21,6	238 875	16,1
Revenu médian	38 201 \$		* 61 200 \$		48 016 \$	
Sous le seuil de faible revenu - 2005	254 195	34,2	120 495	16,3	374 690	25,3
Sous le seuil de faible revenu - 2000	251 390	34,9	117 960	17,6	369 350	26,6
Propriétaires	255 635	100,0	531 540	100,0	787 170	100,0
Moins de 20 000 \$	21 995	8,6	27 855	5,2	49 850	6,3
20 000 \$ à 39 999 \$	47 915	18,7	73 760	13,9	121 675	15,5
40 000 \$ à 74 999 \$	83 200	32,5	173 300	32,6	256 500	32,6
75 000 \$ à 99 999 \$	39 745	15,5	104 110	19,6	143 855	18,3
100 000 \$ ou plus	62 780	24,6	152 510	28,7	215 290	27,3
Revenu médian	63 196 \$		* 73 200 \$		69 985 \$	
Sous le seuil de faible revenu - 2005	35 480	13,9	45 440	8,5	80 920	10,3
Sous le seuil de faible revenu - 2000	33 995	14,7	44 890	9,6	78 885	11,3
Locataires	487 605	100,0	208 540	100,0	696 150	100,0
Moins de 20 000 \$	160 900	33,0	55 770	26,7	216 670	31,1
20 000 \$ à 39 999 \$	157 285	32,3	69 460	33,3	226 745	32,6
40 000 \$ à 74 999 \$	126 875	26,0	63 335	30,4	190 210	27,3
75 000 \$ à 99 999 \$	26 215	5,4	12 710	6,1	38 925	5,6
100 000 \$ ou plus	16 335	3,4	7 260	3,5	23 595	3,4
Revenu médian	29 766 \$		* 34 000 \$		30 806 \$	
Sous le seuil de faible revenu - 2005	218 710	44,9	75 055	36,0	293 765	42,2
Sous le seuil de faible revenu - 2000	217 395	44,5	73 090	35,8	290 485	41,9

* Revenu médian calculé à partir des catégories de revenu.

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 la ville de Montréal ont un taux d'effort plus élevé que ceux de la CMM sans Montréal :
 - Près du tiers (32,8 %) des ménages de la ville de Montréal ont un taux d'effort de 30 % ou plus (20,0 % dans la CMM sans Montréal), tandis que 15,4 % ont un taux d'effort de 50 % ou plus (8,2 % dans la CMM hors Montréal).
 - Les ménages locataires ayant un taux d'effort de 50 % ou plus représentent 91 265 ménages à Montréal et 33 030 ailleurs dans la CMM.
- Les taux d'effort ont peu fluctué de 2001 à 2006, tant à la ville de Montréal que dans la CMM sans Montréal :
 - Le pourcentage des ménages ayant un taux d'effort de 30 % ou plus s'est accru d'environ 1 % chez les propriétaires et les locataires, tant à Montréal qu'ailleurs dans la CMM.
 - Quant aux ménages ayant un taux d'effort de 50 % ou plus, leur pourcentage est demeuré stable chez les locataires montréalais, a légèrement diminué chez les locataires hors Montréal et s'est un peu accru chez les propriétaires, en particulier à Montréal (+0,4 %).
 - Cependant, à Montréal, le nombre absolu de ménages ayant un taux d'effort de 50 % ou plus a augmenté de 15,4 % chez les propriétaires et de 3,4 % chez les locataires.

L'écart entre les taux d'effort globaux des ménages de la ville de Montréal et la CMM sans Montréal reflète la proportion plus importante de ménages locataires à Montréal. En effet, les locataires ont un taux d'effort plus élevé que les propriétaires partout dans la CMM.

Par ailleurs, la hausse des taux d'effort des ménages propriétaires fait écho au dynamisme du marché immobilier de 2001 à 2006. Cette période a vu une hausse du nombre de propriétaires (donc, du nombre de ménages ayant une hypothèque à rembourser) ainsi qu'une croissance importante des coûts d'acquisition des propriétés, en particulier à Montréal.

Chez les locataires montréalais, le taux d'effort a peu augmenté malgré la pénurie de logements qui sévissait entre 2000 et 2004. La réalisation de 5 000 logements sociaux et communautaires (*Solidarité 5000 logements*), ainsi que l'allocation pendant cette période de suppléments au loyer d'urgence ont contribué, parmi d'autres facteurs, à atténuer la pression à la hausse des loyers induite par le faible taux d'innoculation des logements locatifs.

- Dans la ville de Montréal, les personnes seules ont la proportion la plus élevée de ménages ayant un taux d'effort de 50 % ou plus avec 24,6 %. Pour les couples avec ou sans enfants, cette proportion est moins élevée, soit de 7,3 % et 7,6 % respectivement.

Taux d'effort et mode d'occupation des ménages

	Tous ménages N	Taux d'effort de 30 % ou plus			Taux d'effort de 50 % ou plus		
		N	% en 2006	% en 2001	N	% en 2006	% en 2001
Tous ménages							
Ville de Montréal	743 235	243 940	32,8	32,0	114 630	15,4	15,5
CMM sans Montréal	740 080	148 240	20,0	19,5	60 400	8,2	8,5
Communauté métropolitaine de Montréal	1 483 315	392 180	26,4	26,0	175 030	11,8	12,1
Propriétaires							
Ville de Montréal	255 635	56 475	22,1	21,2	23 360	9,1	8,7
CMM sans Montréal	531 535	74 910	14,1	13,2	27 370	5,1	5,0
Communauté métropolitaine de Montréal	787 170	131 385	16,7	15,9	50 730	6,4	6,2
Locataires							
Ville de Montréal	487 605	187 460	38,4	37,1	91 265	18,7	18,7
CMM sans Montréal	208 545	73 335	35,2	33,8	33 030	15,8	16,4
Communauté métropolitaine de Montréal	696 150	260 795	37,5	36,1	124 295	17,9	18,0

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	%
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
CMM sans Montréal										
Tous ménages	192 880	100,0	264 245	100,0	80 360	100,0	175 540	100,0	740 080	100,0
30 % ou plus	23 145	12,0	28 515	10,8	21 475	26,7	70 625	40,2	148 240	20,0
50 % ou plus	8 140	4,2	9 065	3,4	7 990	9,9	33 505	19,1	60 400	8,2
Propriétaires	154 150	100,0	234 250	100,0	47 860	100,0	79 305	100,0	531 535	100,0
30 % ou plus	15 690	10,2	22 800	9,7	10 795	22,6	23 455	29,6	74 910	14,1
50 % ou plus	5 570	3,6	7 165	3,1	3 870	8,1	10 000	12,6	27 370	5,1
Locataires	38 725	100,0	29 985	100,0	32 505	100,0	96 235	100,0	208 545	100,0
30 % ou plus	7 455	19,3	5 710	19,0	10 690	32,9	47 175	49,0	73 335	35,2
50 % ou plus	2 570	6,6	1 895	6,3	4 125	12,7	23 500	24,4	33 030	15,8
Communauté métropolitaine de Montréal										
Tous ménages	343 945	100,0	426 190	100,0	164 860	100,0	469 630	100,0	1 483 315	100,0
30 % ou plus	52 415	15,2	61 640	14,5	50 415	30,6	207 045	44,1	392 180	26,4
50 % ou plus	19 655	5,7	20 860	4,9	19 085	11,6	105 720	22,5	175 030	11,8
Propriétaires	225 695	100,0	321 770	100,0	71 410	100,0	142 275	100,0	787 170	100,0
30 % ou plus	25 925	11,5	38 355	11,9	17 360	24,3	45 445	31,9	131 385	16,7
50 % ou plus	9 240	4,1	12 675	3,9	6 595	9,2	20 475	14,4	50 730	6,4
Locataires	118 245	100,0	104 415	100,0	93 450	100,0	327 355	100,0	696 150	100,0
30 % ou plus	26 490	22,4	23 285	22,3	33 060	35,4	161 600	49,4	260 795	37,5
50 % ou plus	10 415	8,8	8 185	7,8	12 490	13,4	85 240	26,0	124 295	17,9

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. Les tableaux qui suivent portent sur les ménages locataires, ceux-ci constituant la clientèle cible de ces programmes.

Faits saillants

- Il y a 210 070 ménages locataires de la ville de Montréal dont le revenu annuel est sous le seuil de revenu de besoins impérieux, ce qui représente 43,1 % de tous les ménages locataires. Au sein de la Communauté métropolitaine de Montréal, 73,7 % des ménages locataires dont le revenu annuel est sous le seuil de revenu de besoins impérieux habitent dans la ville de Montréal.
- Les personnes seules¹ (43,6 %) et les ménages âgés de 65 ans ou plus (22,3 %) y sont fortement représentés à Montréal, ce qui est le cas aussi pour la CMM sans Montréal avec 38,6 %. Quant aux ménages avec enfants², ils constituent 21,5 % de ces ménages à Montréal.
- Les ménages locataires dont le revenu annuel est sous le seuil de revenu de besoins impérieux sont plus nombreux dans les arrondissements de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (25 545), Rosemont—La Petite-Patrie (21 785) et Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension (21 040). En part relative des ménages locataires, il s'agit de Ville-Marie (51,1 %), Le Sud-Ouest (47,2 %) et Montréal-Nord (46,5 %).

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

	Ville de Montréal		CMM sans Montréal		Communauté métropolitaine de Montréal	
	N	%	N	%	N	%
Tous ménages locataires	487 605	100,0	208 545	100,0	696 150	100,0
<i>Ménages locataires sous le seuil de revenu de besoins impérieux*</i>	<i>210 070</i>	<i>43,1</i>	<i>75 110</i>	<i>36,0</i>	<i>285 180</i>	<i>41,0</i>
Personnes seules	91 600	43,6	29 025	38,6	120 625	42,3
Couples sans enfants	14 355	6,8	4 105	5,5	18 460	6,5
Couples avec enfants	20 895	9,9	5 515	7,3	26 410	9,3
Ménages monoparentaux	23 750	11,3	9 810	13,1	33 560	11,8
Ménages multifamiliaux	625	0,3	170	0,2	795	0,3
2 personnes ou plus	11 995	5,7	1 975	2,6	13 970	4,9
Ménages âgés de 65 ans ou plus**	46 850	22,3	24 510	32,6	71 360	25,0
Total	210 070	100,0	75 110	100,0	285 180	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 \$ (en 2005) 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.

Ménages locataires ayant un revenu sous le seuil de revenu de besoins impérieux* par arrondissement

	Tous ménages locataires	Ménages locataires sous le seuil de revenu de besoins impérieux*	% des ménages locataires sous le seuil de revenu de besoins impérieux*	
	N	N	%	Rg
Ahuntsic—Cartierville	35 275	15 635	44,3	6
Anjou	10 545	3 610	34,2	18
Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce	55 535	25 545	46,0	4
Lachine	11 105	4 190	37,7	12
LaSalle	19 990	7 190	36,0	15
Le Plateau-Mont-Royal	41 610	18 000	43,3	7
Le Sud-Ouest	23 930	11 290	47,2	2
L'Île-Bizard—Sainte-Geneviève	1 630	590	36,2	14
Mercier—Hochelaga-Maisonneuve	43 275	18 245	42,2	9
Montréal-Nord	26 570	12 355	46,5	3
Outremont	4 780	1 440	30,1	19
Pierrefonds—Roxboro	6 955	2 460	35,4	17
Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles	15 755	5 910	37,5	13
Rosemont—La Petite-Patrie	51 025	21 785	42,7	8
Saint-Laurent	18 620	7 450	40,0	10
Saint-Léonard	19 825	7 105	35,8	16
Verdun	21 780	8 685	39,9	11
Ville-Marie	33 330	17 015	51,1	1
Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension	46 060	21 040	45,7	5
Ville de Montréal	487 605	210 070	43,1	

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 \$ (en 2005) 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.

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 montréalais.

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) et 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 la ville de Montréal, 38,5 % des logements se trouvent dans des bâtiments de type plex (2 à 5 logements), suivis des immeubles à logements de 3 étages ou moins (6 logements ou plus) avec 21,8 %.
- Toujours à Montréal, les 52 881 logements sociaux et communautaires représentent 7,1 % de tous les logements (occupés en 2006) et 10,8 % des logements locatifs. Par ailleurs, la part estimée¹ des logements sociaux et communautaires de la ville de Montréal à l'intérieur de la Communauté métropolitaine de Montréal était de 76,6 % en 2005.
- Les arrondissements où se retrouvent le plus de logements sociaux et communautaires sont Le Sud-Ouest (8 092), Ville-Marie (7 747) et Mercier—Hochelaga-Maisonneuve (5 912).

¹ Les données utilisées pour cette estimation proviennent de l'étude « Analyse de la répartition spatiale de l'offre et de la demande de logements sociaux et abordables sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal » (APPARICIO, Philippe, SÉGUIN, Anne-Marie et LELOUP, Xavier, INRS-Urbanisation, Culture et Société, 2006, rapport de recherche réalisé pour la Communauté métropolitaine de Montréal). Ces données excluent les réalisations hors subventions fédérales ou provinciales ainsi que les projets appartenant à la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Selon cette étude, sur les 56 206 logements sociaux et communautaires de la CMM, 43 042 étaient à Montréal, en 2005.

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

	Ville de Montréal	
	N	%
Unifamiliaux	99 126	12,5
Plex (2 à 5 logements)	305 988	38,5
Immeubles à logements de 3 étages et moins	173 574	21,8
Immeubles à logements de 4 étages et plus	82 221	10,3
Copropriétés divisées*	82 725	10,4
Autres**	52 094	6,5
Total	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 classés 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

	Ville de Montréal
Tous logements (occupés) - recensement 2006	743 235
Logements loués - recensement 2006	487 605
Logements sociaux et communautaires - 2008	52 881
HLM	20 796
OBNL	13 537
Coopératives	11 901
Publics non-HLM (abordables)	6 647
% parmi les logements occupés*	7,1
% parmi les logements loués*	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.

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

	Tous logements (occupés) - recensement 2006	Logements loués - recensement 2006	Logements sociaux et communautaires - 2008 -	% parmi les logements occupés*		% parmi les logements loués*	
	N	N	N	%	Rg	%	Rg
Ahuntsic—Cartierville	57 535	35 275	3 703	6,4	6	10,5	7
Anjou	18 985	10 545	538	2,8	15	5,1	15
Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce	73 630	55 535	4 465	6,1	8	8,0	10
Lachine	18 690	11 105	1 348	7,2	4	12,1	6
LaSalle	33 235	19 990	1 174	3,5	14	5,9	13
Le Plateau-Mont-Royal	56 015	41 610	3 733	6,7	5	9,0	8
Le Sud-Ouest	33 265	23 930	8 092	24,3	1	33,8	1
L'Île-Bizard—Sainte-Geneviève	6 430	1 630	12	0,2	19	0,7	19
Mercier—Hochelaga-Maisonneuve	62 685	43 275	5 912	9,4	3	13,7	5
Montréal-Nord	36 515	26 570	2 097	5,7	10	7,9	11
Outremont	9 725	4 780	93	1,0	18	1,9	17
Pierrefonds—Roxboro	23 735	6 955	1 414	6,0	9	20,3	3
Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles	40 655	15 755	2 279	5,6	11	14,5	4
Rosemont—La Petite-Patrie	70 060	51 025	4 449	6,4	6	8,7	9
Saint-Laurent	33 420	18 620	927	2,8	15	5,0	16
Saint-Léonard	30 015	19 825	354	1,2	17	1,8	18
Verdun	32 365	21 780	1 167	3,6	13	5,4	14
Ville-Marie	43 400	33 330	7 747	17,9	2	23,2	2
Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension	62 865	46 060	3 377	5,4	12	7,3	12
Ville de Montréal	743 235	487 605	52 881	7,1		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.

Période de construction des logements

Avis aux lecteurs :

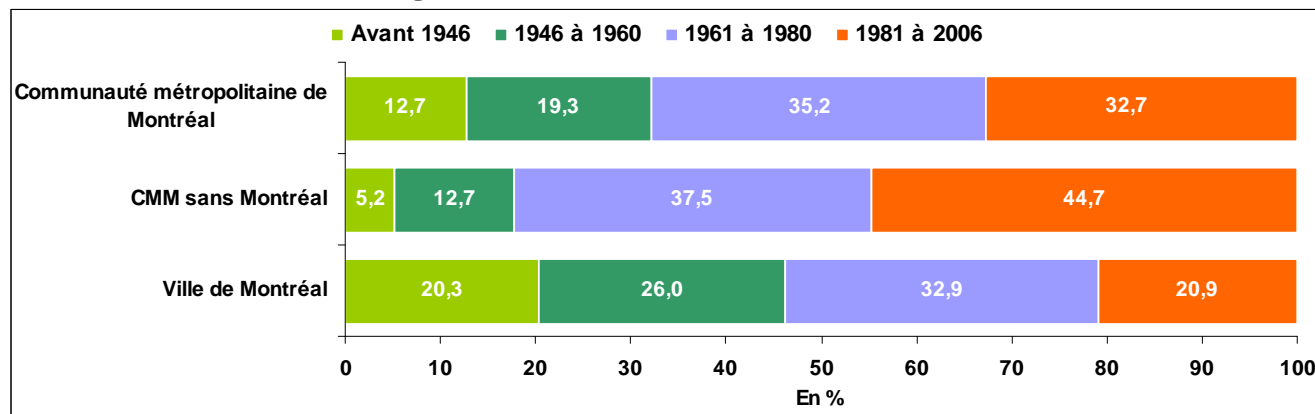
La période de construction est l'année de construction du bâtiment sans égard aux travaux de rénovation effectués. L'occupant du logement sélectionne une période de construction parmi celles qui lui sont proposées dans le questionnaire du recensement.

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 développement concentrique et historique de la région métropolitaine de Montréal fait que la construction résidentielle antérieure à 1961 se concentre davantage dans la ville de Montréal qu'ailleurs dans la CMM. En effet, 46,3 % des logements à Montréal ont été construits avant 1961 comparativement à 17,9 % pour la CMM sans Montréal.
- Par ailleurs, 20,9 % des logements de Montréal ont été construits entre 1981 et 2006 (44,7 % des logements ailleurs dans la CMM).
- Les propriétaires occupent majoritairement de plus vieux logements; 54,9 % ont été construits avant 1961. Pour leur part, les locataires occupent dans une proportion importante de 64,8 %, des logements construits entre 1946 et 1980. Les copropriétaires habitent dans des logements plus récents, puisque 75,1 % ont été construits entre 1981 et 2006.

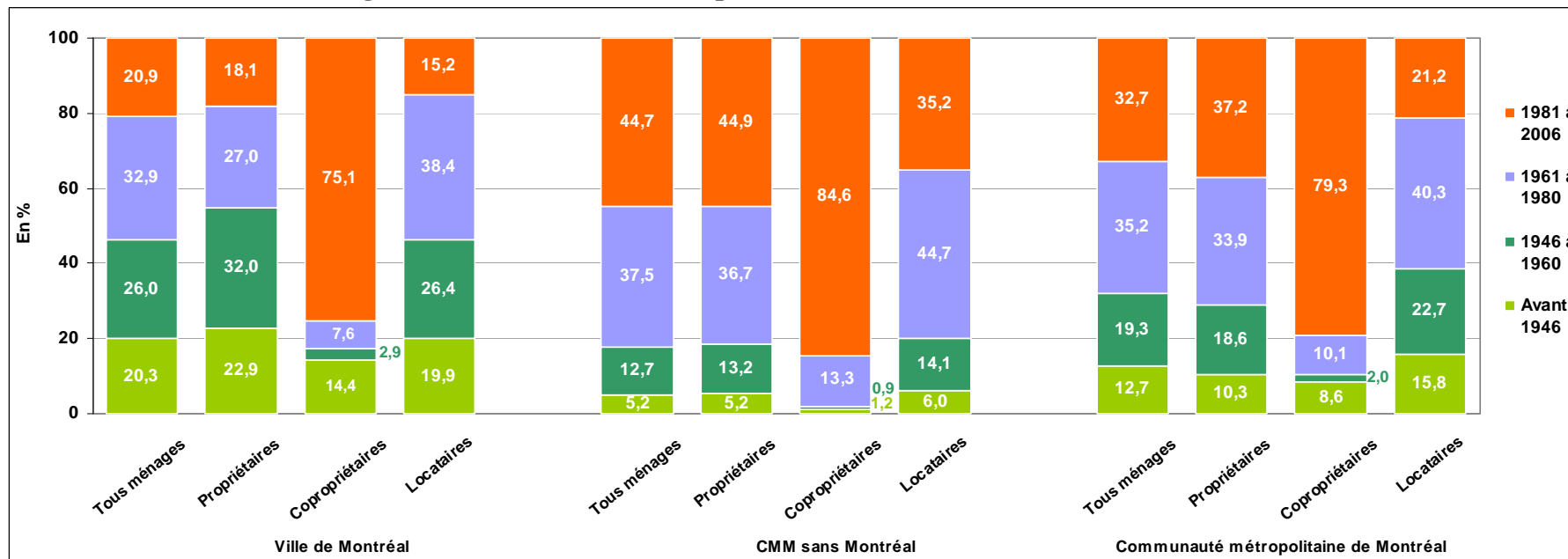
Période de construction des logements



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

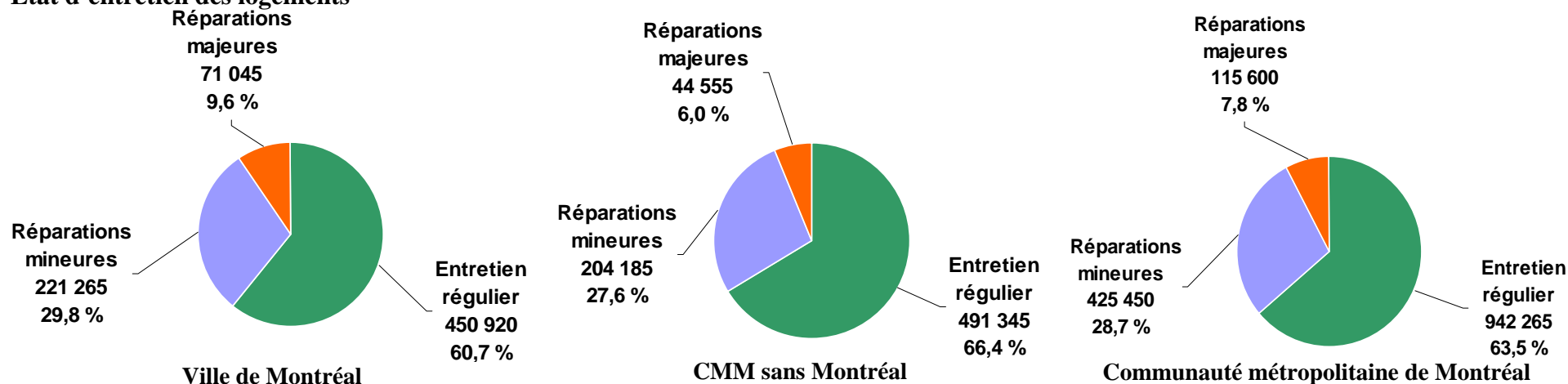
Avis aux lecteurs :

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 (60,7 %) dans la ville de Montréal ne requiert que des travaux d'entretien régulier.
- Cependant, la proportion des logements nécessitant des réparations majeures a augmenté depuis 2001 de 1 %; le taux est passé de 8,6 % en 2001 à 9,6 % en 2006. Cette situation provient en partie du vieillissement général du parc de logements, surtout pour le parc locatif (incluant les logements sociaux et communautaires) qui a connu un faible nombre de constructions neuves privées ces dernières années. À l'inverse, pour la CMM sans Montréal, le taux a diminué, passant de 9,8 % à 6,0 %.
- La tendance varie à Montréal 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 8,0 % à 7,5 %, tandis qu'il a augmenté chez les locataires de 8,9 % à 10,6 %.

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 et mode d'occupation

	Ville de Montréal	CMM sans Montréal	Communauté métropolitaine de Montréal
Tous les logements	743 235	740 080	1 483 315
% nécessitant réparations mineures en 2006	29,8	27,6	28,7
<i>% nécessitant réparations mineures en 2001</i>	<i>27,1</i>	<i>26,9</i>	<i>26,8</i>
% nécessitant réparations majeures en 2006	9,6	6,0	7,8
<i>% nécessitant réparations majeures en 2001</i>	<i>8,6</i>	<i>9,8</i>	<i>7,5</i>
Propriétaires	255 635	531 535	787 170
% nécessitant réparations mineures en 2006	32,1	28,4	29,6
<i>% nécessitant réparations mineures en 2001</i>	<i>31,9</i>	<i>33,4</i>	<i>29,7</i>
% nécessitant réparations majeures en 2006	7,5	5,3	6,0
<i>% nécessitant réparations majeures en 2001</i>	<i>8,0</i>	<i>10,0</i>	<i>6,7</i>
Locataires	487 605	208 545	696 150
% nécessitant réparations mineures en 2006	28,6	25,6	27,7
<i>% nécessitant réparations mineures en 2001</i>	<i>24,8</i>	<i>24,2</i>	<i>24,0</i>
% nécessitant réparations majeures en 2006	10,6	7,8	9,8
<i>% nécessitant réparations majeures en 2001</i>	<i>8,9</i>	<i>9,6</i>	<i>8,3</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 par 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. À noter que les réalisations d'AccèsCondos de la SHDM ne sont pas comprises dans les logements sociaux et communautaires, puisqu'il s'agit de copropriétés et non de logements locatifs.

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.

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. Voir la carte de tous les quartiers de la Ville à la fin du document.

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

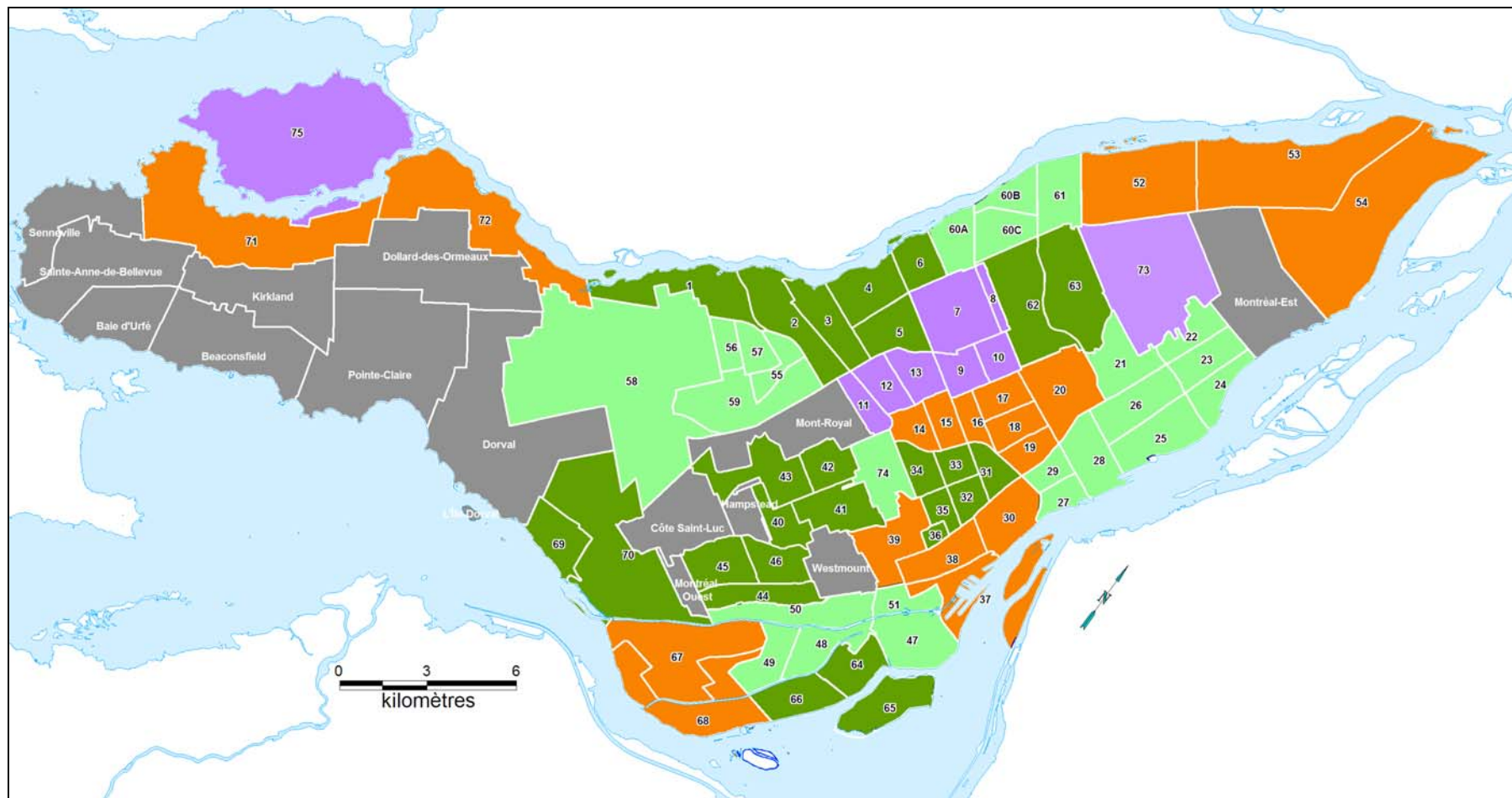
Seuil de faible revenu : indicateur de Statistique Canada visant à distinguer les familles et personnes qui sont nettement désavantagées économiquement par rapport à la moyenne. Il s'agit donc du revenu en deçà duquel un ménage est susceptible de consacrer 20 % de plus de son revenu qu'un ménage moyen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