



PERSPECTIVE

GRAND MONTRÉAL

VOL. 2 No 5
SEPTEMBRE 2008

- » Le Grand Montréal concentre près de 60 % des ménages québécois ayant un taux d'effort de 30 % et plus
- » Près du tiers des ménages locataires du Grand Montréal éprouve des problèmes d'abordabilité
- » Les problèmes d'abordabilité touchent la majorité des municipalités et des arrondissements de la région
- » Importants problèmes d'abordabilité chez les nouveaux immigrants de l'agglomération de Montréal
- » Les deux tiers des ménages locataires éprouvant des problèmes d'abordabilité sont composés de personnes vivant seules
- » Les ménages locataires du Grand Montréal demeurent en meilleure situation qu'ailleurs en Amérique du Nord

Taux d'effort : près du tiers des ménages locataires du Grand Montréal éprouve des problèmes d'abordabilité du logement

Les coûts liés à l'habitation représentent l'une des principales dépenses pour la plupart des ménages. Pour les ménages à faible revenu, en grande majorité locataires, un ratio élevé entre les coûts du logement et le revenu peut avoir des répercussions importantes sur leur qualité de vie. À cet égard, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) considère qu'un ménage ne devrait pas consacrer plus de 30 % de son revenu brut aux coûts d'habitation¹.

Les données du dernier recensement de Statistique Canada montrent que, en 2006, 261 000 ménages locataires du Grand Montréal², soit plus d'un ménage locataire sur trois, consacraient 30 % et plus de leur revenu aux coûts d'habitation : ce sont 10 000 ménages de plus que lors du recensement de 2001 et près de 60 % de l'ensemble des ménages locataires québécois ayant un taux d'effort de 30 % et plus.

Dans le Grand Montréal, parmi les ménages locataires qui consacrent 30 % et plus de leur revenu au logement, plus de 80 %, soit 214 000 ménages, sont à faible revenu. Pour ceux-ci, contrairement aux ménages locataires plus aisés, le fait de consacrer une forte proportion du revenu à se loger n'est pas un choix, mais une réalité principalement créée par un stock insuffisant de logements à loyer abordable. Pour cette raison, il est plus juste de parler de ménages éprouvant des problèmes d'abordabilité lorsque ceux-ci consacrent 30 % et plus de leur revenu au logement tout en étant à faible revenu.

On constate qu'une forte proportion des ménages locataires de chacun des cinq secteurs du Grand Montréal éprouve des problèmes d'abordabilité du logement : cette proportion est de 32 % dans l'agglomération de Montréal, de 29 % dans l'agglomération de Longueuil et à Laval, de 26 % dans la couronne Nord et de 25 % dans la couronne Sud.

On constate également que, dans les cinq secteurs du Grand Montréal, les ménages d'une seule personne forment la grande majorité des ménages locataires avec un problème d'abordabilité du logement. L'agglomération de Montréal se démarque toutefois des autres secteurs par sa forte proportion de ménages composés de jeunes et d'immigrants éprouvant des problèmes d'abordabilité.

À l'échelle de l'Amérique du Nord, la situation des ménages locataires du Grand Montréal se compare favorablement à celle des ménages des autres grandes régions métropolitaines où, dans la majorité des cas, près de la moitié des ménages locataires consacre 30 % et plus de leur revenu au logement. Il n'en demeure pas moins que plus de 200 000 ménages à faible revenu du Grand Montréal présentent des coûts d'habitation trop élevés et que l'accès à un logement de qualité pour chaque ménage de la région exigera des efforts soutenus de la part des gouvernements et des différents intervenants en matière de logement.



¹ Les coûts liés au logement considérés par la SCHL et pris en compte dans les données de Statistique Canada concernent, pour les ménages locataires, le loyer ainsi que les paiements relatifs à l'électricité, au combustible, à l'eau et aux autres services municipaux.

² Le Grand Montréal correspond au territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Cette dernière regroupe sensiblement les mêmes municipalités que la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, excepté le fait que la CMM n'inclut pas les municipalités de Gore, de Saint-Colomban, de Saint-Jérôme, de Saint-Placide, de L'Épiphanie (Paroisse), de L'Épiphanie (Ville) et de Lavaltrie sur la couronne Nord, et de Saint-Zotique, des Coteaux et de Coteau-du-Lac sur la couronne Sud. Contrairement à la RMR, le Grand Montréal inclut toutefois les municipalités de Contrecoeur, de Calixa-Lavallée et de Saint-Jean-Baptiste, situées sur la couronne Sud. En 2006, la population du Grand Montréal était de 3 532 554 habitants alors que celle de la RMR était de 3 635 571.



Le Grand Montréal concentre près de 60 % des ménages québécois ayant un taux d'effort de 30 % et plus

La part du revenu brut que consacre un ménage aux coûts d'habitation est appelée *taux d'effort au logement* ou *rapport des frais de logement au revenu* (RFLR). Le seuil de 30 % du revenu brut consacré au logement est reconnu par la SCHL et par la plupart des intervenants en logement comme la limite supérieure que devrait consacrer un ménage afin de se loger. En 2006, environ 261 000 ménages locataires du Grand Montréal, soit près de 40 % des ménages locataires de la région, ont consacré 30 % ou plus de leur revenu brut aux coûts d'habitation. Les données du dernier recensement de Statistique Canada démontrent également que la part des ménages locataires québécois à fort taux d'effort au logement est surreprésentée au sein de la région montréalaise : bien que le Grand Montréal regroupe 55 % des ménages locataires de la province, il concentre 58 % de l'ensemble des ménages locataires qui dépassent le seuil d'abordabilité du logement.

À l'échelle des régions métropolitaines du Québec, le Grand Montréal présente, avec les régions de Trois-Rivières et de Sherbrooke, la plus forte proportion de ménages locataires

ayant un taux d'effort au logement excédant 30 %. On constate que seuls le Grand Montréal et Gatineau ont enregistré une augmentation de la part des ménages locataires avec un taux d'effort au logement de 30 % et plus entre 2001 et 2006. Ces deux régions sont aussi celles où le loyer moyen est le plus élevé au Québec.

Ménages locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut aux coûts d'habitation, régions métropolitaines du Québec, 2001 et 2006

Régions métropolitaines	Total des ménages locataires		Ménages locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux coûts d'habitation					
	Nombre		Nombre		Pourcentage		Pourcentage sur l'ensemble des ménages locataires du Québec	
	2001	2006	2001	2006	2001	2006	2001	2006
Saguenay	23 380	23 560	8 865	8 160	37,9	34,6	2,0	1,8
Trois-Rivières	25 380	26 980	9 945	10 175	39,2	37,7	2,2	2,3
Sherbrooke	31 715	38 395	11 985	14 295	37,8	37,2	2,7	3,2
Ottawa-Gatineau (partie du Québec)	38 850	37 535	13 075	13 475	33,7	35,9	2,9	3,0
Québec	130 855	130 840	45 940	43 220	35,1	33,0	10,3	9,6
Grand Montréal	692 980	696 145	250 315	260 795	36,1	37,5	56,2	58,1
Ailleurs au Québec	298 570	306 005	105 090	98 720	35,2	32,3	23,6	22,0
Province de Québec	1 241 730	1 259 460	445 215	448 840	35,9	35,6	100,0	100,0

Source : Recensement 2006, Statistique Canada. Traitement : CMM, 2008.

Près du tiers des ménages locataires du Grand Montréal éprouve des problèmes d'abordabilité

Bien que le seuil de 30 % ou plus du revenu du ménage consacré aux coûts d'habitation constitue un repère utile pour l'évaluation des besoins en logements, les ménages ayant un taux d'effort au logement élevé n'éprouvent pas nécessairement de problème d'abordabilité du logement. En effet, certains ménages locataires relativement aisés peuvent choisir de consacrer une plus grande part de leur revenu pour habiter un appartement haut de gamme ou situé dans un quartier recherché, ce qui n'est pas le cas pour les ménages à faible revenu³. Pour ces derniers, la rareté du stock de logements abordables de qualité a des répercussions sur la taille du logement qu'ils pourront louer, sur le choix du quartier ou de la municipalité et, par conséquent, sur l'accessibilité à l'emploi ou à différents services. Pour cette raison, on obtient une image plus juste des problèmes d'abordabilité au logement en ne considérant que les ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut aux coûts d'habitation.

Dans le Grand Montréal, on constate que 214 000 des 261 000 ménages locataires avec un taux d'effort au logement de 30 % et plus sont des ménages à faible revenu. C'est donc dire que plus de 80 % des ménages locataires qui dépassent le seuil d'abordabilité sont des ménages à faible revenu. À l'échelle des cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, on constate que l'agglomération de Montréal regroupe un peu plus des trois quarts (77 %) des ménages avec un problème d'abordabilité de la région. Toutefois, l'analyse de la proportion des ménages locataires qui éprouve des problèmes d'abordabilité

Ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut aux coûts d'habitation, secteurs du Grand Montréal, 2001 et 2006

Secteurs	Total des ménages locataires		Ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux coûts d'habitation			
	Nombre		Nombre		Pourcentage sur l'ensemble des ménages locataires	
	2001	2006	2001	2006	2001	2006
Agglomération de Montréal	517 555	516 130	165 215	164 295	31,9	31,8
Laval	44 535	44 865	12 830	13 000	28,8	29,0
Agglomération de Longueuil	59 465	60 480	17 000	17 540	28,6	29,0
Couronne Nord	39 900	42 545	11 055	10 845	27,7	25,5
Couronne Sud	31 525	32 125	8 205	8 075	26,0	25,1
Grand Montréal	692 980	696 145	214 305	213 755	30,9	30,7

Source : Recensement 2006, Statistique Canada. Compilation spéciale. Traitement : CMM, 2008.

³ Nous entendons par ménages à faible revenu les ménages avec un revenu de 50 % et moins du revenu médian du Grand Montréal (soit inférieur à 21 124 \$ en 2000 et 24 008 \$ en 2005).

dans chacun des cinq secteurs nous permet de constater que l'ensemble des secteurs de la région présente des besoins importants en matière de logements abordables. Ainsi, la proportion de ménages avec des problèmes d'abordabilité du logement est de 32 % dans l'agglomération

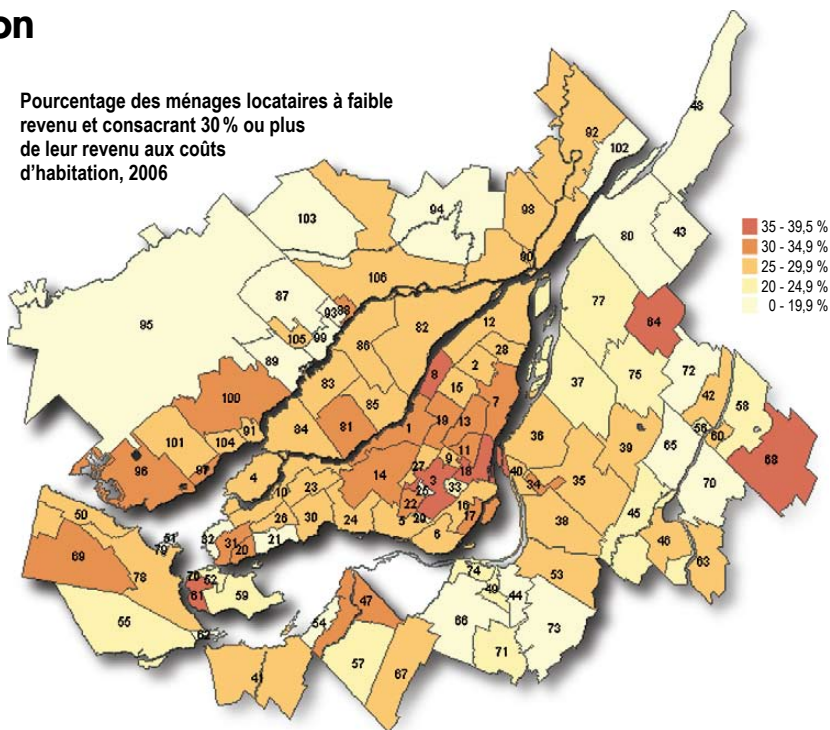
de Montréal, de 29 % respectivement dans l'agglomération de Longueuil et à Laval, de 26 % dans la couronne Nord et de 25 % dans la couronne Sud.

Les problèmes d'abordabilité touchent la majorité des municipalités et des arrondissements de la région

À une échelle plus locale, on constate que, dans un grand nombre de municipalités et d'arrondissements du Grand Montréal, plus d'un ménage locataire sur quatre éprouve des problèmes d'abordabilité du logement.

Dans l'agglomération de Montréal, entre 35 % et 39,5 % des ménages locataires éprouvent des problèmes d'abordabilité dans les arrondissements de Ville-Marie, de Montréal-Nord et de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, trois arrondissements qui abritent certains des quartiers les plus défavorisés de Montréal. La situation est également préoccupante à Ahuntsic-Cartierville, à Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, sur le Plateau-Mont-Royal, à Rosemont-La Petite-Patrie, à Saint-Laurent, à Verdun, à Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, où entre 30 % et 35 % des ménages locataires sont des ménages à faible revenu ayant un taux d'effort pour se loger de 30 % et plus. La situation est similaire à Côte-Saint-Luc, à Baie-D'Urfé et à Sainte-Anne-de-Bellevue, bien que ces trois municipalités regroupent un nombre beaucoup moins élevé de ménages locataires.

Pourcentage des ménages locataires à faible revenu et consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux coûts d'habitation, 2006



Ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux coûts d'habitation

No (carte)	Municipalités et arrondissements	N	%	No (carte)	Municipalités	N	%	No (carte)	Municipalités et secteurs d'aménagement de Laval	N	%
1	Montréal	156 655	32,1	37	Boucherville	450	20,1	75	Sainte-Julie	335	21,8
2	Ahuntsic-Cartierville	11 465	32,5	38	Brossard	1 795	28,2	76	Terrasse-Vaudreuil	50	28,6
3	Anjou	2 755	26,1	39	Saint-Bruno-de-Montarville	350	26,7	77	Varenes	335	23,2
4	Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	19 580	35,3	40	Saint-Lambert	1 095	27,2	78	Vaudreuil-Dorion	650	25,7
5	L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	470	28,8	41	Beauharnois	515	28,8	79	Vaudreuil-sur-le-Lac	0	0,0
6	Lachine	3 070	27,6	42	Beloeil	555	29,7	80	Verchères	105	19,3
7	LaSalle	5 550	27,8	43	Calixa-Lavallée	0	0,0		Laval	13 000	29,0
8	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	13 075	30,2	44	Candiac	155	17,8	81	Chomedey	4 075	32,1
9	Montréal-Nord	9 835	37,0	45	Carignan	35	21,2	82	Duvernay-Saint-François-Saint-Vincent-de-Paul	1 070	25,3
10	Outremont	1 210	25,3	46	Chambly	555	25,0	83	Fabreville-Sainte-Rose	955	25,8
11	Pierrefonds-Roxboro	1 875	27,0	47	Châteauguay	1 175	30,7	84	Laval-Ouest-Sainte-Dorothée-Laval-sur-le-Lac	795	27,8
12	Plateau-Mont-Royal	14 015	33,7	48	Contrecoeur	105	16,5	85	Pont-Viau-Laval-des-Rapides	4 900	28,9
13	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	4 390	27,9	49	Delson	150	24,2	86	Vimont-Auteuil	1 205	27,1
14	Rosemont-La Petite-Patrie	16 245	31,8	50	Hudson	65	26,5	87	Blainville	485	19,0
15	Saint-Laurent	5 770	31,0	51	L'Île-Cadieux	0	0,0	88	Bois-des-Filion	190	30,4
16	Saint-Léonard	5 500	27,7	52	L'Île-Perrot	355	24,7	89	Boisbriand	575	19,1
17	Sud-Ouest	6 940	29,0	53	La Prairie	630	25,6	90	Charlemagne	275	25,0
18	Verdun	6 620	30,4	54	Léry	15	9,1	91	Deux-Montagnes	455	27,3
19	Ville-Marie	13 160	39,5	55	Les Cèdres	65	21,0	92	L'Assomption	440	25,4
20	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	15 125	32,8	56	McMasterville	135	23,5	93	Lorraine	10	14,3
21	Baie-D'Urfé	40	34,8	57	Mercier	140	23,1	94	Mascouche	375	19,5
22	Beaconsfield	105	17,1	58	Mont-Saint-Hilaire	235	21,3	95	Mirabel	585	19,3
23	Côte-Saint-Luc	2 150	31,4	59	Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	30	20,7	96	Oka	55	31,4
24	Dollard-des-Ormeaux	945	25,6	60	Otterburn Park	115	27,4	97	Pointe-Calumet	170	34,7
25	Dorval	920	28,8	61	Pincourt	185	36,3	98	Repentigny	1 780	28,2
26	Hampstead	135	17,2	62	Pointe-des-Cascades	20	15,4	99	Rosemère	80	18,6
27	Kirkland	120	25,8	63	Richelieu	205	29,7	100	Saint-Eustache	1 475	30,1
28	Mont-Royal	715	28,8	64	Saint-Amable	170	36,6	101	Saint-Joseph-du-Lac	70	29,2
29	Montréal-Est	260	26,7	65	Saint-Basile-le-Grand	110	16,5	102	Saint-Sulpice	25	13,2
30	Montréal-Ouest	100	24,1	66	Saint-Constant	230	17,8	103	Sainte-Anne-des-Plaines	155	16,8
31	Pointe-Claire	960	25,7	67	Saint-Isidore	50	25,6	104	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	75	25,0
32	Sainte-Anne-de-Bellevue	285	32,8	68	Saint-Jean-Baptiste	75	38,5	105	Sainte-Thérèse	1 840	29,9
33	Senneville	0	0,0	69	Saint-Lazare	110	32,8	106	Terrebonne	1 720	25,7
34	Westmount	890	20,7	70	Saint-Mathias-sur-Richelieu	55	17,7				
35	Longueuil	13 845	29,7	71	Saint-Mathieu	25	23,8				
36	Greenfield Park	890	33,8	72	Saint-Mathieu-de-Beloeil	10	13,3				
	Saint-Hubert	2 220	28,4	73	Saint-Philippe	30	19,4				
	Vieux-Longueuil	10 735	29,7	74	Sainte-Catherine	275	21,3				

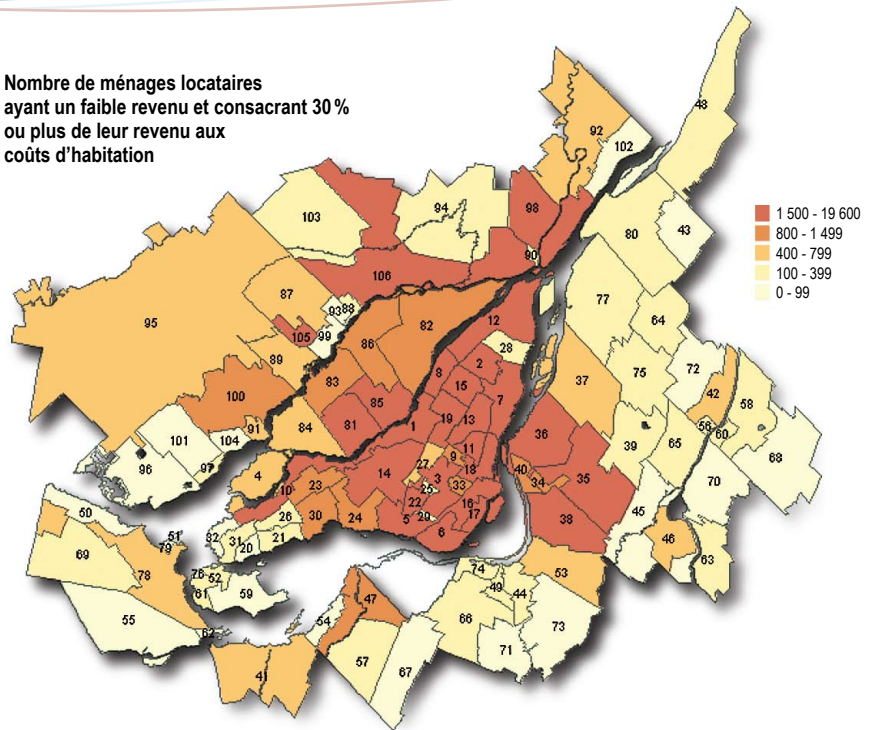
Source : Recensement 2006, Statistique Canada. Compilation spéciale. Traitement : CMM, 2008.

À l'extérieur de l'île de Montréal, une forte proportion (entre 30 % et 39,5 %) des ménages locataires éprouve des problèmes d'abordabilité dans le secteur de Chomedey à Laval, dans l'arrondissement de Greenfield Park de l'agglomération de Longueuil, à Saint-Eustache, à Bois-des-Filion, à Pointe-Calumet et à Oka dans la couronne Nord, ainsi qu'à Pincourt, à Saint-Jean-Baptiste, à Saint-Amable, à Châteauguay et à Saint-Lazare dans la couronne Sud. Il est toutefois important de préciser que pour plusieurs municipalités des couronnes où la proportion des ménages avec des problèmes d'abordabilité est élevée, le nombre de ménages locataires demeure relativement faible.

En ce qui concerne le nombre de ménages, les besoins en matière d'abordabilité du logement se concentrent principalement dans les quartiers centraux de la ville de Montréal, où plusieurs arrondissements présentent plus de 10 000 ménages locataires avec des problèmes d'abordabilité du logement.

On retrouve également un nombre important de ménages locataires éprouvant des problèmes d'abordabilité dans la plupart des autres arrondissements de l'agglomération de Montréal, mais aussi dans l'agglomération de Longueuil, au sein des arrondissements du Vieux-Longueuil et de Saint-Hubert, et de la municipalité de Brossard; dans les secteurs de Chomedey et de Pont-Viau-Laval-des-Rapides à Laval; ainsi que dans les municipalités de Terrebonne, de Repentigny et de Sainte-Thérèse dans la couronne Nord.

Nombre de ménages locataires ayant un faible revenu et consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux coûts d'habitation



Source : Recensement 2006, Statistique Canada. Compilation spéciale. Traitement : CMM, 2008.

Importants problèmes d'abordabilité chez les **nouveaux immigrants** de l'agglomération de Montréal

Les données du dernier recensement de Statistique Canada démontrent que les ménages locataires immigrants⁴ des agglomérations de Montréal et de Longueuil ainsi que de Laval sont davantage susceptibles d'éprouver des problèmes d'abordabilité du logement (faible revenu et taux d'effort au logement de 30 % et plus) que les ménages non immigrants.

C'est particulièrement le cas chez les ménages locataires de l'agglomération de Montréal dont le principal soutien est un immigrant récent⁵. Parmi ce groupe, un peu plus de quatre ménages

Part des ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut aux coûts d'habitation, sur l'ensemble des ménages locataires, selon le statut d'immigrant et la période d'immigration du principal soutien du ménage, secteurs du Grand Montréal, 2006

Secteurs	Non immigrants %	Immigrants %	Immigrants par période d'immigration			Résidents non permanents %
			2001-2006 %	1996-2000 %	avant 1996 %	
Agglomération de Montréal	29,5	34,8	43,3	30,9	31,6	53,1
Laval	28,3	31,8	33,1	24,6	32,4	56,4
Agglomération de Longueuil	28,7	30,1	34,0	20,7	29,9	41,0
Couronne Nord	25,7	19,0	10,0	17,6	20,3	57,1
Couronne Sud	25,2	22,9	27,6	27,3	21,8	41,7
Grand Montréal	28,7	34,3	42,5	30,2	31,3	52,7

Source : Recensement 2006, Statistique Canada. Compilation spéciale. Traitement : CMM, 2008.

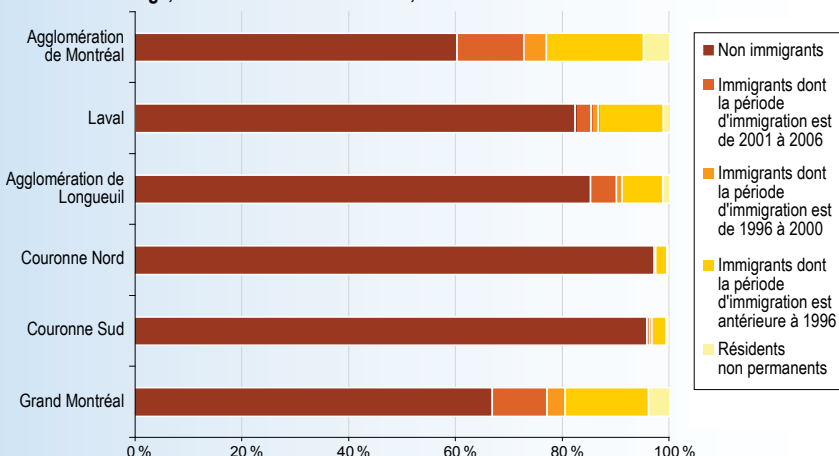
⁴ Ménages locataires dont le principal soutien est né à l'extérieur du Canada.

⁵ Ménages dont le principal soutien a immigré entre 2001 et 2006.

sur dix ont des problèmes d'abordabilité. Au contraire, dans les couronnes, et particulièrement dans la couronne Nord, les ménages locataires immigrants sont moins fréquemment confrontés à des problèmes d'abordabilité que les ménages non immigrants.

Dans les deux couronnes, où la population immigrante est peu nombreuse, les ménages non immigrants représentent la grande majorité (plus de 95 %) des ménages avec un problème d'abordabilité. C'est aussi le cas à Laval et dans l'agglomération de Longueuil (environ 85 %), alors que dans l'agglomération de Montréal près des deux tiers (61 %) des ménages locataires avec un problème d'abordabilité sont des ménages non immigrants.

Distribution des ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut aux coûts d'habitation, selon le statut d'immigrant et la période d'immigration du principal soutien du ménage, secteurs du Grand Montréal, 2006



Source : Recensement 2006, Statistique Canada. Compilation spéciale. Traitement : CMM, 2008.

Les deux tiers des ménages locataires éprouvant des problèmes d'abordabilité sont composés de personnes vivant seules

Lorsqu'on analyse la problématique de l'abordabilité du logement en fonction des types de ménage, on constate que les personnes seules sont les plus enclines à éprouver des problèmes d'abordabilité. Ainsi, près de 45 % des ménages locataires du Grand Montréal constitués d'une personne seule sont des ménages à faible revenu qui consacrent 30 % et plus de leur revenu brut aux coûts d'habitation. La situation des familles monoparentales locataires est également préoccupante puisque près de 30 % de celles-ci éprouvent des problèmes d'abordabilité.

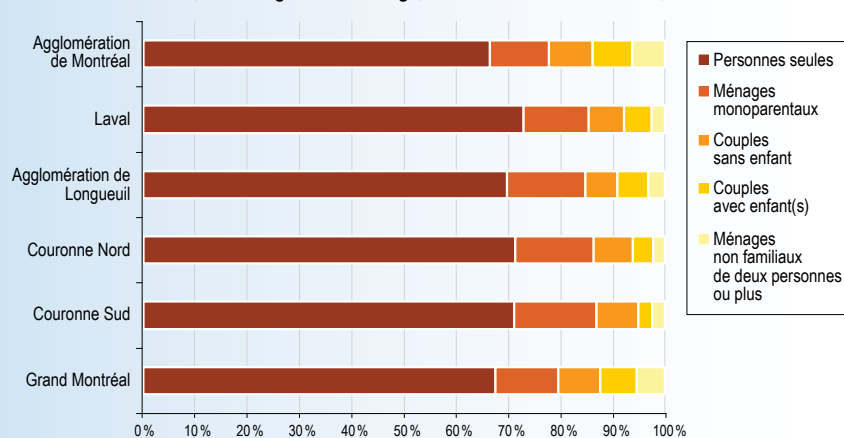
Au sein des différents secteurs du Grand Montréal, on constate des différences notables dans la proportion des ménages avec un problème d'abordabilité chez les couples avec et sans enfant(s) ainsi que chez les ménages non familiaux de deux personnes ou plus (ménages généralement composés de plusieurs personnes vivant en colocation). Dans le cas des couples locataires sans enfant et des ménages non familiaux de deux personnes ou plus, la proportion des ménages avec un problème d'abordabilité est beaucoup plus importante dans l'agglomération de Montréal que dans les autres secteurs. En ce qui concerne les couples locataires avec enfant(s), la proportion de ceux qui sont à faible revenu et qui ont un taux d'effort de plus de 30 % du revenu brut est beaucoup plus faible dans les deux couronnes qu'ailleurs dans la région.

Part des ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut aux coûts d'habitation, sur l'ensemble des ménages locataires, selon le genre de ménage, secteurs du Grand Montréal, 2006

Secteurs	Couples sans enfant %	Couples avec enfant(s) %	Ménages monoparentaux %	Personnes seules %	Ménages non familiaux de deux personnes ou plus %
Agglomération de Montréal	16,3	15,6	28,9	44,5	26,0
Laval	10,3	11,8	24,3	44,2	15,1
Agglomération de Longueuil	10,1	11,9	29,0	43,2	16,3
Couronne Nord	9,5	7,0	21,1	43,1	11,7
Couronne Sud	10,7	4,8	21,4	40,7	13,7
Grand Montréal	14,6	14,1	27,4	44,1	23,8

Source : Recensement 2006, Statistique Canada. Compilation spéciale. Traitement : CMM, 2008.

Distribution des ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut aux coûts d'habitation, selon le genre de ménage, secteurs du Grand Montréal, 2006



Source : Recensement 2006, Statistique Canada. Compilation spéciale. Traitement : CMM, 2008.

En plus d'être fortement exposées au problème d'abordabilité du logement, les personnes seules représentent plus des deux tiers des ménages locataires éprouvant des problèmes d'abordabilité du logement, et ce, dans chacun des secteurs du Grand Montréal. Les familles monoparentales à faible revenu représentent quant à elles environ 10 % des ménages avec un taux d'effort au logement élevé alors que les couples avec et sans enfant(s) et les ménages non familiaux de deux personnes ou plus représentent respectivement 8 %, 7 %, et 5 % de l'ensemble des ménages locataires du Grand Montréal avec des problèmes d'abordabilité.

Les jeunes ménages ainsi que les ménages les plus âgés sont les plus touchés par les problèmes d'abordabilité

Si l'on examine la problématique de l'abordabilité en fonction de l'âge du principal soutien du ménage, on constate que, dans la région, ce sont les plus jeunes et les plus âgés qui éprouvent le plus de difficultés à se loger de façon abordable : 44 % des ménages locataires dont le principal soutien est âgé de 15 à 24 ans et 40 % des ménages locataires dont le principal soutien est âgé de 75 ans et plus éprouvent des problèmes d'abordabilité.

À l'échelle des cinq secteurs, l'agglomération de Montréal se démarque par la très forte proportion (48 %) de ménages de locataires de 15 à 24 ans qui éprouvent des problèmes d'abordabilité. Dans les autres secteurs, c'est le groupe des 75 ans et plus qui est le plus sensible aux problèmes d'abordabilité (environ 40 %) alors que, à l'inverse, c'est dans le groupe des 25-34 ans que l'on retrouve la plus faible proportion de ménages avec des problèmes d'abordabilité (entre 15 % et 23 %).

En matière d'effectifs, les ménages éprouvant des problèmes d'abordabilité sont beaucoup moins polarisés en fonction de l'âge du principal soutien qu'en fonction du type de ménages. Ainsi, alors que les personnes seules représentent près des deux tiers des ménages locataires avec un problème d'abordabilité, aucun des sept groupes d'âge retenu ne concentre plus de 20 % du total des ménages éprouvant des problèmes d'abordabilité.

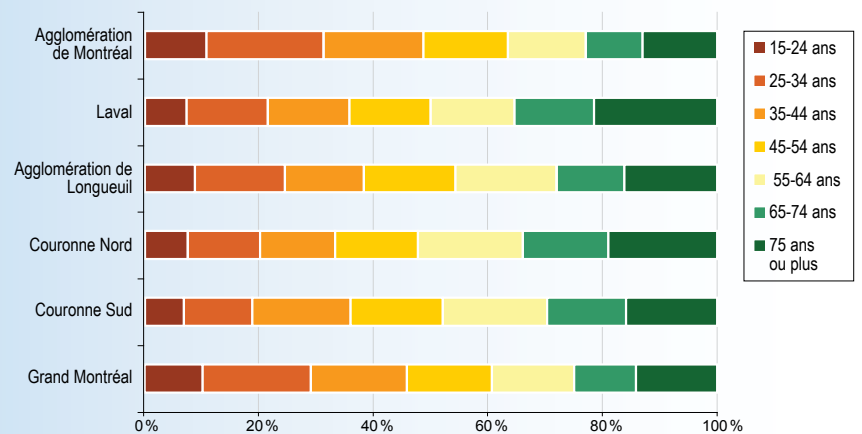
Toutefois, les jeunes ménages, soit les ménages dont le principal soutien est âgé de 15 à 24 ans ou de 25 à 34 ans, représentent une plus forte proportion des ménages avec des problèmes d'abordabilité dans l'agglomération de Montréal (32 %) qu'ailleurs dans le Grand Montréal. Cette situation s'explique par la forte présence de jeunes de ce groupe d'âge dans la population de Montréal. Par contre, la proportion des ménages plus âgés (dont le principal soutien est âgé de plus de 65 ans) dans l'ensemble des ménages éprouvant des problèmes d'abordabilité est plus faible dans l'agglomération de Montréal que dans les autres secteurs de la région.

Part des ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut aux coûts d'habitation, sur l'ensemble des ménages locataires, selon l'âge du principal soutien du ménage, secteurs du Grand Montréal, 2006

Secteurs	15-24 ans %	25-34 ans %	35-44 ans %	45-54 ans %	55-64 ans %	65-74 ans %	75 ans ou plus %
Agglomération de Montréal	48,1	28,2	27,3	27,2	33,9	35,0	39,8
Laval	34,9	21,8	22,8	23,0	32,1	36,6	41,8
Agglomération de Longueuil	34,7	22,5	22,6	25,1	33,0	35,4	42,6
Couronne Nord	26,2	16,4	18,2	20,5	32,5	34,8	42,8
Couronne Sud	26,1	14,8	21,5	22,2	33,9	31,9	38,7
Grand Montréal	43,8	26,2	25,9	26,1	33,6	34,9	40,4

Source : Recensement 2006, Statistique Canada. Compilation spéciale. Traitement : CMM, 2008.

Distribution des ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut aux coûts d'habitation, selon l'âge du principal soutien du ménage, secteurs du Grand Montréal, 2006



Source : Recensement 2006, Statistique Canada. Compilation spéciale. Traitement : CMM, 2008.

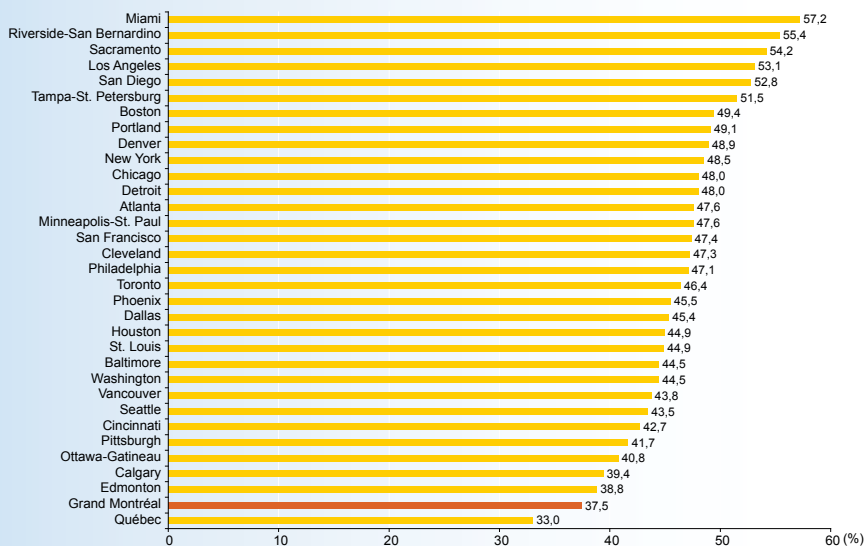
Les ménages locataires du Grand Montréal demeurent en meilleure situation qu'ailleurs en Amérique du Nord

Les besoins du Grand Montréal en matière de logement social et abordable pour les ménages locataires à faible revenu sont importants et il est primordial pour le développement social et économique de la région que tous les efforts soient mis en œuvre afin d'assurer l'accessibilité à un logement abordable et de qualité pour tous. Toutefois, lorsqu'on analyse les taux d'effort au logement de l'ensemble des ménages locataires, qu'ils soient à faible revenu ou à revenu plus élevé, on constate que le Grand Montréal se compare favorablement aux autres grandes régions métropolitaines nord-américaines⁶. Ainsi, les loyers relativement bas du Grand Montréal mais également de la région métropolitaine de Québec font en sorte que ces deux régions présentent les plus faibles proportions de ménages locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu brut aux coûts d'habitation. Les régions métropolitaines nord-américaines où cette proportion est la plus élevée sont principalement situées dans le Sud des États-Unis. À Miami, à Riverside-San Bernardino, à Sacramento, à Los Angeles, à San Diego et à Tampa-St. Petersburg, plus de 50 % des ménages locataires consacrent 30 % et plus de leur revenu brut à se loger.

En ce qui concerne les principales régions métropolitaines canadiennes, c'est à Toronto que l'on observe la plus importante proportion de ménages locataires avec un taux d'effort de 30 % et plus. Dans cette région, présentant les loyers les plus élevés au Canada avec Vancouver et Calgary, près de la moitié (46 %) des ménages locataires a un taux d'effort de 30 % et plus.

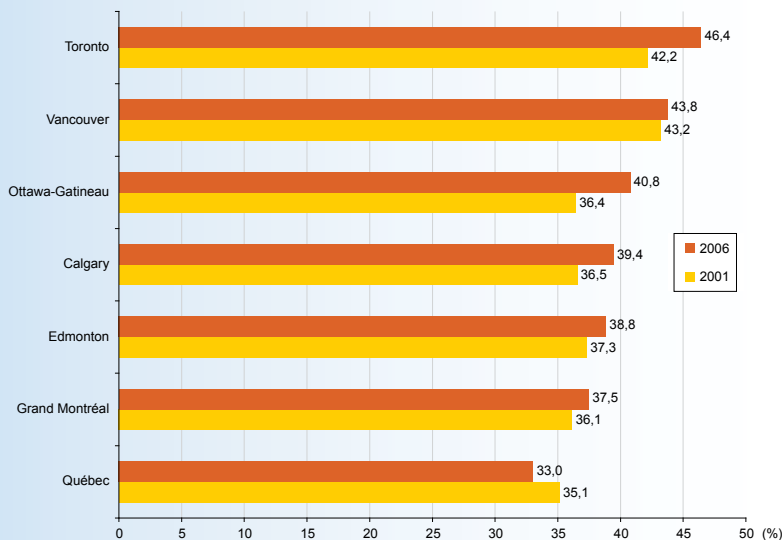
Mise à part la région de Toronto, les métropoles canadiennes se démarquent des régions métropolitaines états-uniennes par leur plus faible proportion de ménages locataires avec des taux d'effort de 30 % et plus. Toutefois, entre 2001 et 2006, les problèmes d'abordabilité se sont accentués au Canada et, à l'exception de la région de Québec, la part des ménages locataires occupant un logement abordable a diminué dans toutes les grandes régions métropolitaines canadiennes.

Part des ménages locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut aux coûts d'habitation, sur l'ensemble des ménages locataires, principales régions nord-américaines, 2006



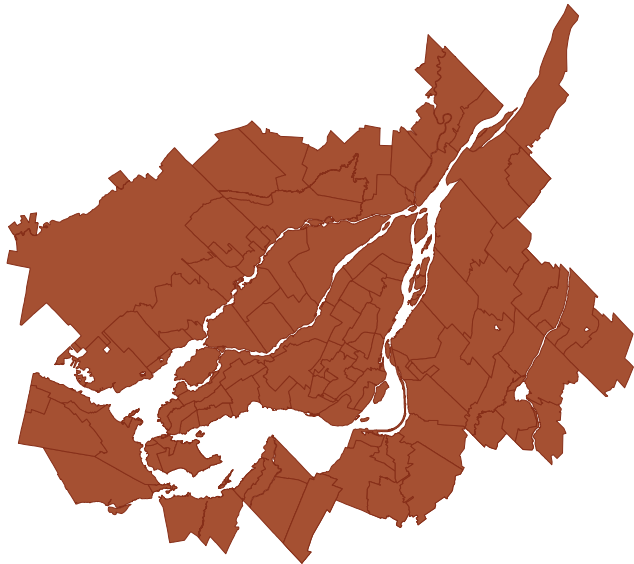
Source : Recensement 2006, Statistique Canada et 2006 American Community Survey, U.S. Census Bureau. Traitement : CMM, 2008.

Part des ménages locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut aux coûts d'habitation, sur l'ensemble des ménages locataires, principales régions métropolitaines du Canada, 2001 et 2006



Source : Recensement 2006, Statistique Canada. Traitement : CMM, 2008.

⁶ Les régions métropolitaines nord-américaines de comparaison utilisées sont les 26 Metropolitan Statistical Areas (MSA) des États-Unis de plus de deux millions d'habitants en 2006, cinq des six régions métropolitaines de recensement (RMR) canadiennes de plus d'un million d'habitants en 2006 (excluant la RMR de Montréal) et le Grand Montréal.



Perspective Grand Montréal est une publication bimestrielle dont l'objectif est de dégager les tendances du développement de la région métropolitaine de Montréal. Elle propose des analyses thématiques succinctes en relation avec les compétences de la Communauté métropolitaine de Montréal soit : l'aménagement, le transport, l'environnement, le développement économique, l'habitation et les équipements, les infrastructures et les activités à caractère métropolitain. D'autres thèmes, comme la sociodémographie et la fiscalité métropolitaine, y sont également abordés.

Pour tout renseignement additionnel, communiquer avec :
Philippe Rivet
Politiques et interventions de développement
514 350-2550
philippe.rivet@cmm.qc.ca

Pour obtenir un exemplaire,
visiter le site Internet de la CMM ou écrire à :
Sophie Pomerleau
Communauté métropolitaine de Montréal
1002, rue Sherbrooke Ouest, bureau 2400
Montréal (Québec) H3A 3L6
spomerleau@cmm.qc.ca



POUR EN SAVOIR PLUS

- COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2008). *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013*.
http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/pamlsa.pdf
- COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2008). « La disponibilité des logements locatifs dans le Grand Montréal : un équilibre fragile » *Perspective Grand Montréal*. Vol.2, no 3. 8 p.
http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/0203_Perspective.pdf
- LUFFMAN, J. (2006). « Mesurer l'abordabilité du logement ». *L'emploi et le revenu en perspective*. Statistique Canada. Vol. 7, no 11, p. 17-27.
<http://www.statcan.ca/francais/freepub/75-001-XIF/75-001-XIF2006111.pdf>
- REA, W., MACKAY, D., et LEVASSEUR, S. (2008). *Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006*. Statistique Canada. 42 p.
<http://www.statcan.ca/francais/research/75F0002MIF/75F0002MIF2008001.pdf>
- REA, W., YUEN, J., ENGELAND, J., et FIGUEROA, R. (2008). « La dynamique du logement abordable ». *L'emploi et le revenu en perspective*. Statistique Canada. Vol. 9, no 1, p. 17-29.
<http://www.statcan.ca/francais/freepub/75-001-XIF/75-001-XIF2008101.pdf>
- SCHL (2004). « Série sur le logement selon les données du recensement de 2001 : Numéro 3 révisé. Qualité, taille et abordabilité du logement canadien ». *Le point en recherche*. Série socioéconomique, avril 2004. 10 p.
<http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/63404.pdf>
- SCHL (2006). « Revenu des ménages, valeur nette et abordabilité ». *Le point en recherche*. Série socioéconomique, mars 2006. 15 p.
<http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/65007.pdf>
- Statistique Canada (2008). *Dynamique du logement abordable*. Série de documents de recherche – Revenu, p. 46.
<http://www.statcan.ca/francais/research/75F0002MIF/75F0002MIF2008001.pdf>

Créée le 1^{er} janvier 2001, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est un organisme de planification, de coordination et de financement qui regroupe 82 municipalités, dont Montréal, Laval et Longueuil. Elle compte, en 2008, 3,6 millions d'habitants répartis sur une superficie de plus de 4 360 kilomètres carrés.



Communauté métropolitaine
de Montréal

