

# Étude sur l'habitation à Pointe-Saint-Charles



[www.actiongardien.org](http://www.actiongardien.org) | 514-509-0795  
[www.rilsocam.org](http://www.rilsocam.org) | 514-932-7742





<b>Titre</b>	<b>ÉTUDE SUR L'HABITATION À POINTE-SAINT-CHARLES</b>
<b>Réalisation</b>	Action-Gardien et RIL
<b>Année</b>	2013
<b>Recherche et rédaction</b>	Évelyne Lemaire et Viviana Riwilis
<b>Mise en page</b>	Natalia Correa et Viviana Riwilis
<b>Collaboration</b>	John Bradley, Blandine Charbonneau, Pilar Mora, Karine Triollet, Marco Silvestro et les stagiaires Mark Elsworthy et Gabriel-Lee Lefebvre-Ropars
<b>Remercîments</b>	Aux acteurs du milieu communautaire, la Direction de l'habitation de la ville de Montréal et à toutes celles et ceux qui ont contribué à la réalisation de ce document

*Publié par Action-Gardien, septembre 2013 - Nous vous encourageons à utiliser et à diffuser ce document en citant la source*

## TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

**A** SURVOL DÉMOGRAPHIQUE

**B** L'HABITATION EN CHIFFRES

**C** ÉVOLUTION DU CADRE BÂTI

**D** ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

**E** ZOOM SUR LE LOGEMENT LOCATIF

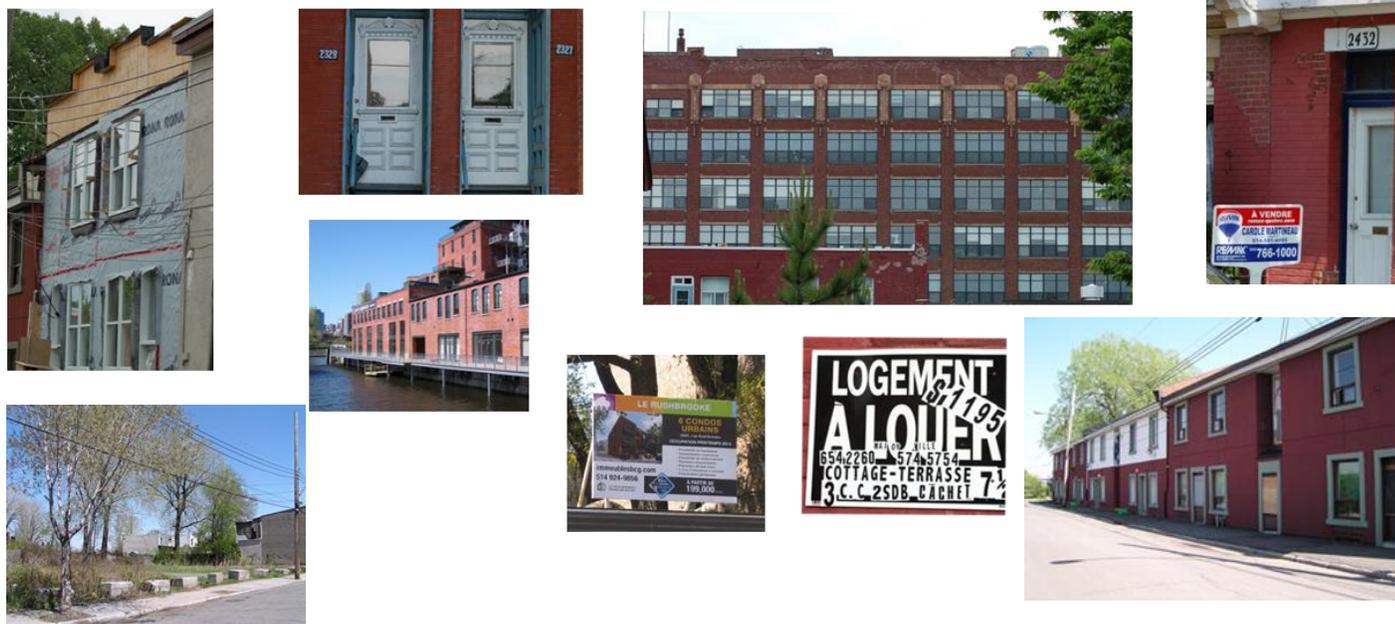
**F** ZOOM SUR LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE

**G** PROJECTIONS et NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS

ANNEXES

# INTRODUCTION

AUTOMNE 2013



L'habitation est au cœur du travail des organismes du quartier Pointe-Saint-Charles depuis des décennies. L'accès au logement est en effet l'élément essentiel pour assurer le maintien dans le quartier des personnes à faible et modeste revenus. Notre action collective a essentiellement visé à développer le plus possible de logements communautaires afin d'assurer un droit fondamental, celui du logement pour tous et toutes. Nous avons également agi sur différents aspects de l'aménagement urbain pour favoriser un développement respectueux du quartier et de sa population, en réponse aux besoins locaux. La mobilisation locale, le développement de propositions citoyennes, la participation de la communauté aux décisions qui concernent l'avenir de notre quartier sont à la base de toutes nos interventions.

Depuis les années 2000, le visage du quartier se transforme : pression immobilière, hausse des valeurs foncières, mégaprojets immobiliers en lien avec la revitalisation du canal de Lachine et la poussée du centre-ville vers le quartier. Pour le Regroupement Information Logement (RIL) et les organismes communautaires regroupés autour de la Table de concertation communautaire Action-Gardien, le quartier vit actuellement une période critique. La « *condoïsation* » s'accélère, la part du logement social diminue et le prix des loyers augmente très rapidement. Le développement actuel, poussé par les politiques municipales et les promoteurs, est loin de répondre aux besoins des résidents et menace à terme l'identité du quartier.

Cette situation impose d'intensifier nos interventions sur le logement, de nous doter d'une stratégie globale d'intervention pour protéger le stock existant et pour avoir une prise sur les développements à venir.

Le logement doit devenir LA priorité de l'action collective dans notre quartier.

## Vers une action globale et intégrée

Depuis quelques années, la Table de concertation communautaire Action-Gardien et le Regroupement Information Logement (RIL) ont collectivement travaillé à la réalisation d'une étude sur l'habitation à Pointe-Saint-Charles (PSC).

Cette étude permet de documenter les transformations ainsi que de préciser les tendances observées depuis les années 2000.

Surtout, les résultats soulignent la forte accélération de ces tendances dans les années à venir et illustrent bien les enjeux de taille qui frappent et frapperont le quartier.

Certes, la proportion de logements sociaux est plus importante ici qu'ailleurs, mais cet acquis est menacés et ne suffit pas pour agir sur la spirale de la *gentrification* ni pour

assurer un toit pour tous et toutes. Le développement de projets immobiliers de luxe aux abords du canal de Lachine et la transformation du cadre bâti dans le cœur du quartier bouleversent le quartier, son patrimoine, sa culture.

Notre étude a montré que ces transformations affectent de manière importante l'accessibilité et la possibilité de rester dans le quartier ou de s'y installer pour les ménages à faible et modeste revenus et les familles avec enfants.

### Reprenons notre quartier

Nous faisons le constat qu'un seuil critique est atteint. Il est temps de repenser un mode de développement urbain réellement inclusif. Nous devons agir plus globalement et intensifier nos interventions.

La table Action-Gardien et le RIL revendiquent un virage axé sur le droit au logement et non plus sur le logement marchandise :

### Un moratoire sur le développement de condo et des grands projets

**La construction de nouveaux logements sociaux et communautaires pour atteindre 40 % du stock de logements**

**La protection des logements locatifs actuels, privés et communautaires ; et la défense des droits des locataires**



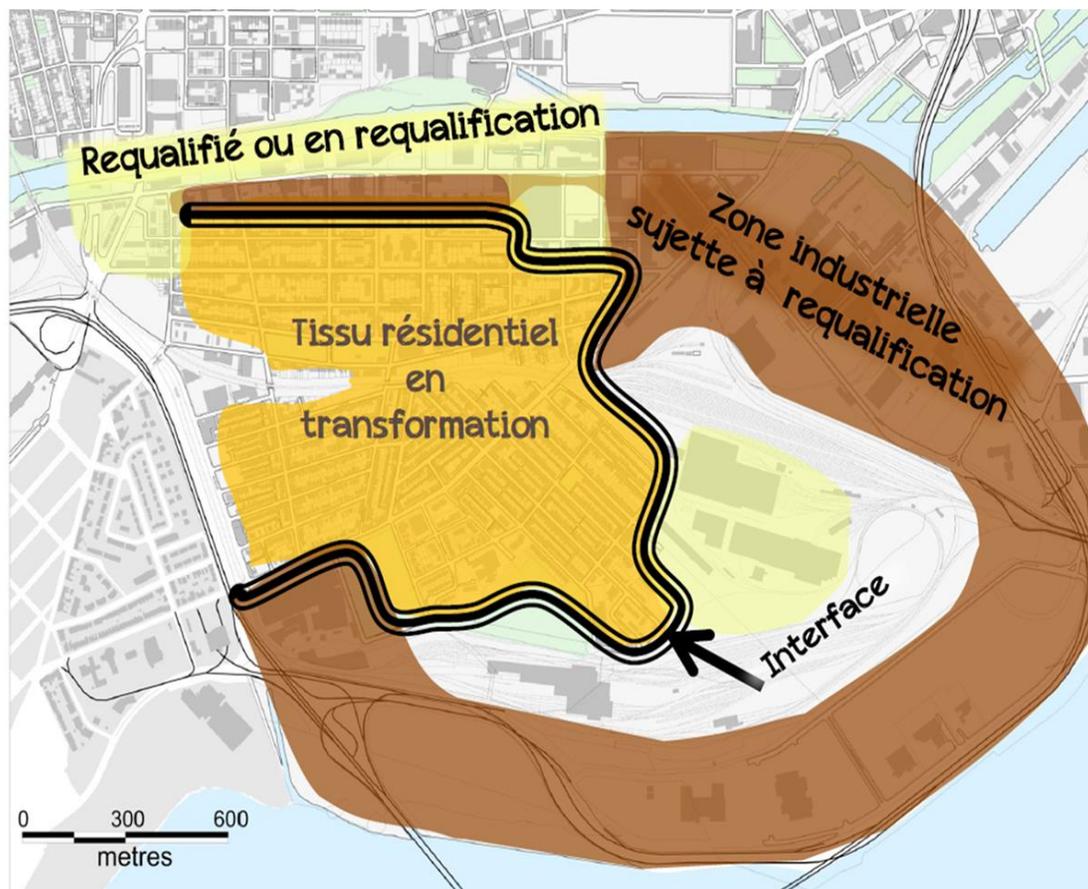
### L'objectif de l'étude était double

- 1) analyser la situation actuelle du quartier et dégager les tendances
- 2) nous aider à l'élaboration d'une stratégie globale et intégrée en habitation qui doit inclure :
  - l'évolution du stock locatif existant (et de ses locataires),
  - les nouveaux développements,
  - les politiques et programmes municipaux et gouvernementaux,
  - le mode de financement des municipalités (qui induit une course aux taxes foncières et aux permis de construction) et
  - le type de développement basé sur une logique marchande du logement

**BONNE LECTURE!**

# LES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE EN UN CLIN D'ŒIL

## Une transformation importante



### TISSU RÉSIDENTIEL EN TRANSFORMATION

**Le nombre de logements monte en flèche**

En 10 ans (2001-2011), la hausse du nombre de logements était de 10,6%

### PROJECTIONS D'ICI 2016

Si tous les projets annoncés\* se réalisent, la hausse de logements atteindrait **39 %**

\*On prévoit plus de 2 700 nouvelles unités

- 2 350 condos
- 350 logements communautaires

(calcul réalisé en fonction des projets annoncés seulement (Nordelec, Myst, Walter, CN)

### LA PERTE D'ACCESSIBILITÉ

#### Vente (moyenne)

- 2001 → 90 000 \$
- 2003 → 160 000 \$
- 2009 → 220 000 \$

#### Locatif (privé) :

##### 1) Augmentation du loyer moyen

- 440 \$ (2001)
- 525 \$ (2006)
- 750 \$ (2012 estimé)

##### 2) Perte d'unités

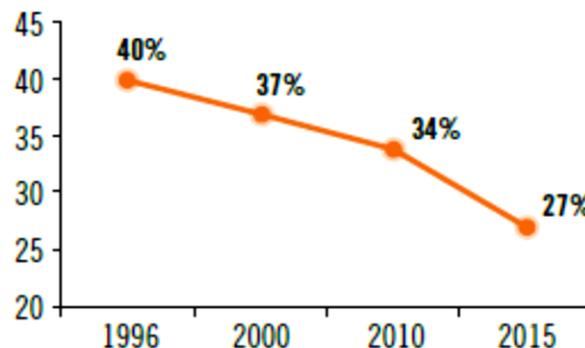
#### Les nouveaux projets : la vague de condos!

- Petits logements, pas de place aux familles
- Trop cher pour les ménages de la Pointe
- Faible lien au quartier
- Absence de constructions de locatifs privés

### LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE : un héritage à préserver



POURCENTAGE DE LOGEMENT SOCIAL EN CHUTE



## ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE



Analyse des données des recensements 2006 et 2011

### ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

<u>Survol des recensements 2001-2006-2011</u>	<u>2</u>
<u>Faible revenu et indicateurs de défavorisation</u>	<u>3</u>
<u>Densité : population au km<sup>2</sup></u>	<u>4</u>
<u>Taille des ménages</u>	<u>5</u>

## ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

### Recensements de 2001-2006-2011

Pointe-Saint-Charles	2001	2006	2011 <sup>1</sup>
Population	13 280	14 025	13 831
Ménages		6 720	6 935
Revenu moyen des personnes (avant impôt)	19 764 \$	24 599 \$	--
Ménages d'une personne		43,4 %	45,2 %
Personnes âgées (65 ans et +)	11,1 %	10,5 %	10 %
	1 450	1 470	1 385
Population vivant sous le seuil de faible revenu (avant impôt)	49,3 %	46,3 %	–
	6 470	6 405	–
Immigrants récents <sup>2</sup>	4,4 %	6,8 %	–
Ménages: taux d'effort de 30% et + <sup>3</sup>	35,5	32,7	–
Familles avec enfants	2 140	2 285	2 045
<i>Familles monoparentales</i>	50,2 %	50,3 %	48,9 %
	1 075	1 150	1 000

#### À la Pointe, transformation démographique entre 2006 et 2011:

Diminution du nombre de personnes âgées (-85 personnes). La variation en pourcentage est de -5,78 %.

Diminution du nombre de familles avec enfants (-240 familles) et de familles monoparentales (- 150 familles).

En 2011, augmentation du nombre de ménages d'une seule personne (+ 260).

À noter : à Pointe-Saint-Charles, le pourcentage de personnes vivant seules (45,2 %) est plus élevé que celui de l'arrondissement Le Sud-Ouest (44,5 %) et que celui de la ville de Montréal (40,7 %).

1 Données provisoires provenant de statistique Canada, certains pourcentages sont à valider.

2 Immigrant récent : établi au Canada depuis moins de cinq ans. Selon les données du Recensement de 2006, cela représente les immigrants qui sont arrivés au Canada entre 2001 et 2006.

3 Taux d'effort : % du revenu consacré aux dépenses d'habitation (loyer ou hypothèque, assurances, chauffage, etc.).

Entre 2006 et 2011 la population du quartier a légèrement diminué (-1,38 %)\*. Dans l'ensemble de l'arrondissement le taux de croissance de la population s'est établi à 2,4 %, un rythme un peu plus lent que celui de la ville de Montréal (1,8%). Par ailleurs, le nombre de ménages dans le quartier a augmenté (+3,19%).

On vit une transformation démographique importante, soit une diminution des familles et une augmentation des ménages composés d'une seule personne.

Cette variation est attribuable en partie à la perte d'accessibilité au logement (plus de petits logements, augmentation des loyers, hausse des valeurs immobilières...)

\*Les études précédentes estimaient une forte augmentation de la population. Ainsi, selon les données du 2006, 3 000 personnes de plus dans le quartier. Voir : Regard communautaires sur les conditions de vie à Pointe-Saint-Charles.

#### En somme, entre 2006 et 2011

- Légère diminution de la population (- 1,38 %)
- Diminution des familles avec enfants (-10,5%)
- Diminution de familles monoparentales (- 13 %)
- Augmentation du nombre des ménages (+3,19 %)
- Diminution du nombre de personnes âgées (- 5,78%)

## ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

### Faible revenu et indicateurs de défavorisation

Fréquence du faible revenu des familles – 2006



Source : Montréal en statistiques - Atlas sociodémographique, recensement 2006

En 2006 à Pointe-Saint-Charles, le revenu moyen par personne est moins élevé qu'à la ville de Montréal :

#### Pointe-Saint-Charles

Revenu moyen / personne 24 599 \$

#### Ville de Montréal

Revenu moyen / personne 32 946 \$

Quant au revenu moyen par ménage, l'écart est encore plus important :

#### Pointe-Saint-Charles

Revenu moyen par ménage 37 884 \$

#### Ville de Montréal

Revenu moyen par ménage 51 846 \$

Les ménages à faible revenu représentaient 46,7 % des ménages du quartier, contre 31,2 % à la ville de Montréal.

Les seuils de faible revenu sont :

- 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

Source : Direction d'habitation de Montréal. 2006



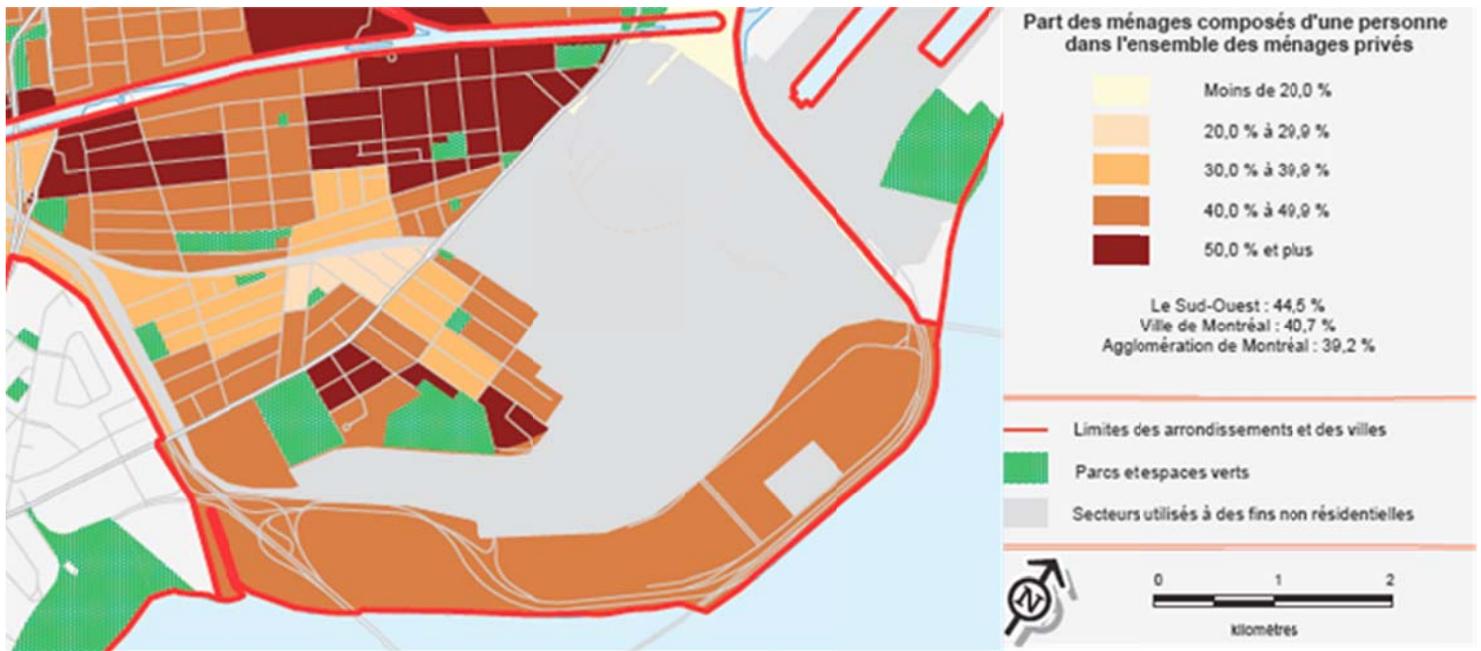
#### Défavorisation sociale et matérielle 2006

- 46 % de la population résidant dans des milieux défavorisés sur les deux plans (5 837 individus) (en mauve sur la carte).
- 40 % de la population (5 010 personnes) demeure dans une aire où les conditions sont matériellement plus défavorables (en orange sur la carte).

Source: Regard sur la défavorisation à Montréal - DSP- 2001- 2006

## ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE La taille des ménages

Concentration des ménages composés d'une seule personne - 2011



Carte 1 : Ménages d'une seule personne – 2011 Source : Montréal en statistiques - Atlas sociodémographique réalisé à partir des données du Recensement de 2011. [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/LE%20SUD-OUEST\\_DEC2012.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/LE%20SUD-OUEST_DEC2012.PDF)

La diminution de la taille des ménages, est une tendance québécoise qui s'observe clairement dans le quartier\*. Entre 2006 et 2011, le pourcentage des ménages composés d'une seule personne a augmenté :

- 2006 43,3 %
- 2011 45,2 %

Par ailleurs, en 2011, les 3 155

ménages d'une seule personne de la Pointe représentent un pourcentage plus élevé que celui de l'arrondissement (44,5%) et que celui de la ville de Montréal (40,7%).

La localisation des ménages d'une personne se concentre, principalement, dans le secteur nord du quartier. Plus

précisément autour du canal de Lachine (l'emplacement le plus touché par la construction de nouveaux condos).

\* L'augmentation des ménages d'une seule personne est accompagnée de la diminution du nombre de familles avec enfants (voir fiche sur l'évolution démographique, page 1)

Source : Statistique Canada - Recensement 2011



Carte 2 : Ménages d'une seule personne – 2006 - Source : Montréal en statistiques - Atlas sociodémographique

### En somme, de 2006 à 2011

- Diminution de la taille des ménages.
- Augmentation du nombre de ménages.
- Augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne.

## ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

### Densité : nombre de personnes au km<sup>2</sup>



Source : Montréal en statistiques - Atlas sociodémographique - Recensement de 2011, réalisé à partir des données du Recensement de 2011.  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/LE%20SUD-OUEST\\_DEC2012.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/LE%20SUD-OUEST_DEC2012.PDF)

En 2011, dans l'ensemble de l'arrondissement Le Sud-Ouest on dénombre 4 563 personnes au km<sup>2</sup>, soit 108 personnes de plus au km<sup>2</sup> qu'en 2006 et, en pourcentage, une augmentation de 2,42 % (4455 personnes au km<sup>2</sup>).

À la ville de Montréal, la densité est de 4 517 personnes par km<sup>2</sup> (2011). La variation entre 2011 et 2006 est plus

modérée : 79 personnes de plus et 1,78 % (4 438 personnes au km<sup>2</sup>).

À noter : les secteurs Griffintown et du canal de Lachine, ne sont pas inclus car ils ne sont pas tous terminés et habités.

À Pointe-Saint-Charles, le secteur sud du quartier demeure le plus densément peuplé (secteur Alexandra).

Dans le secteur nord du quartier, même si les nouvelles constructions du canal de Lachine ne sont pas considérées dans le dernier recensement, on dénote une tendance à la densification. Les deux secteurs les plus touchés sont :

- Autour de la station du métro Charlevoix
- Corridor de la rue Island, entre la rue Saint-Patrick et la rue Mullins.



Source : ville de Montréal - Montréal en statistiques - 2011  
 Le Sud-Ouest  
 Profils sociodémographiques  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOC\\_OD%C9MO\\_SUD%20OUEST.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOC_OD%C9MO_SUD%20OUEST.PDF)

## L'HABITATION EN CHIFFRES

B

### Analyse de données statistiques sur l'habitation

#### L'HABITATION EN CHIFFRES

<u>Évolution des logements selon le mode d'occupation</u>	<u>2</u>
<u>Distribution des logements selon le type de bâtiment</u>	<u>3</u>
<u>Évolution du nombre de logements</u>	<u>4</u>

# L'HABITATION EN CHIFFRES

## Évolution des logements selon le mode d'occupation

### Concentration des ménages locataires – 2006



Source : Montréal en statistiques – Atlas sociodémographique – Recensement 2006  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/SUD-OUEST\\_CARTES\\_DECEMBRE2010\\_0.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/SUD-OUEST_CARTES_DECEMBRE2010_0.PDF)

En 2006, la Pointe compte un pourcentage plus important de ménages locataires que la moyenne montréalaise (65,5% à Montréal, contre 76,9% à PSC). Dans l'ensemble de l'arrondissement, les ménages locataires représentent 71,9%. L'accroissement des ménages propriétaires est une tendance

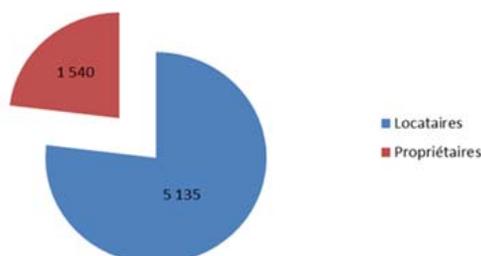
généralisée à Montréal. Par exemple, entre 2001 et 2006, la variation des ménages propriétaires a représenté une augmentation de 10,7% contre une diminution de 0,2% des ménages locataires. Ces chiffres ressemblent à ceux de l'arrondissement Le Sud-Ouest, avec 10,6 % d'augmentation des ménages propriétaires.

Dans le quartier Pointe-Saint-Charles, le taux d'inoccupation est passé de 0,7% (0,6% à Montréal) lors de la crise du logement de 2001, à 2,5 % (3 % à Montréal), en 2006.

Source : Profil des ménages et des logements (2013).  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20LOGEMENTS%20-%20LE%20SUD-OUEST.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20LOGEMENTS%20-%20LE%20SUD-OUEST.PDF)

Propriétaires	1540	23,1 %
Locataires	5135	76,9 %

Tableau 1 : Pointe-Saint-Charles, ménages selon le mode d'occupation - 2006



Source : Profil des ménages et des logements (2013).  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES)

### Type de ménage selon le mode d'occupation (2006)

- Les couples sont le plus souvent propriétaires.
- Les ménages multifamiliaux, suivis des ménages monoparentaux et enfin des personnes seules sont les types de ménages les plus représentés parmi les locataires.

## L'HABITATION EN CHIFFRES

### Distribution des logements selon le type de bâtiment

Type de logement	PSC %	SO %	Mtl %
Unifamilial	8	6,5	12,5
Plex (2 à 5 logements)	35,1	44,7	38,5
Immeuble à logements (3 étages ou moins)	28	20,3	21,8
Immeuble à logements (4 étages ou plus)	1,6	1,4	10,3
Copropriétés (condos)*	10,8	12,1	10,4
Autres**	16,5	15	6,5
Total	100	100	100

Source: Profil statistique en habitation de l'arrondissement Le Sud-ouest. Ville de Montréal, Direction de l'habitation - Mai 2009

\*Les logements en copropriété sont regroupés sans distinction de la typologie du bâtiment.

\*\* Autres : les logements qui ne peuvent pas être classés selon le type de bâtiment.

À Pointe-Saint-Charles, 2 448 (35,1 %) des logements se trouvent dans des bâtiments de type « plex » (2 à 5 logements), suivis des immeubles à logements de 3 étages ou moins avec 1 950 unités (28 %).

Les immeubles moins répandus sont ceux qui comptent 4 étages ou plus,

avec 114 logements (1,6 % de tous les logements occupés en 2006), suivis des 754 copropriétés avec 10,8 %. Finalement, les 554 maisons unifamiliales représentent 8 % du total.

La distribution des logements selon le type de bâtiment fait ressortir la transformation du quartier.

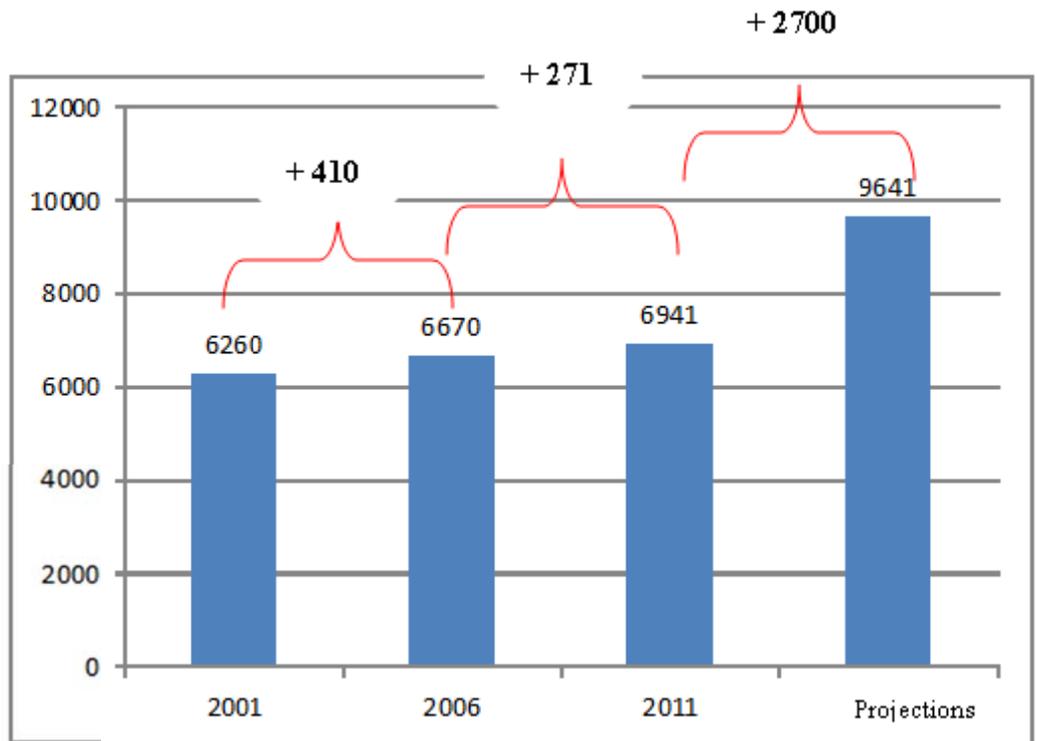
#### En somme :

- Multiplication des bâtiments de 4 étages et plus et des copropriétés.
- Absence de construction de nouveaux immeubles locatifs de types « plex »



# L'HABITATION EN CHIFFRES

## Évolution du nombre de logements



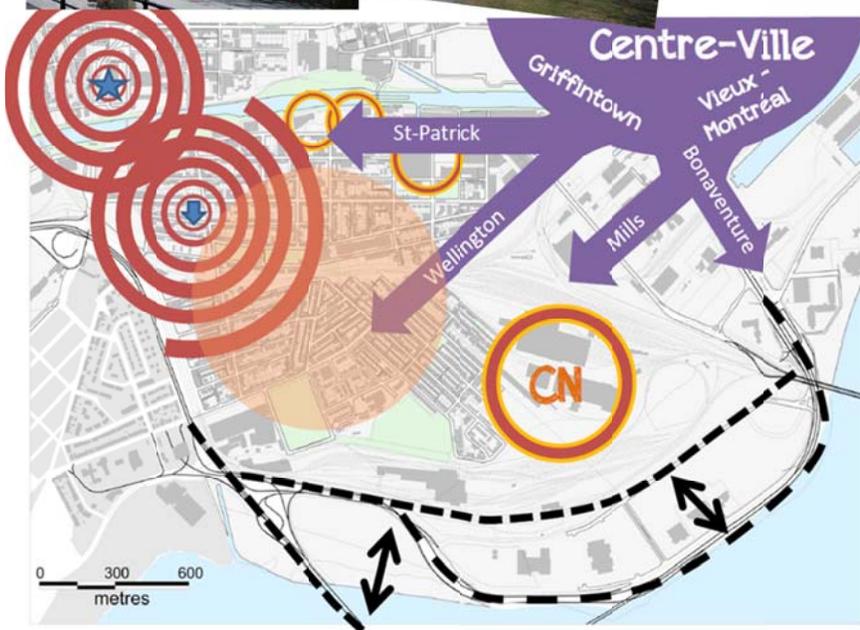
Source : Élaboration d'AG -RIL à partir des données du recensement 2011 - 2006 et 2001 - Statistique Canada. Pour la projection : relevé du cahier mon toit de La Presse 2011-2012

**Le nombre de logements monte en flèche**

En 10 ans (2001-2011), la hausse du nombre de logements était de 10,6 %

+ 6,5 % (2001-2006)

+ 4,1 % (2006-2011)



**Les projections d'ici 2016**

**La hausse du nombre de logements atteindrait 39 %**

*(si tous les projets annoncés se réalisent ... sans compter de nouveaux projets qui pourraient s'ajouter)*

# ÉVOLUTION DU CADRE BÂTI

## Analyse de permis octroyés entre 2000 et 2010

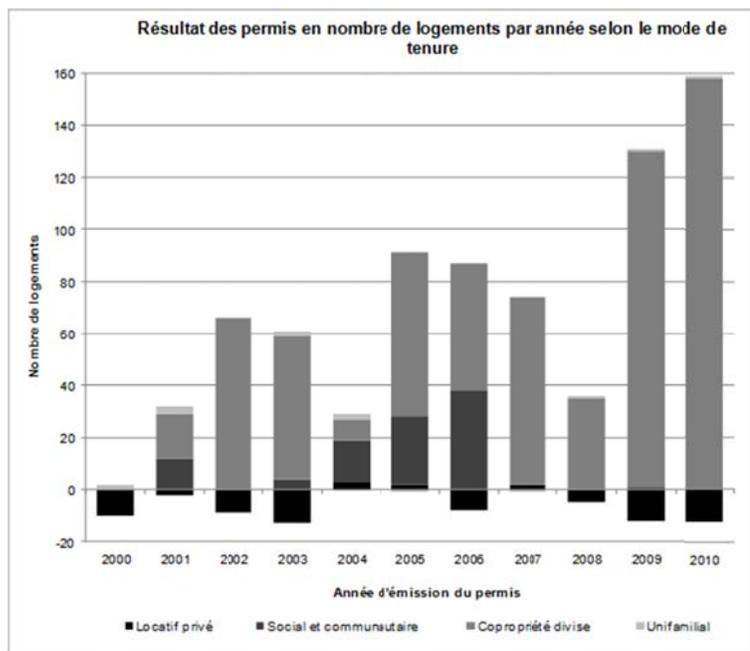
### ÉVOLUTION DU CADRE BÂTI

#### BILAN DES PERMIS\*

<u>Bilan de l'évolution du nombre de logement</u>	<u>2</u>
<u>Par mode de tenure</u>	<u>3</u>
<u>Carte synthèse</u>	<u>4</u>

\* *Les fiches d'analyses par permis, la méthodologie et les sources d'information sont dans l'annexe II*

## BILAN DE PERMIS 2000-2010\* Nombre de logements par année par mode de tenure



Année	Mode de tenure				Total
	Locatif		Propriété privée		
	Locatif privé	Social et communautaire	Copropriété divise	Unifamilial	
2000	-10	0	0	2	-8
2001	-2	12	17	3	30
2002	-9	0	66	0	57
2003	-13	4	55	2	48
2004	3	16	8	2	29
2005	2	26	63	-1	90
2006	-8	38	49	0	79
2007	2	0	72	-1	73
2008	-5	0	35	1	31
2009	-12	1	129	1	119
2010	-12	0	158	1	147
<b>Total</b>	<b>-64</b>	<b>97</b>	<b>652</b>	<b>10</b>	<b>695</b>
<b>Part des nouveaux logements</b>	<b>5%</b>		<b>95%</b>		

En 2010, on comptait 695 unités de plus qu'en 2001.

Puisque le 695 ne représente que le bilan une fois les ajouts et les pertes rassemblés, on sait que les transformations et les constructions ont permis d'ajouter plus que 695 logements.

Parce que les logements ajoutés ne sont pas de même tenure et de même prix que les logements démolis et perdus par transformations d'immeubles, on sait que, même si l'offre de logements dans le quartier a augmenté en nombre absolu au courant de ces dix ans, elle n'est plus la même qu'il y a 10 ans.

Alors que le bilan pour le locatif (privé et communautaire rassemblé) est faiblement positif, le bilan pour le locatif privé est fortement négatif. On remarque en fait que les nouvelles unités communautaires suffisent à peine à remplacer la perte de locatif privé.

\*Méthodologie et sources, voir annexe II

Les ajouts en social-communautaire équivalent à 14,8% des ajouts en copropriété divise et à 14% de tous les gains en logements au cours de cette période.

La propriété privée (en nombre et en part (%)) est en croissance dans le quartier.

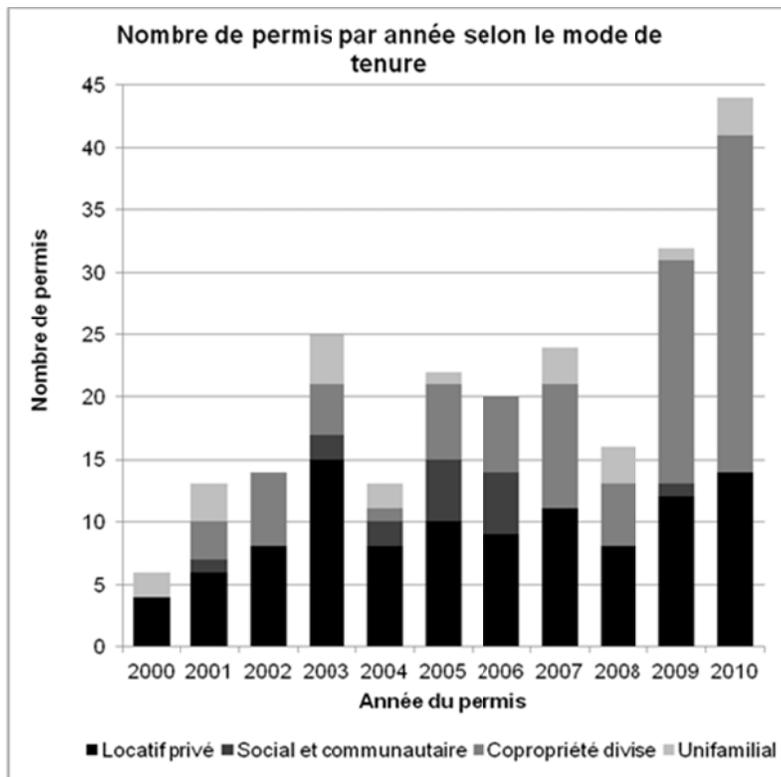
### En somme

- Il y a eu une transformation importante de l'offre en logement (prix et tenure) au courant de la décennie 2000-2010.
- Les nouveaux logements ne compensent pas pour les logements perdus puisqu'ils ne visent pas la même catégorie de la population.
- Il y a beaucoup de nouveaux condos et peu de nouveaux locatifs.

## BILAN DE PERMIS 2000-2010\* Nombre total de permis par année par mode de tenure

Nombre de permis par année selon le mode de tenure					
Année	Mode de tenure				Total
	Locatif		Propriété privée		
	Locatif privé	Social et communautaire	Copropriété divise	Unifamilial	
2000	4	0	0	2	6
2001	6	1	3	3	13
2002	8	0	6	0	14
2003	15	2	4	4	25
2004	8	2	1	2	13
2005	10	5	6	1	22
2006	9	5	6	0	20
2007	11	0	10	3	24
2008	8	0	5	3	16
2009	12	1	18	1	32
2010	14	0	27	3	44
<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>16</b>	<b>86</b>	<b>22</b>	<b>229</b>
Proportion	46%	7%	38%	10%	
	53%		47%		

Le nombre de permis ne témoigne pas adéquatement de l'évolution du nombre logements. Un permis peut entraîner une perte ou un gain. Donc, même s'il y a plus de permis pour du locatif privé, cela ne veut pas dire qu'il a plus de logements en locatif privé dans le quartier. Au contraire ! Comme en témoigne la fiche sur le bilan des permis par année par nombre de logements. En fait, on sait que la majorité des permis pour le locatif privé ont entraîné des pertes et que la majorité des permis pour le social/communautaire et la copropriété divise ont entraîné des gains.



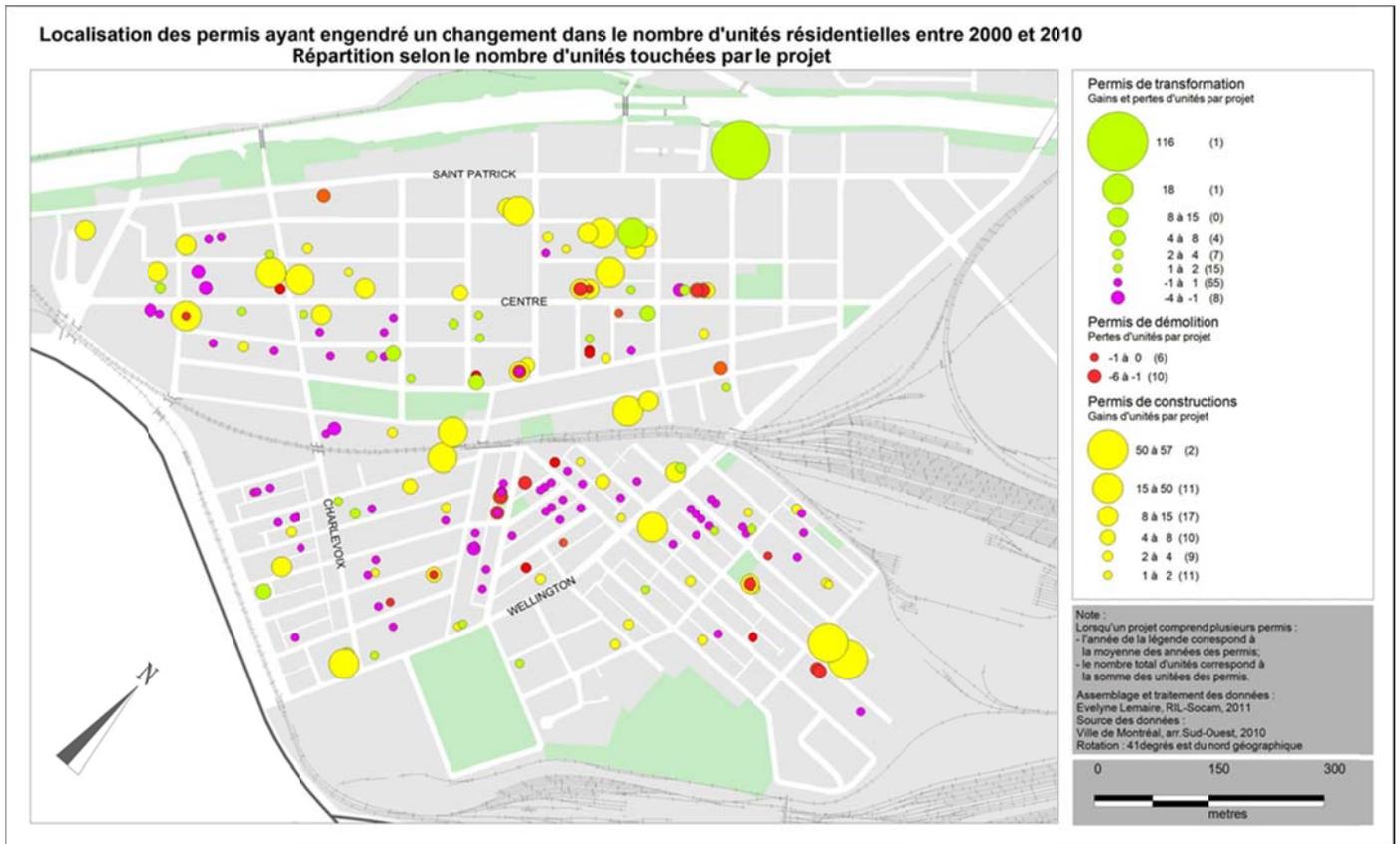
### En somme

- Le nombre de permis, tout comme le nombre de nouveaux logements, par année est en croissance.
- Le nombre de permis pour la copropriété divise est en croissance.
- Le nombre de permis pour le locatif privé et l'unifamiliale est stable.
- Le nombre de permis pour le social/communautaire est en décroissance.
- Le nombre de permis ne traduit pas bien l'évolution du nombre de logements

\*Méthodologie et sources, voir annexe II

# BILAN DES PERMIS 2000-2010

## Carte synthèse



### Bilan démolition / construction

- perte nette de 30 locatifs privés et de 2 unifamiliales
- L'ensemble des démolitions (pas juste résidentielles) a permis la construction de 140 unités

### Bilan nouvelles unités construites

- 20 locatifs privés
- 14 unifamiliales
- 84 sociaux et communautaires
- 511 copropriétés

### Bilan de transformations

À l'exception de La Redpath, la majorité des permis de transformation a entraîné une perte de logements.

### La décennie des condos

#### Bilan du logement 2000 - 2010

	Locatif privé	Communautaire	Condo	Unifamiliale	TOTAL
<b>Nombre</b>	- 64	91	652	10	695
<b>%</b>	- 10 %	15 %	94 %	1 %	
	5 %			95 %	
<b>TOTAL</b>		<b>Locatif</b>	<b>Propriété privée</b>		

### En Plus ...

- Les permis ne disent pas tout ! il y a aussi la reprise de possession, le statut du propriétaire avant les transformations (propriétaire occupant ou non occupant), les transformations sans permis...
- Nos estimations : ENTRE 100 ET 160 LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS PERDUS!

## LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES



### LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES

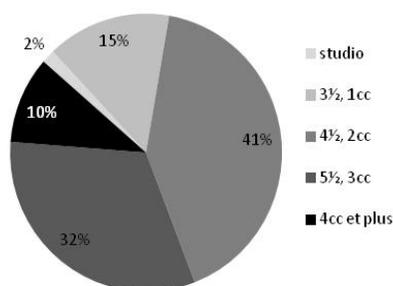
<u>Au début 2000</u>	<u>2</u>
<u>Les nouveaux logements entre 2000 et 2010</u>	<u>3</u>
<u>Les nouveaux logements par taille</u>	<u>4</u>
<u>Le logement social et communautaire en 2011-2013</u>	<u>5</u>
<u>Bilan et projections d'ici 2016</u>	<u>6</u>

## Focus sur le logement social et communautaire

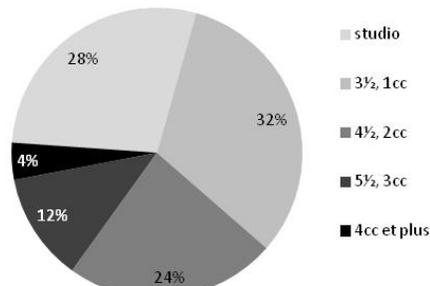
### Le logement social et communautaire dans le quartier au début 2000

	COOP Mixte	COOP PSBLP	HLM Familles	HLM âgées	SHDM Art.95	SHDM PALL	OSBL	TOTAL
Nb de logements	496	276	523	312	133	59	411	2210
Total	772		835		192		411	

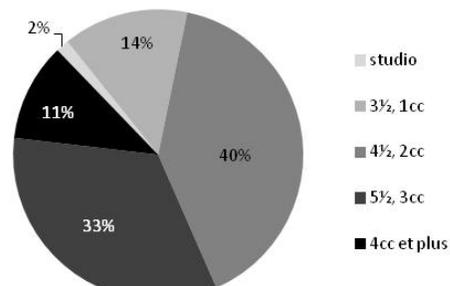
Répartition des logements en Coop en fonction du nombre de chambres



Répartition des logements dans les OBNL selon le nombre de chambres



Répartition des logements COOP et OBNL en fonction du nombre de chambres par logement



Source des données : États généraux du logement social à Pointe-Saint-Charles, 1999

En 1999-2000, le quartier compte environ 2200 unités réparties comme ceci :

- 37% HLM
- 35% COOP
- 19% OSBL
- 9% SHDM

En 1999-2000, dans le quartier le logement social et communautaire représente :

- 37% du stock de logements
- 46% du stock de logements locatifs.

En 2000, dans les COOP 82% des logements avaient 2 chambres à coucher ou plus. Dans les OBNL, la proportion était de 60%.

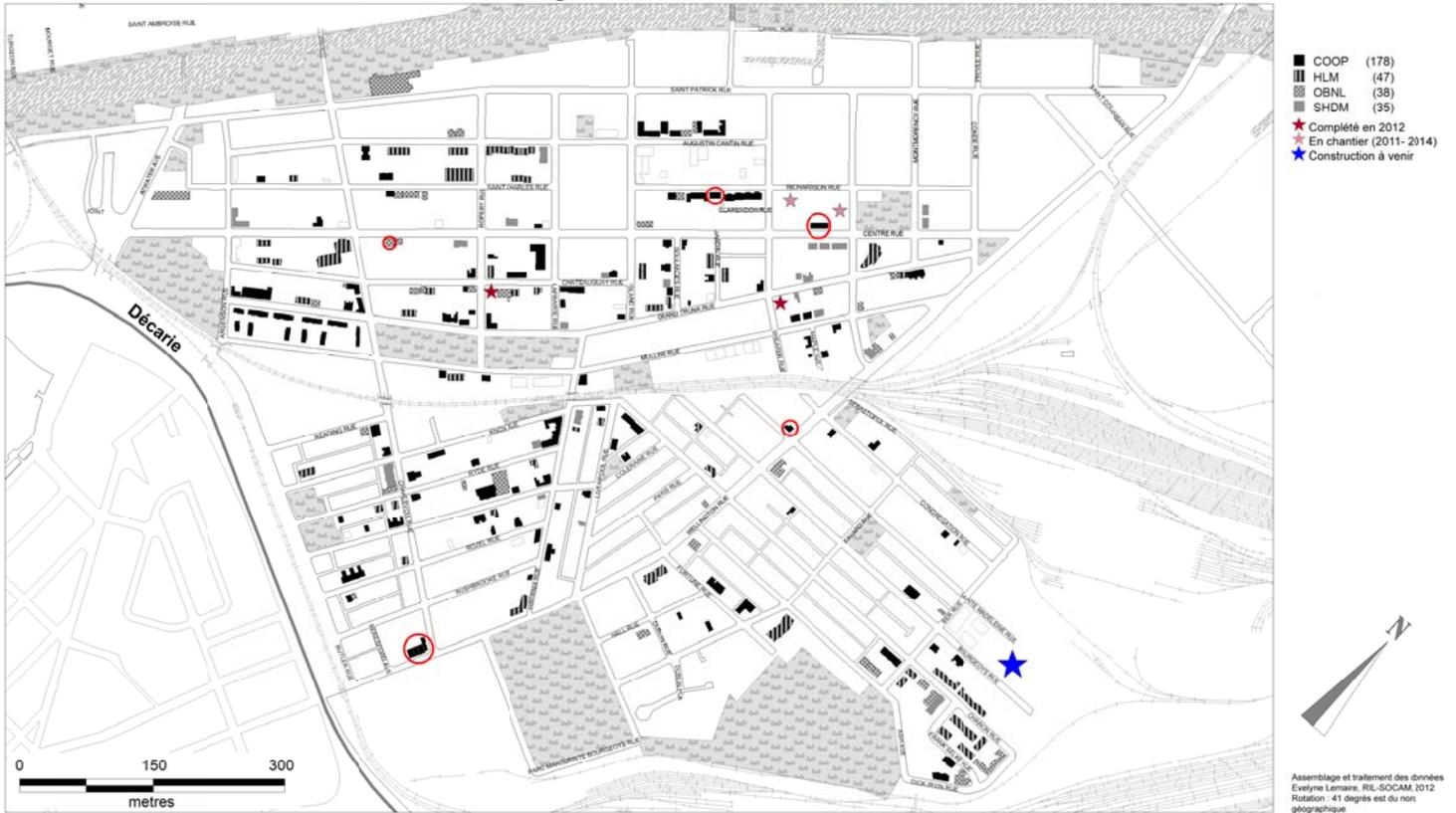
Cette répartition est assez classique puisque les COOP sont plus souvent destinées aux familles qu'aux personnes seules ou aux personnes âgées.

#### En somme

- En 2000, le logement social et communautaire constitue un peu moins de la majorité de l'ensemble du stock de logements locatifs.
- En 2000, les logements communautaires (COOP et OBNL) représentaient 54% de tous les logements sociaux du quartier.
- Les logements pour familles (2 cc et plus) constituaient la majorité.

## Focus sur le logement social et communautaire Les nouveaux logements entre 2000 et 2010

Localisation des logements sociaux et communautaires



Des 91 nouvelles unités, 73 ont été réalisées en mode coopératif (80%).

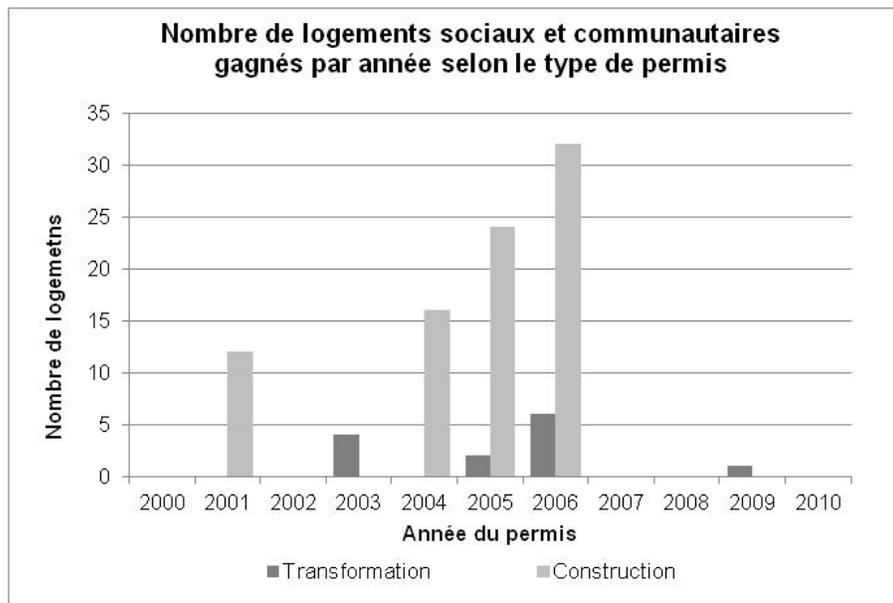
À l'exception de l'Auberge communautaire du Sud-Ouest, l'ensemble des projets de construction a été réalisé en mode coopératif.

Les ajouts en tenure OBNL et SHDM ont été réalisés par la transformation d'immeubles existants (changement de mode de tenure ou transformation d'un local commercial ou communautaire en logements). Ces ajouts par transformation n'apparaissent pas sur la carte ci-dessus.

### En somme

- 5 projets de construction entre 2000 et 2010.
- Moyenne de 15,6 unités par projet de construction.
- Surtout localisés au centre du quartier.
- Pas en lien avec la stratégie d'inclusion.
- Surtout en mode COOP.

## Focus sur le logement social et communautaire Les nouveaux logements entre 2000 et 2010



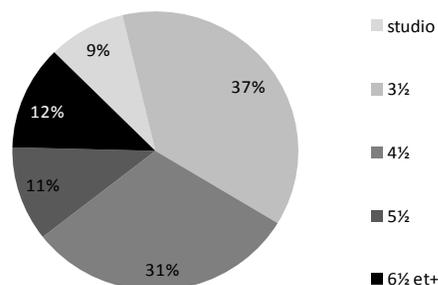
Parce qu'on a perdu des logements locatifs privés et qu'on a ajouté des logements locatifs sociaux et communautaires, l'importance du logement social et communautaire par rapport à l'ensemble de l'offre en logement locatif a augmenté.

Parce qu'on a construit beaucoup de condos entre 2000 et 2010, la part du logement social et communautaire a chuté de manière importante. Elle est passée de 37 à 34% du stock de logement.

Nom	année	unités	std.	3½	4½	5½	6½	7½	Type
Coop Rocket	2001	12		3	7	2			construction
Coop Skanagowa	2003	2			2				transformation
Coop Joe Beef	2004	16		16					construction
Coop Centre de la Pointe	2005	18		4	4	4	6		construction
OBNL HCV	2005	4		1	3				transformation
Auberge communautaire	2006	8	8						construction
Coop terrasses Wellington	2006	24		8	8	4	1	3	construction
SHDM 2173-2183 Grand Trunk	2006	6		2	4				transformation
Coop Progrès	2006	1						1	transformation
<b>TOTAL</b>		<b>91</b>	<b>8</b>	<b>34</b>	<b>28</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	

Note : 6 unités qu'on retrouve dans les permis n'ont pas pu être identifiées sur le terrain. Elles n'apparaissent donc pas dans le tableau et dans le camembert.

**Répartition des logements sociocommunitaires ajoutés entre 2000 et 2010 selon la taille des logements**



L'ensemble des nouveaux logements sociaux et communautaires se concentre entre 2001 et 2006.

On voit la majorité des ajouts aux nouvelles constructions plutôt qu'aux transformations : 78 logements sont de nouvelles constructions (86%), 7 sont liés à la transformation d'espaces à l'intérieur d'immeubles de logements communautaires existants (8%) et 6 sont attribuables à la transaction d'un immeuble entre un propriétaire privé et la SHDM (7%).

Entre 2000 et 2010, 46% des unités ajoutées sont de petite taille (studio et 3 ½) et seulement 23% sont de très grande taille (5 ½ et plus).

Les 91 unités ne représentent que 4% de toutes les unités en logement social et communautaire dans le quartier.

### En somme

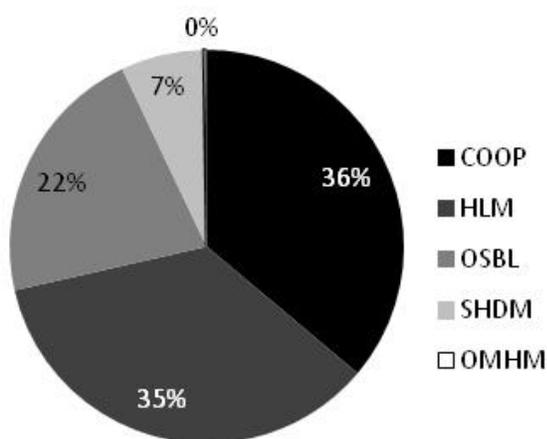
- 91 nouveaux logements sociaux et communautaires.
- 86% de ces 91 unités sont de nouvelles constructions.
- Le logement social et communautaire représente seulement 13% de tous les nouveaux logements ajoutés dans le quartier entre 2000 et 2010.
- De 2000 à 2010, le logement social et communautaire est passé de 37% du stock de logement à 34%.
- Son importance (sa part) pour l'ensemble du logement locatif a légèrement augmenté.

# LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES

## Le logement social et communautaire dans le quartier en 2011-2013

	COOP	HLM Familles	HLM Aînés	HLM Autres	SHDM	OMHM	OSBL	TOTAL
Nb de logements	855	520	296	19	161	6	509	<b>2366</b>

Répartition des logements sociaux de Pointe-Saint Charles à la fin 2012



Selon ces données et celles des états généraux de 1999, il y aurait, en 2013, **156 logements sociaux et communautaires de plus** qu'en 1999.

- 83 COOP de plus,
- 98 OSBL de plus,
- 31 SHDM de moins,
- 6 OMHM de plus (HLM).

Les 31 SHDM de moins ne constituent pas une perte nette puisque ces derniers ont en fait été transformés en OSBL.

Les logements communautaires occupent une part grandissante des logements sociaux et communautaires.

On ne développe plus de HLM.

Source des données : Répartition 2013 des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal, Faits saillants et tableaux, données à jour au 31 décembre 2012, Ville de Montréal, Montréal en statistiques, division de la planification urbaine, direction de l'urbanisme et du développement économique, Service de la mise en valeur du territoire, février 2013

### ZOOM sur les HLM

	studio	1cc	2cc	3cc	4cc et +	TOTAL
familles et personnes seules	40	226	171	105	59	<b>601</b>
pensioné et adapté	2	249	36	1		<b>288</b>
<b>TOTAL</b>	<b>42</b>	<b>475</b>	<b>207</b>	<b>106</b>	<b>59</b>	<b>889</b>

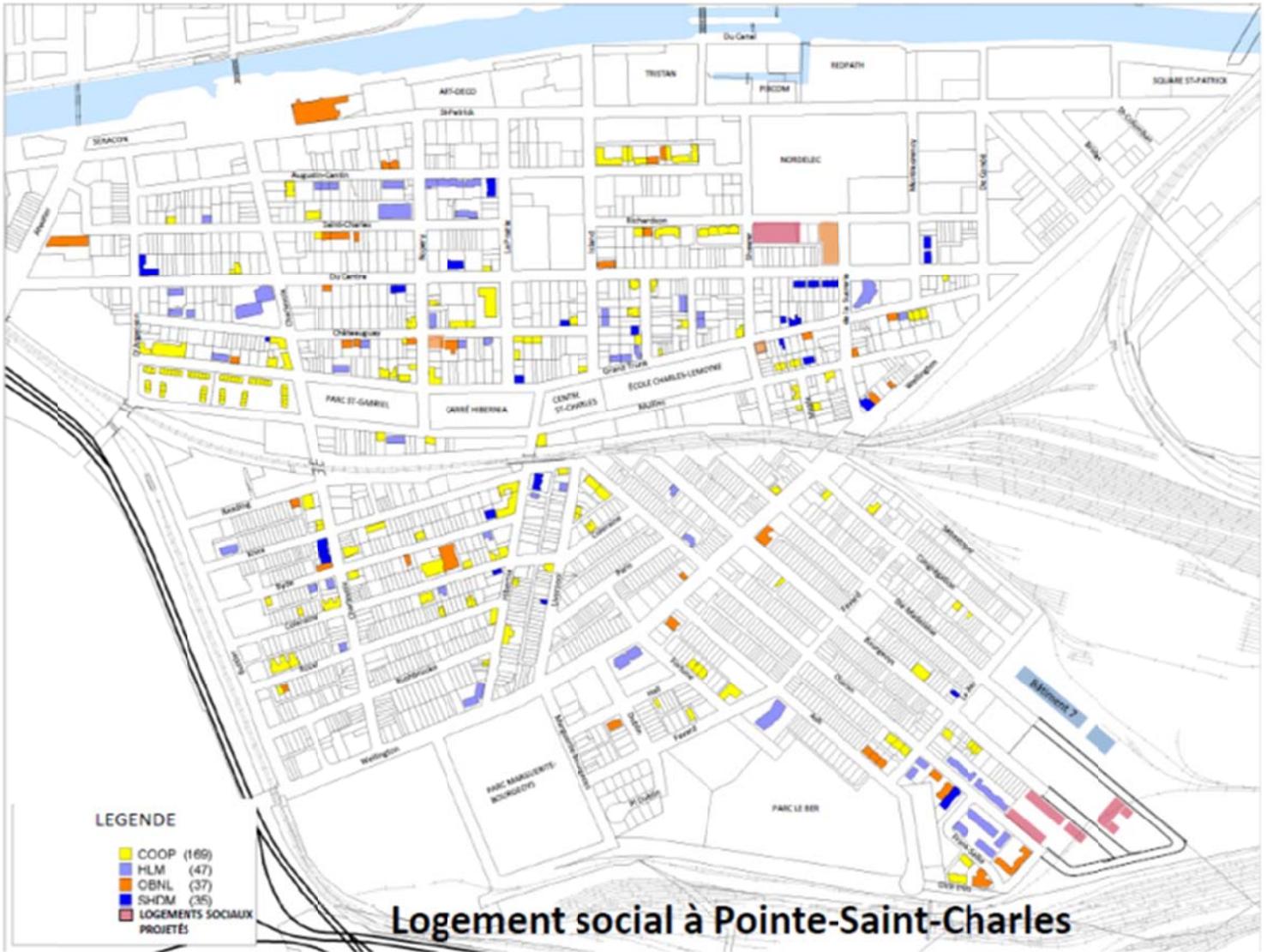
	Moins de 5000\$	5000\$ à 9999\$	10 000\$ à 14 999\$	15 000\$ à 19 999\$	20 000\$ et plus	TOTAL
familles et personnes seules	7	214	234	67	79	601
pensioné et adapté	4	37	132	70	43	286
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>251</b>	<b>366</b>	<b>137</b>	<b>122</b>	<b>887</b>

Pour les HLM de type « familles et personnes seules »

- De 12 à 13% d'immigrants.
- 61,3% dont le revenu provient de l'aide sociale.
  - moins de la moitié de ce 61,3% reçoit de l'aide sociale sans contrainte à l'emploi.
- 23,1% dont le revenu est relié au travail ou à l'étude.
- 80% des chefs de ménages ont entre 25 et 64 ans.
- 47% des ménages ont des enfants.
- 25% des ménages sont des familles monoparentales.
  - le cinquième de ces familles monoparentales ont 3 enfants et plus.

Source des données : OMHM 2010-2011

## Focus sur le logement social et communautaire Bilan et projections 2016



RÉPARTITION SELON LE TYPE DE LOGEMENT SOCIAL, 2010



HLM : HABITATION À LOYER MODIQUE  
 COOP : COOPÉRATIVE D'HABITATION  
 OSBL : ORGANISME SANS BUT LUCRATIF  
 SHDM : SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

### BILAN ET PROJECTIONS (2016)

En 2012, le quartier possède 2 360 logements communautaires et sociaux.

Ce parc de logement comprend :

- coopératives (34 %),
- OSBL (19 %),
- HLM (38 %),
- SHDM (9%)

Avec la stratégie d'inclusion (2005), on prévoit 350 nouvelles unités, dont 200 en lien avec le projet des anciens terrains du CN.

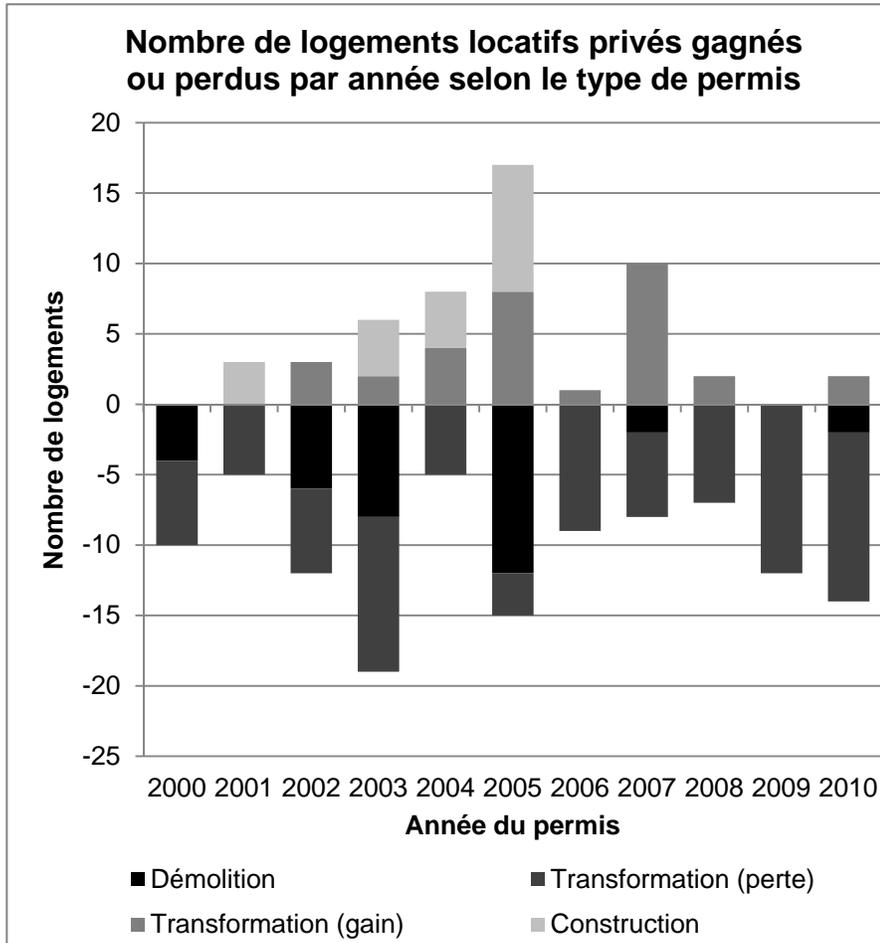
# LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS



## LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS

<u>Bilan sur la transformation du locatif privé en 2000 et 2010</u>	<u>2</u>
<u>Scénarios d'approximation des pertes en locatif privé</u>	<u>3</u>
<u>Évolution du coût des loyers</u>	<u>4</u>

## Bilan sur la transformation du locatif privé en 2000 et 2010\* L'évolution du nombre de logements



Entre 2000 et 2010, le bilan du nombre de logements pour le locatif privé est négatif. En 2010, on comptait environ 65 logements de moins en location sur le marché privé qu'en 2000.

En 2010, en raison des démolitions et des transformations, 116 des logements que comptait le quartier en 2010 avaient disparus. Si on arrive à un bilan de -64 logements plutôt que de -116, c'est que les transformations et les constructions de logements entre 2000 et 2010 ont permis d'ajouter 52 logements ( $52 - 116 = -64$ ).

Le phénomène de la disparition des logements locatifs dans le quartier ne semble pas être en accélération ou en augmentation. Néanmoins, même si la tendance est stable, il importe de s'attaquer à cette transformation du stock locatif parce qu'il s'agit de la transformation résidentielle qui a le plus directement un impact sur les résidents actuels du quartier.

Pour les résidents, la perte d'unités est plus grande que 64 puisque les 52 unités qui ont été ajoutées entre 2000 et 2010 ne visent pas la même population que les 116 logements disparus.

Même si le nombre de logements locatifs disparus depuis 10 ans peut paraître faible en comparaison à l'ensemble des logements dans le quartier et en comparaison au nombre élevé de condos en construction, il importe

de se pencher sur ce phénomène puisqu'il menace sournoisement la population du quartier.

Puisqu'il y a moins de logements en location qu'avant et les statistiques montrent que les loyers ont fortement augmenté dans le quartier au cours des 10 dernières années, il nous semble probable que des résidents moins fortunés ont dû quitter le quartier après que leur logement ait été transformé ou démol.

### En somme

- *Le bilan du locatif privé est négatif (perte nette de 64 logements).*
- *Le stock offert en locatif privé se transforme. Cette transformation menace directement les populations les plus vulnérables du quartier*
- *Il ne se construit plus de locatif privé.*
- *Les transformations d'immeubles de logements entraînent plus souvent des pertes de logements que des gains.*

\*Analyse à partir des permis octroyés entre 2000 et 2010 (voir annexe II)

## Zoom sur les pertes en locatif privé selon les permis

### Scénarios d'approximation des pertes

scénario 1	les bâtiments d'un logement <sup>1</sup> en 2011 ne sont pas sur le marché locatif, car le propriétaire est occupant	-116
	le propriétaire était non occupant pour les plex détruits	
	le propriétaire était occupant avant la transformation des duplex ou des triplex en unifamiliale	
	ou que	
Scénario 1.1	les bâtiments d'un logement en 2011 ne sont pas sur le marché locatif, car le propriétaire est occupant	-168
	le propriétaire était non occupant pour les plex détruits	
	le propriétaire était non-occupant avant la transformation des duplex ou des triplex en unifamiliale et occupant après la transformation en unifamiliale	
	ou que	
scénario 3	le propriétaire était occupant pour 1 des logements des plex détruits	-106
	les bâtiments d'un logement en 2011 ne sont pas sur le marché locatif, car le propriétaire est occupant	
	le propriétaire était occupant avant la transformation des duplex ou des triplex en unifamiliale	

<sup>1</sup> bâtiment d'un logement est une maison unifamiliale ou un plex utilisé comme unifamilial, par exemple

Le nombre de logements qui étaient présent en 2000 dans le quartier et qui sont disparus entre 2000 et 2010 (par démolition ou transformation) varie beaucoup selon les scénarios.

Puisque nous n'avons pas l'information pour favoriser un scénario, nous ne pouvons pas quantifier plus précisément les disparitions de logements locatifs privés. Néanmoins, nous pouvons évaluer qu'elles se situent entre 105 et 170.

Puisque les données sur les permis n'incluent pas les transformations de locatif privé en copropriété divise et les transformations de plex en unifamiliale réalisés sans permis ou non déclarés, la disparition de logements locatifs privés entre 2000 et 2010 est probablement plus grande que ce que les données sur les permis permettent d'évaluer. Pour mieux quantifier la perte de locatif privé, il faudrait également s'attarder à analyser ces phénomènes.

#### En somme

- On peut évaluer que 105 à 170 des logements que comptait le quartier en 2000 étaient disparus en 2010.
- La disparition de logements locatifs privés est plus forte que celle que nous avons pu évaluer à partir des permis.
- La transformation des plex en unifamiliale sans permis et la transformation de logements locatifs en copropriété participent également à la disparition des logements locatifs privés.

# ZOOM SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

## Évolution du coût des loyers

Loyer moyen en 2006



Source : Montréal en statistiques – Atlas sociodémographique – Recensement 2006

[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/SUD-OUEST\\_CARTES\\_DECEMBRE2010\\_0.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/SUD-OUEST_CARTES_DECEMBRE2010_0.PDF)

Entre 2001 et 2011, le loyer moyen d'un logement de deux chambres à coucher a augmenté de 61 % dans l'arrondissement (chiffre avancé par le maire de l'arrondissement en mai 2013).

À Pointe-Saint-Charles, il est difficile de louer un 4 ½ pour moins de 800 \$ par mois. De plus, des logements à 1 200 \$ par mois ne sont plus des exceptions.

À noter : la différence de prix entre les nouveaux logements (condos), les anciennes constructions et les unités rénovées.

Exemple : sélection aléatoire d'annonces - Kijiji – novembre 2012

- 1) Condo neuf, 4 ½ 1200 \$
- 2) Haut d'un duplex rénové, 3 ½ 875pc 1100 \$
- 3) Ancienne construction 3 ½ 680 \$
- 4) Annonces sans photos (moins chers?)

\$1200 3 ½ style loft  
\$830 1 chambre à coucher  
\$750 4 ½ demi sous-sol  
\$1045 7 ½ (coop)



Évolution du coût des loyers, par grandeur de logement, par année							
	Territoire	Moyenne	% Augment.	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres et +
2001*	PSC	440					
	Sud-Ouest	489		424	432	476	509
	Montréal	557		407	481	535	674
2006	PSC	525	19,32				
	Sud-Ouest	569	16,36	484	481	556	614
	Montréal	646	15,98	485	579	645	804

\*Comprend l'Île-des-sœurs  
Source : Statistique Canada, recensement 2006 et SCHL, 2001.

### En somme

- Hausse généralisée des loyers.
- Augmentation du nombre de reprises de possession.
  - Certains logements sont rénovés et remis sur le marché, mais plus chers.
- Diminution globale de l'offre de logement en location

# ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ



## Variation de la valeur foncière et des transactions

### ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉ

#### Rôle d'évaluation foncière

Variation entre 2007 et 2011	2
Différence avec le prix de vente	3

#### Transactions 2000-2010

Vente de copropriétés et propriétés individuelles	4
Valeur par année	5
Répartition des transactions	6

#### Marché immobilier

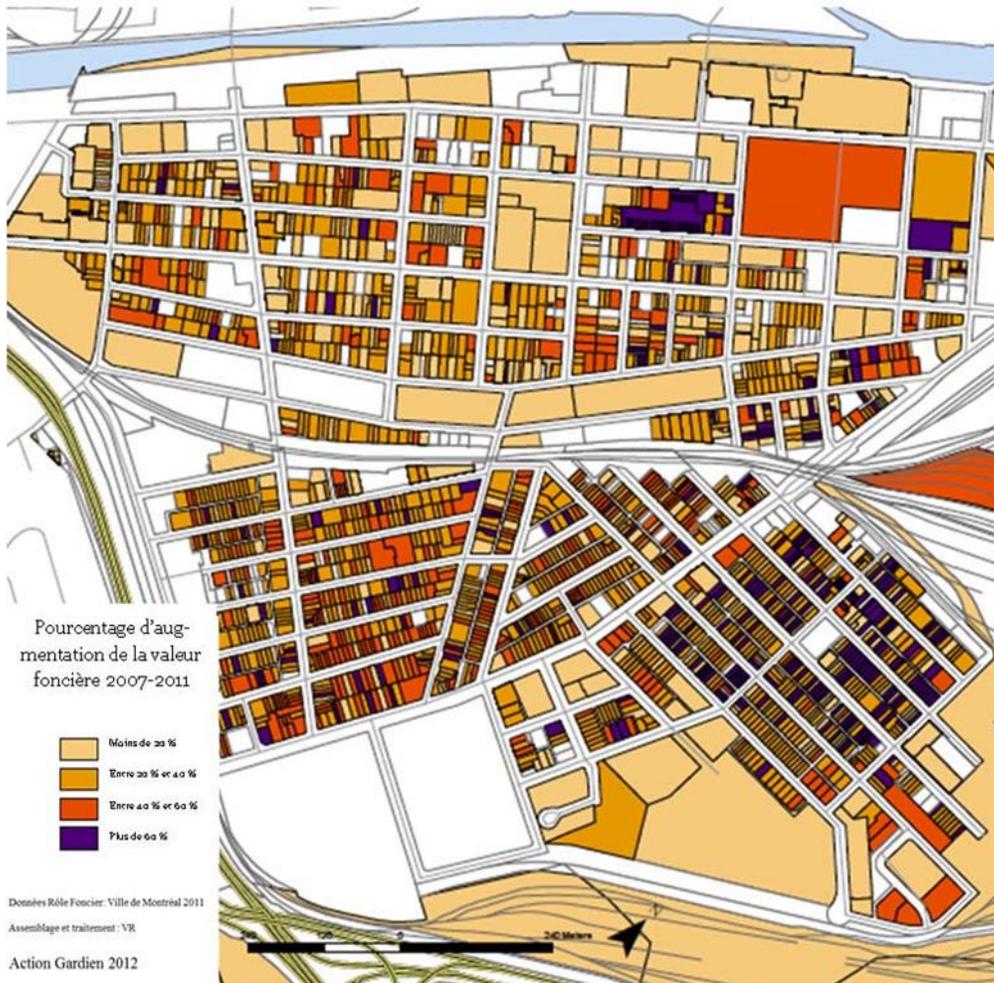
Évolution de condos (Canada 1981 -2006)	7
---	---

#### Capacité d'achat

Pour qui les condos?	8
----------------------	---

## ACCESSIBILITÉ

### 2007 – 2011 : variation du rôle d'évaluation foncière



La forte augmentation du rôle d'évaluation foncière entre 2007 et 2011 est un signe de la transformation du quartier.

**Augmentation moyenne :**  
40 % dans le secteur sud du quartier.  
20% pour l'ensemble de la ville de Montréal.

La valeur foncière des grands projets résidentiels (secteur du canal de Lachine et anciens terrains du CN) n'est pas encore actualisée.

Cependant, l'impact des nombreux petits projets (rénovation, conversion en unifamilial ou transformation en condos), dans le secteur sud du quartier – où on retrouve d'anciens petits duplex et triplex – se fait sentir sur la valeur foncière.

## EN CHIFFRES

### Valeur moyenne des logements

	2007	2011	Variation %
<b>Unifamiliale</b>	\$ 145 211	\$ 237 904	<b>63,8</b>
<b>Duplex</b>	\$ 161 565	\$ 208 142	<b>28,8</b>
<b>Triplex</b>	\$ 193 327	\$ 257 190	<b>33</b>
<b>Multiplex (4-7 log)</b>	\$ 176 959	\$ 236 922	<b>33,9</b>

Source: Action-Gardien 2012, à partir de données de la ville de Montréal 2011

### En somme

- Les valeurs foncières ont bondi entre 2007 et 2011.
- Le secteur du canal de Lachine rentre dans l'augmentation moyenne de la Ville (sauf le Nordelec).
- Il y a un impact de la prolifération de petits projets de rénovation, transformation ou conversion.
- On constate un écart important entre le rôle d'évaluation foncière et le prix de vente (voir page 3)

## Différence entre l'évaluation foncière et le prix de vente

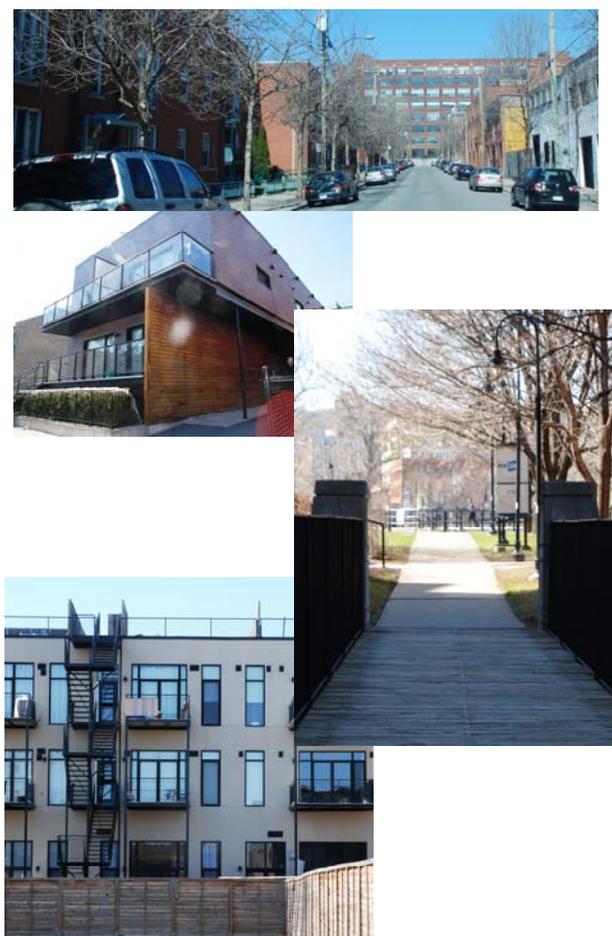
Le rôle d'évaluation foncière est un inventaire de tous les immeubles situés sur le territoire. Il indique la valeur de chaque propriété sur la base de sa valeur réelle ou marchande. À moins de modification à la propriété (rénovation, conversion, transformation, par exemple), ces données sont valides pour la durée du rôle triennal (en vigueur pour trois exercices financiers). La carte ci-contre a été réalisée à partir des derniers rôles d'évaluation de la Ville de Montréal (2011). Chaque année, lors l'adoption du budget municipal, on détermine le pourcentage d'augmentation pour l'ensemble des immeubles de la ville, les mesures fiscales et les taux de taxations appliqués aux évaluations. Ces éléments servent à déterminer le montant des taxes à payer.

À noter : ces valeurs ont été déposées le 15 septembre 2010 et reflètent les conditions du marché au 1er juillet 2009.

Source : <http://ville.montreal.qc.ca/>

### D'où vient la différence?

Dans les conditions actuelles du marché immobilier (une croissance considérable et rapide qui entraîne une hausse de la valeur marchande des propriétés) la mise à jour triennale du rôle d'évaluation foncière ne reflète pas la valeur réelle ou marchande de chaque propriété. Même si chaque année la municipalité adopte une actualisation de la valeur foncière, la différence entre le rôle foncier et le prix de vente d'une propriété reste importante.



### Quelques exemples

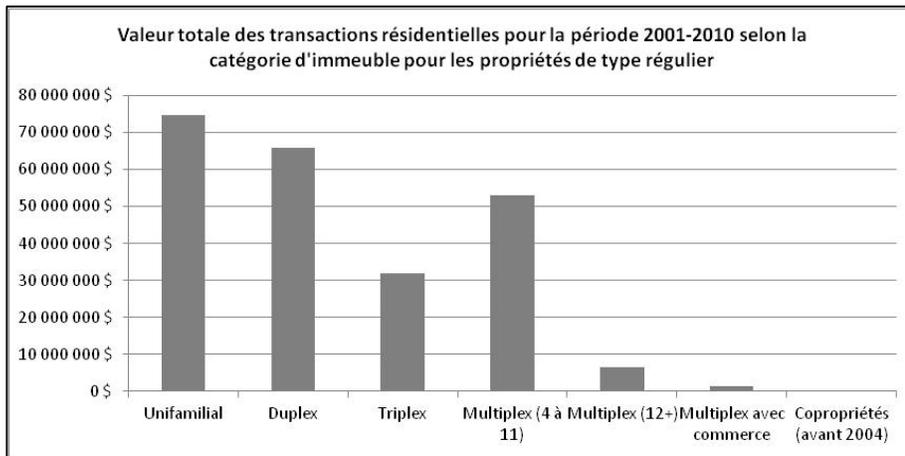
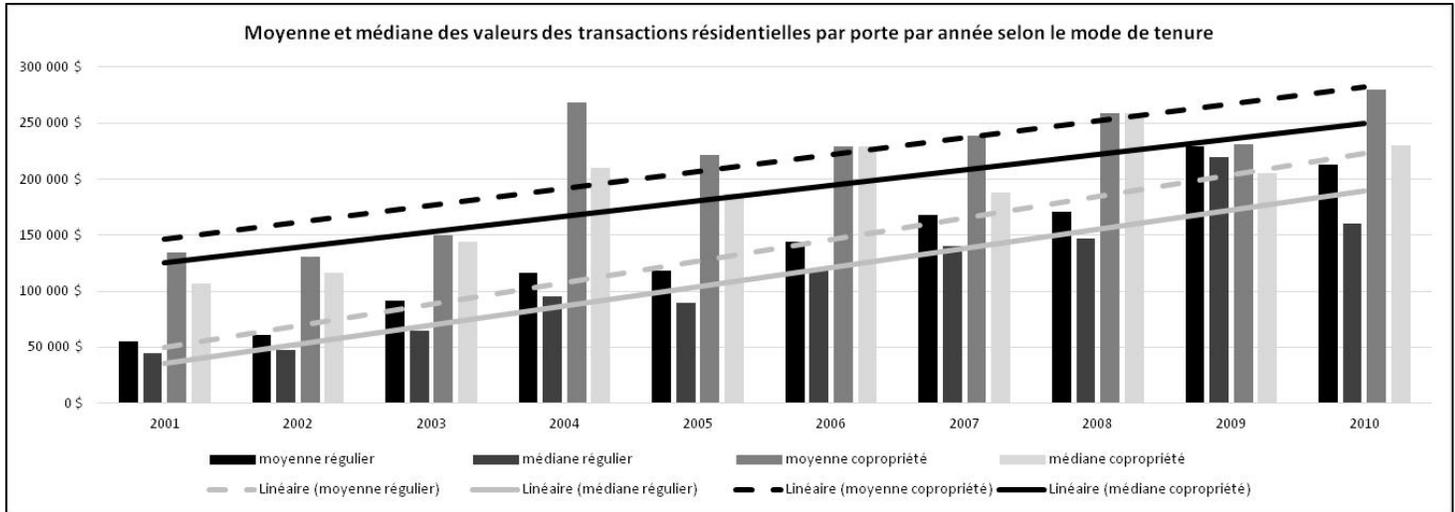
Recherche aléatoire sur le site Centris.ca – décembre 2012

- 1) Duplex en rangée**  
Prix demandé : 274 900 \$ (Rue Wellington),  
Évaluation municipale : 168 000 \$ (2012)
- 2) Unifamilial**  
Prix demandé : 569 000 \$ (Rue Ste-Madeleine)  
Évaluation municipale : 270 000 \$ (2012)
- 3) Copropriété (RDC d'un duplex)**  
Prix demandé : 379 000 \$ (Rue Le Ber)  
Évaluation municipale : 283 000 \$ (2012)
- 4) Ancien duplex transformé en unifamilial**  
Prix demandé : 550 000 \$ (rue Bourgeois),  
Évaluation municipale : 285 600 \$ (2012)

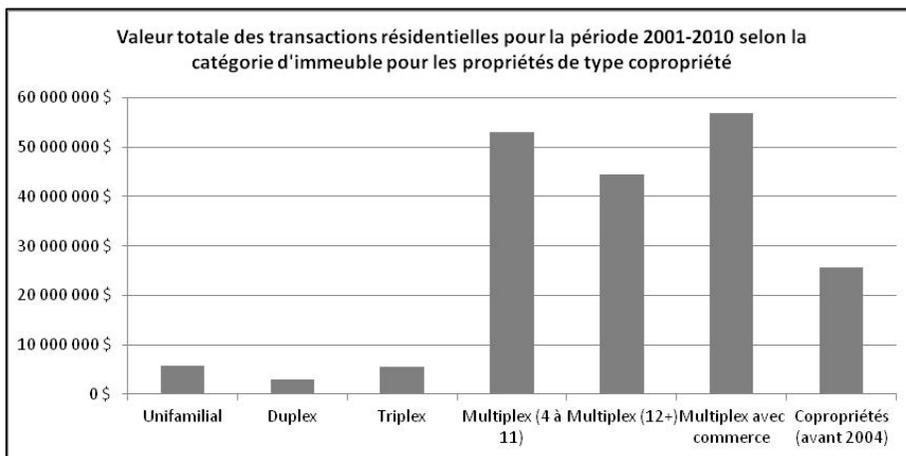
# ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

## Transactions foncières\*

### Petite comparaison entre la copropriété et la propriété individuelle



La différence entre le prix par porte pour un logement régulier ou en copropriété tend à diminuer parce que la valeur des transactions en mode régulier a connu pendant cette période une plus forte augmentation que la valeur de transactions des copropriétés. Le prix de la porte (par logement) en mode **copropriété devient donc de plus en plus avantageux en comparaison au prix à la porte en mode régulier.**



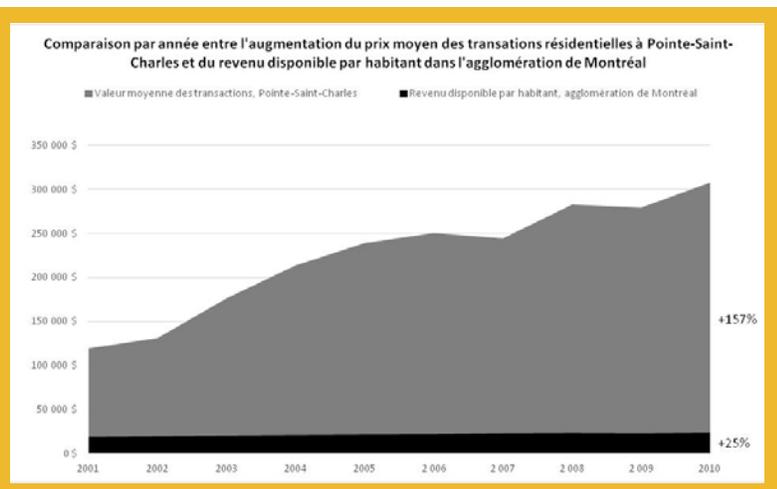
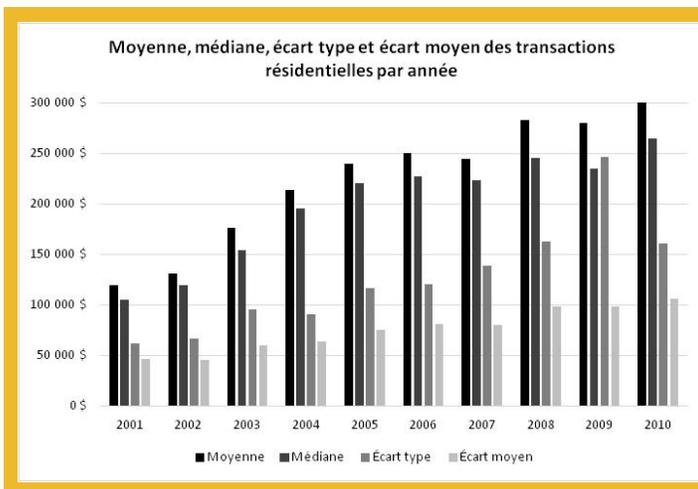
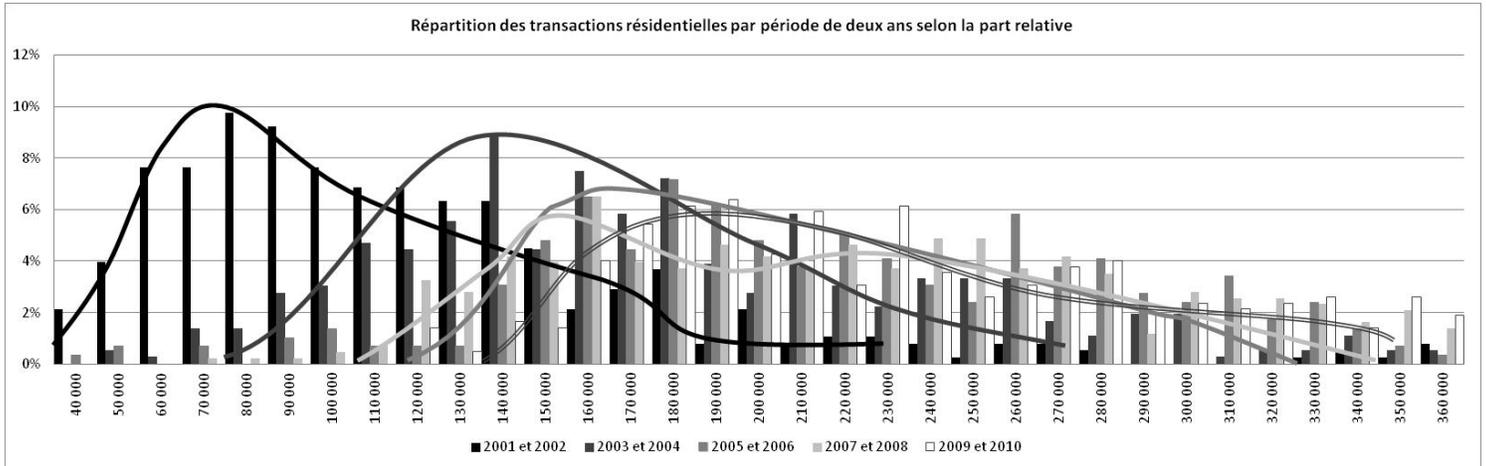
La majorité des transactions de type régulier se concentre dans les **petits immeubles**: unifamilial, plex et multiplex de moins de 12 logements. En comparaison, on **retrouve** la très forte majorité des transactions de **copropriétés** dans les types bâtis plus denses (**immeubles de plus de 4 logements**). Il importe de souligner que les copropriétés indivises qu'on retrouve plus souvent dans les types duplex sont ici incluses dans le type régulier.

\*Méthodologie et source (voir annexe II)

# ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

## Transactions foncières de 2001 à 2010\*

### Évolution de la valeur des transactions par année



La courbe de plus en plus étendue montre qu'il y a de moins en moins une forte concentration autour des mêmes valeurs et que l'éventail de prix est de plus en plus large. On doit l'étirement de la courbe à l'augmentation du nombre de transactions aux prix plus élevés. On doit l'aplatissement de la courbe à la disparation de la forte concentration des transactions autour d'un même ensemble de prix bas et d'un

étirement vers un « abordable » plus cher.

Le sommet de la courbe et l'étendue des valeurs vers les transactions à fort prix montre que le quartier est de plus en plus cher et, surtout, de moins en moins abordable (très peu de transaction en dessous de 120 000\$ à partir de 2005).

L'évolution de la médiane et de la moyenne abonde dans le même sens.

En somme

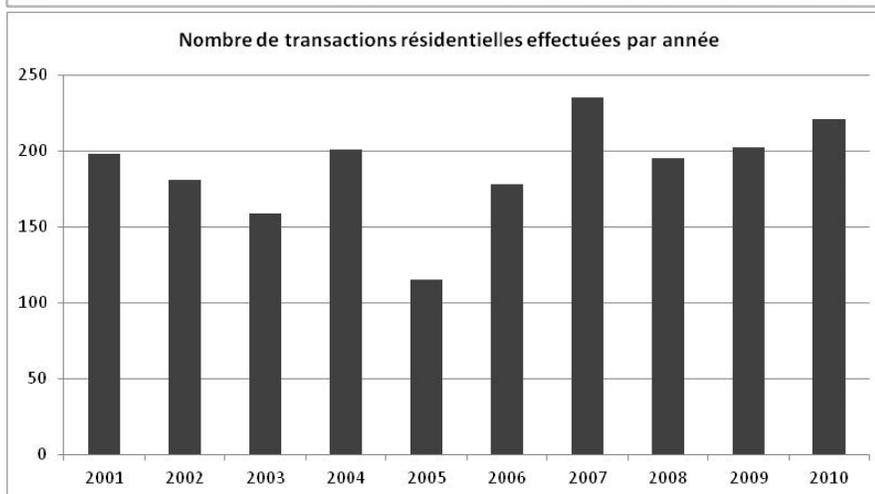
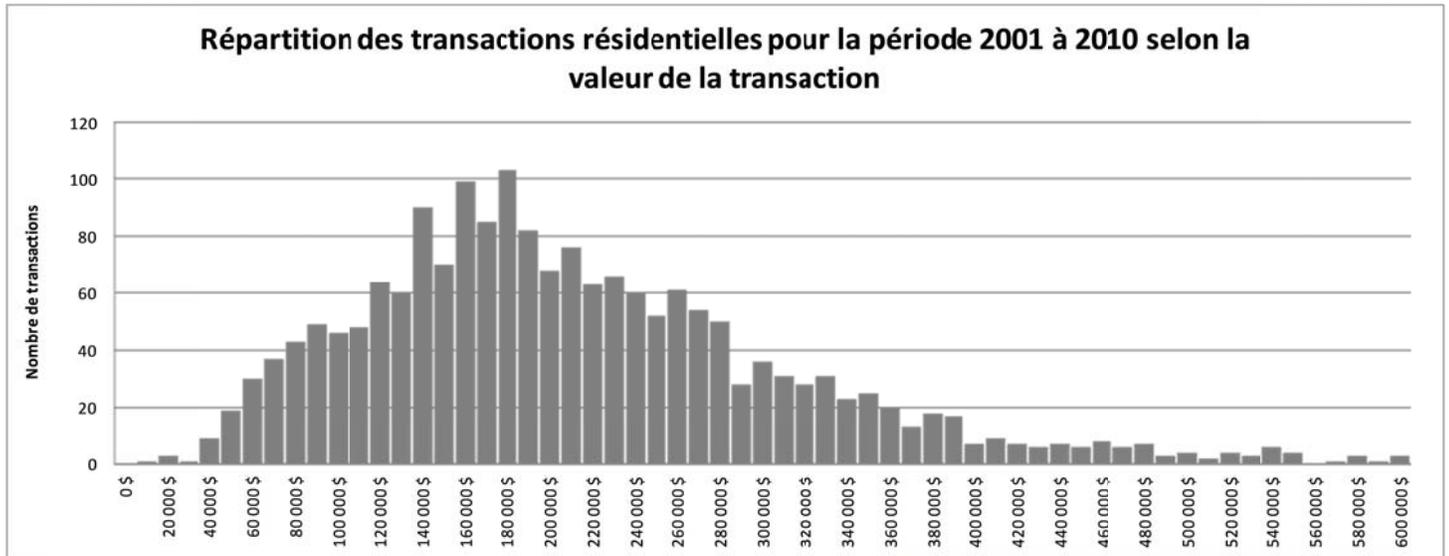
- *Il y a de plus en plus de transactions dans les prix élevés et de moins en moins dans les prix abordables.*
- *Le quartier est de plus en plus cher et, surtout, de moins en moins abordable.*
- *La hausse des prix ne suit pas la hausse des revenus des ménages.*

\*Methodologie et source (voir annexe II)

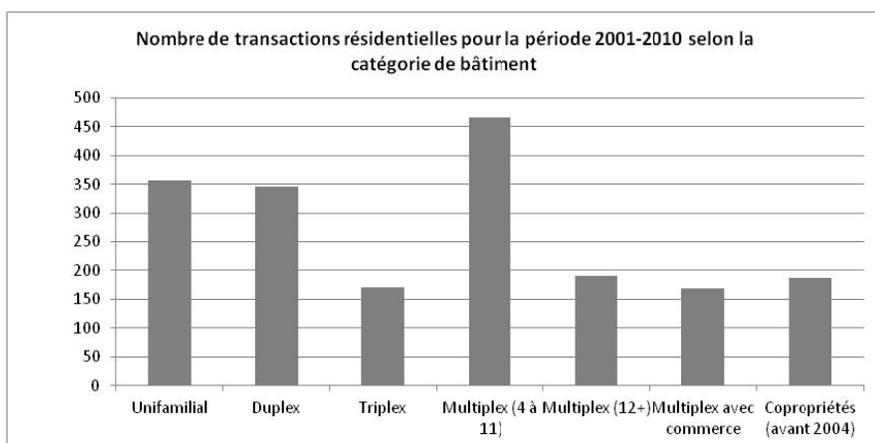
# ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

## Transactions foncières de 2001 à 2010

### Répartition des transactions



Note : L'axe horizontal a été tronqué à 600 000\$, et ce, même si on retrouve quelques transactions au-dessus de cette valeur. On compte environ 30 transactions au-dessus de 600 000. Il s'agit d'un peu moins de 2% de toutes les transactions. Parce que ces 30 transactions se répartissent de 600 000 à 1 000 000, soit sur une étendue de 400 000, les retirer du graphique facilitait la lecture de ce dernier sans biaiser les conclusions qu'on peut en retirer.



#### En somme

- Un quartier encore relativement *abordable pour la décennie 2000-2010*
- *Un éventail de prix étendu*
- *Une forte concentration autour du 180 000 \$*
- *Un nombre de transactions par année assez stable*
- *Une concentration des transactions dans les duplex, unifamiliales et multiplex de moins de 12 logements.*

# ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

## Capacité d'achat

### Calcul capacité d'achat

(Analyse réalisée en juin 2013 par John Bradley, organisateur communautaire de la Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles)

L'exercice consiste à estimer le revenu brut annuel nécessaire d'un ménage pour l'achat d'une propriété\* de 259 291\$ (2 chambres à coucher – 2cc) ou d'une autre de 332 827\$ (3 chambres à coucher - 3cc) à Montréal. Cet exercice nous permet de déterminer quel pourcentage des ménages montréalais se trouve dans cette catégorie. Nous avons utilisé le calculateur de la capacité d'emprunt hypothécaire de la SCHL (voir plus bas).

**Hypothèses de calcul** (exemple pour 2 cc. - 800 pieds carrés):

- Prix d'achat : 260 000 \$ (évaluation foncière : 208 000\$ - 80 % du prix d'achat)
- Taxe foncière : 1,04 \$ / 100 \$ d'évaluation (Sud-Ouest)
- Frais de condominium (/mois) : 0.17 \$ / p.c.
- Frais de chauffage (/ mois) : 85 \$
- Mise de fonds : 1) 10 000 \$ programme de la Ville (habiter Montréal)  
2) 10 000 \$ contribution de l'acheteur

**RESULTAT** : le revenu annuel brut de 70 000\$ est requis pour accéder à la propriété du 2cc et 90 000\$ pour le 3cc.

### SCHL : conditions d'accès au prêt hypothécaire assuré

(Le prêt hypothécaire assuré par la SCHL permet d'aider les acheteurs en versant une mise de fonds minimale de 5 % sur leur bien immobilier.)

- 1) Le coût de la propriété ne doit pas être supérieur à 3 fois le revenu brut annuel du ménage.
- 2) Frais d'occupation (hypothèque, chauffage, assurances, taxes) : 32% ou moins du revenu mensuel brut du ménage.
- 3) Mise de fonds par le ménage : minimum de 5 % du prix d'achat.

### Pour qui les condos ?

Combien de ménages à Montréal ont des revenus annuels bruts de 70 000\$ ou de 90 000\$ et plus ?

En se basant sur les statistiques de la Ville (2006) et en n'utilisant que les revenus, on peut estimer qu'il n'y a que **24%** de tous les ménages montréalais qui détiennent la capacité financière pour l'achat d'un 2cc et que, pour les ménages locataires, le pourcentage tombe à **13 %**.

En faisant un exercice semblable pour un logement de 3 chambres à coucher (1 033 p.c.) avec un prix d'achat de **332 827\$**, il faudrait un revenu annuel brut de **90 000\$**. Seulement **14 %** de tous les ménages et **5,5 %** des ménages locataires disposent de tels revenus.

**En somme :**

**Le développement actuel exclut la majorité des ménages montréalais**

...

*Condo neuf 2 cc*

→ **76 % des ménages exclus**

→ **87 % des ménages locataires**

*Condo neuf 3 cc*

→ **86 % des ménages exclus**

→ **94,5 % des ménages locataires**

# ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

## Marché immobilier : les condos (Canada 1981 -2006)

Source : SCHL - Le Point en recherche 2012. Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006 : Numéro 16 — Profil de la copropriété au Canada, 1981 à 2006.



Valeurs médianes des logements	
Ensemble du parc résidentiel	
Copropriétés	\$ 179 924
Autres	\$ 200 432
Construction récente	
Copropriétés	\$ 199 833
Autres	\$ 250 676



Au Canada, le marché des copropriétés est en expansion rapide. Entre 1981 et 2006 la part du marché immobilier des condos a augmenté de 435,2%. Cette augmentation reflète la forte croissance de l'accès à la propriété durant cette période.

Au Canada, le prix des copropriétés est inférieur à celui des autres types de logements. Les acheteurs de condos représentent une majorité de personnes vivant seules et de couples sans enfant.

## Condos en location (Canada)

Auparavant, le recensement ne faisait pas mention des copropriétés locatives. À partir de 2011, on demande aux locataires si leur appartement fait partie d'un ensemble de logements en copropriété. À Montréal, entre 2006 et 2011, on dénombre 3 851 condos supplémentaires sur le marché locatif. Ainsi, en 2011, plus de 9% des condos montréalais sont en location. Le prix du loyer des condos en location est aussi plus élevé que les autres types de logement locatifs. Source : SCHL 2012 (Enquête sur les logements locatifs. Enquête sur le marché locatif secondaire)

**Tableau 2** Logements en copropriété loués, quelques RMR, 2006 et 2011

	Appartements en copropriété en location		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location		Moyenne des loyers des logements de deux chambres — appartements en copropriété (\$)		Moyenne des loyers des logements de deux chambres — autres appartements <sup>1</sup> (\$)	
	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011
Québec	1 547	1 470	8,5	6,3	844	907	637	718
Montréal	6 893	10 744	8,4	9,3	970	1 075	636	719
Ottawa <sup>2</sup>	3 340	5 048	17,1	19,3	1 048	1 235	941	1 086
Toronto	41 749	59 854	20,4	22,2	1 487	1 608	1 067	1 149
Calgary	4 704	11 106	17,6	26,2	1 257	1 460	960	1 084
Édmonton	3 974	11 733	17,8	28,5	908	1 164	808	1 034
Vancouver	28 567	44 804	21,9	25,7	1 273	1 663	1 045	1 237

<sup>1</sup> Logements dans des immeubles à vocation locative comptant au moins trois logements.  
<sup>2</sup> Exclut Gatineau.  
 Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, Enquête sur le marché locatif secondaire).

### En somme,

- Augmentation généralisée du marché des copropriétés depuis 1981.
- En 2011, une forte augmentation du nombre de condos en location au Canada.
- Les condos en location sont partout plus chers que les autres logements locatifs.
- À Montréal, en 2011, la moyenne des loyers d'un condo de deux chambres était 1/3 plus cher (334\$) que celui des autres types de logement de deux chambres.

## PROJECTIONS D'ICI 2016



### PROJECTIONS 2016\*

Projections d'ici 2016 2

---

### DISCOURS DES PROMOTEURS

Survol des nouveaux projets

Nordelec / Myst 3

Le Duc / La Congrégation / Le Gabriel 4

---

\*Analyse réalisée à partir des annonces du cahier mon toit de La Presse (2010; 2011 et 2012)

# PROJECTIONS D'ICI 2016

(Analyse à partir de projets annoncés au cahier MON TOIT - La Presse - entre 2010 et 2012)

Projets annoncés (30 projets résidentiels)	Condos	COOP OBSL	Total
<b>Grands projets</b>			
Nordelec	<b>1 100</b>	<b>157</b>	<b>1 257</b>
Terrains du CN	<b>600</b>	<b>200</b>	<b>800</b>
Myst	<b>145</b>		<b>145</b>
Walter sur Atwater	<b>102</b>		<b>102</b>
Jardins Bourgeois (déjà construits)	<b>108</b>		<b>108</b>
<b>Petits projets</b>	<b>303</b>		<b>303</b>
<b>Total</b>	<b>2 358</b>	<b>357</b>	<b>2 715</b>

## PROJECTIONS 2011-2016 :

On parle depuis des années des grands projets qui transforment le quartier. C'est à partir de 2013 qu'ils vont se concrétiser :

### 2358 condos PRÉVUS

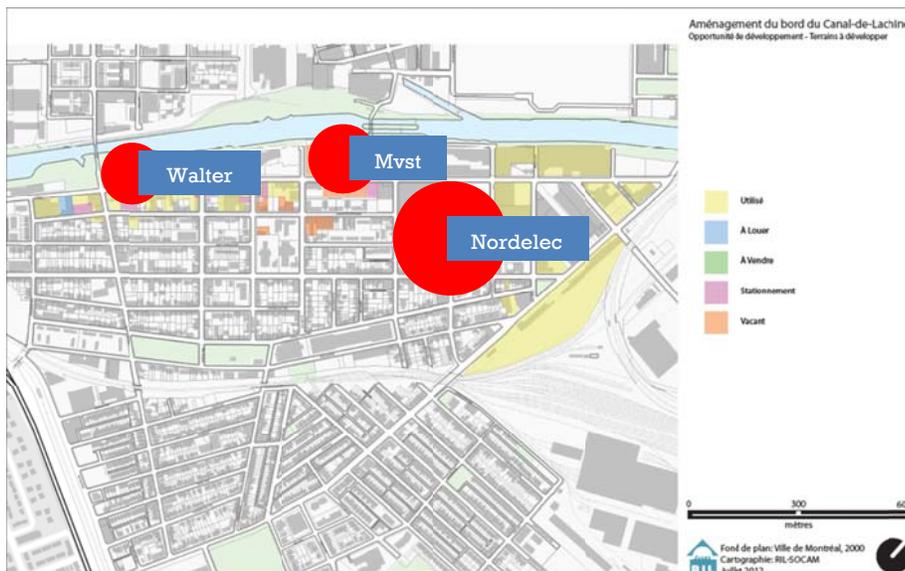
Incluant les projets déjà acceptés ou construits à partir de 2010

- 1347 Canal de Lachine
- 708 Terrains du CN
- 303 Petits projets

Sur les anciens terrains du CN, le projet de développement (2012) prévoit :



- 600 condos
- 200 logements communautaires (25%)
- Cession du bâtiment 7 (pôle communautaire, social et de services).



## Sur le secteur du Canal de Lachine, les projets sont :

- Plus luxueux
- Pas de place pour le logement social
- Tourment le dos au quartier

Il reste peu d'espaces vacants au Canal de Lachine. Mais un grand potentiel de transformation en résidentiel le long de la rue Saint-Patrick... Préservons les terrains pour des zones d'emploi, des usages publics du logement communautaire.

## DISCOURS DES PROMOTEURS

### Survol des nouveaux projets



#### NORDELEC

Source: <http://lenordelec.ca/>

- + de 1 100 condos
- Phase I = 240 unités
- Prix = 182 500\$ à 1 300 000\$ +tx

Les lofts authentiques: ... intégrés dans l'esprit industriel de l'édifice patrimonial, vous offrent tout le confort moderne d'aujourd'hui...

**"Nous ferons du quartier le prochain TRIBECA\*"**

Concept novateur. Le Nordelec, c'est une véritable perspective d'avenir pour le Sud-Ouest de Montréal : un quartier en plein essor.

Méga projet structurant = une ville dans la ville

*\* Tribeca est un quartier du Sud de Manhattan (Triangle BElow CAnal Street). Cette ancienne zone industrielle a été largement rénovée durant les années 1990 et est devenue le quartier le plus cher de New York.*



#### MYST

Le propriétaire dit :

...au mois d'août (2012), les bulldozers ont effacé l'usine pour donner vie à mon rêve : 145 résidences au design de calibre international dans une architecture d'avant-garde aux commodités dignes d'une oasis 5-étoiles...

- À partir de 249 000 \$ + tx

Myst propose un cadre de vie éblouissant à quelques minutes du centre-ville et du marché Atwater.

#### Design inédit

À l'opposé du quartier du canal aucune brique rouge ni poutre foncee....

Source : <http://mystsurlecanal.com/>

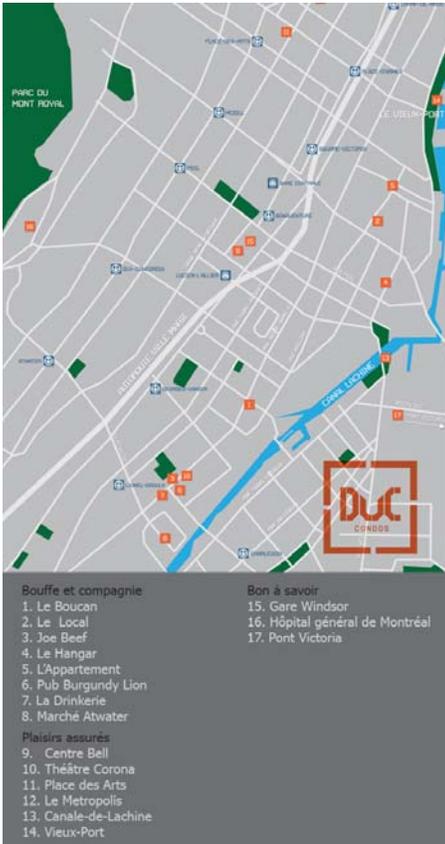


En générale :

*Tournent le dos au quartier + Lien avec le centre-ville Condo de luxe et de petite taille autour du canal*

## DISCOURS DES PROMOTEURS

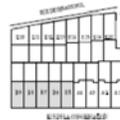
### Survol des nouveaux projets



...Le cadrage de la carte montre le lien avec le centre-ville plutôt qu'au quartier...

#### LE DUC

À deux pas de Griffintown au cœur d'un quartier en pleine effervescence, s'offrent à vous les condos DUC: 12 unités de 715 pi<sup>2</sup> à 1145 pi<sup>2</sup>, modernes et fonctionnels avec une ambiance chaleureuse



#### LA CONGREGATION

Source : <http://www.delacongregation.com/>



#### Maisons de ville dans le Sud-ouest

- 17 maisons de ville
- Automne 2013
- 3 chambres à coucher + mezzanine
- Entre 1900 et 2300 p<sup>2</sup>
- À vendre à partir de 591 400 \$ + tx

Loger les familles, mais à quel prix!



#### LE GABRIEL

Source : <http://www.legabriel.ca/>

Le Gabriel se trouve dans un quartier riche en histoire et présentant un patrimoine impressionnant.

Le quartier foisonne d'activités (terrain de baseball, piscine municipale, centre récréatif, maison de la culture, etc.) et de commodités (Costco, SAQ, IGA, etc.).

L'un de rare projet qui parle du quartier!

## ANNEXES

Annexe I	
<u>ANALYSE DES PERMIS ET MÉTHODOLOGIE</u>	<u>1</u>
Annexe II	
<u>PETIT GLOSSAIRE DU LOGEMENT</u>	<u>17</u>

## ANNEXE I

### ANALYSE DES PERMIS entre 2000 et 2010

#### PERMIS DE CONSTRUCTION

Nombre de permis par mode de tenure par année	1
Nombre d'unités par mode de tenure par année	2
Nombre de logements par permis	3
Moyenne du nombre de logements par permis	4

---

#### PERMIS DE TRANSFORMATION

Par nombre d'unités	5
---------------------	---

---

#### PERMIS DE DÉMOLITION

Par mode de tenure et par perte d'unités par année	6
--	---

---

#### BILAN DÉMOLITION / CONSTRUCTION

L'appât de la densité!	7
------------------------	---

---

#### MÉTHODOLOGIE

---

## PERMIS DE CONSTRUCTION 2000-2010

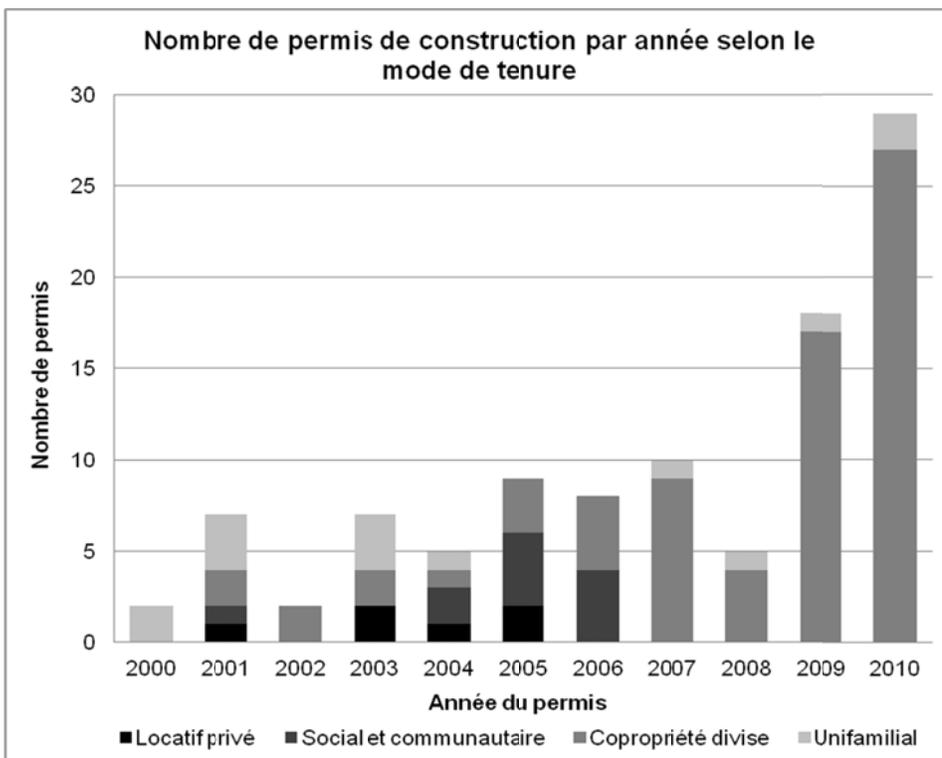
### Nombre de permis par mode de tenure par année

À partir de 2007, les permis de construction pour du locatif privé (ou condo indivis) sont absents et la très grande majorité des permis est associée aux copropriétés divisées.

La part occupée par les permis de construction pour du condo sur le total des permis de construction est en croissance.

Le nombre de permis de constructions alloués par année est en augmentation et semble même être en accélération.

Nombre de permis de par année selon construction le mode de tenure					
Année	Mode de tenure				Total
	Locatif		Propriété privée		
	Locatif privé	Social et communautaire	Copropriété divisée	Unifamilial	
2000	0	0	0	2	2
2001	1	1	2	3	7
2002	0	0	2	0	2
2003	2	0	2	3	7
2004	1	2	1	1	5
2005	2	4	3	0	9
2006	0	4	4	0	8
2007	0	0	9	1	10
2008	0	0	4	1	5
2009	0	0	17	1	18
2010	0	0	27	2	29
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>71</b>	<b>14</b>	<b>102</b>
<b>Proportion</b>	<b>6%</b>	<b>11%</b>	<b>70%</b>	<b>14%</b>	



#### En somme

- *Le nombre de projets de construction est en augmentation, voire en accélération.*
- *Diminution généralisée de la construction de locatif privé.*
- *La construction se concentre de plus en plus dans le condo divis.*

## PERMIS DE CONSTRUCTION 2000-2010

### Nombre d'unités par mode de tenure par année

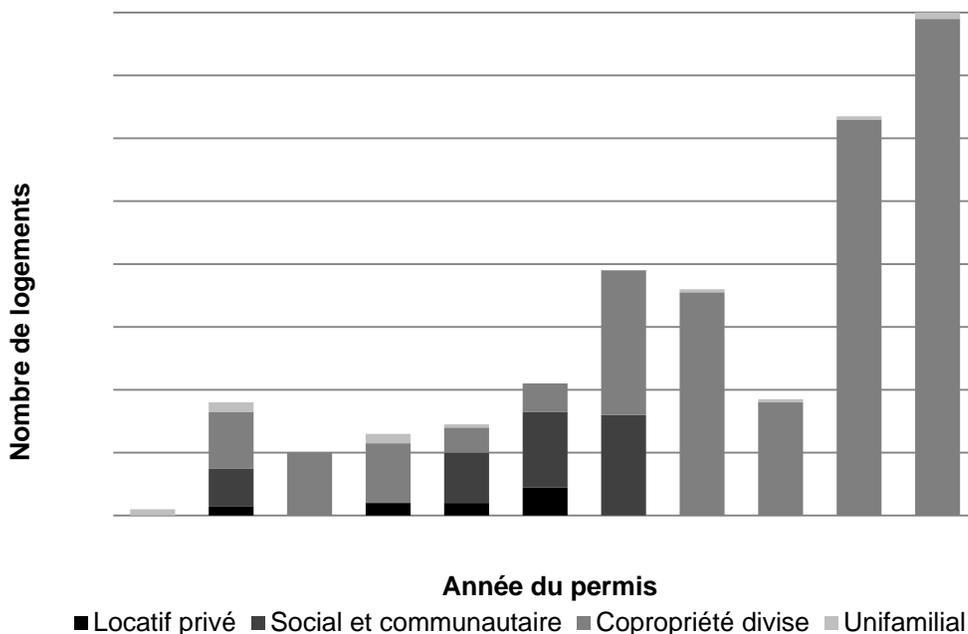
Nombre de logements construits par année selon le mode de tenure					
Année	Mode de tenure				Total
	Locatif		Propriété privée		
	Locatif privé	Social et communautaire	Copropriété divise	Unifamilial	
2000	0	0	0	2	2
2001	3	12	18	3	36
2002	0	0	20	0	20
2003	4	0	19	3	26
2004	4	16	8	1	29
2005	9	24	9	0	42
2006	0	32	46	0	78
2007	0	0	71	1	72
2008	0	0	36	1	37
2009	0	0	126	1	127
2010	0	0	158	2	160
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>84</b>	<b>511</b>	<b>14</b>	<b>629</b>
Proportion	3%	13%	81%	2%	

À partir de 2007, la construction se concentre presque essentiellement dans le condo divis. À partir de cette même année, le nombre de condos construits par année dépasse le total des logements sociaux construits entre 2000 et 2010.

La construction de logements sociaux représente 13% des nouvelles constructions. Ceci est moins que le pourcentage recommandé dans le plan d'urbanisme (15%) et bien loin des besoins dans le quartier.

Comme le nombre d'unités par permis est plus faible pour le locatif privé et les unifamiliales, il n'est pas surprenant de constater que ces modes de tenure ne représentent respectivement que 3% et 2% des unités ajoutées.

Nombre de logements construits par année selon le mode de tenure



#### En somme

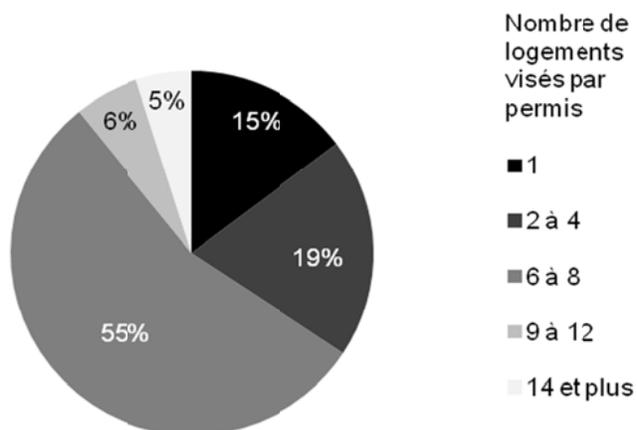
- La construction se concentre très fortement dans les condos divis.
- La part et le nombre d'unités pour le logement social sont insuffisants.
- Il ne se construit plus de locatif privé.
- La construction d'unifamiliale demeure un phénomène marginal.

## PERMIS DE CONSTRUCTION 2000-2010 Nombre de logements par permis

Nombre de permis de construction entre 2000 et 2010 selon le nombre de logements visés et le mode de tenure						
Nombre de logements visés par le permis	Mode de tenure				Nombre total de permis émis	Nombre total de logements permis
	Locatif		Propriété privée			
	Locatif privé	Social et communautaire	Copropriété divise	Unifamiale		
1	0	0	1	14	15	15
2 à 4	5	0	15	0	20	65
6 à 8	1	10	45	0	56	385
9 à 12	0	1	5	0	6	64
14 et plus	0	0	5	0	5	100
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>71</b>	<b>14</b>	<b>102</b>	<b>629</b>

On remarque que la majorité des permis de construction en copropriété divise se situe dans la catégorie de 6 à 8 unités. Or, la taille des projets de condos est souvent plus grande que ce nombre de logements par permis. En fait, les permis de construction de condos se concentrent dans le « 6 à 8 unités » parce que les projets sont souvent réalisés par phases et par lots et qu'un lot moyen dans le quartier permet de réaliser entre 6 à 8 unités de taille moyenne. La concentration des permis des copropriétés divisées dans cette classe (6 à 8) est donc un peu « trompeuse », puisque sur le terrain cela ne donne pas l'impression de projets de petite taille.

Répartition des permis de construction entre 2000 et 2010 selon le nombre de logements visés par permis



### En somme

- Les permis pour du locatif privé sont en moyenne plus petit que ceux pour de la copropriété divise.
- Les permis de 6 à 8 unités sont les plus nombreux notamment parce que permet de construire la taille moyenne des lots à PSC.
- Les projets finaux de condos (une fois tous les lots construits et une fois les permis regroupés) sont souvent plus grands que 6 à 8 unités.
- Les permis de construction de 9 unités et plus se concentrent exclusivement dans la copropriété divise.

## PERMIS DE TRANSFORMATION 2000-2010

### Par nombre d'unités

**Nombre de permis de transformation entre 2000 et 2010 selon le nombre de logements gagnés ou perdus par mode de tenure**

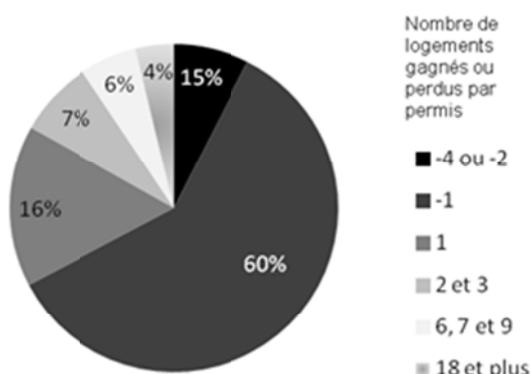
Résultat des permis	Perte ou gain de logements par permis	Mode de tenure				Nombre total de permis	%	Résultat en nombre de logements
		Locatif		Propriété privée				
		Locatif privé	Social et communautaire	Copropriété divisée	Unifamilial			
Perte	-4 ou -2	8	0	0	0	8	7%	-18
	-1	64	0	0	0	64	60%	-64
Gain	1	12	1	4	0	17	16%	17
	2 et 3	3	3	2	0	8	7%	17
	6, 7 et 9	2	1	3	0	6	6%	42
	18 et plus	0	0	4	0	4	4%	112
Total		89	5	13	0	107		106

Les permis de transformation (64) ont surtout entraîné des pertes d'une unité en locatif privé.

Néanmoins, le poids des permis de transformation ayant entraîné de grands gains en copropriété divisée (112 logements pour les permis de 18 unités et plus) sur le total des unités affectées par les permis reste important malgré le nombre de permis restreint qu'ils représentent

Si on soustrayait la Redpath à ce tableau le portrait serait bien différent. On constaterait en fait encore plus l'ampleur de la part des permis de transformations affectant le locatif privé.

**Répartition des permis de transformation entre 2000 et 2010 selon le nombre de logements gagnés ou perdus par permis**



Les permis de transformation ayant entraîné des pertes de logements représentent 67% de tous les permis de transformation, mais que 30% de toutes les unités affectées par la transformation ((64+18) / (64+18+17+17+43+112)).

Malgré le nombre élevé de permis ayant entraîné des pertes en locatif privé, leur poids sur le total des unités affectées par la transformation demeure restreint en raison du fort poids des permis de plusieurs unités (18 et plus) pour du condo.

#### En somme

- 50% des permis de transformation ont résulté dans la perte d'un logement locatif privé.
- 84% des permis de transformations concernaient le locatif privé.
- L'importance de la perte en locatif privé est atténuée par l'impact des grands permis pour de la copropriété divisée.
- La perte en locatif privé en nombre absolu demeure néanmoins importante.

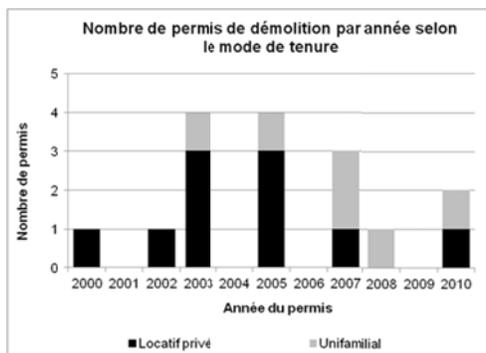
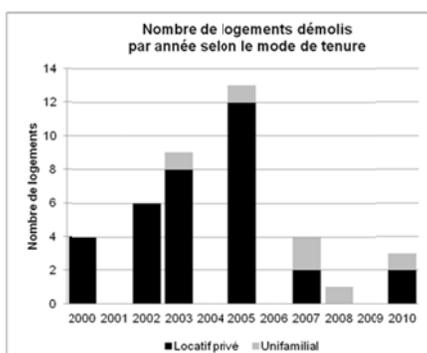
## PERMIS DE DÉMOLITION 2000-2010 Par mode de tenure et par perte d'unités par année

Année	Mode de tenure		Total
	Locatif privé	Unifamilial	
2000	4	0	4
2001	0	0	0
2002	6	0	6
2003	8	1	9
2004	0	0	0
2005	12	1	13
2006	0	0	0
2007	2	2	4
2008	0	1	1
2009	0	0	0
2010	2	1	3
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>6</b>	<b>40</b>
Proportion	85%	15%	

Année	Mode de tenure		Total
	Locatif privé	Unifamilial	
2000	1	0	1
2001	0	0	0
2002	1	0	1
2003	3	1	4
2004	0	0	0
2005	3	1	4
2006	0	0	0
2007	1	2	3
2008	0	1	1
2009	0	0	0
2010	1	1	2
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>16</b>
Proportion	63%	38%	

Les démolitions sont généralement suivies de construction sur le même lot.

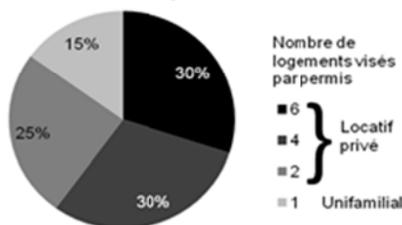
Le bilan par site des démolitions- constructions est positif (plus d'unités construites que perdues) tout mode de tenure confondus, mais le bilan par mode de tenure est très différent puisque les bâtiments construits sur ces sites sont rarement du même mode de tenure que les bâtiments détruits. Dans 60% des cas de démolition de résidentiel, on a ensuite construit du condo sur les sites.



Le nombre de permis de démolition de résidentiel par année varie peu. La démolition affecte surtout les petits immeubles de locatif privé et l'unifamiliale. La taille des immeubles démolis varie peu. Les immeubles démolis abritent généralement peu d'unités.

Le nombre moyen de logements perdus par permis de démolition pour le locatif privé est de 3,4.

Répartition des logements touchés par un permis de démolition entre 2000 et 2010 selon le nombre de logements visés par permis



### En somme

- La démolition touche surtout les petits bâtiments résidentiels et le locatif privé.
- La démolition est souvent suivie d'une construction de copropriétés.
- La démolition est souvent utilisée pour densifier et changer le mode de tenure.

## DÉMOLITION versus CONSTRUCTION 2000-2010

### L'appât de la densité !

Bilan des pertes et gains pour l'ensemble des sites où il y a eu une démolition* suivi d'une construction				
Localisation du site	Démolition		Construction	
	nombre de logements démolis	tenure des logements détruits	nombre de logements construits	tenure des logements construits
H3K2K8	1	unifamiliale	1	unifamiliale
H3K2T2	2	locatif privé	3	locatif privé
H3K1T4	1	unifamiliale	1	unifamiliale
H3K2L8	2	locatif privé	2	locatif privé
H3K2L8	2	locatif privé	1	unifamiliale
H3K2T1	4	locatif privé	6	copropriété divise
H3K1H8	10	locatif privé	18	coopérative
H3K2M2	6	locatif privé	9	copropriété divise
H3K0A2	1	unifamiliale	9	copropriété divise
H3K2T1	4	locatif privé	3	copropriété divise
H3K1J1	1	locatif privé	4	copropriété divise
H3K1M6	2	locatif privé	6	copropriété divise
H3K1J1	2	locatif privé	8	copropriété divise
H3K1S9	1	unifamiliale	7	copropriété divise
<b>TOTAL</b>	<b>39</b>		<b>78</b>	

Bilan des pertes et gains pour l'ensemble des sites où il y a eu une démolition* suivi d'une construction				
pertes par démolition		gain par construction		Nette
4	unifamiliale	3	unifamiliale	-1
35	locatif privé	5	locatif privé	-30
0	coopérative	18	coopérative	18
0	copropriété divise	52	copropriété divise	52
<b>39</b>	<b>TOTAL</b>	<b>78</b>	<b>TOTAL</b>	<b>39</b>

\* démolition de résidentiel, seulement, exclue les sites où il y a eu des démolitions industrielles ou commerciales avant des constructions résidentielles

Les démolitions sont souvent suivies de constructions sur le même lot.

Même si le bilan par site des démolitions- constructions est positif (plus d'unités construites que perdues) tous mode de tenure confondus, le bilan par mode de tenure est très différent. En effet, les bâtiments construits sur ces sites sont rarement du même mode de tenure que les bâtiments détruits. Dans 60% des cas de démolition de résidentiel, on a ensuite construit du condo sur les sites.

À l'exception de deux cas, toutes les démolitions suivies d'une construction se sont soldées par une densification (plus de logements bâtis que ceux détruits). La construction sur les sites anciennement occupés par des bâtiments résidentiels démolis représente 84 logements.

Si on ajoute les démolitions d'immeubles non résidentiels, on passe de 84 à 140 unités.

#### En somme

- La démolition est souvent suivie d'une construction de copropriétés
- La démolition est souvent utilisée pour densifier et changer le mode de tenure. Plus de condos, moins de logements locatifs et de maison unifamiliale !
- Dans 60% des cas de démolition de résidentiel, on a ensuite construit du condo sur les sites.

## MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES PERMIS

Une large part de l'étude s'attarde à l'analyse des permis émis entre 2000 et 2010.

Parce que l'analyse des permis sert à comprendre les transformations physiques du cadre bâti résidentiel pendant cette décennie, seuls les permis ayant affecté le nombre de logements sont analysés.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	No Demande	Arrondissement	Type dem descr	Date début dem	No Permis	Émis le	No civiq	Nomrue (RIRE)	Code postal	Type bâtiment	Catégorie bâtiment	Nb unités logements
2	1002180600	Le Sud-Ouest	Transformation	2000-11-03	1001298200	2000-12-20	1789	rue du Centre	H3K1H8	Résidentiel	12 Logements +	-4
3	1001043402	Le Sud-Ouest	Transformation	2002-08-12	1000358201	2002-08-12	2512	rue Saint-Patrick	H3K1B7	Commercial	Commercial	-2
4	1000146103	Le Sud-Ouest	Transformation	2003-02-10	1000109201	2003-03-31	1870	rue du Centre	H3K1H9	Résidentiel	5 à 11 Logements	-2
5	1000770503	Le Sud-Ouest	Transformation	2003-06-12	1000309301	2003-06-25	1703	rue Mullins	H3K1N5	Résidentiel	2 Logements	-2
6	1001841003	Le Sud-Ouest	Transformation	2003-12-09	1000668201	2003-12-12	2498	rue Mullins	H3K1P1	Résidentiel	3 Logements	-2
7	1000598804	Le Sud-Ouest	Transformation	2004-05-03	1000210704	2004-05-03	725	rue d' Hibernia	H3K2T3	Résidentiel	3 Logements	-2
8	1000126301	Le Sud-Ouest	Transformation	2001-01-26	1000126101	2001-02-05	2686	rue Augustin-Cantin	H3K1E1	Résidentiel	1 Logement	-1
9	3000011323	Le Sud-Ouest	Transformation	2005-05-09	3000004321	2005-05-24	2704	rue Augustin-Cantin	H3K1E1	Résidentiel	1 Logement	-1
10	1002008139	Le Sud-Ouest	Transformation	1999-10-05	1000142700	2000-02-22	2840	rue du Centre	H3K1K3	Résidentiel	3 Logements	-1
11	3000016072	Le Sud-Ouest	Transformation	2005-06-23	3000005629	2005-06-30	2520	rue de Châteauguay	H3K1L1	Résidentiel	1 Logement	-1
12	1001211403	Le Sud-Ouest	Transformation	2003-08-21	1000417301	2003-08-25	2533	rue de Châteauguay	H3K1L2	Résidentiel	2 Logements	-1
13	1000446401	Le Sud-Ouest	Transformation	2001-03-19	1000330701	2001-03-30	1831	rue Grand Trunk	H3K1M2	Résidentiel	3 Logements	-1
14	1001317804	Le Sud-Ouest	Transformation	2004-08-09	1000470204	2004-08-09	2722	rue de Reading	H3K1P5	Résidentiel	1 Logement	-1

Image du tableau des données à l'état brut sur les permis entre 2000 et 2010

Afin de catégoriser les processus de transformation du cadre bâti résidentiel, les permis sont classés selon les trois catégories suivantes : démolition, construction et transformation.

Pour raffiner l'analyse, les permis de transformation ayant entraîné une perte de logements sont souvent distingués des permis ayant entraîné un gain en logement.

Dans la catégorie des pertes, on retrouve par exemple :

- les transformations de plexs en unifamiliale,
  - duplex en unifamiliale = perte d'un locatif privé,
  - triplex en unifamiliale = perte de deux locatifs privés,
- les rénovations fusionnant des logements pour en faire un (ou des) plus grand,
  - fusion de deux 31/2 en un 61/2 = perte d'un logement locatif privé,
  - fusion d'un rez-de-chaussée avec un deuxième étage d'un immeuble de 3 étages = perte du nombre de logements du second étage.

Dans la catégorie des gains, on retrouve par exemple :

- la transformation d'un immeuble ou d'un local non résidentiel en logement(s) (ex. Redpath),
- la subdivision de grands logements en plus petits,
- ex : un 61/2 devenu deux (2) 31/2,
- La transformation d'un demi sous-sol ou d'un garage annexé au bâtiment en logement(s).

Les permis sont aussi classés selon le mode de tenure des bâtiments visés par le permis : les permis de construction sont classés selon le mode de tenure après la construction; les permis de démolition sont classés selon le mode de tenure de l'immeuble avant sa

démolition; les permis de transformations sont classés selon le mode de tenure de l'immeuble avant la transformation.

De manière générale, on distingue le locatif de la propriété privée afin de distinguer les locataires des propriétaires. Parce que plus fine et plus près des objectifs de l'étude, la catégorisation par mode de tenure la plus utilisée dans l'étude est la suivante : locatif privé, locatif social et communautaire, copropriété divise et unifamiliale.

**Locatif privé\*** : Souvent appelé simplement « loyer », le logement locatif privé appartient à un propriétaire privé et les habitants sont des locataires. Le propriétaire peut être un individu ou encore une compagnie. Le propriétaire loue son logement à un locataire en fixant lui-même le prix du loyer.

\*En raison de l'information disponible, on ne peut pas distinguer les copropriétés indivises des autres modes de tenure. Puisqu'elles apparaissent au rôle foncier sous un seul propriétaire et qu'elles sont taxées sensiblement comme les immeubles locatifs (un seul compte de taxe pour l'ensemble de l'immeuble en copropriété indivise) celles-ci sont comprises, pour cette étude, dans la tenure : locatif privé.

**Locatif social et communautaire** : Cette catégorie regroupe les types de logements à vocation social ou communautaire : HLM, OBNL (OSBL), COOP, SHDM (voir lexique pour plus de détails sur chaque acronyme).

**Copropriété divise** : Ce mode de tenure est communément nommé « condo ». Pour la copropriété divise chaque logement appartient à un propriétaire distinct alors que les parties communes appartiennent à parts égales à tous les copropriétaires (ex. : toit, fondations, hall d'entrée, escalier partagé). En comparaison, pour la copropriété indivise (aussi communément nommé condo), les occupants sont propriétaires d'une partie de l'immeuble équivalente à la proportion de leur logement sur l'ensemble de l'immeuble (ex. si le copropriétaire occupe un  $4\frac{1}{2}$  dans un immeuble de quatre (4)  $4\frac{1}{2}$  il possède 25% de la copropriété).

\* Il est important de retenir, qu'en raison de la forme des données disponibles sur les permis, les permis ciblant les copropriétés indivises ne sont pas inclus dans les données sur les copropriétés (condos), mais dans les données sur le locatif privé (voir l'astérisque sous locatif privé).

**Unifamiliale** : Souvent appelée simplement « maison », une propriété unifamiliale héberge un seul ménage dans un bâtiment (qu'il soit isolé, en rangée ou mitoyen). Les formes bâties les plus communément associées à ce mode de tenure sont le bungalow, le cottage et la maison de ville.

Le changement de mode de tenure à la suite d'une transformation physique de l'immeuble

Un permis de transformations peut entraîner un changement de mode de tenure. Par exemple, la transformation d'un plex en un immeuble d'un seul logement, fait passer l'immeuble de la catégorie locatif privé à la catégorie unifamiliale. Toutefois, afin de simplifier le traitement des résultats, ce changement de mode de tenure (locatif privé à

unifamiliale) n'est pas considéré dans les calculs sur les permis. Cela veut dire que la disparition d'un logement dans un duplex se traduit dans les tableaux et graphiques par la perte d'un logement locatif privé et non par la perte de deux (2) logements locatifs privés et par l'ajout d'une unifamiliale.

Une fiche portant sur les pertes en locatif privé démontre pourquoi (en fonction des données disponibles) il est difficile de nuancer les changements en nombre de logements par mode de tenure pour le locatif privé passant à l'unifamiliale.

Image du tableau des données traitées sur les permis de 2000 à 2010

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
	Lot	Adresse	Rue	Postal	Tenure de l'immeuble avant le permis	Tenure de l'immeuble après le permis	ChgLog	Nb log avant le permis	Nb log après le permis	Nb log. en 1999-2000	NbLog. en 2011	Transfo	Centre	Duono	Date du permis	commentaires	AcCont		
1																			
2	3206038	1733	Centre	H3K 1H8	locatif privé	lot non bât	-6	6	0	6	6				2002	2002	même lot que coop	0	
3	3216640	475	Bourgeois	H3K 2M2	locatif privé	lot non bât	-6	6	0	6	0				2005	2005	même lot que 467	0	
4	1851677	1769	Centre	H3K 1H8	locatif privé	lot non bât	-4	7	0	4	2				2000			1885	
5	2552057	822	Liverpool	H3K 2T1	locatif privé	lot non bât	-4	4	0	4	6				2000	2000		0	
6	3206037	1745	Centre	H3K 1H8	locatif privé	lot non bât	-4	4	0	4	6				2003	2003	même lot que coop	0	
7	4145726	802	Liverpool	H3K 2T1	locatif privé	locatif privé	-4	6	2	6	2				2005	2005		0	
8	3412124	1703	Mullins	H3K 1N5	locatif privé	unifamilials	-2	3	1	3	1				2003			1880	
9	1381849	725	Hibernia	H3K 2T3	locatif privé	unifamilials	-2	3	1	3	1				2004			1890	
10	1380796	2736	Saint-Charles	H3K 1E8	locatif privé	unifamilials	-2	3	1	3	1				2006			1900	
11	1380825	2735	Centre	H3K 1K2	locatif privé	unifamilials	-2	3	1	3	1				2010		2733 à 2737, anoen triplex	1900	
12	1381081	2512	Saint-Patrick	H3K 1B7	locatif privé	locatif privé	-2	4	2	4	2				2002		2513 à 2536 (aujourd'hui le lave-auto et pas le débrosseleur)	1961	
13	1851640	1870	Centre	H3K 1H9	locatif privé	locatif privé	-2	5	3	5	12				2003			1967	
14	1380917	2498	Mullins	H3K 1N5	locatif privé	locatif privé	-2	7	5	7	5				2003			1910	

### **Validation des permis et exclusion de certaines données**

L'ensemble des données par permis (fournies par la Ville de Montréal à l'état brut) a été validé à l'aide d'un relevé de terrain et d'une recherche dans le rôle d'évaluation foncière (<http://evalweb.ville.montreal.qc.ca/Role2011actualise/recherche.asp>).

Les permis de démolition ou de construction qui n'ont pas été réalisés ont été éliminés des données et ne sont pas considérés dans les calculs. Ils n'apparaissent donc pas dans les tableaux et graphiques.

L'impact sur le nombre de logements de certains permis de transformations demeure plus difficile à évaluer. Pour neuf (9) permis de transformations, le nombre de logements visés par le permis est identique au nombre de logements dans le rôle foncier. Puisque la date de construction de ces immeubles (au rôle foncier) est ancienne (allant de 1975 à 1930), il ne peut pas s'agir d'une nouvelle construction. Les observations de terrain ont permis de constater que ces immeubles ont une architecture résidentielle ancienne et qu'il ne peut donc pas non s'agir d'un changement de vocation. Lors des visites de terrains, il a également été observé qu'il n'y pas eu de transformations physiques majeures sur les bâtiments visés par ces permis. Selon l'ensemble de ces observations, on croit qu'il pourrait s'agir d'une remise sur le marché d'immeubles anciennement non-occupés (vacants, placardés, sinistrés). Puisqu'il est difficile de prouver l'évolution de ces immeubles et qu'en vertu de notre hypothèse (remise sur le marché) il ne s'agit pas d'un apport en logements, mais d'un simple retour après disparition, ces permis ne sont pas

considérés dans l'étude. Notons néanmoins que si ces permis avaient été additionnés aux autres permis, on aurait gagné 33 unités (réparties ainsi : 12+4+4+3+2+2+2+2+2) en locatif privé (incluant la copropriété indivise) par transformation de plus que celles déjà indiquées dans les tableaux et fiches de cette étude.

### **Les transactions foncières**

Les données sur les transactions foncières de 2001 à 2010 sont très nombreuses. Parce qu'il s'agit d'une étude sur le logement, on s'attarde surtout aux transactions résidentielles. Néanmoins, certains éléments d'analyse sur les transactions de terrains non bâtis et d'immeubles industriels et commerciaux sont tout de même présentés.

Les données sur les transactions foncières sont classées selon différentes catégories. Les plus importantes sont : la valeur de la transaction, le nombre de logements, l'année de la transaction, la catégorie de l'immeuble et le type d'évaluation foncière. Même si elles ne font pas l'objet d'une analyse et d'un traitement particulier, les classifications par année de construction, nombre d'étage, rue de l'immeuble et aire de diffusion sont disponibles.

Notons qu'« Il peut exister un décalage de temps entre la vente d'une unité de logement neuf et l'inscription des nouvelles caractéristiques du bâtiment dans le rôle foncier. Par exemple, un condo neuf peut avoir 0 pour l'année de construction et être dans un « bâtiment » de type 7A (terrain vacant) - (Source : Ville de Montréal, Service du développement et des opérations, Direction de l'habitation, 14 septembre 2011, Notes explicatives sur les données transmises (extraction des transactions foncières 2001-2010)). Puisque les transactions ne sont pas associées à une adresse ou à un lot, il s'avère impossible de corriger ces décalages en croisant les données avec une autre source de données (ex. relevé de terrain).

Considérant cette marge d'erreur, il importe de retenir que les données sur les transactions foncières ne traduisent pas parfaitement la réalité. Néanmoins, le nombre élevé de données (plus de 2000 permis pour la période couverte dont plus de 1900 incluent de l'activité résidentielle) atténue l'impact de ces quelques données décalées. Conséquemment, même si les calculs réalisés ne traduisent pas parfaitement la réalité, la précision des données est suffisante pour dégager de grandes tendances. De plus, la manière de traiter les données (par comparaison entre les médianes, moyennes et étendus par exemple) permet de diminuer l'impact des données décalées.

### **Valeur de la transaction**

La valeur de la transaction est simplement le prix auquel l'immeuble a été vendu et acheté.

Image du tableau de données sur les transactions foncières entre 2001 et 2010 pour Pointe-Saint-Charles

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1	Année de vente	Prix déclaré	NomSpécifique Off	Nb de ventes sur acte	Type d'unité d'évaluation foncière	Catégorie de bâtiment	Quartier	Nb Log s	Nb Étages	% non résidentiel	Année de construction	SR2006	AD2006
2	2001	114 000 \$	Augustin-Cantin	1	Copropriété	3C	Pointe-Saint-Charles	1	0	0	0	0076.00	24661126
3	2001	78 000 \$	Augustin-Cantin	2	Copropriété	3C	Pointe-Saint-Charles	1	0	0	1989	0076.00	24662128
4	2001	78 000 \$	Augustin-Cantin	2	Copropriété	3C	Pointe-Saint-Charles	1	0	0	1989	0076.00	24662128
5	2001	205 000 \$	Canal	2	Copropriété	3C	Pointe-Saint-Charles	1	0	0	1904	0073.00	24661252
6	2001	135 000 \$	Canal	2	Copropriété	3C	Pointe-Saint-Charles	1	0	0	1904	0073.00	24661252
7	2001	145 000 \$	Canal	2	Copropriété	3C	Pointe-Saint-Charles	1	0	0	1904	0073.00	24661252
8	2001	187 500 \$	Canal	1	Copropriété	3C	Pointe-Saint-Charles	1	0	0	1904	0073.00	24661252
9	2001	116 000 \$	Canal	1	Copropriété	3C	Pointe-Saint-Charles	1	0	0	1904	0073.00	24661252
10	2001	270 000 \$	Canal	2	Copropriété	3C	Pointe-Saint-Charles	1	0	0	1904	0073.00	24661252
11	2001	346 000 \$	Canal	2	Copropriété	3C	Pointe-Saint-Charles	1	0	0	1904	0073.00	24661252
12	2001	365 000 \$	Canal	2	Copropriété	3C	Pointe-Saint-Charles	1	0	0	1904	0073.00	24661252
13	2001	190 000 \$	Canal	1	Copropriété	3C	Pointe-Saint-Charles	1	0	0	1904	0073.00	24661252
14	2001	96 000 \$	Canal	1	Copropriété	3C	Pointe-Saint-Charles	1	0	0	1904	0073.00	24661252

### **Type d'évaluation foncière**

Il y a deux types d'évaluation foncière : régulière et copropriété. L'évaluation de type « copropriété » est réservée aux copropriétés divisées. Les copropriétés indivises sont classées dans la catégorie, régulier, parce qu'elles sont taxées de la même manière que les autres propriétés (ex. : locatif privé, coop, obnl et unifamiliale). Pour le type « régulier », il n'y a qu'un seul compte de taxe pour l'ensemble de l'immeuble, et ce, que les propriétaires (individu, organisme ou société) ou copropriétaires indivis soient occupants ou non.

### **Nombre de logement**

Il s'agit du nombre de logements inclus dans la transaction. Par exemple, un duplex inclurait deux logements alors qu'un triplex en inclurait trois. Toutefois, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété divisée, le nombre de logement est indépendant du type d'immeuble dans le lequel il se trouve. Pour la copropriété divisée, le nombre de logement (sauf décalage) est automatiquement de un peu importe la catégorie de l'immeuble.

### **Année de transaction**

Il s'agit de l'année où a été réalisée la transaction.

### **Catégorie de l'immeuble**

Pour ce classement, il y a de nombreuses catégories.

Certaines notes importantes sont à considérer dans le traitement et l'interprétation des données par catégorie d'immeuble.

Tout d'abord, comme le mentionne la note de la Ville de Montréal fournies avec les données (voir ci-dessus), il peut y avoir un décalage entre la catégorie de l'immeuble dans le rôle foncier et la catégorie réelle de l'immeuble transigé. Ainsi, parce qu'« Il peut exister un décalage de temps entre la vente d'une unité de logement neuf et l'inscription des nouvelles caractéristiques du bâtiment dans le rôle foncier [...] un condo neuf peut [...] »

être dans un [...] 7A » (Source : Ville de Montréal, Service du développement et des opérations, Direction de l'habitation, 14 septembre 2011, Notes explicatives sur les données transmises (extraction des transactions foncières 2001-2010).

Ensuite, les transactions foncières s'avèrent aussi plus difficile à traiter et à analyser parce que la classification par catégorie d'immeuble fournies par la Ville avec les données se situe à mi-chemin entre une classification par mode de tenure et par type bâti.

De plus, un changement dans la classification des transactions a également été opéré (par la Ville) pendant la période à l'étude. Avant 2004, les copropriétés divisées sont séparées des autres catégories et regroupées dans la catégorie 3C (voir tableaux ci-dessous).

Conséquemment, on ne peut pas connaître le type d'immeuble des copropriétés divisées transigées avant 2004. À partir de 2004, les copropriétés divisées sont classées par type bâti et se retrouve donc réparties dans l'ensemble des autres catégories. Elles peuvent néanmoins être distinguées à l'aide de l'information sur le type d'évaluation foncière (voir plus haut). Afin d'atténuer l'impact de changement dans la classification sur l'analyse des données par catégorie d'immeuble, il importe de distinguer les données par type d'évaluation foncière.

### **Liste des catégories d'immeuble**

(telle que fournies par la Ville de Montréal)

- 2A : unifamiliales (1 logis hors sol)
- 2B : duplex (2 logis hors sol)
- 2C : triplex (3 logis hors sol)
- 2D : multiplex (4 à 11 logis hors sol)
- 2E : bâtiments secondaires (garages, hangar, ...)
- 2F : maisons de chambres ou de touriste
- 2G : chalet
- 2H : maison mobile
- 2I : immeuble en conversion
- 2J : stationnement intérieur
- 2K : stationnement extérieur
- 2L : espace de rangement
- 3A : Multiplex (12 logis plus sur 3 étages et moins sans commerce)
- 3B: Multiplex (12 logis plus sur 3 étages et moins avec commerce)
- 3C: Copropriétés (catégorie unique pour tous les condos divis, avant 2004)
- 3D: Multiplex (12 logis plus sur 4 étages et plus sans commerce)
- 3E: Multiplex (12 logis plus sur 4 étages et plus avec commerce)
- 3F: Ensemble immobilier
- 3G: OMH, SHQ, Coop et SHDM (logements sociaux [c'est incomplet])
- 3H: Résidences personnes âgées [incomplet]
- 3I: Hébergement et soins longue durées (CHSLD)
- 4A: semi-commercial (commerce et logements)
- 4B: commercial
- 4C: entrepôts ou station de transport de marchandises
- 4D: centres d'achats
- 4E: édifices à bureaux
- 4F: garages publics
- 4G: postes d'essence
- 4H: Hôtels ou motels
- 4I: Théâtres ou stades
- 4J: Loft building

- 4K: terrains non-construits mais occupés pour fin commercial
- 4L: terrain de golf
- 4M: autres commerces
- 4T: appartement hôtel, résidence touriste
- 5A: chemins de fer
- 5B: usines
- 5C: manufactures légères
- 5D: utilités publiques
- 6C: Écoles, collèges, université..
- 6D: Hôpitaux, etc.
- 6E: Églises, etc.
- 6F: Autres immeubles publics
- 7A à 7D : terrains vacants

Puisqu'elles regroupent la presque totalité des transactions résidentielles, l'étude se concentre sur les catégories suivantes : 2A, 2B, 2C, 2D, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 4A.

Les catégories suivantes sont éliminées puisqu'il n'y a aucune données pour la période couverte (2001 à 2010) pour le territoire visé (Pointe-Saint-Charles) : 2G, 2H, 2J, 2K, 2L, 3F, 3G, 3H, 3I, 4D, 4G, 4H, 4I, 4K, 4L, 4M, 4T, 5A, 5D, 6C, 6D, 6F.

Les catégories suivantes incluent moins de quatre (4) données par catégorie : 2E, 2F, 2I, 4E, 4F, 4J, 5B, 5C, 6E. En raison du faible nombre de données et puisque la majorité de ces transactions n'affectent pas l'offre résidentielle (sauf 2F (1 transaction)), elles ne sont pas analysées dans la présente étude.

Les catégories suivantes incluent entre 10 et 15 données par catégorie : 4B et 4C. Parce que les données pour ces catégories sont trop peu nombreuses et considérant les failles dans la teneur des données fournies, il est impossible ou trop risqué de tirer des conclusions ou de dégager des tendances pour ces catégories.

Puisque plusieurs données (ex. superficie, contamination, etc.) pouvant largement influencer la valeur de la transaction pour les terrains vacants sont impossibles à vérifier en raison de l'absence de lot ou d'adresse associé aux transactions, l'analyse sur les terrains vacants reste sommaire. L'étude ne tire donc aucune conclusion et ne dégage aucune tendance pour les catégories 7A à 7D.

### **Limites des données sur les transactions foncières**

Parce que les données fournies n'ont pas d'adresse ou de lot, il est impossible:

- de cartographier précisément les transactions foncières;
- d'associer la transaction à un immeuble en particulier;
- de savoir si un même immeuble a été transigé plus d'une fois;
- de corriger les décalages;
- d'identifier les terrains vacants transigés et sur lesquels a ensuite été érigé du résidentiel;

- d'identifier les immeubles non résidentiels transigés et ensuite convertis en résidentiel;
- d'associer des permis (section précédente) à des transactions.

### **Valeur de la transaction par porte**

La valeur de la transaction par porte est calculée à partir de deux informations. Il s'agit de la valeur de la transaction divisé par le nombre de logements compris dans la transaction.

Nombre de porte : Le nombre de logements par transaction dépend fréquemment du mode de tenure du logement transigé. Les copropriétés (divises) et les unifamiliales inclus généralement une seule porte par transaction alors que les immeubles locatifs en inclus plus d'une. Autrement dit, une copropriété divise équivaut à une porte peu importe dans quel type d'immeuble (tour, duplex, barre) elle se trouve alors qu'un duplex en tenure régulière (voir type d'évaluation foncière) équivaut à deux portes. La valeur de la transaction par porte permet donc de mieux comparer le prix de revient par logement.

### **Quelques exemples :**

- Si un ménage achète un triplex (trois logements) pour 300 000\$ chaque logement lui revient à 100 000\$. Donc, s'il habite un des logements et loue les deux autres, c'est un peu comme s'il avait payé son logement 100 000\$ et que les deux loyers devaient lui permettre de « rembourser » le 200 000\$ restant. Toutefois, la valeur des unités variant par taille et par étage et les propriétaires occupants étant souvent prêts à assumer une part plus large que la proportion de la valeur de leur logement sur l'ensemble de l'immeuble, cet exemple demeure peu représentatif de la réalité.
- Si deux ménages achètent conjointement un duplex (2 logements) à 300 000\$, chaque ménage possède une part de l'immeuble équivalente à la part du 300 000\$ qu'il a versé. Dans le cas d'une « transformation » en copropriété indivise, les deux ménages pourraient alors être propriétaires d'une part de l'immeuble équivalente à leur logement. Ici, par exemple, si chaque ménage habite un des deux logements du duplex et que ces deux logements sont équivalents, chaque ménage aurait donc la moitié de la copropriété. Dans ce cas, chaque ménage aurait versé la moitié du 300 000\$ pour posséder la moitié de l'immeuble. Dans ce cas, on pourrait dire que le prix de revient du logement serait de 150 000\$ la porte.
- Dans le cas où deux ménages se portent acquéreurs à parts égales d'un immeuble de six logements en locatif privé au prix de 450 000\$ sans qu'ils ne souhaitent le transformer en copropriété indivise le prix de la porte serait simplement le prix d'acquisition (450 000\$) divisé par le nombre de portes (6), soit 75 000\$ la porte. Les loyers seraient alors versés aux deux ménages copropriétaires en fonction des ententes prises entre ces derniers.

- Si un ménage achète un logement dans une copropriété divise pour 180 000\$, il achète seulement une unité. La valeur de la transaction à la porte est donc le même que celle de la transaction, soit 180 00\$ pour cet exemple. Le prix de la transaction ne dépend pas du nombre de logements qu'il y a dans l'immeuble où se trouve la copropriété indivise.

## ANNEXE II

### PETIT GLOSSAIRE DU LOGEMENT

Mode de tenure	1
Type d'immeubles résidentiels	4
<u>Vocabulaire urbanistique</u>	<u>5</u>

## PETIT GLOSSAIRE DU LOGEMENT

### 1. Les modes de tenure



Le mode de tenure est la façon dont un bâtiment ou un logement est occupé. Il y a deux types principaux de modes d'occupation, c'est-à-dire le locatif et la propriété. Les modes de tenure sont distincts de la forme du bâtiment, qui elle décrit le type de construction et d'organisation physique d'un immeuble.

#### **Le locatif privé**

Souvent appelé simplement «logement» ou «loyer», le logement locatif privé appartient à un propriétaire privé. Celui-ci peut être un individu ou encore une compagnie qui possède plusieurs immeubles. Le propriétaire loue son logement à un locataire en fixant lui-même le prix du loyer. Il suit le marché immobilier, mais il doit également respecter les règles de la Régie du logement.

Le monde du logement est complexe et on entend souvent toutes sortes de mots lancés ici et là: condo, HLM, zonage, évaluation foncière...

Mais que veulent-ils dire exactement? Voici un petit glossaire qui explique certains de ces mots et de ces concepts.

#### **Le logement social et communautaire**

Le logement social et communautaire regroupe plusieurs types de logements. Tous ces types ont le même objectif: permettre aux ménages de se loger quand ils ne peuvent pas se permettre un loyer au prix du marché.

#### ***Coopérative d'habitation (coop)***

La coop est un type d'habitation basé sur la propriété et la gestion collective. Les membres (locataires) d'une coop sont propriétaires collectivement de l'immeuble qui abrite leur logement, mais ils restent locataires de la coop. Le conseil d'administration de la coop est formé de résidents qui coordonnent son fonctionnement. Les membres (locataires) doivent participer au fonctionnement de la coop: entretien régulier, gestion des finances, etc.

Tout dépendant du programme qui a mené à la fondation de la coop, certains de ses logements peuvent être subventionnés. Les locataires de la coop sont choisis par un comité de sélection.

### **Habitation à loyer modique (HLM)**

Le HLM est la plus connue des formes de logement social. Un logement HLM est entièrement financé par l'État et le loyer de chaque ménage qui habite un HLM est subventionné. Les ménages locataires d'un HLM paient un loyer fixé en fonction de leurs moyens financiers, à 25% de leur revenu.

À Montréal, les HLM sont gérés par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). Depuis que le gouvernement fédéral a cessé de financer la construction de HLM en 1994, il ne se construit plus de logements de ce type. À Pointe-Saint-Charles, on compte plus de 800 logements en HLM.

### **Logements de la Société d'habitation de Montréal (SHDM)**

La SHDM est une société paramunicipale qui gère un parc de logements locatifs avec la mission d'offrir des loyers sous le prix du marché. Ces logements ne sont pas subventionnés.

### **Organisme à but non lucratif (OBNL ou OSBL)**

Les logements OBNL appartiennent à un organisme privé qui ne vise pas le profit et sont gérés par la communauté (soit un conseil d'administration formé de citoyens, soit un organisme communautaire). Le but d'un OBNL est d'offrir du logement abordable et sécuritaire à des personnes à faible revenu. Souvent, les OBNL s'adressent à un groupe d'individus présentant des caractéristiques particulières: les personnes âgées, les femmes victimes de violence conjugale ou les personnes atteintes de problèmes de santé mentale, par exemple.

Les logements en OBNL peuvent être subventionnés par des programmes d'aide au logement. Les locataires sont choisis par un comité de sélection.

## **La propriété**

### **Copropriété divisée (condo)**

Le condo est un mode de propriété où chaque logement d'un même immeuble appartient à un propriétaire distinct. Le bâtiment comprend également des parties communes qui appartiennent à parts égales à tous les copropriétaires. L'immeuble est géré par un syndicat de copropriété formé de certains des copropriétaires. Celui-ci a pour responsabilité de s'occuper de l'entretien de l'immeuble et de la gestion des parties communes.

### **Copropriété indivise**

Ce mode de propriété regroupe toutes les situations où plusieurs personnes sont propriétaires d'un même immeuble. Par exemple, un couple qui est propriétaire à parts égales d'une maison est en situation de copropriété indivise. À Montréal, on retrouve beaucoup de triplex qui appartiennent à trois propriétaires différents en copropriété indivise. Chacun des propriétaires habite un des logements et possède une partie de l'ensemble du bâtiment qui est proportionnelle à la taille de son logement. Par exemple, dans le cas d'un triplex (trois logements) le copropriétaire qui habite le rez-de-chaussée avec sous-sol (deux étages) possède 50% du bâtiment, et chacun des copropriétaires des logements aux étages possède 25% du bâtiment.

Le passage par la copropriété indivise peut être une étape dans le processus de transformation d'un immeuble à loyers en condo. En effet, s'il est interdit de convertir directement un duplex ou un triplex en immeuble à condos (copropriété divisée), il est possible de convertir une copropriété indivise en condo avec l'accord de tous les copropriétaires.

### **Immeuble à logements**

Le propriétaire d'un immeuble à logements occupe généralement un logement dans un bâtiment qui en compte plusieurs. Les autres logements sont loués sur le marché locatif privé. À Montréal, on fait la différence entre des "propriétaires-occupants" lorsque le propriétaire occupe un des logements (notamment dans les cas de duplex, triplex, quadruplex) et des propriétaires qui n'occupent pas les lieux, notamment dans le cas d'immeubles comptant plus de cinq logements.

### **Propriété unifamiliale**

Souvent appelée simplement «maison», une propriété unifamiliale héberge un seul ménage dans un bâtiment. Cependant, de plus en plus de familles vivant dans de telles propriétés sont considérées comme "multigénérationnelles" (incluant les grands-parents) ou "multifamiliales" (composées de familles reconstituées).

## PETIT GLOSSAIRE DU LOGEMENT

### 2. Les types d'immeubles résidentiels

La typologie est la manière de catégoriser les bâtiments selon leur organisation physique. Il ne faut pas confondre avec le mode de tenure. Par exemple, un plex de Pointe-Saint-Charles peut contenir trois appartements locatifs ou trois copropriétés divisées (condos). De même, un bloc-appartements de 40 logements peut contenir des logements locatifs, des condos ou les deux à la fois.

#### ***Bloc-appartements***

Les blocs-appartements sont des immeubles qui comportent une cage d'escalier, un ascenseur et des couloirs communs qui mènent aux appartements. On retrouve cette forme autant dans le marché locatif que dans le marché des condos.

#### ***Maison unifamiliale détachée***

Toute maison qui comprend un seul logement et qui ne touche à aucun autre bâtiment. Cette catégorie comprend notamment le bungalow.

#### ***Maison unifamiliale semi-détachée***

Aussi appelée la maison jumelée, il s'agit d'une maison d'un seul logement qui est accolée à une autre maison du même type.

#### ***Maison unifamiliale en rangée***

Aussi appelée «maison de ville» ou «town house», il s'agit d'une maison d'un seul logement sur plusieurs étages qui fait partie d'une bande continue de maisons du même type.

#### ***Plex***

Il s'agit d'un bâtiment qui comporte de 2 à 5 logements qui ont chacun leur entrée privée donnant sur la rue. Les formes les plus fréquentes à Pointe-Saint-Charles sont le duplex (2 logements) et le triplex (3 logements).

#### ***Walk-up***

Un walk-up est un édifice de plus de trois étages qui comporte une cage d'escalier et des couloirs communs qui mènent aux appartements. Cette forme bâtie tire son nom («monte-à-pied», en français) du fait qu'on n'y retrouve pas d'ascenseur pour monter aux étages.

## PETIT GLOSSAIRE DU LOGEMENT

### 3. Le vocabulaire urbanistique

#### **Évaluation municipale**

Processus par lequel la Ville établit, à tous les trois ans, la valeur foncière de chaque propriété de la municipalité.

#### **Lotissement**

Le règlement de lotissement est le règlement municipal qui contient les conditions à remplir quand un propriétaire désire modifier la taille de sa parcelle (aussi appelée lot ou terrain). On peut subdiviser des parcelles à l'aide d'une opération de lotissement, mais aussi en fusionner plusieurs.

#### **Permis de construction**

Permis accordé par l'arrondissement dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment. L'étude de ces permis est l'une des fondations de l'Étude sur le logement dans Pointe-Saint-Charles réalisée de 2011 à 2012 par le RIL et Action-Gardien.

#### **Permis de démolition**

Certificat d'autorisation accordé par l'arrondissement pour approuver la démolition d'un immeuble. L'étude de ces permis est l'une des fondations de l'Étude sur le logement dans Pointe-Saint-Charles réalisée de 2011 à 2012 par le RIL et Action-Gardien.

#### **Permis de transformation**

Certificat d'autorisation accordé par l'arrondissement dans le cas du changement d'usage d'un bâtiment. Il ya quatre principaux types de transformations qui ont été étudiées dans le cadre de l'Étude sur le logement dans Pointe-Saint-Charles, réalisée de 2011 à 2012 par le RIL et Action-Gardien, c'est-à-dire les permis qui ont un impact sur le nombre de logements dans le bâtiment:

- L'agrandissement d'un immeuble locatif
- La conversion d'un bâtiment industriel en immeuble résidentiel
- La conversion de duplex et triplex en maisons unifamiliales
- La conversion d'un rez-de-chaussée commercial en logement

### **Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels**

Souvent appelée simplement «stratégie d'inclusion». Il s'agit de la stratégie de la Ville de Montréal qui encourage les promoteurs de grands projets immobiliers à inclure une part de logement social et abordable dans leurs projets. La part suggérée de logement social et communautaire (coop ou OBNL) est de 15% du projet, et la stratégie suggère qu'un autre 15% du projet soit constitué de logement abordable (condos abordables ou logement locatif).

Elle s'applique aux projets qui comptent plus de 200 logements et n'est pas contraignante – c'est-à-dire qu'elle n'oblige pas les promoteurs à inclure du logement social dans leurs projets, elle ne fait que les encourager à le faire. Lorsque les nouveaux projets résidentiels nécessitent des modifications réglementaires, certains arrondissements exigent des promoteurs qu'ils respectent les objectifs de la stratégie en échange des modifications qu'ils demandent. Ce ne sont toutefois pas tous les arrondissements qui utilisent cet outil, puisque la stratégie d'inclusion n'est pas obligatoire.

Pour consulter la stratégie d'inclusion de la Ville, visitez la page suivante:

<http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/content/logements-abordables-strat%C3%A9gie-dinclusion-dans-les-nouveaux-projets-r%C3%A9sidentiels>

### **Valeur foncière**

Valeur réelle d'une propriété (terrain ou bâtiment) établie par le rôle d'évaluation foncière de la Ville. Cette valeur permet de calculer le taux de taxation foncière (l'impôt foncier) que doit assumer le propriétaire de l'immeuble.

### **Zonage**

Le règlement de zonage est le règlement municipal qui divise le territoire d'une ville en zones et détermine quel type d'activités peut se retrouver dans chacune de ces zones. Par exemple, en juin 2013, le règlement de zonage prévoit que la rue Centre, entre les rues Laprairie et Clarendon, peut accueillir des commerces et des logements. Entre d'Argenson et Charlevoix, par contre, la rue Centre ne peut accueillir que des logements.