

PORTRAIT LOGEMENT
DE LA **POINTE-DE-L'ÎLE**

AUTOMNE 2023



RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

PORTRAIT LOGEMENT DE LA POINTE-DE-L'ÎLE

LIVRABLE FINAL

- Novembre 2023 -

Présenté à

Table de concertation logement de la Pointe-de-l'Île

Consultant

Rayside Labossière

Chargé de projet

Ron Rayside

Équipe de projet

Ève Grenier
Mathieu Amyot
Anna Bauby
Raphaëlle Salko

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	5
Contexte du territoire	6
PORTRAIT DU TERRITOIRE ET DE LA POPULATION	9
Méthodologie	10
Portrait des ménages	12
Portrait du logement	20
Analyse cartographique	38
PORTRAIT DU LOGEMENT SOCIAL	41
Méthodologie	42
Logement social et communautaire	44
Moyens de financement	45
Modes de tenure	46
ÉTUDE DES OPPORTUNITÉS ET POTENTIELS EN LOGEMENTS SOCIAUX	57
Lexique	58
Classes d'usages	59
Méthodologie	64
Mode d'emploi	67
Rivière-des-prairies	68
Pointe-aux-Trembles	76
Montréal-est	96
CARACTÉRISATION DES MILIEUX DE VIE	107
Méthodologie	108
Portrait du profil commercial	109
Indicateurs statistiques	113
Facteurs spatiaux	116
Caractérisation de l'offre alimentaire	118
À retenir	120
Conclusion	121
Bibliographie	122
ANNEXE	124



INTRODUCTION

Chapeauté par Infologis et ayant lancé ses activités en 2022, la Table de concertation logement de la Pointe-de-l'Île comprends plusieurs organismes mobilisés autour de la question du logement. Comme la Table entame ses activités, le présent rapport se veut une mise à niveau pour mieux comprendre les enjeux qui caractérisent le territoire.

L'objectif de ce portrait est de proposer une analyse détaillée des enjeux actuels, en identifiant les préoccupations et besoins du secteur et en évaluant les potentiels pour de futurs projets de logement social et communautaire. Le portrait présente les constats qui ont pu être effectués au fil des quatre livrables, permettant aux personnes et instances mobilisées d'avoir une compréhension commune des enjeux liés au logement social et communautaire et d'approfondir une stratégie d'intervention territoriale. Il s'adresse donc à la Table et à ses partenaires, qui pourront utiliser les résultats de ces études comme outils de référence pour de futurs projets et pour poursuivre la mobilisation des personnes et organismes concernés.

Ce présent portrait a été divisé en quatre sections, soit :

- > Portrait du territoire et de sa population ;
- > Portrait du logement social ;
- > Étude des opportunités et potentiels en logements sociaux ;
- > Caractérisation des milieux de vie de la Pointe-de-l'Île

Portrait du territoire et de sa population :

- > Cette première section permet d'illustrer un portrait sociodémographique afin de comprendre l'état de la situation du parc immobilier et des ménages dans la Pointe-de-l'Île grâce à diverses données statistiques.

Portrait du logement social :

- > Cette deuxième section dresse un portrait précis de l'offre en logement social et communautaire dans Pointe-aux-Trembles, Rivière-des-Prairies et Montréal-Est. Le portrait inclut les besoins en logements sociaux, les acteurs actifs dans le secteur, le nombre de logements sociaux et leur localisation.

Étude des opportunités et potentiels en logements sociaux

- > Cette troisième section identifie certains secteurs propices au développement de logements sociaux pour ultimement choisir des lots spécifiques grâce à une séance de travail auprès des partenaires. En se penchant sur une trentaine de lots, l'objectif est d'évaluer le potentiel en termes de nombre de logements possibles.

Caractérisation des milieux de vie

- > Cette dernière section permet d'effectuer une analyse préliminaire des facteurs pouvant mener à la gentrification par l'entremise d'un portrait du profil commercial d'une analyse des facteurs liés à la gentrification et d'une analyse de la desserte des milieux de vie.

CONTEXTE DU TERRITOIRE

SECTEURS D'ÉTUDE

Composé de plus de 100 000 personnes, le secteur de la Pointe-de-l'Île présente un vaste territoire composé de l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles et de la ville de Montréal-Est. Situé à la confluence de la rivière des Prairies, de la rivière des Mille-Îles et du fleuve Saint-Laurent, le secteur de la Pointe-de-l'Île est bordé à l'ouest par Montréal-Nord, Anjou et Mercier-Est.

Le rapport porte sur le secteur de la Pointe-de-l'Île qui a été divisée en trois sous-secteurs selon les quartiers sociologiques, soit Rivière-des-Prairies, Pointe-aux-Trembles et Montréal-Est. Certaines comparaisons ont été établies avec la Pointe-de-l'Île, et plusieurs données ont également été comparées avec l'agglomération de Montréal. La comparaison avec la ville de Montréal a été écartée puisque la ville de Montréal-Est n'est pas incluse.

DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Le territoire de Rivière-des-Prairies et Pointe-aux-Trembles fut colonisé au courant du 17^e siècle dans une perspective défensive. En effet, l'objectif était d'assurer la protection de l'île en contrant les attaques iroquoises. Ces territoires sont devenus des paroisses peu de temps après, soit en 1674 pour Pointe-aux-Trembles et en 1687 pour Rivière-des-Prairies. Alors qu'un petit noyau villageois prenait forme à Rivière-des-Prairies au cours du 18^e et 19^e siècles, Pointe-aux-Trembles agissait comme lieu de villégiature et comme un relais important sur la route Montréal-Québec. Les deux paroisses ont été ultimement incorporées à la ville de Montréal en 1953 (Rivière-des-Prairies) et 1982 (Pointe-aux-Trembles). Malgré cela, les deux territoires sont demeurés agricoles jusqu'à la seconde moitié du 20^e siècle. Par la suite, Rivière-des-Prairies a connu un fort développement immobilier avec l'arrivée de plusieurs communautés immigrantes, la construction de plusieurs équipements publics et le développement du secteur industriel. De son côté, Pointe-aux-Trembles s'est urbanisé avec le lotissement des dernières terres agricoles. Aujourd'hui, le territoire est marqué par la présence de grands parcs riverains et d'espaces verts tels que le Parc-nature de la Pointe-aux-Prairies ou le golf de l'Île-de-Montréal. Une grande portion du territoire est occupée par l'usage résidentiel qui prend la forme de bâtiment pavillonnaire ou de maisons en rangée.

De son côté, Montréal-Est est lié au développement de Pointe-aux-Trembles jusqu'au 20^e siècle. C'est à cette époque, plus précisément en 1910, que la ville a été fondée. Appuyée par plusieurs politiques pour attirer les entreprises et la mise en place d'infrastructures novatrices, la ville a vu son développement industriel augmenter. Aujourd'hui, l'activité industrielle occupe toujours une place importante avec la grande majorité du secteur industriel de la Pointe-de-l'Île (SIPI) sur son territoire.

Montréal-Est



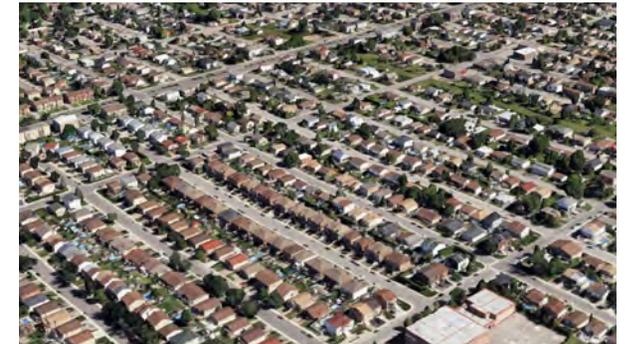
Google Maps (2022)

Pointe-aux-Trembles



Google Maps (2022)

Rivière-des-Prairies



Google Maps (2022)



A

**PORTRAIT DU TERRITOIRE
ET DE LA POPULATION**

MÉTHODOLOGIE

DONNÉES TRAITÉES

Cette première étape, le portrait du territoire et de sa population, se base principalement sur les données du Recensement 2021 de Statistique Canada, à l'échelle des aires de diffusion. Cette échelle, qui représente l'unité géographique la plus petite pour analyser les données de Statistique Canada, a permis de traiter spatialement certaines données spécifiques à l'aide de cartes et surtout de les recouper selon les quartiers sociologiques pour une analyse plus fine.

Les données tirées du Recensement 2021 ont dans certains cas été comparées à celles du Recensement 2016 afin de bonifier l'analyse. Des données secondaires ont également été mobilisées pour ce portrait. En effet, de l'information fut obtenue auprès de la Ville de Montréal, du Tribunal administratif du logement (TAL), du rôle d'évaluation foncière, de la SCHL, du RCLALQ et d'InsideAirbnb.

Soulignons que certaines données de Montréal-Est ne sont pas disponibles en données ouvertes, alors qu'elles le sont pour la Ville de Montréal. Pour ces données, une demande d'accès à l'information a été effectuée auprès de la Ville, mais celle-ci n'a pas en possession les données demandées. De plus, certaines données demandées n'ont pas été intégrées puisque, bien qu'elles existent pour certains secteurs, elles ne couvrent pas spécifiquement la Pointe-de-l'Île. C'est le cas par exemple des données sur le taux de rotation présent dans l'enquête sur les logements locatifs de la SCHL. C'est également le cas des données portant sur les demandeur.euse.s d'asile puisqu'elles sont seulement comptabilisées à l'échelle du pays et de la province. Certaines statistiques sont aussi produites pour la Ville de Montréal, ce qui demeure difficilement applicable au secteur d'étude. Pour ce qui est des données sur les logements adaptés, elles ne sont pas présentées puisqu'elles sont disponibles uniquement pour les logements sociaux et communautaires de la Ville de Montréal en 2015.

Les données ont été organisées selon deux grandes catégories, soit :

- > Le portrait des ménages, qui comprend le statut d'immigration, la mobilité, le revenu et le taux d'effort;
- > Le portrait du logement, qui compte quatre sous-catégories, à savoir les caractéristiques du logement, le marché immobilier, le logement social et communautaire et le phénomène Airbnb.

INTERPRÉTATION CARTOGRAPHIQUE

Certaines cartes ont été produites pour illustrer spatialement des données spécifiques. La représentation graphique de ces données est tributaire du mode de discrétisation, soit le découpage d'une série statistique en classe de valeurs. Cela implique donc qu'un choix est fait pour déterminer les séquences illustrées dans chacune des légendes et ce choix a un impact sur la classification des données. Par exemple, les deux cartes de mobilité (P.14 et 15) proposent une classification ce qui implique que les couleurs d'une carte à l'autre n'ont pas la même signification.

De plus, l'unité spatiale de représentation a également un impact sur la lecture d'une carte. Pour ce rapport, les aires de diffusion sont illustrées. L'aire de diffusion (AD) est une petite unité géographique relativement stable formée d'un ou de plusieurs îlots de diffusion avoisinants dont la population moyenne est de 400 à 700 habitant.e.s d'après les données du Recensement de la population précédent. Cela implique donc que le découpage du territoire est fait en fonction de la population, ce qui crée des aires de diffusion de différentes tailles.

PRÉCISIONS SUR LE RECENSEMENT DE 2021

La réponse globale au Recensement 2021 pour le Québec est de 96,9 % et de 95,7 % pour le questionnaire détaillé. Par ailleurs, plusieurs données du Recensement 2021 sont des données tirées d'un échantillon de 25 % des questionnaires détaillés. De plus, si les données sont totalisées à partir de la base de données intégrale, les comptes seront arrondis de façon aléatoire à la base 5. Pour cette raison, les totaux sont susceptibles de varier d'une donnée à l'autre.

Les données du recensement de 2021 ont été significativement influencées par la pandémie de la COVID-19. En effet, les allocations gouvernementales ont marqué des changements importants sur le plan économique d'une partie considérable de la population. Par exemple, suite à l'augmentation constante du revenu médian avant et après impôt depuis 1996, les données sur le recensement indiquent une baisse significative du revenu médian avant impôts ainsi qu'une hausse drastique du revenu médian après impôt en 2020. En revanche, les prestations gouvernementales ont aussi eu pour effet de réduire drastiquement le taux de faible revenu, biaisant les données sur le revenu (MPC, SFR, MFR) et les besoins impérieux en matière de logement. Les mesures de soutien mises en place lors de la COVID-19 ont donc eu pour effet de réduire artificiellement les inégalités économiques entre différents groupes. Ainsi, il est important de prendre en compte ce contexte lors de la lecture des données du recensement de 2021.



PORTRAIT DES MÉNAGES

MOBILITÉ

DÉFINITION

- > La mobilité désigne le statut d'une personne tel que déterminé par le lien entre le domicile de résidence le jour de référence et son domicile à la même date, un an ou cinq ans auparavant. Il s'agit d'une personne n'ayant pas déménagé si son domicile n'a pas changé dans l'intervalle ; autrement, il s'agit d'une personne ayant déménagé.

UNE MOBILITÉ MAJORITAIREMENT INTERNE

La mobilité des personnes est plus importante dans le secteur de Montréal-Est, comme illustre la carte sur les personnes ayant déménagé dans la dernière année. Dans l'année précédant le recensement, 655 personnes, soit 15,6 % de la population de ce secteur, ont déménagé. À titre comparatif, ce taux s'élevait à 7,6 % pour la Pointe-de-l'Île et 13,2 % pour l'agglomération de Montréal. C'est le secteur de Rivière-des-Prairies qui a connu le plus faible taux de mobilité, comptant seulement 3 375 personnes, soit 6 % de la population, qui ont déménagé dans l'année précédant le recensement.

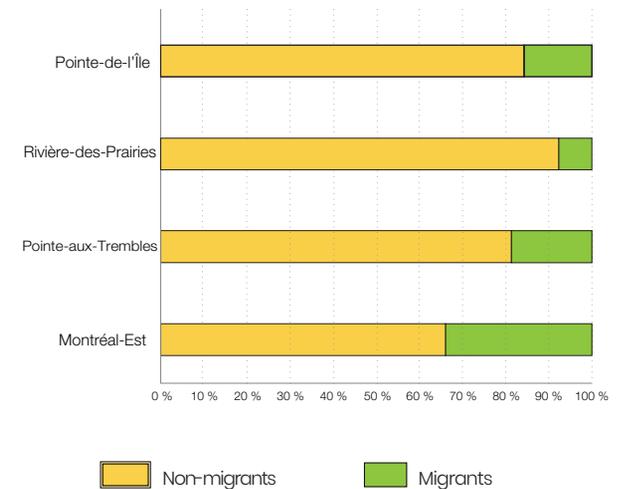
Il est toutefois pertinent de se pencher sur la provenance de ces personnes. En effet, 81 % des résident.e.s de la Pointe-de-l'Île ayant déménagé dans l'année précédant le recensement ne sont pas migrant.e.s, puisqu'ils habitaient déjà à Montréal, comparé à 73 % pour l'agglomération de Montréal. Parmi la Pointe-de-l'Île, 34 % des résident.e.s de Montréal-Est ayant déménagé provenaient d'une autre ville au Québec ou au Canada, ou d'un autre pays, ce qui est plus élevé que l'agglomération de Montréal (27 %). Il est à souligner que dans la Pointe-de-l'Île, la presque totalité des personnes ayant déménagé dans l'année précédant le recensement était déjà des résident.e.s montréalais.es ou des migrant.e.s internes, et non des migrant.e.s externes.

8 265 (8 %)

**personnes ont déménagé
durant l'année avant le
recensement**

Source : Statistique Canada (2021)

Mobilité 1 an auparavant selon le lieu de provenance



Source : Statistique Canada (2021)

Mobilité 1 an auparavant

15,6 %	8,8 %	6,0 %	7,6 %	13,2 %
655 personnes	4 235 personnes	3 375 personnes	8 265 personnes	255 365 personnes
Montréal-Est	Pointe-aux-Trembles	Rivière-des-Prairies	Pointe-de-l'Île	Agglomération de Montréal

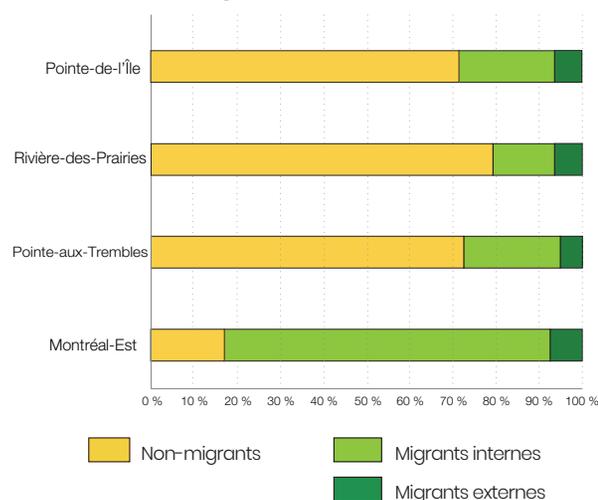
Source : Statistique Canada (2021)

33 965 (32,5 %)

personnes ont déménagé dans les cinq années avant le recensement

Source : Statistique Canada (2021)

Mobilité 5 ans auparavant selon le lieu de provenance



Source : Statistique Canada (2021)

PRÈS DU TIERS DE LA POPULATION DE LA POINTE-DE-L'ÎLE A DÉMÉNAGÉ DANS LES 5 ANNÉES PRÉCÉDANT LE RECENSEMENT

Alors que l'agglomération de Montréal compte une part plus élevée de personnes ayant déménagé au sein de sa population (44,2 %), la Pointe-de-l'Île observe tout de même 32,5 % de résident.e.s ayant déménagé dans les 5 années précédant le recensement. Dans la même lignée que l'analyse précédente, Montréal-Est demeure le secteur démontrant la part la plus importante de personnes ayant déménagé dans les 5 ans auparavant (54 % des résident.e.s) comme en témoigne la carte à la page suivante. La rétention des ménages à Montréal-Est est donc un enjeu de taille. Alors que l'est de Rivière-des-Prairies semble également être un lieu de mobilité important, il y a quelques regroupements plutôt dispersés à Pointe-aux-Trembles où la mobilité est présente.

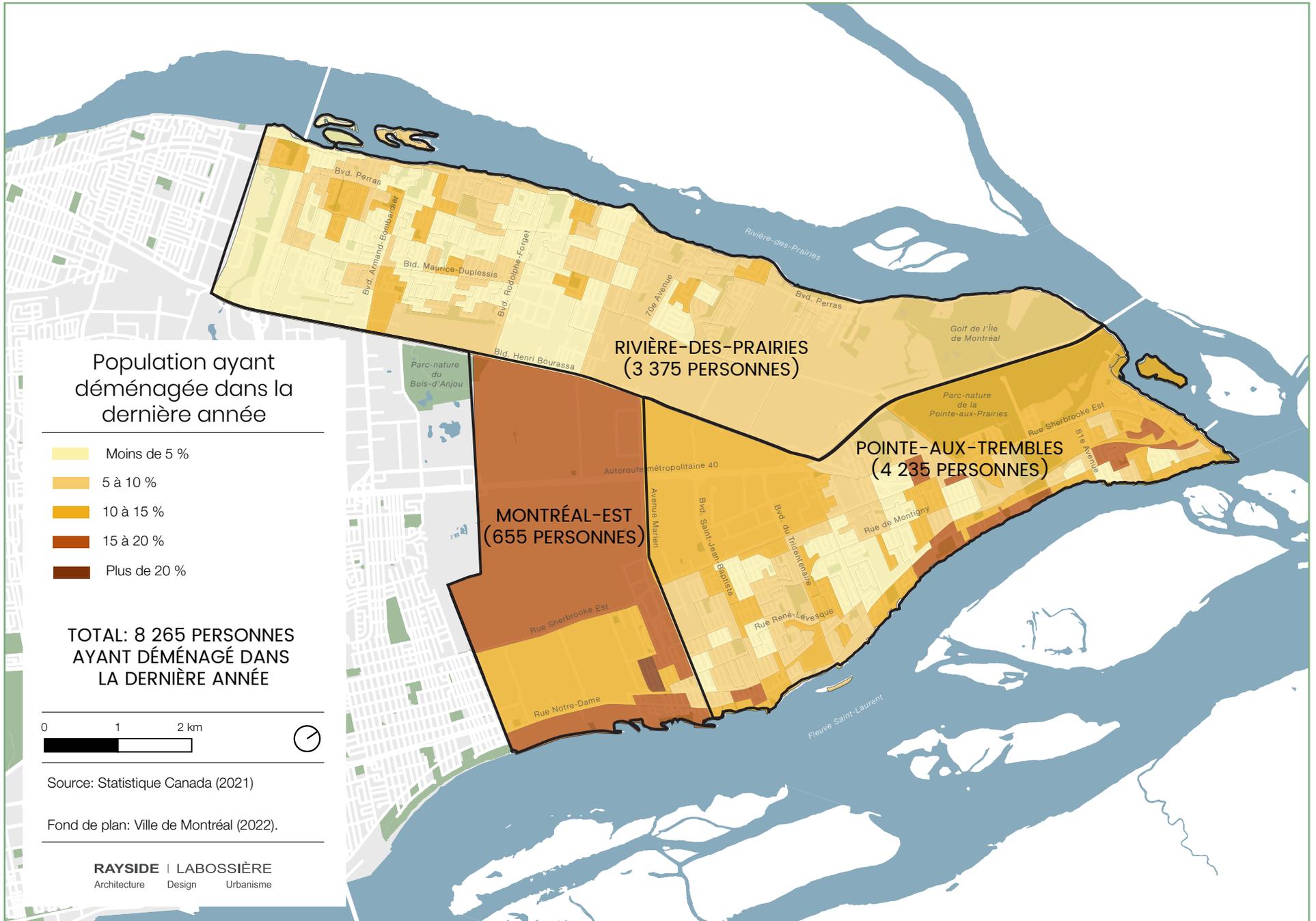
LA MAJORITÉ HABITAIT DÉJÀ À MONTRÉAL

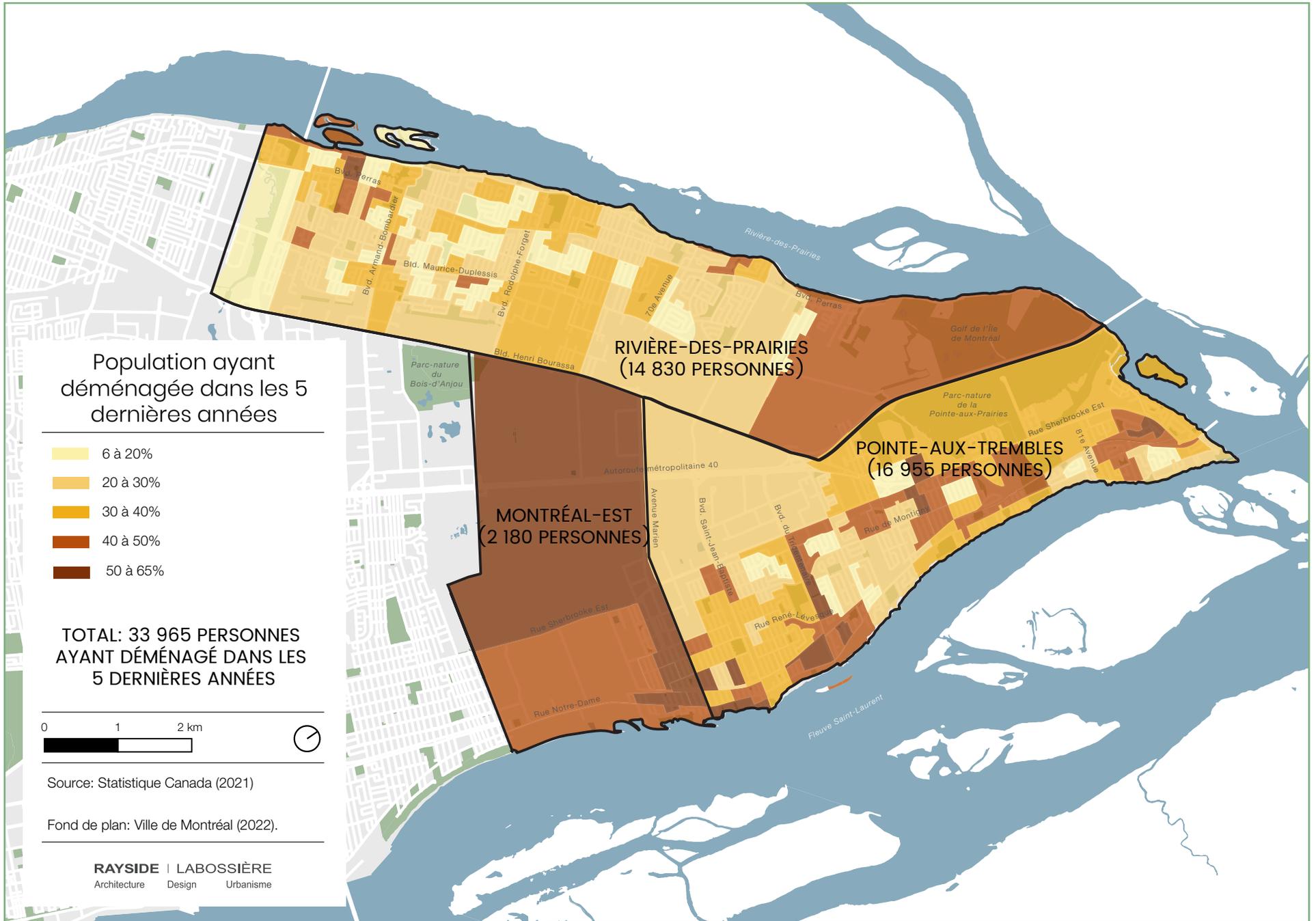
Dans la Pointe-de-l'Île, 1 955 résident.e.s sont arrivé.e.s dans les cinq années précédant le recensement en provenance de l'extérieur du Canada. Il s'agit donc de seulement 6 % des personnes en situation de mobilité 5 ans auparavant, soit presque trois fois moins que le taux de l'agglomération de Montréal (24,1 %). Le secteur de Montréal-Est apparaît comme un lieu d'accueil particulièrement important pour les migrant.e.s internes, puisque 75 % des personnes qui y ont déménagé dans les cinq ans avant le recensement provenaient d'une autre ville du Québec ou du Canada. Ces migrant.e.s internes représentent plus du tiers de la population totale de Montréal-Est (1 645 personnes sur un total de 4 394). Il est toutefois bon de souligner que Montréal-Est ne représente que 4 % de la population totale de la Pointe-de-l'Île. Dans la Pointe-de-l'Île, la majorité des résident.e.s ayant déménagé dans les cinq années auparavant sont non-migrant.e.s (71 %), comme ils habitaient déjà à Montréal.

Mobilité 5 ans auparavant

54 %	36,7 %	27,3 %	32,5 %	44,2 %
2 180 personnes	16 955 personnes	14 830 personnes	33 965 personnes	821 475 personnes
Montréal-Est	Pointe-aux-Trembles	Rivière-des-Prairies	Pointe-de-l'Île	Agglomération de Montréal

Source : Statistique Canada (2021)





IMMIGRATION

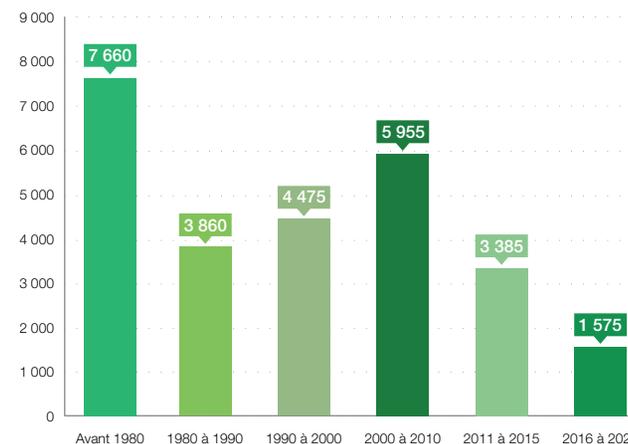
LE QUART DE LA POPULATION DE LA POINTE-DE-L'ÎLE EST IMMIGRANTE

La population immigrante compose 25,9 % de la population totale dans la Pointe-de-l'Île, ce qui représente un taux inférieur à celui de l'agglomération de Montréal (33,3 %). Ce taux dépasse toutefois celui de l'agglomération dans Rivière-des-Prairies, où 34,9 % de la population est immigrante. Cela marque donc une différence importante avec Montréal-Est (12,3 %) et Pointe-aux-Trembles (16,6 %).

Bien que Rivière-des-Prairies ait une population immigrante plus importante, il est à noter que plus de la moitié de cette population immigrante est arrivée avant 1990 et que les immigrations récentes sont moins fréquentes dans ce secteur. Au contraire, c'est 40 % de la population immigrante de Montréal-Est qui est arrivée au pays dans les dix années précédant le recensement (2011 à 2021), et 29,1 % de la population immigrante de Pointe-aux-Trembles est arrivée dans la même période.

Au total, dans la Pointe-de-l'Île, plus du quart (26,9 %) de la population immigrante a immigré avant 1980, alors que près du cinquième (19,6 %) de cette population a immigré entre 2011 et 2021.

Période d'immigration dans la Pointe-de-l'Île



Source : Statistique Canada (2021)

Statut d'immigration selon les secteurs

	Montréal-Est	Pointe-aux-Trembles	Rivière-des-Prairies	Pointe-de-l'Île	Agglomération de Montréal
Non-immigrant.e.s	3 630 (85,2 %)	39 935 (82,4 %)	36 465 (63,9 %)	80 030 (72,9 %)	1 168 390 (59,6 %)
Immigrant.e.s	525 (12,3 %)	8 025 (16,6 %)	19 920 (34,9 %)	28 470 (25,9 %)	652 730 (33,3 %)
Résident.e.s non permanents	110 (2,6 %)	310 (0,6 %)	490 (0,9 %)	910 (0,8 %)	138 240 (7,1 %)

Source : Statistique Canada (2021)

REVENU

UN REVENU MOYEN SIMILAIRE À LA MOYENNE MONTRÉLAISE, MAIS DES INÉGALITÉS IMPORTANTES ENTRE LES SECTEURS

On constate dans la Pointe-de-l'Île un revenu annuel légèrement plus élevé (75 270 \$) que celui que l'on retrouve dans l'agglomération de Montréal (74 100 \$). Cependant, des écarts considérables apparaissent entre les secteurs de Montréal-Est, Pointe-aux-Trembles et Rivière-des-Prairies. En effet, alors que le revenu moyen des ménages de Rivière-des-Prairies (81 689 \$) dépasse la moyenne enregistrée pour l'agglomération de Montréal, le revenu moyen de Montréal-Est (64 972 \$) est inférieur à celui de la Pointe-de-l'Île et l'agglomération de Montréal d'environ 10 000 \$.

UNE PERSONNE SUR DIX EST EN SITUATION DE FAIBLE REVENU

Au regard de la Mesure du faible revenu telle que définie par Statistique Canada (voir ci-contre), on constate que 10 950 personnes sont en situation de faible revenu dans la Pointe-de-l'Île, ce qui représente 10,1 % de la population. Ce taux est inférieur à celui de l'agglomération de Montréal (16,4 %). Toutefois, il est à noter qu'il varie grandement d'un secteur à l'autre dans la Pointe-de-l'Île. Alors que seulement 8,8 % de la population de Rivière-des-Prairies est en situation de faible revenu, ce taux grimpe à 11,1 % dans Pointe-aux-Trembles et à 15,8 % dans Montréal-Est, se rapprochant ici du taux de l'agglomération.

Les disparités entre les groupes d'âge quant à la situation de faible revenu sont également à souligner. En effet, le pourcentage de la population en situation de faible revenu est beaucoup plus élevé chez les 65 ans et plus (18,2 %) que chez les 0 à 17 ans (9,0 %) et les 18 à 64 ans (7,8 %). Bien qu'une tendance similaire soit observable dans toute l'agglomération de Montréal, elle est importante à considérer dans l'analyse de la vulnérabilité des personnes âgées, particulièrement au moment de se trouver un logement.

Le revenu moyen des ménages après impôt de la Pointe-de-l'Île est de

75 270 \$

Source : Statistique Canada (2021)

Mesure de faible revenu (MFR)

La MFR est un pourcentage fixe (50 %) du revenu familial médian «ajusté» en fonction de la taille et de la composition de la famille. Une famille a un faible revenu lorsque son revenu, divisé par la taille ajustée de la famille, est inférieur à la moitié du revenu médian ajusté pour l'ensemble des familles. En 2020, les seuils sont :

- 1 personne : 26 570 \$
- 2 personnes : 37 576 \$
- 3 personnes : 46 021 \$
- 4 personnes : 53 140 \$
- 5 personnes : 59 412 \$
- 6 personnes : 65 083 \$
- 7 personnes : 70 298 \$

Source : Statistique Canada (2021)

Revenu moyen des ménages, après impôt

64 972 \$	69 894 \$	81 689 \$	75 270 \$	74 100 \$
Montréal-Est	Pointe-aux-Trembles	Rivière-des-Prairies	Pointe-de-l'Île	Agglomération de Montréal

Source : Statistique Canada (2021)

TAUX D'EFFORT

7 000 MÉNAGES DE LA POINTE-DE-L'ÎLE DÉPENSENT 30 % OU PLUS DE LEUR REVENU POUR SE LOGER

Pour 7 000 ménages de la Pointe-de-l'Île, les frais de logement mobilisent 30 % ou plus du revenu. C'est donc 15,5 % de la population qui a un taux d'effort de 30 % ou plus, une proportion qui reste toutefois moins élevée que l'agglomération de Montréal (24 %). Parmi les secteurs de la Pointe-de-l'Île, c'est dans Montréal-Est que cette proportion est la plus importante (19,1 %), une réalité qu'on peut observer spatialement sur la carte à la page suivante. Certaines aires de concentrations de ménages propriétaires ayant un taux d'effort de 30 % ou plus sont toutefois à noter dans Rivière-des-Prairies et Pointe-aux-Trembles, majoritairement adjacentes aux grands axes routiers.

15,5 %

des ménages de la Pointe-de-l'Île ont un taux d'effort de 30 % ou plus

Source : Statistique Canada (2021)

LES MÉNAGES LOCATAIRES SONT DAVANTAGE TOUCHÉS QUE LES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES

Par ailleurs, il est pertinent de noter que le taux d'effort varie grandement entre les ménages locataires et les ménages propriétaires. En effet, alors que seulement 7 % des ménages propriétaires de la Pointe-de-l'Île mobilisent 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logements, ce taux s'élève à 16,8 % pour les ménages locataires du secteur. C'est le secteur de Montréal-Est qui présente le taux d'effort le plus important, avec 21,6 % des ménages locataires consacrant plus de 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement.

21,6 %

des ménages locataires de Montréal-Est ont un taux d'effort de 30 % ou plus

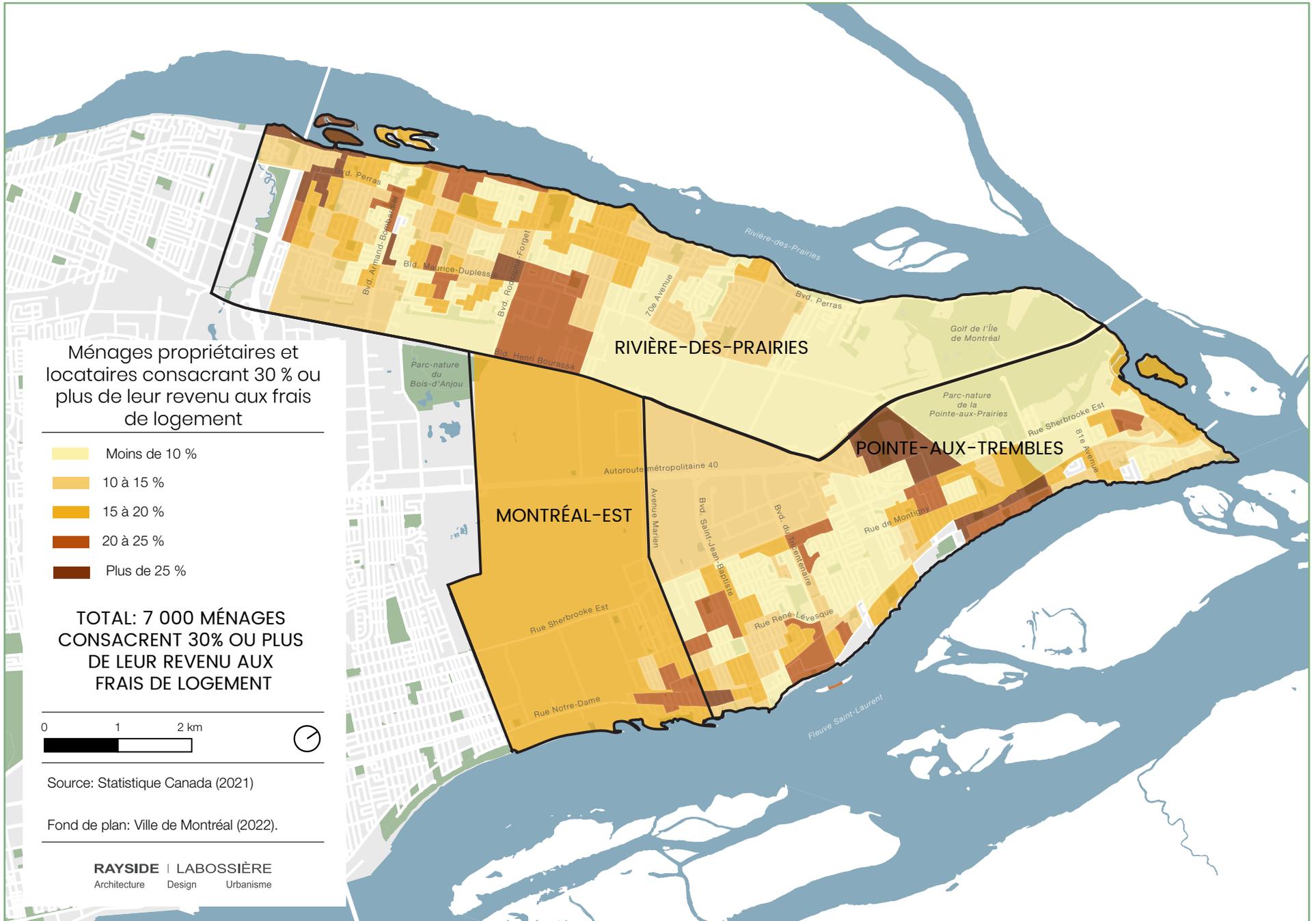
Source : Statistique Canada (2021)

Il est à noter qu'on retrouve la même tendance dans l'agglomération de Montréal, où le taux d'effort est de 30 % ou plus pour 28,4 % des ménages locataires et 17,4 % des ménages propriétaires.

Concentration des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement

Ménages locataires	21,6 %	15 %	13,7 %	16,8 %	28,4 %
Ménages propriétaires	8,1 %	6,1 %	6,8 %	7 %	17,4 %
	Montréal-Est	Pointe-aux-Trembles	Rivière-des-Prairies	Pointe-de-l'Île	Agglomération de Montréal

Source : Statistique Canada (2021)



PORTRAIT DU LOGEMENT

TYPOLOGIES

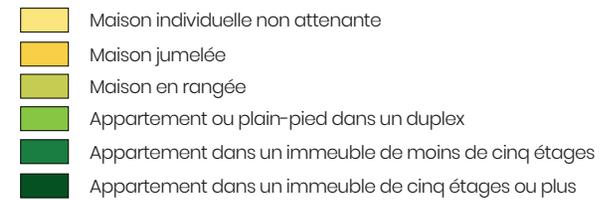
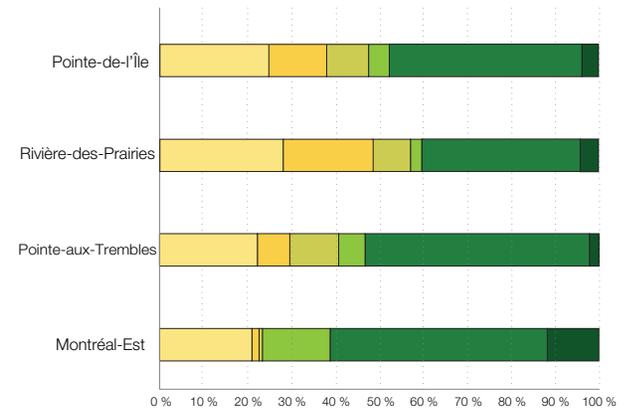
UNE AUGMENTATION DU PARC DE LOGEMENTS DEPUIS 2016

La Pointe-de-l'Île comptait 47 103 logements en 2021, ce qui représente une augmentation de 6,6 % depuis 2016. Durant la même période, l'agglomération de Montréal connaissait plutôt une augmentation de 4 % de son parc de logements.

UNE TYPOLOGIE MAJORITAIREMENT COMPOSÉE D'IMMEUBLES DE FAIBLE HAUTEUR

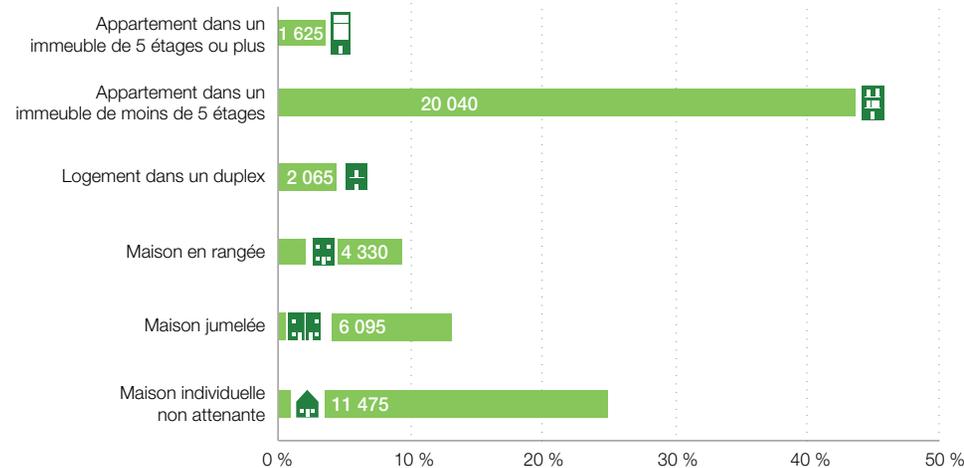
Dans la Pointe-de-l'Île, seulement 3,5 % des logements se trouvent dans un immeuble de cinq étages ou plus, alors que cette proportion s'élève à 16,4 % à l'échelle montréalaise. La typologie des logements de la Pointe-de-l'Île se manifeste principalement sous la forme d'appartements dans des immeubles de cinq étages ou moins (43,8 %). Toutefois, les typologies varient grandement suivant les secteurs et il est pertinent d'observer que 57 % des logements de Rivière-des-Prairies se trouvent dans des maisons individuelles, jumelées ou en rangée. Malgré cela, la densité de logements par kilomètres carrés dans Rivière-des-Prairies est plus élevée (2 844 log/km²) que dans la totalité de Pointe-de-l'Île (1 427 log/km²) et plus particulièrement que Montréal-Est, dont la densité de logements ne s'élève qu'à 177 logements par kilomètres carrés. Cette faible densité résidentielle peut s'expliquer par la grande présence de lieux d'emplois et d'industries.

Répartition des typologies par secteur



Source : Statistique Canada (2021)

Typologies des logements dans la Pointe-de-l'Île



Source : Statistique Canada (2021)

3,5 %
des logements de la Pointe-de-l'Île sont dans un immeuble de 5 étages ou plus, contre une proportion de **16,4 %** à Montréal

Source : Statistique Canada (2021)

PÉRIODE DE CONSTRUCTION

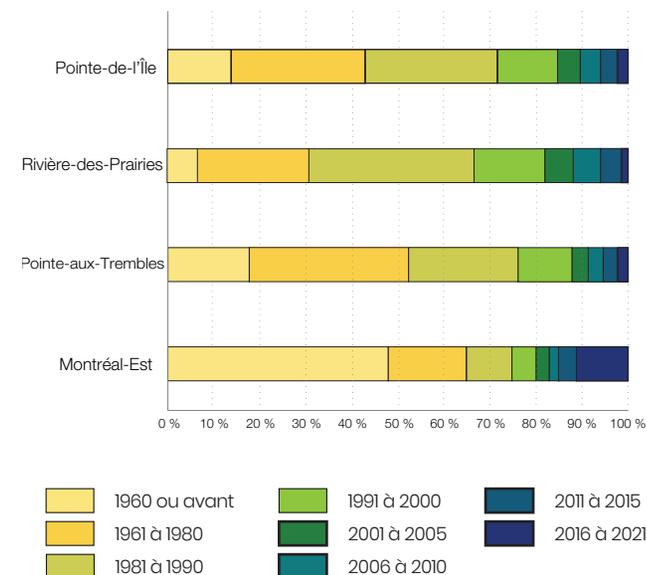
UN SECTEUR IMMOBILIER EN DÉCLIN

Parmi les 45 765 logements que comptait la Pointe-de-l'Île en 2021, 32 125 ont été construits avant 1990, ce qui représente 70,2 % du parc immobilier. Le secteur a par la suite connu un net ralentissement entre 1991 et 2001, et le déclin se poursuit depuis. D'ailleurs, seulement 1 090 logements (2 %) ont été construits entre 2016 et 2021. À titre comparatif, ce sont 4,1 % des logements de l'agglomération de Montréal qui ont été construits entre 2016 et 2021.

UNE CROISSANCE DE L'IMMOBILIER DANS MONTRÉAL-EST

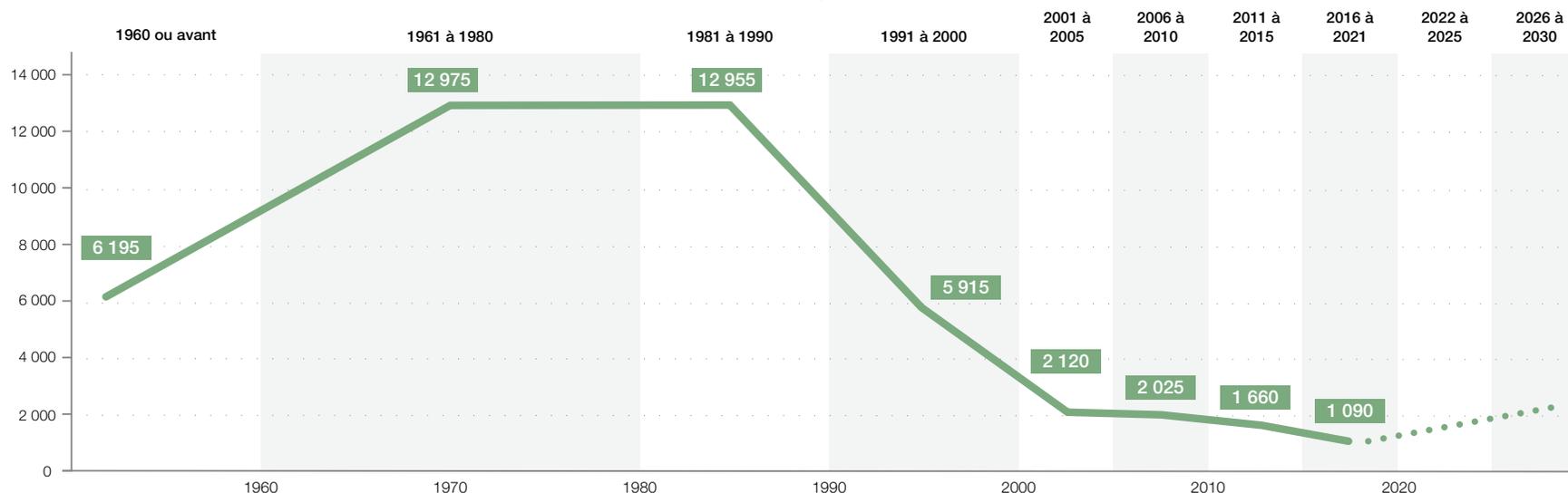
Montréal-Est fait figure d'exception dans la Pointe-de-l'Île. Malgré un parc immobilier dont près de la moitié des logements ont été construits avant 1960 (46,7 %), ce secteur vit une récente reprise, alors que 11,7 % de ses logements (225 logements) ont été construits entre 2016 et 2021. Parmi tous les arrondissements et villes liées de l'agglomération de Montréal, Montréal-Est occupe la deuxième position pour la plus grande proportion de son parc immobilier ayant été construit entre 2016 et 2021, ex æquo avec l'arrondissement du Sud-Ouest (11,7 %) et après l'arrondissement de Ville-Marie (14,9 %).

Période de construction des logements par secteur



Source : Statistique Canada (2021)

Période de construction des logements de la Pointe-de-l'Île



Source : Statistique Canada (2021)

TPOLOGIES ET PÉRIODE DE CONSTRUCTION

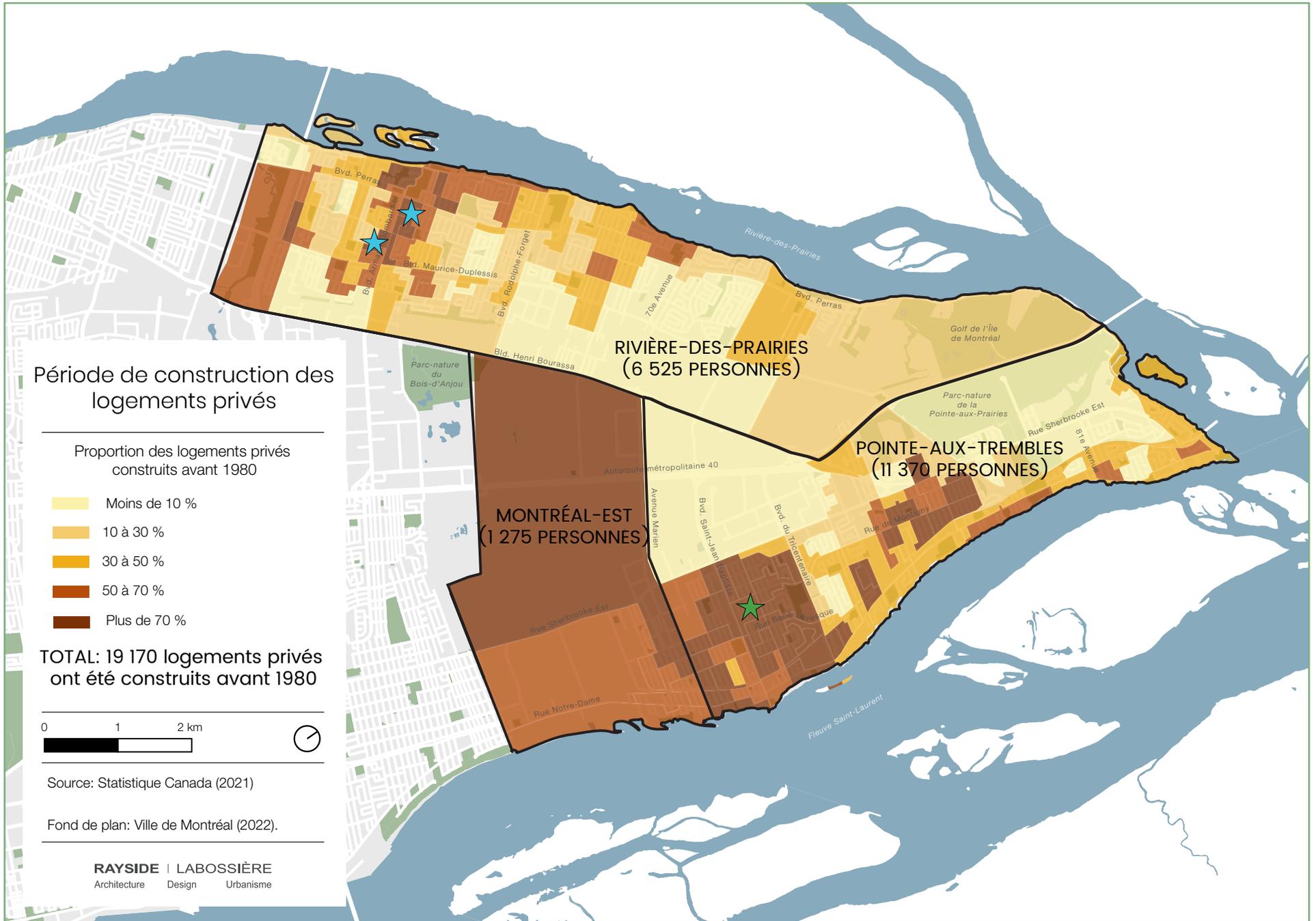
DES TYPOLOGIES PROPRES À LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION

Certains secteurs spécifiques dont les logements ont été construits en grande partie avant 1980 sont identifiables grâce à la carte réalisée à la page suivante. Ainsi, Montréal-Est apparaît clairement comme un secteur ayant un vieux parc immobilier. Les zones dans Pointe-aux-Trembles aux environs du boulevard Saint-Jean-Baptiste et du boulevard de la Rousselière et dans Rivière-des-Prairies autour du boulevard Armand-Bombardier sont particulièrement touchées. Il est par ailleurs intéressant de noter que plusieurs des secteurs ayant une forte proportion de logements construits avant 1980 ont une certaine récurrence au niveau des typologies. Ainsi, dans les quartiers de Rivière-des-Prairies marqués par des étoiles bleues, on retrouve un grand nombre de logements ayant des typologies très similaires, à savoir des maisons unifamiliales contiguës de 2 étages caractérisés par une mansarde. Au sud-ouest de Pointe-aux-Trembles, dans le secteur marqué par une étoile verte, une proportion élevée de logements a été construite avant 1980. Toutefois, les typologies diffèrent comparativement aux secteurs précédemment identifiés dans Rivière-des-Prairies.

Typologies récurrentes, à Rivière-des-Prairies



Source : Google Maps (2022)



TAILLE DES LOGEMENTS

PLUS DE LA MOITIÉ DES LOGEMENTS ONT TROIS CHAMBRES À COUCHER OU PLUS

Dans la Pointe-de-l'Île, 5 480 logements (12 %) n'ont qu'une chambre à coucher et 180 logements (0,4 %) n'en ont aucune, représentant seulement 12,4 % des logements de la Pointe-de-l'Île contre 31,6 % pour l'agglomération de Montréal. Alors que la proportion de logements de 2 chambres à coucher est similaire à la moyenne montréalaise, la différence est bien plus importante au niveau des logements de 3 chambres ou plus. En effet, ceux-ci représentent 53 % des logements de la Pointe-de-l'Île et seulement 35,1 % des logements de l'agglomération de Montréal. La carte, présente à la page suivante, permet de visualiser la concentration des logements familiaux. Rivière-des-Prairies, dans son ensemble, possède beaucoup de logements familiaux. Certains secteurs spécifiques, composés de plusieurs aires de diffusions adjacentes, possèdent une concentration élevée de logements familiaux. À l'inverse, Pointe-aux-Trembles est plus disparate avec certains secteurs très concentrés en logements familiaux alors que d'autres le sont beaucoup moins.

Néanmoins, Montréal-Est se démarque du reste de la Pointe-de-l'Île en suivant la tendance observée au sein de l'agglomération de Montréal, avec seulement 34,8 % de logements de 3 chambres ou plus.

24 290 (53 %)

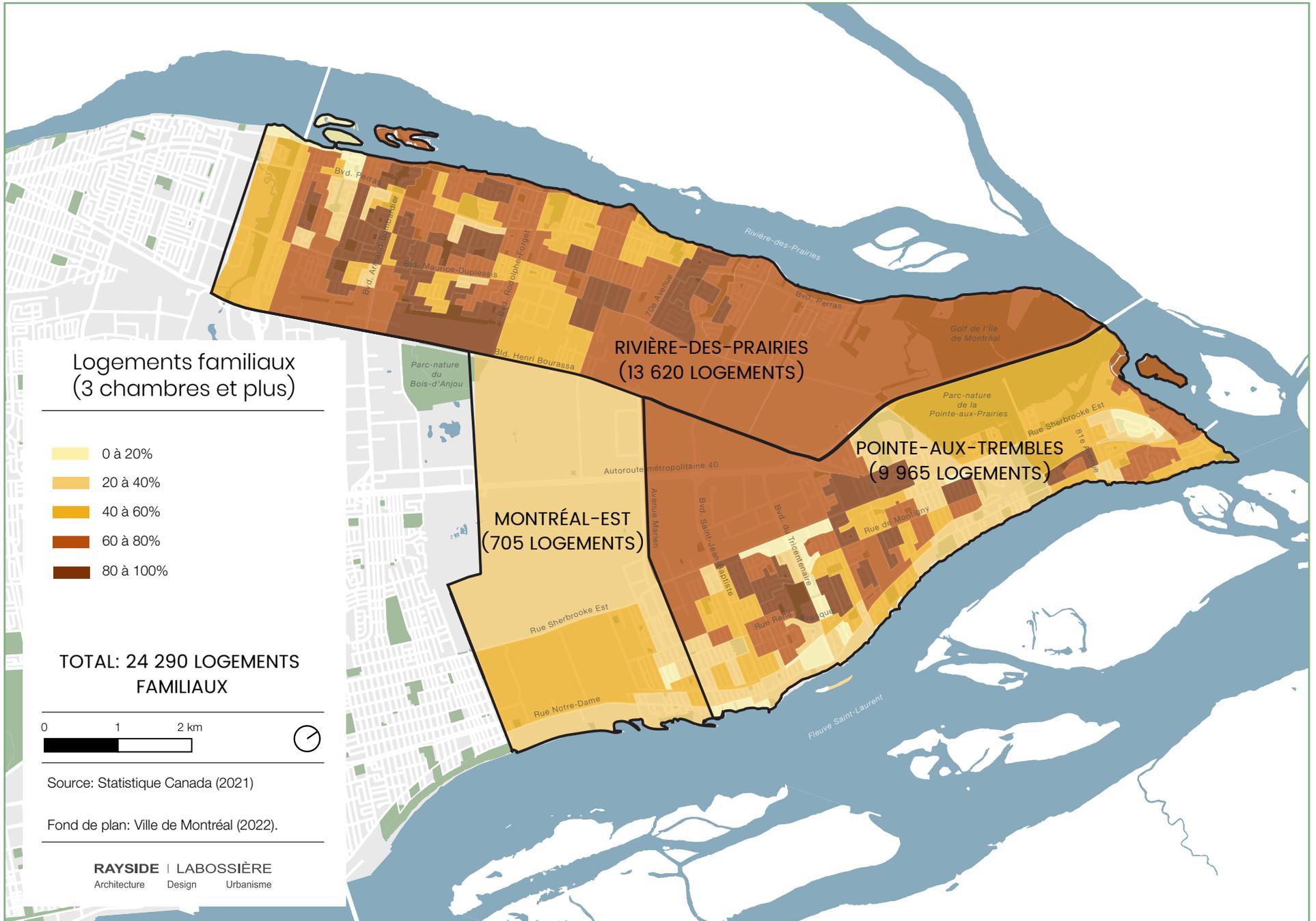
logements de la Pointe-de-l'Île ont 3 chambres ou plus, soit 17,9 % de plus que la moyenne montréalaise

Source : Statistique Canada (2021)

Logements privés occupés selon le nombre de chambres à coucher

Studio	0 (0,0 %)	135 (0,6 %)	45 (0,2 %)	180 (0,4 %)	19 730 (2,2 %)
1 chambre	390 (19,3 %)	2 985 (13,5 %)	2 105 (9,7 %)	5 480 (12 %)	267 715 (29,4 %)
2 chambres	905 (44,7 %)	8 970 (40,5 %)	5 790 (26,7 %)	15 665 (34,2 %)	303 875 (33,4 %)
3 chambres	555 (27,4 %)	6 895 (31,2 %)	9 830 (45,4 %)	17 280 (37,7 %)	220 945 (24,3 %)
4 chambres ou plus	150 (7,4 %)	3 070 (13,9 %)	3 790 (17,5 %)	7 010 (15,3 %)	98 090 (10,8 %)
Total	2025	22 125	21 645	45 795	910 360
	Montréal-Est	Pointe-aux-Trembles	Rivière-des-Prairies	Pointe-de-l'Île	Agglomération de Montréal

Source : Statistique Canada (2021)



TAILLE DES LOGEMENTS

DÉFINITION

- > La « taille convenable du logement » indique si un ménage privé vit dans des locaux de taille convenable selon la Norme nationale d'occupation (NNO), à savoir si le logement comporte suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage. Un ménage est considéré comme vivant dans des locaux de taille insuffisante si le logement ne compte pas suffisamment de chambres à coucher, comme prescrit par la NNO.

MOINS DE 1 MÉNAGE SUR 20 VIT DANS UN LOGEMENT DE TAILLE INSUFFISANTE

Résonnant avec le pourcentage élevé de logements avec 3 chambres ou plus, la Pointe-de-l'Île a un faible taux de ménages vivant dans un logement de taille insuffisante. En effet, bien que légèrement inférieur à la proportion de l'agglomération de Montréal (8,3 %), le secteur de la Pointe-de-l'Île compte seulement 5,2 % de ménages vivant dans un logement de taille insuffisante. Il est à noter que cette proportion est similaire à celle de 2016, alors que 5,8 % des ménages de la Pointe-de-l'Île disaient vivre dans un logement de taille insuffisante en 2016. Ces proportions pourraient être expliquées en partie par le fait que la taille moyenne des familles de recensement est de 3 pour la Pointe-de-l'Île et que la proportion des ménages composés d'une seule personne a dépassé celle des ménages composés de deux personnes entre 2016 et 2021 pour Pointe-aux-Trembles et Montréal-Est.

Malgré le fait que Rivière-des-Prairies possède le taux de logement avec 3 chambres ou plus le plus élevé (62,9 %), 1 250 ménages (5,8 %) de ce secteur disent considérer que leur logement est de taille insuffisante, ce qui représente le taux le plus élevé de la Pointe-de-l'Île. En effet, la carte à la page suivante illustre la présence de plusieurs secteurs où une portion importante des logements n'a pas une taille convenable. En lien avec l'analyse précédente, une partie de ces secteurs est située dans les zones possédant moins de logements familiaux.

5,2 %
des ménages de la Pointe-de-l'Île vivent dans un logement de taille insuffisante en 2021

Source : Statistique Canada (2021)

5,8 %
de ménages de la Pointe-de-l'Île vivaient dans un logement de taille insuffisante en 2016.

Source : Statistique Canada (2011, 2016)

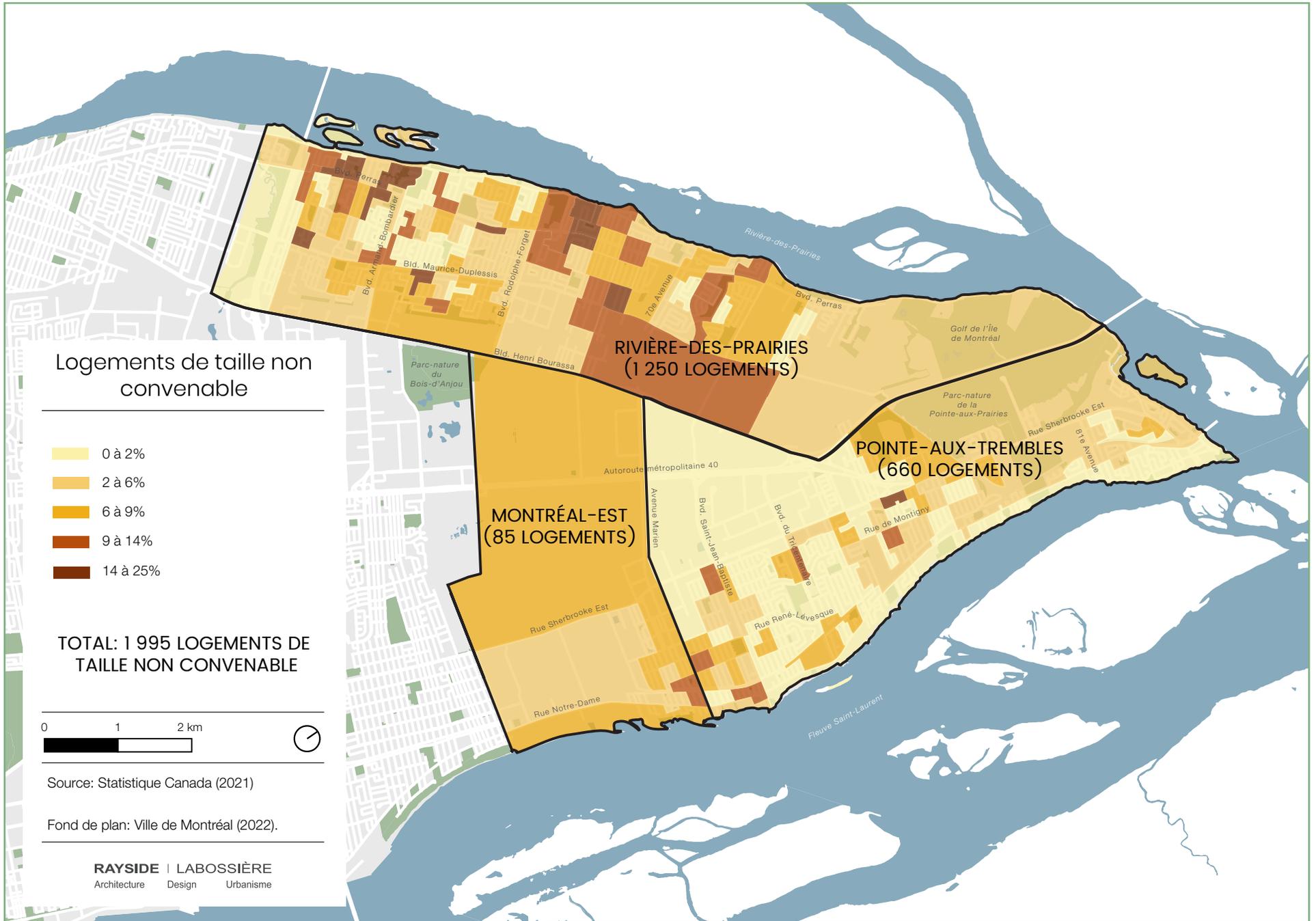
Une diminution de 1,2 % de logements de taille insuffisante de 2011 à 2021.

Source : Statistique Canada (2011, 2016)

Ménages privés vivant dans un logement de taille insuffisante

6,2 %	3,6 %	6,8 %	5,2 %	8,3 %
125 ménages	800 ménages	1 475 ménages	2 400 ménages	75 475 ménages
Montréal-Est	Pointe-aux-Trembles	Rivière-des-Prairies	Pointe-de-l'Île	Agglomération de Montréal

Source : Statistique Canada (2021)



ÉTAT DU LOGEMENT

RELATIVEMENT PEU DE LOGEMENTS NÉCESSITENT DES RÉPARATIONS MAJEURES

Dans la Pointe-de-l'Île, 2 515 logements nécessitent des réparations majeures, ce qui représente 5,5 % du parc immobilier. Ce taux est quasiment identique à celui de la moyenne montréalaise (5,6 %). Bien que relativement peu de logements soient dans cette situation dans Montréal-Est (230 logements), il s'agit du secteur recensant le plus de logements dans cette nécessité, soit 11,4 % des logements. Ainsi, la carte ci-contre illustre cette tendance, représentant la grande majorité des aires de diffusion en situation de besoin de réparations majeures.

2 515 (5,5 %)

**des logements occupés
nécessitent des
réparations majeures**

Source : Statistique Canada (2021)

BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Selon Statistique Canada (2016), « un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement est un ménage dont le logement est considéré inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer les frais de logement d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté ». Dans la Pointe-de-l'Île, le taux de ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement ressort plus faible (8,1 %) que celui de l'agglomération de Montréal (14,6 %). Cependant, ce constat varie selon les secteurs, particulièrement à Montréal-Est, dont le nombre de ménages ayant ces besoins est de 13,7 %.

Logements privés nécessitant des réparations majeures

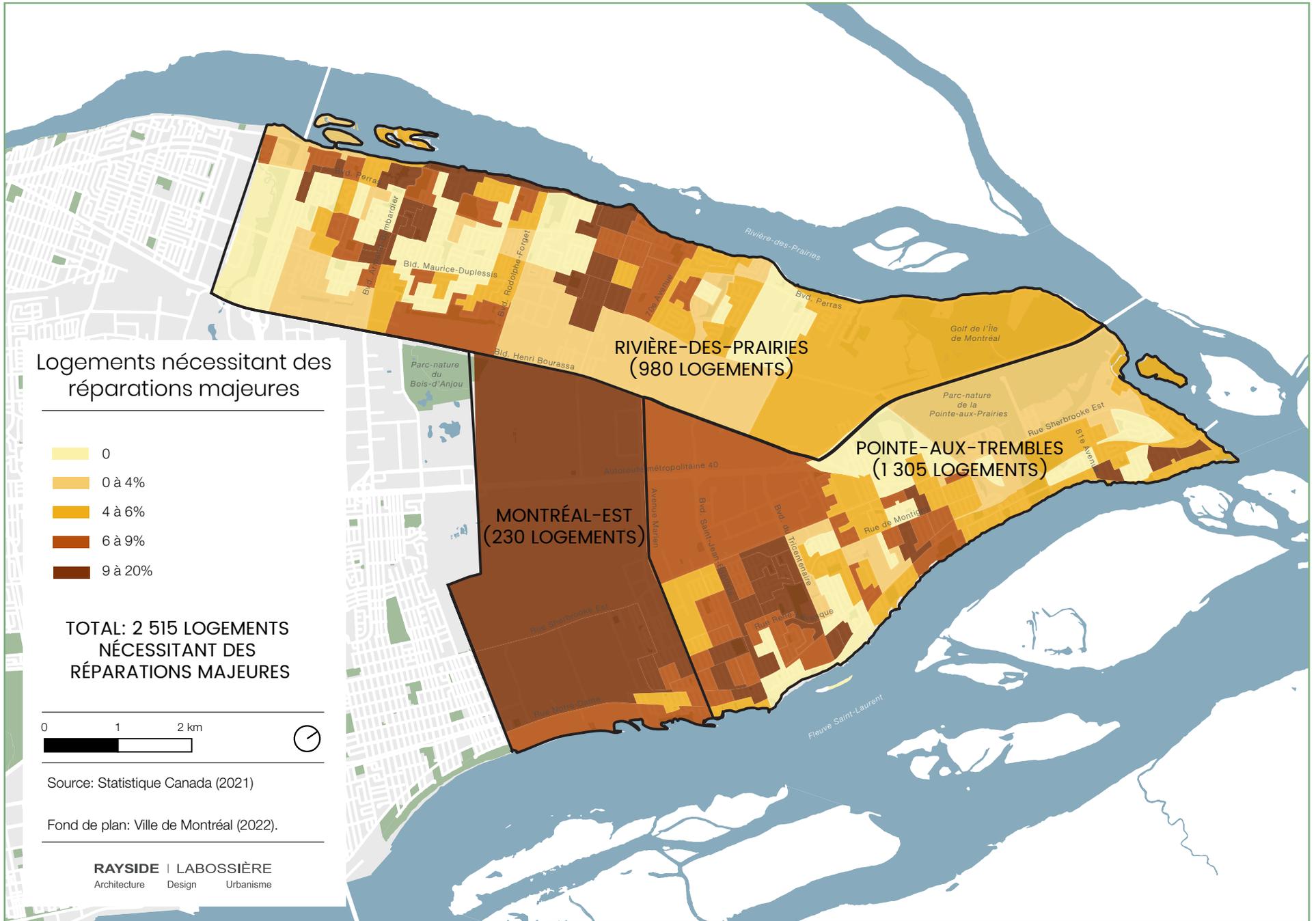
11,4 %	5,9 %	4,5 %	5,5 %	5,6 %
230 logements	1 305 logements	980 logements	2 515 logements	50 745 logements
Montréal-Est	Pointe-aux-Trembles	Rivière-des-Prairies	Pointe-de-l'Île	Agglomération de Montréal

Source : Statistique Canada (2021)

Ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement

13,7 %	9,3 %	6,3 %	8,1 %	14,6 %
Montréal-Est	Pointe-aux-Trembles	Rivière-des-Prairies	Pointe-de-l'Île	Agglomération de Montréal

Source : Statistique Canada (2021)



ÉTAT DE SALUBRITÉ

PEU DE DOSSIERS OUVERTS, MAIS UNE FORTE CONCENTRATION DE NON-CONFORMITÉS AU RÈGLEMENT DANS UN MÊME LIEU

Depuis 2007, la Division de la salubrité du Service de l'habitation procède à des inspections sur la demande des arrondissements. Ainsi, 55 dossiers d'inspection de salubrité ont été ouverts dans la Pointe-de-l'Île, ce qui représente 2,9 % des dossiers d'inspection ouverts par la Division dans la Ville de Montréal, qui compte au total 1 879 dossiers depuis 2007. À titre comparatif, l'arrondissement de Saint-Laurent comptabilise 288 dossiers soit 15,3 % des dossiers de la Ville de Montréal, alors que l'arrondissement d'Outremont n'enregistre que 5 dossiers d'inspection depuis 2007.

Il est bon de souligner que, parmi les 55 dossiers d'inspection ouverts dans la Pointe-de-l'Île, 51 dossiers ont été ouverts pour le même lieu d'inspection, situé à Pointe-aux-Trembles et indiqué comme lieu d'inspection 3 sur le plan ci-contre. De plus, 2 079 non-conformités au Règlement 03-096 sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements ont été relevées par un inspecteur au sein de ce lieu d'inspection.

DES DEMANDES LIÉES AUX REPRISES DE BAIL ET ÉVICTIONS EN HAUSSE DEPUIS 2019

Le Tribunal administratif du logement (TAL) se présente dans son rapport annuel (2022) comme “un tribunal spécialisé qui décide des litiges dans le domaine du louage résidentiel”. Alors que les informations sur les demandes émises depuis la Pointe-de-l'Île ne sont pas disponibles, il est pertinent d'observer le nombre et la nature des demandes introduites au TAL en 2021-2022 au Québec. Ainsi, 63 981 demandes ont été introduites au TAL entre 2021 et 2022. Parmi celles-ci, 2 540 demandes portaient sur une reprise de logement (soit plus de 1 000 demandes de même nature que 2019-2020) et 568 demandes ont été introduites pour une expulsion après échéance du bail (17 demandes de plus qu'en 2019-2020).

51

**demandes d'inspections
ouvertes pour le lieu
d'inspection 3**

Source : Ville de Montréal (2020)

2 079

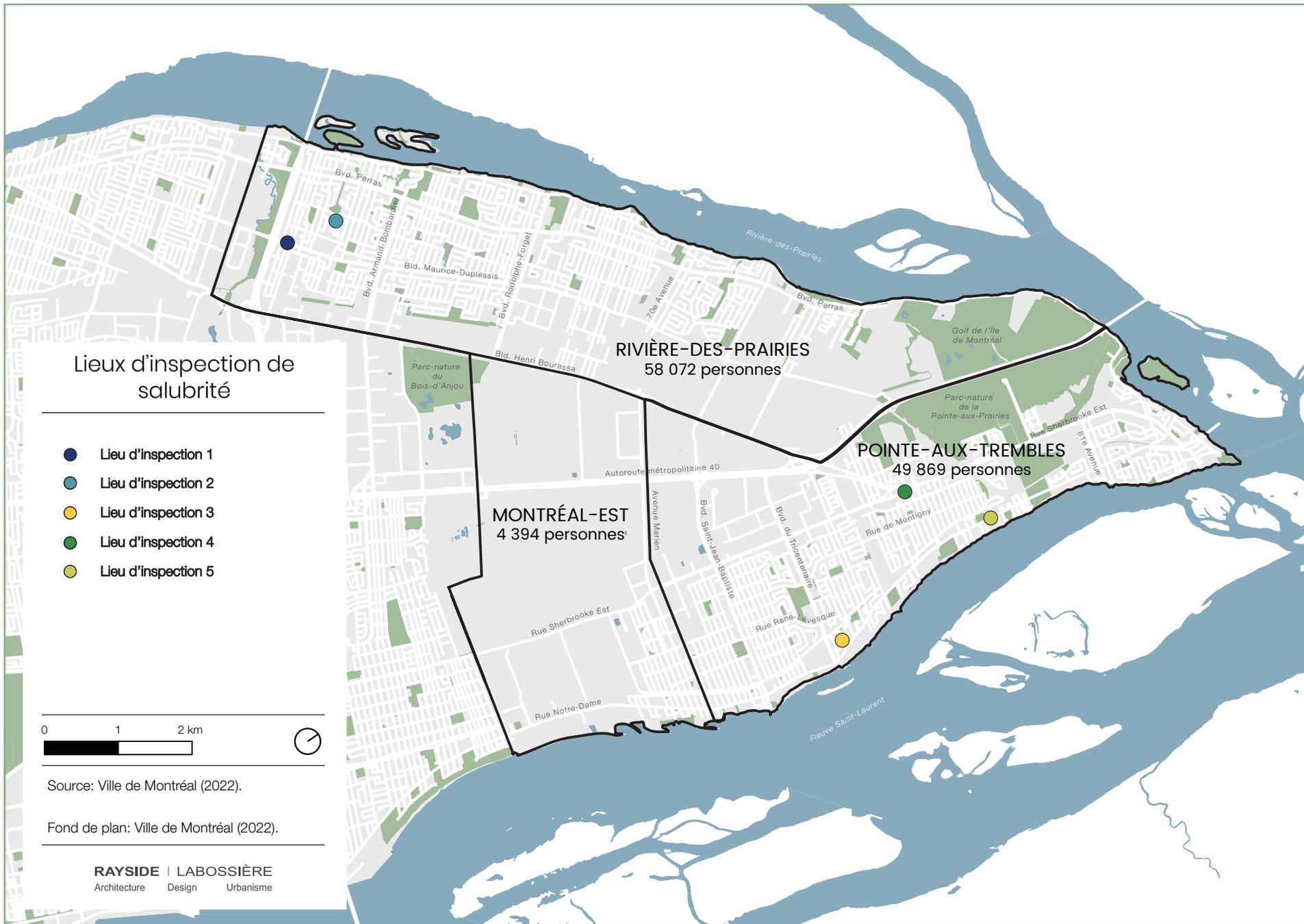
**non-conformités relevées par
l'inspecteur au lieu d'inspection
3 situé à Pointe-aux-Trembles**

Source : Ville de Montréal (2020)

Inspections de salubrité

Date de première inspection	Janvier 2020	Février 2017	Entre novembre 2012 et janvier 2013	Novembre 2020	Septembre 2021
Nombre de non-conformités	0	2	2 079	385	520
	Lieu d'inspection 1	Lieu d'inspection 2	Lieu d'inspection 3	Lieu d'inspection 4	Lieu d'inspection 5

Source : Ville de Montréal (2020)



VALEUR DES LOGEMENTS

LES MÉNAGES DE LA POINTE-DE-L'ÎLE SONT MAJORITAIREMENT PROPRIÉTAIRES

Dans la Pointe-de-l'Île, il y a environ 10 000 ménages propriétaires de plus que de ménages locataires. Alors que Pointe-aux-Trembles présente un ratio plutôt équilibré, Montréal-Est comporte beaucoup plus de locataires et Rivière-des-Prairies se compose majoritairement de propriétaires. Globalement, la situation présente dans la Pointe-de-l'Île est inversée par rapport à l'agglomération de Montréal, qui compte une plus grande proportion de ménages locataires.

61%

des ménages de la Pointe-de-l'Île sont propriétaires

Source : Statistique Canada (2021)

DES LOGEMENTS QUI VALENT 35 % DE MOINS QUE LA MOYENNE MONTRÉLAISE

La valeur moyenne des logements, telle qu'évaluée par les propriétaires, est de 401 239 \$ dans la Pointe-de-l'Île, ce qui représente un écart de 236 761 \$ par rapport à la valeur moyenne des logements de l'agglomération qui est de 638 000 \$. C'est dans le secteur de Pointe-aux-Trembles que la valeur moyenne surpasse le reste, s'élevant à 453 699 \$. Il est possible de constater une augmentation de 30,9% pour la valeur moyenne des logements dans Pointe-de-l'Île depuis 2016, passant de 306 469 \$ à 401 239 \$. Cette augmentation demeure moindre que celle de l'agglomération de Montréal qui a vu sa valeur moyenne des logements grimper de 40 % depuis 2016.

La valeur moyenne des logements de la Pointe-de-l'Île a augmenté de

94 770 \$

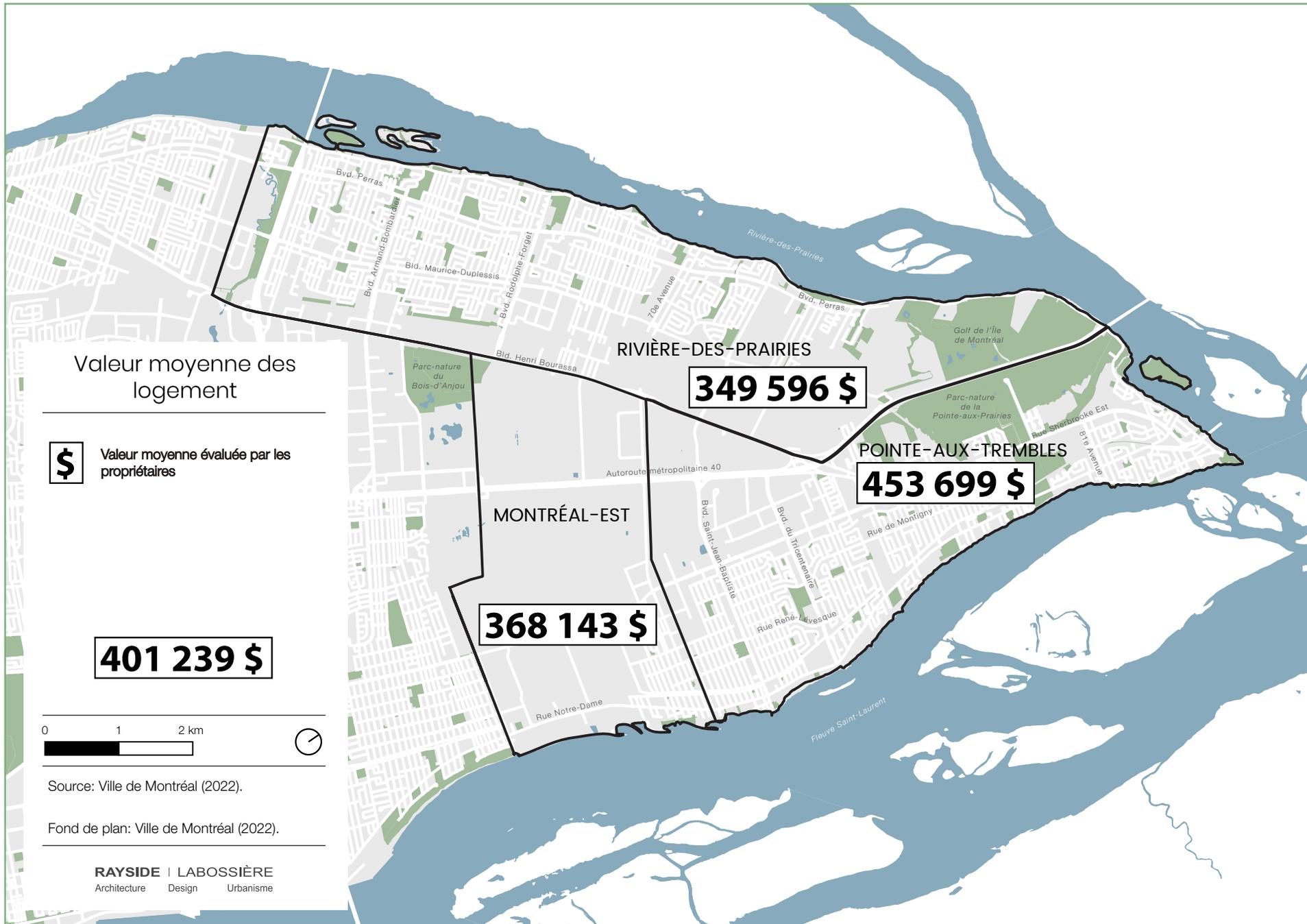
entre 2016 et 2021

Source : Statistique Canada (2016, 2021)

Mode d'occupation et valeur moyenne des logements

	Montréal-Est	Pointe-aux-Trembles	Rivière-des-Prairies	Pointe-de-l'Île	Agglomération de Montréal
Ménages locataires	1 265 (63%)	9 700 (44%)	6 900 (32%)	17 865 (39%)	550 235 (60%)
Ménages propriétaires	750 (37%)	12 400 (56%)	14 695 (68%)	27 845 (61%)	360 120 (40%)
Valeur moyenne (évaluée par les propriétaires)	368 143 \$	453 699 \$	349 596 \$	401 239 \$	638 000 \$

Source : Statistique Canada (2021)



FRAIS MENSUELS, TAUX D'INOCCUPATION ET LOYER MOYEN

Pour les ménages propriétaires, les frais de logements mensuels moyens de Rivière-des-Prairies et Point-aux-Trembles en 2016 étaient de

1 118 \$

Source : Montréal en statistiques (2016)

Pour les ménages locataires, les frais de logements mensuels moyens de Rivière-des-Prairies et Point-aux-Trembles en 2016 étaient de

782 \$

Source : Montréal en statistiques (2016)

DES FRAIS DE LOGEMENT MOINS ÉLEVÉS QUE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL

Les frais de logement que l'on retrouve dans la Pointe-de-l'Île sont inférieurs à ceux que l'on retrouve dans le reste de l'agglomération de Montréal, tant pour les ménages propriétaires que pour les ménages locataires. Ainsi, un ménage locataire dans la Pointe-de-l'Île devra déboursier en moyenne 861 \$ pour se loger, tandis que ce chiffre s'élève à 987 \$ pour l'agglomération de Montréal (une différence de 126 \$). Un ménage propriétaire devra quant à lui consacrer en moyenne 1 250 \$ par mois aux frais de logement, tandis que ce montant augmente jusqu'à 1 572 \$ à l'échelle montréalaise (une différence de 322 \$).

Il y a néanmoins certaines différences entre les secteurs de la Pointe-de-l'Île. Ainsi, les frais de logement sont largement plus élevés dans Rivière-des-Prairies, et atteignent les minimums dans Pointe-aux-Trembles. Comparé aux frais de logements mensuels moyens des ménages locataires de la Pointe-de-l'Île, le loyer moyen des appartements et maisons en rangées locatifs est similaire puisqu'il s'élève à 855 \$, avec un loyer moyen accroissant en fonction du nombre de chambres dans le logement (voir tableau à la page suivante). Il y a toutefois un décalage important des valeurs présentées avec le rapport du RCLALQ qui comptabilise les prix réels des loyers à travers les annonces Kijiji. En effet, le prix moyen de loyer à Montréal, peu importe la taille, représente environ le double des valeurs présentées par la SCHL.

D'autre part, le taux d'inoccupation des logements locatifs de la Pointe-de-l'Île sont relativement faibles, atteignant seulement 1 % en 2022 (voir tableau à la page suivante). Il est intéressant de noter que ce taux atteint un maximum dans les logements sans aucune chambre à coucher (4 % d'inoccupation en 2021).

Frais de logements mensuels moyens

Ménages locataires	882 \$	804 \$	939 \$	861 \$	987 \$
Ménages propriétaires	1 250 \$	1 166 \$	1 321 \$	1 250 \$	1 572 \$
	Montréal-Est	Pointe-aux-Trembles	Rivière-des-Prairies	Pointe-de-l'Île	Agglomération de Montréal

Source : Statistique Canada (2021)

Taux d'inoccupation et loyer moyen des logements locatifs de la Pointe-de-l'Île selon le nombre de chambres

	Studio		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus		Total	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Loyer moyen des appartements et des maisons en rangée (\$)	624	670	681	724	803	843	1 061	1 058	808	855
Loyer moyen des appartements (\$)	624	670	681	724	803	842	1 061	1 054	808	854
Loyer moyen des appartements inoccupés et occupés										
Logements inoccupés (\$)		725		829		827		1 002		844
Logements occupés (\$)		667		722		842		1 055		854
Taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangée (%)	4	**	2.2	1	1.3	**	**	0.8	1.6	1
Taux d'inoccupation des appartements (%)	4	**	2.2	1	1.3	**	**	0.8	1.6	1

Source : SCHL (2022)

	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres et plus	Total
Loyers Kijiji à Montréal en 2023 (\$)	1 063	1 292	1 615	2 021	1 573

Source : RCLALQ (2023)

PHÉNOMÈNE AIRBNB

UN CHANGEMENT DE TENDANCE DU LOGEMENT À COURT TERME DEPUIS MARS 2023

En juin 2023, 7 975 logements étaient annoncés sur la plateforme Airbnb dans l'agglomération de Montréal, dont 41 dans la Pointe-de-l'Île et plus de la moitié située dans Pointe-aux-Trembles. Ainsi, 0,09 % des logements de la Pointe-de-l'Île apparaissent sur Airbnb pour un coût moyen de 90,5 \$ par nuit. Parmi ces annonces, 15 (36,6 %) sont une chambre privée et 26 (63,4 %) sont des logements entiers. Ce constat reflète une réalité à l'échelle montréalaise, mais reste variable au sein des trois secteurs de la Pointe-de-l'Île. Ainsi, alors que Pointe-aux-Trembles suit une direction similaire, Montréal-Est et Rivière-des-Prairies offrent au contraire une majorité d'annonces pour des chambres privées (71,4 % et 61,5 % respectivement).

En mars 2023, une nouvelle loi sur la location à court terme a perturbé la prospérité de la plateforme. En effet, celle-ci oblige toute personne souhaitant louer sa résidence principale à détenir une attestation de classification et à enregistrer un numéro d'établissement délivré par la Corporation des l'industrie touristique du Québec. Ainsi, en janvier 2023, la plateforme comptait 23 annonces pour des logements à long terme (30 nuits minimum) et 43 annonces pour du court terme dans la Pointe-de-l'Île. En juin 2023, la plateforme affiche une augmentation du nombre de locations à long terme (28 annonces), mais les locations à court terme ont fortement diminué (13 annonces). À l'échelle de l'agglomération, le nombre d'annonces disponibles a chuté, de plus de 14 000 annonces à moins de 8 000. Il faut tout de même noter que cette réglementation s'applique seulement pour les résidences principales et non les résidences secondaires, un bon nombre d'annonces n'ont donc pas été impactées par cette nouvelle réglementation.

41

annonces Airbnb en juin 2023, contre 66 annonces en janvier 2023, après la nouvelle réglementation soumise aux hôtes Airbnb

Source : Inside Airbnb (2023)

Type de location des annonces sur Airbnb

Chambre privée	5	2	8	15	1 257
Logement entier ou appartement	2	19	5	26	6 641
Total	7	21	13	41	7 975
	Montréal-Est	Pointe-aux-Trembles	Rivière-des-Prairies	Pointe-de-l'Île	Agglomération de Montréal

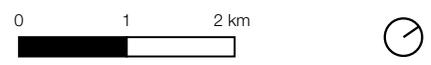
Source : Inside Airbnb (2023)



Airbnb en location

- Maison complète ou appartement
- Chambre privée

TOTAL: 41 ANNONCES SUR AIRBNB



Source: Inside Airbnb (2023)

Fond de plan: Ville de Montréal (2022).

RAYSIDE | LABOSSIERE
 Architecture Design Urbanisme

ANALYSE CARTOGRAPHIQUE

La présente section repose sur le croisement des données des cartes réalisées pour la date de construction des logements, le taux d'effort des logements, les logements de taille insuffisante et logements nécessitant des réparations majeures. Le but est d'analyser les cartes parallèlement pour soulever des enjeux ou des secteurs répétitivement touchés pour des situations vulnérables.

DES LOGEMENTS VIEILLISSANTS QUI NÉCESSITENT DES RÉPARATIONS MAJEURES

Il semble y a un lien entre la période de construction des logements de la Pointe-de-l'Île et les logements nécessitant des réparations majeures. Ainsi, il est possible de supposer que la vieillesse d'un logement peut influencer son besoin pour des réparations et c'est ce que les cartes réalisées à ce sujet semblent appuyer comme hypothèse. De ce fait, on peut observer que Montréal-Est a des logements particulièrement vieux, et en parallèle, le secteur est également marqué par la nécessité de recevoir des réparations majeures. Les deux cartes sont relativement similaires spatialement. Des concentrations de logements à la fois construits avant 1980 et nécessitant des réparations majeures sont observables, notamment dans Montréal-Est et dans les zones tracées en rouge dans Rivière-des-Prairies et Pointe-aux-Trembles. Il n'est pas possible d'affirmer la corrélation entre ces deux éléments puisque d'autres facteurs peuvent les influencer, mais leur représentation spatiale tend vers cette hypothèse. Parallèlement à cette analyse, le portrait territorial révèle que ces zones dans Pointe-aux-Trembles et Montréal-Est sont celles où l'on retrouve une plus grande concentration de ménage à faible revenu. De plus, les zones où les logements nécessitent le plus de réparations majeures dans Pointe-aux-Trembles sont celles où il y a une plus grande proportion de femmes sous le seuil de faible revenu.

LA VIEILLESSE DES LOGEMENTS N'INFLUE QUE TRÈS PEU L'INSUFFISANCE DE TAILLE D'UN LOGEMENT

L'idée que la vieillesse d'un bâtiment pourrait être corrélée avec la taille insuffisante d'un logement a été émise. Cependant, alors que certaines zones au nord de Rivière-des-Prairies, désignées en bleu sur la carte concernée, sont marquées par leur concentration de logements de taille insuffisante, ces zones ne coïncident pas nécessairement avec la proportion de logements construits avant 1980, bien que certaines zones peuvent tout de même être mises en parallèle.

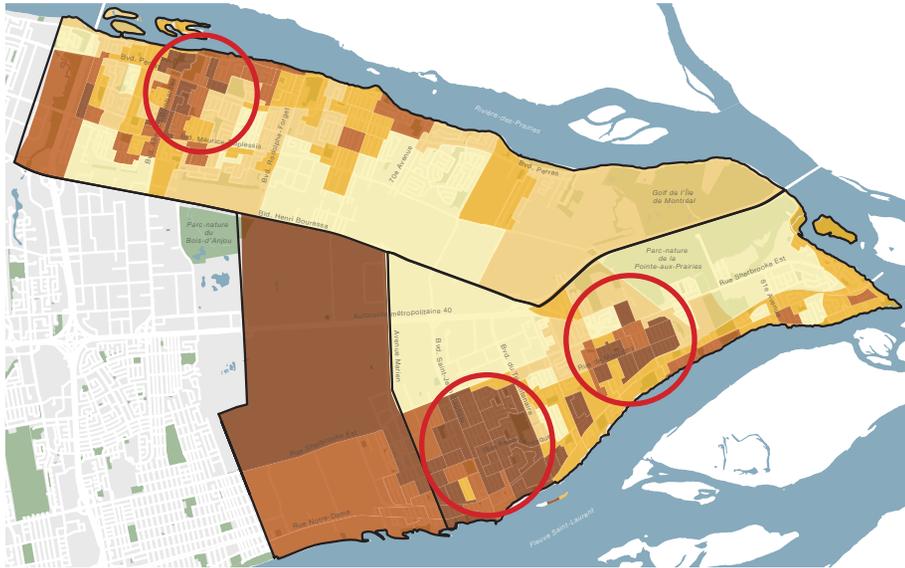
LE TAUX D'EFFORT N'EST PAS FORCÉMENT CORRÉLÉ AVEC LES PROBLÉMATIQUES DE TAILLE OU DE RÉPARATIONS DES LOGEMENTS

Il est intéressant d'analyser si les personnes consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement sont confrontées aux problématiques de logement comme la nécessité d'avoir des réparations majeures ou la taille insuffisante de leur logement. Si cette idée était confirmée, cela exposerait ces personnes à un niveau important de précarité. Toutefois, les données illustrées sur les cartes ci-contre ne confirment pas cette hypothèse. En effet, parmi les zones de forte concentration de logements qui accordent 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement, certaines sont représentées en mauve sur la carte concernée et ne présentent pas de corrélation évidente avec les zones dans lesquelles les logements nécessitent des réparations majeures ou sont de taille insuffisante. Les îles Boutin et Lapierre au nord-ouest de Rivière-des-Prairies ont par exemple une concentration élevée de logements ayant un taux d'effort de 30 % ou plus, alors que ces îles n'apparaissent pas comme ayant des problèmes d'insuffisance de taille de logement ou de besoin de réparations majeures.

LES PROBLÉMATIQUES DE TAILLE ET DE RÉPARATIONS NE SE TOUCHENT PAS DE FAÇON SYSTÉMATIQUE ET SIMULTANÉE UN LOGEMENT

L'hypothèse a été émise comme quoi les problèmes en matière de logement, à savoir la taille insuffisante et les réparations majeures, pourraient être liés. Néanmoins, malgré la présence de certaines zones ayant une forte concentration pour les deux problématiques concorde parfois, il ne semble pas y avoir une corrélation assez forte pour confirmer cette hypothèse.

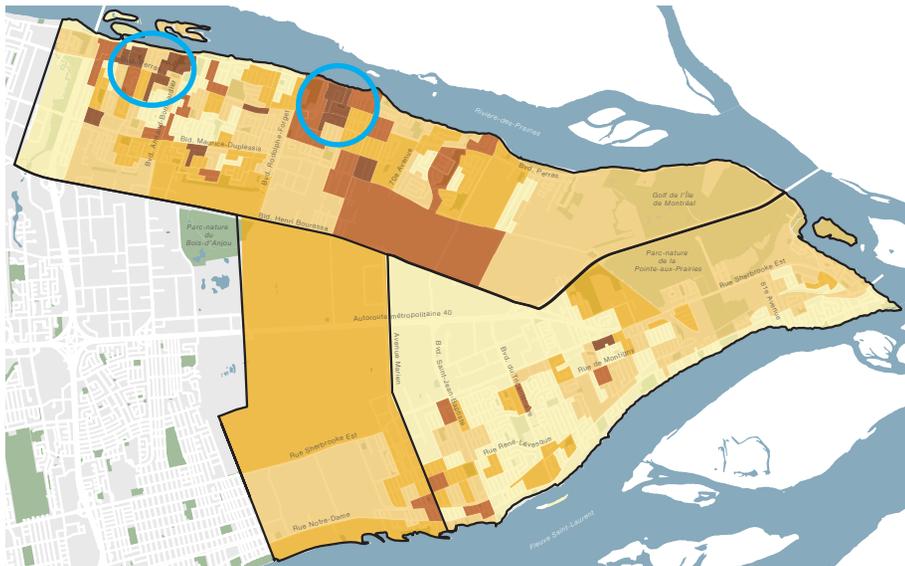
LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1980



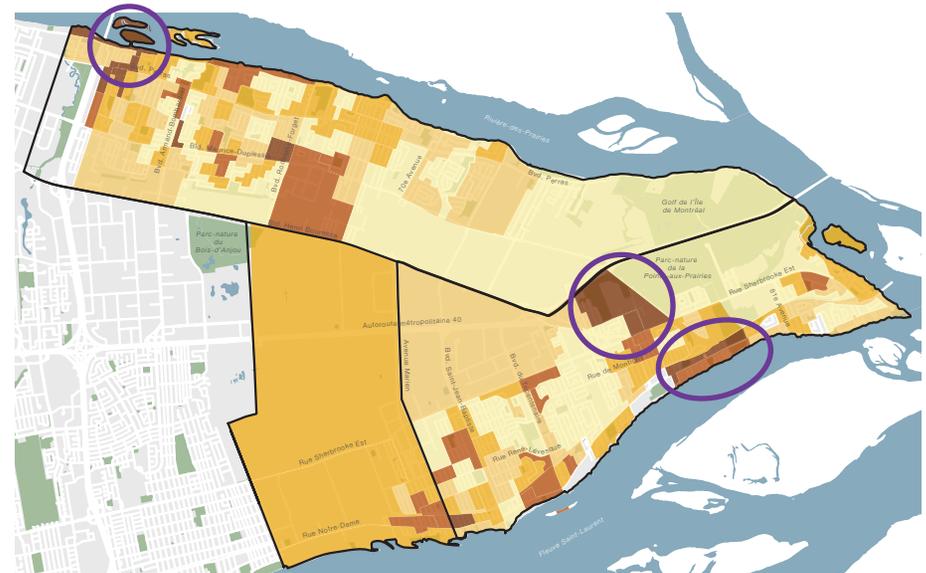
LOGEMENTS NÉCESSITANT DES RÉPARATIONS MAJEURES



LOGEMENTS DE TAILLE INSUFFISANTE



TAUX D'EFFORT DE 30 % OU PLUS



B

**PORTRAIT DU
LOGEMENT SOCIAL**

MÉTHODOLOGIE

SECTEURS D'ÉTUDE

La Pointe-de-l'Île fait référence, dans le cadre de ce portrait, à l'arrondissement Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles et à la ville de Montréal-Est. Le territoire étudié se situe à l'extrémité est de l'île de Montréal et il est bordé par les arrondissements Hochelaga-Maisonneuve, Anjou et Montréal-Nord à l'ouest. Afin de préciser l'analyse, la Pointe-de-l'Île a été divisée en trois sous-secteurs selon les quartiers sociologiques, soit Rivière-des-Prairies, Pointe-aux-Trembles et Montréal-Est.

LIMITES DE L'ANALYSE

Malgré son haut niveau d'achèvement, la base de données n'est pas entièrement complète. En effet, les informations relatives à la taille des unités de logement, le type de clientèle et l'année de mise en service ne sont pas toutes remplies puisqu'il n'a pas été possible de contacter l'ensemble des organismes, notamment en raison de la dissolution ou de la radiation d'office de certaines coopératives et l'absence de contact. De plus, les informations concernant les maisons de chambres ont été omises en raison de la difficulté à collecter les données puisque certaines informations sont protégées de manière confidentielle. À cet effet, mentionnons que les informations relatives aux maisons de chambres auraient été incomplètes étant donné la nature parfois informelle de ces établissements. Également, compte tenu de la confidentialité liée aux données portant sur les bénéficiaires du Programme supplément au loyer (PSL), il n'a pas été possible de géolocaliser ces informations. Par ailleurs, certaines données impliquant des informations plus sensibles liées à des clientèles plus vulnérables (volet 3 d'AccèsLogis) ne peuvent pas être géolocalisées de façon précise dans la production cartographique puisqu'elles sont sujettes à la Loi sur la protection de l'information. De plus, avec la mise en place d'un nouveau programme intitulé Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), il est probable que les porteur.euse.s de projets aient à adapter leurs façons de procéder pour développer de futurs projets de logement social. Dans tous les cas, il sera important d'effectuer une mise à jour régulière et systématique de la base de données afin que cet outil conserve sa pertinence.

DONNÉES

La section sur le logement social et communautaire combine les données de la Société d'habitation du Québec (SHQ), de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) et du Service de l'habitation de la Ville de Montréal (SHVM). La base de données regroupe aussi des informations provenant du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH), du groupe de ressources techniques (GRT) Bâtir son quartier, du Groupe CDH, de ROMEL, de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM), de la Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ) et du Comité logement Infologis. À cela s'ajoute une série d'appels et de courriels pour confirmer l'information collectée. Cette section du portrait permet donc de regrouper des informations provenant à la fois des institutions et du milieu communautaire pour ainsi étudier des données qui ne sont généralement pas mises en relation.

QUALIFICATION DU PARC DE LOGEMENT SOCIAL

La base de données répertorie les logements sociaux et communautaires en fonction du nom de projet et de leurs adresses. Celui-ci est présenté sous forme de cartes afin de géolocaliser le parc de logements et sous forme de tableau pour inclure un supplément d'information relatif au nombre de logements sociaux présents dans chacun des bâtiments, et d'associer à chaque adresse un type de logement (HLM – SHDM - COOP – OSBL). La base de données distingue les logements selon les quartiers sociologiques, soit Rivière-des-Prairies, Pointe-aux-Trembles et Montréal-Est, afin de conserver le même découpage territorial que le portrait du territoire et de sa population. Lorsque l'information est disponible, l'année de mise en service des logements sociaux, la taille des unités en fonction du nombre de chambres à coucher, la clientèle associée et le programme de financement sont indiqués.



LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

SITUATION À MONTRÉAL

Il y a 63 740 logements sociaux et communautaires sur le territoire de l'agglomération de Montréal en 2021, dont 61 654 dans la Ville de Montréal. L'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles est caractérisé par une faible présence de logements sociaux et communautaires en comparaison avec les autres arrondissements de la ville. À cet effet, 2 556 logements sociaux et communautaires sont situés sur le territoire de l'arrondissement alors que 233 logements sociaux et communautaires sont à Montréal-Est.

Tant au Canada qu'au Québec, le logement social a pour intention de pallier les insuffisances du marché locatif. Les logements sociaux partagent un ensemble de caractéristiques communes. L'expression s'emploie à l'égard des logements à propriété collective (publique ou communautaire), sans but lucratif et aidés par l'État. Une partie du loyer est subventionnée par le gouvernement ou un organisme sans but lucratif en fonction de certaines règles et critères d'admissibilité, notamment le faible revenu de la personne ou de la famille. Ces subventions permettent d'offrir des logements à des prix qui tiennent compte de la capacité des locataires à payer, et d'échapper, du moins en partie, aux lois du marché.

Les subventions prennent deux formes, à savoir l'aide à la construction et à la rénovation de logements (aides à la pierre) ainsi que les suppléments aux loyers et les autres allègements fiscaux (aides à la personne). Qu'il soit issu d'une initiative publique ou privée, le logement social a pour vocation de loger des personnes qui ont des difficultés à se loger. La demande pour ce type de logements est forte, et se retrouve sous trois grandes formes : l'habitation à loyer modique, le logement à but non lucratif et le logement coopératif.

LOGEMENT SOCIAL

À Montréal, les logements sociaux « publics » sont constitués et gérés par deux instances gouvernementales publiques, à savoir l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) et la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Certains mandats de gestion de logements sociaux publics sont également délégués à des organismes sans but lucratif et à des coopératives d'habitation par l'entremise de l'Office d'habitation dans le but de créer et d'offrir en location des logements abordables et de qualité. Cette catégorie de logements comprend notamment les HLM, mais également des logements sociaux « subventionnés » ou « non subventionnés » dans le cadre d'autres programmes (Programme d'habitation abordable Québec, AccèsLogis, etc.).

LOGEMENT COMMUNAUTAIRE

Pour sa part, le logement « communautaire » appartient à une organisation issue de la communauté, qu'il s'agisse d'un organisme sans but lucratif ou d'une coopérative d'habitation. Leur propriété est donc de nature communautaire.

MOYENS DE FINANCEMENT

Les gouvernements utilisent différents leviers financiers afin d'aider les ménages à faible ou modeste revenu à se loger. Comme il a précédemment été mentionné, ces leviers peuvent prendre la forme d'une aide à la pierre (1) qui permet de réaliser du logement social, ou d'une aide à la personne (2) qui permet de soutenir directement les ménages locataires à faible revenu dans le paiement de leur loyer. Le logement social combine souvent ces deux formes d'aide, quoique pas de manière systématique.

AIDE À LA PIERRE

L'aide à la pierre consiste en des subventions gouvernementales aux maîtres d'ouvrage des projets approuvés pour la planification, la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de logements. Ce type de financement permet aussi, entre autres, la fixation des loyers par l'attribution de subventions lors du développement de projets ainsi que la garantie hypothécaire et le soutien au déficit d'exploitation des organismes gestionnaires.

Le logement social bénéficie toujours de ce type d'aide. Bien que le programme gouvernemental associé à leur réalisation depuis 25 ans, AccèsLogis Québec, ait été aboli récemment, le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) a été proposé comme programme de remplacement. Celui-ci offre des subventions à la construction ainsi que des subventions additionnelles.

Mentionnons que, par le passé, d'autres programmes provinciaux ou fédéraux ont permis de réaliser des coopératives, des OSBL d'habitation ou des logements sociaux publics.

AIDE À LA PERSONNE

L'aide à la personne permet quant à elle de soutenir des ménages à faible revenu et de faire en sorte que le coût de leur loyer corresponde à leur capacité de payer. Ainsi, au moyen du Programme supplément au loyer (PSL), le gouvernement provincial permet à des ménages habitant dans des logements sociaux ou privés de faire en sorte qu'ils ne consacrent pas plus que 25 % de leur revenu à se loger. Le PSL est principalement utilisé afin de permettre à des ménages à faible revenu habitant dans des logements sociaux de consacrer 25 % de leur revenu au paiement du loyer. Tous les logements sociaux ne bénéficient cependant pas de PSL.

Une autre forme d'aide à la personne, gérée et administrée par le Ministère du Revenu, est l'Allocation logement. Ce programme n'est cependant pas universel, et est par ailleurs relativement limité.

MODES DE TENURE

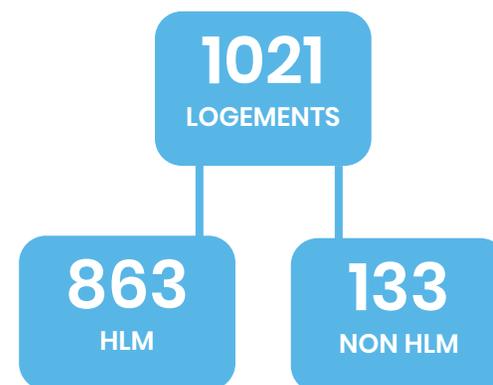
HABITATION À LOYER MODIQUE

L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) est le premier Office municipal d'habitation au Québec et gère à ce jour le plus important parc immobilier au Québec, lequel est composé de 881 bâtiments. Créé suite à l'adoption de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (SHQ), l'OMHM a pour mandat d'administrer des immeubles sur l'île de Montréal destinés à des personnes à faible revenu. L'Office a également pour rôle de gérer la construction de logements sociaux et abordables dans le cadre des programmes AccèsLogis et Programme d'habitation abordable Québec, et d'administrer les suppléments au loyer accordés dans des logements privés, des OSBL et des coopératives d'habitation. Le parc de logement social est financé par le gouvernement fédéral (SCHL), le gouvernement provincial (SHQ) et l'administration métropolitaine (CMM). Le soutien financier versé par le gouvernement provincial est basé sur le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique. On retrouve trois types d'habitation à loyer modique. Dans une habitation subventionnée, le loyer correspond à 25 % des revenus du ménage. Dans les logements à loyer abordable, le prix des unités se situe sous le loyer médian du marché. Dans les résidences non subventionnées, le loyer inclut différents services et activités.

Dans la Pointe-de-l'Île, on compte 1 021 unités de logement social appartenant à l'OMHM, lesquelles sont réparties dans 18 bâtiments. De ce nombre, 863 unités sont subventionnées tandis que les 133 autres sont des logements abordables. Les logements gérés par l'OMHM se retrouvent en grande concentration dans Rivière-des-Prairies et à proximité de la rue Notre-Dame dans Pointe-aux-Trembles.



Habitations Akela
(Denis Tremblay, n.d.)





MODES DE TENURE

COOPÉRATIVES D'HABITATION

Les coopératives d'habitation sont une forme de logement sans but lucratif. Une coopérative est une association autonome de personnes, qui assure la gestion et l'entretien d'une entreprise collective offrant du logement à ses membres. Ceux-ci sont individuellement locataires de leurs unités tandis que la coopérative dont ils font partie est propriétaire des logements. Pour chaque coopérative d'habitation, les critères d'admissibilité sont établis par les membres et en fonction des règles qui découlent des programmes de financement. Les prix des loyers se situent généralement en dessous du prix médian du marché étant donné les faibles frais de fonctionnement résultant de la participation des membres à la gestion et à l'entretien de l'immeuble. Certains programmes sont également disponibles et permettent à une clientèle à plus faible revenu de payer un loyer qui tient compte de leur capacité de payer. Ces subventions sont généralement de l'ordre de 25 % des revenus des locataires. Autrement dit, les logements coopératifs peuvent être subventionnés ou non. Si elles le désirent, les coopératives d'habitation peuvent bénéficier de services ou être soutenues par la Fédération de l'habitation coopérative du Québec. Cette dernière agit pour la défense des droits sociaux et économiques de ses membres.

Actuellement, on retrouve 31 coopératives d'habitation dans la Pointe-de-l'Île. Celles-ci offrent 983 unités de logement, lesquelles sont principalement organisées dans Rivière-des-Prairies et dans Pointe-aux-Trembles.



Coopérative Au courant du quartier
(Denis Tremblay, n.d.)

1110
COOP



MODES DE TENURE

ORGANISMES SANS BUT LUCRATIF EN HABITATION

Les organismes sans but lucratif (OSBL) en habitation proposent une offre de logements pour des ménages à faible ou modeste revenu. Certains OSBL ciblent différentes clientèles ayant des besoins particuliers en habitation, notamment les personnes âgées en légère perte d'autonomie et les populations à risque d'itinérance. Dans ces cas, différents services complémentaires peuvent être offerts aux locataires afin de répondre à certaines de leurs difficultés. D'ailleurs, les conseils d'administration des OSBL sont généralement formés par des locataires et des intervenant.e.s du milieu. En ce sens, ces organismes en habitation offrent des solutions de logement adaptées aux besoins spécifiques de leurs clientèles. Qui plus est, le bail des logements de ces OSBL est souvent à durée indéterminée. Un certain nombre d'OSBL offre cependant des logements qualifiés de « temporaires » ou « transitoires » dont le bail est à durée déterminée. Le bail de ces logements est alors considéré comme accessoire au respect d'un code de vie adapté à la condition des différentes clientèles visées. Les loyers sont généralement en dessous des prix du marché tandis qu'une portion des logements est subventionnée en fonction du revenu.

Dans le secteur de la Pointe-de-l'Île, il est possible de constater la présence de 16 OSBL d'habitation, offrant 477 logements. Les clientèles ciblées par ces logements sont diversifiées en incluant, entre autres, les personnes âgées autonomes, les personnes autochtones, les familles et les petits ménages.



Habitations communautaires Mainbourg (volet 1)
(Denis Tremblay, n.d.)

477
OSBL
D'HABITATION



MODES DE TENURE

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

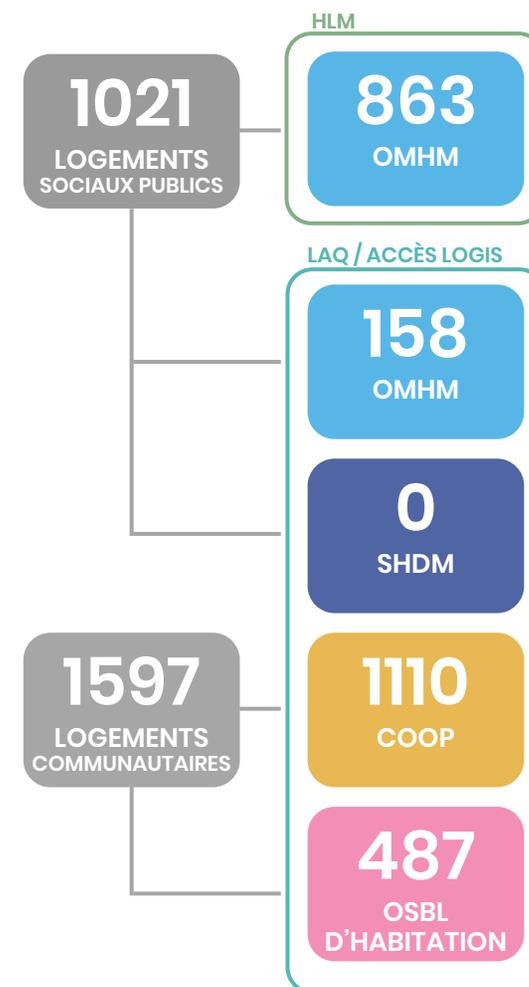
La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) est un organisme parapublic municipal propriétaire d'un parc immobilier comptant plus de 4 844 logements à louer. Mandataire de la Ville de Montréal, l'organisme a pour mandat de contribuer au développement social et économique de la Ville par le développement, la gestion et la mise en valeur d'actifs immobiliers de nature résidentielle, institutionnelle, industrielle, commerciale et culturelle. La particularité est que le loyer des logements offerts par l'organisme se situe sous le prix médian du marché montréalais. Selon l'époque de réalisation du projet (anciens programmes gouvernementaux), et en fonction des revenus de la clientèle qui en fait la demande, une aide financière gouvernementale supplémentaire peut être apportée aux ménages de ces logements sociaux publics. Cette aide permet de fixer le loyer à un prix équivalent à celui d'un HLM. Toutefois, dans le secteur de la Pointe-de-l'Île, il n'y a pas de logement appartenant à la SHDM.

LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES EXISTANTS

Le secteur de la Pointe-de-l'Île compte un total de 2 618 unités d'habitation sociales et communautaires. La proportion de ces logements sur l'ensemble des logements privés correspond à 6,1 % à l'échelle du quartier.

Une part importante des immeubles de logements sociaux et communautaires est concentrée à l'intersection des grands axes routiers dans Rivière-des-Prairies. C'est la cas, notamment, à l'intersection du boulevard Maurice-Duplessis avec le boulevard Armand-Bombardier et le boulevard Rodolphe-Forget. Il est possible d'observer la présence importante de coopératives d'habitation dans Rivière-des-Prairies par rapport aux deux autres quartiers sociologiques. En effet, 18 sur 29 bâtiments se trouve dans le quartier, ce qui totalise 430 logements. Toutefois, il est important de mentionner l'absence de logements sociaux et communautaires à l'est de Rivière-des-Prairies.

Finalement, d'autres grappes d'habitation sociales et communautaires sont présentes sur le territoire, dont le long de la rue Notre-Dame dans Montréal-Est et dans Pointe-au-Trembles. Le nord de Montréal-Est et de Pointe-aux-Trembles ne comprend pas de logements sociaux et communautaires puisqu'il s'agit du Secteur industriel de la Pointe-de-l'Île (SIPI), composé majoritairement d'industries.



PROGRAMME APPLICABLE

Aide à la personne et à la pierre

Aide à la pierre





RIVIÈRE-DES-PRAIRIES

900

LOGEMENTS
SOCIAUX ET
COMMUNAUTAIRES

HLM

340

OMHM

458

LOGEMENTS
SOCIAUX PUBLICS

LAQ / ACCÈS LOGIS

118

OMHM

0

SHDM

442

LOGEMENTS
COMMUNAUTAIRES

430

COOP

12

OSBL
D'HABITATION

POINTE-AUX-TREMBLES

1599

LOGEMENTS
SOCIAUX ET
COMMUNAUTAIRES

HLM

502

OMHM

542

LOGEMENTS
SOCIAUX PUBLICS

LAQ / ACCÈS LOGIS

40

OMHM

0

SHDM

1057

LOGEMENTS
COMMUNAUTAIRES

614

COOP

443

OSBL
D'HABITATION

MONTRÉAL-EST

119

LOGEMENTS
SOCIAUX ET
COMMUNAUTAIRES

HLM

21

OMHM

21

LOGEMENTS
SOCIAUX PUBLICS

LAQ / ACCÈS LOGIS

0

OMHM

0

SHDM

98

LOGEMENTS
COMMUNAUTAIRES

66

COOP

32

OSBL
D'HABITATION

ANNEXE

INVENTAIRE DES LOGEMENTS

Nom	Adresse	Territoire	Type	Programme	Clientèle	Capacité (unités)	Nombre de chambres							Capacité selon le type					Mise en exploitation	État de la vérification	
							Studio	1 cc	2 cc	3 cc	4 cc	5 cc	Autres	HLM (logements)	SHDM (Logements)	OMHM (Logements)	OSBL d'habitation	Coop d'habitation			
Habitations Vivre Ensemble	8975-8989 avenue Louis-Dessaulles	Rivière-des-Prairies	HLM	PSBLP	Familles et petits ménages	23	0	0	4	13	2	0	4	23						1990	Vérifié
Habitations Rodolphe-Forget	12050-12080 boulevard Rodolphe-Forget	Rivière-des-Prairies	HLM	AccèsLogis	Familles et petits ménages	31	0	4	19	8	0	0	0	31						1991	Vérifié
Habitations Jérôme-Le-Royer	14200 rue Notre-Dame Est	Pointe-aux-Trembles	HLM	HLM	Familles et petits ménages	18	0	6	12	0	0	0	18							1992	Vérifié
Habitations Séguin	13687-13775, rue Forsyth	Pointe-aux-Trembles	HLM	HLM	Familles et petits ménages	195	0	50	56	62	19	2	6	195						1984	Vérifié
Habitations Laporte	11720 rue Notre-Dame Est	Pointe-aux-Trembles	HLM	HLM	Personnes âgées	104	10	80	10	0	0	0	4	104						1984	Vérifié
Habitations Joseph-Alphonse-Paré	14085-14105 rue Notre-Dame Est	Pointe-aux-Trembles	HLM	HLM	Familles et petits ménages	31	0	26	4	0	0	0	1	31						1984	Vérifié
Habitations Onésime-Lajeunesse	13701 rue Notre-Dame Est	Pointe-aux-Trembles	HLM	HLM	Familles et petits ménages	20	0	2	8	8	2	0	0	20						1984	Vérifié
Habitations Jean-Paul-Beaudry	11660 rue Notre-Dame Est	Pointe-aux-Trembles	HLM	HLM	Personnes âgées	52	0	45	6	0	0	0	1	52						1986	Vérifié
Habitations Des Pointeliers	850-860 boulevard Saint-Jean-Baptiste	Pointe-aux-Trembles	HLM	HLM	Personnes âgées	55	0	50	4	0	0	0	1	55						1987	Vérifié
Habitations Marie-Victorin	12515-12595 avenue De Colombet 12515-12675 avenue Élie-Beauregard 12615-12695 avenue Guillaume-Richard 7800-7950 rue Jacques-Rousseau 12615-12695 avenue Jean-Jalbot 12615-12675 avenue Jean-Rainaud 12535-12595, avenue Nicolas-Joly	Rivière-des-Prairies	HLM	HLM	Familles, petits ménages et personnes âgées	200	8	23	47	58	36	19	9	200						1972	Vérifié
Habitations Akela	12005 41E avenue	Rivière-des-Prairies	HLM	SHQ, PSBLP	Familles et petits ménages	24	0	5	12	6	1	0	0	24						1991	Vérifié
Habitations Maurice-Duplessis	8983-8995 boulevard Maurice-Duplessis	Rivière-des-Prairies	HLM	HLM	Familles et petits ménages	25	0	16	8	1	0	0	0	25						1990	Vérifié
Habitations Bellerive	13661-13677 rue Notre-Dame Est	Pointe-aux-Trembles	HLM	HLM	Familles et petits ménages	27	0	8	14	3	2	0	0	27						1990	Vérifié
Habitations Perras	8740-8784 boulevard Perras	Rivière-des-Prairies	HLM	HLM	Familles et petits ménages	37	0	22	8	7	0	0	0	37						1991	Vérifié
Habitations Joseph-Janot	872-950 rue Joseph-Janot	Pointe-aux-Trembles	OMHM	LAQ - Logements standards	Familles et petits ménages	40	0	16	0	24	0	0	0				40			2004	Vérifié
Habitations Jules-Lamothe	12112-12142 boulevard Rodolphe-Forget	Rivière-des-Prairies	OMHM	LAQ - Logements standards	Familles et petits ménages	16	0	7	4	5	0	0	0				16			2006	Vérifié
Résidence Lionel-Bourdon	12100 boulevard Rodolphe-Forget	Rivière-des-Prairies	LAQ - ENHARMONIE	LAQ - ENHARMONIE	Personnes âgées	102	3	85	14	0	0	0	0				102			2006	Vérifié
Habitations Joseph-Versailles	4 avenue De La Pointe	Montréal-Est	HLM	HLM	Personnes âgées	21	0	18	2	0	0	0	1	21						1986	Vérifié
Habit-Action 81	15555 rue Sherbrooke Est	Pointe-aux-Trembles	Coopérative d'habitation	Accès Logis	Familles et petits ménages	60		17	19	24	0	0	0					60		2018	Aucun retour
Jardins d'Eugénie	16014 Rue Eugénie-Tessier	Pointe-aux-Trembles	OSBL	Accès Logis	Familles et petits ménages	34												34		2002	Aucun retour
Les Habitations Mainbourg (volet 1)	3650 52e Ave	Pointe-aux-Trembles	OSBL	Accès Logis	Familles et petits ménages	32	0	16	16	0	0	0	0					32		2008	Vérifié
Les Habitations Mainbourg (volet 2)	3650 52e Ave	Pointe-aux-Trembles	OSBL	Accès Logis	Personnes âgées en perte d'autonomie	79	0	0	79	0	0	0	0					79		2008	Vérifié
Habitat Métis du Nord (1)	1951 rue Versailles	Pointe-aux-Trembles	OSBL	Accès Logis	Personnes autochtones	8												8		n/a	Vérifié
Habitat Métis du Nord (2)	2050 53e Avenue	Pointe-aux-Trembles	OSBL	Accès Logis	Personnes autochtones	8												8		n/a	Vérifié
Coopérative d'habitation Du Verseau 1	88-90 54e Avenue 14 222 Notre-Dame E	Pointe-aux-Trembles	Coopérative d'habitation	PSL	Familles et petits ménages	18													30	1984	Vérifié
Coopérative d'habitation Du Verseau 2	66-80 54e Avenue	Pointe-aux-Trembles	Coopérative d'habitation	SCHL, PHI	Familles et petits ménages	16													30	1984	Vérifié
Clairières du Mainbourg	3770 52e avenue	Pointe-aux-Trembles	Coopérative d'habitation	Accès Logis	Familles et petits ménages	64	0	20	28	8	4	4	0						64	2007	Vérifié
Le Domaine	12625-75 Notre-Dame Est	Pointe-aux-Trembles	Coopérative d'habitation	FIM	Familles et petits ménages	114	18	18	72	6	0	0	0						114	2014	Vérifié
Coopérative des Roseaux	13499 Rue Notre-Dame E	Pointe-aux-Trembles	Coopérative d'habitation	Accès Logis	n/a	28													28	2006	Aucun retour
Coopérative d'habitation le triolet	1900 Boulevard du Tricentenaire	Pointe-aux-Trembles	Coopérative d'habitation	Accès Logis	n/a	26													26	n/a	Aucun contact
Habitations les Deux Âges	12700 Rue de Montigny	Pointe-aux-Trembles	OSBL	Accès Logis	Personnes âgées autonomes	77												77		n/a	Aucun retour
Coopérative D'habitation Le Colombier	12681 rue Victoria	Pointe-aux-Trembles	Coopérative d'habitation	SCHL, Autofinancement	Familles	188	0	0	0	0	64	124	0						188	1982	Vérifié
Villa Trois Étoiles	12150 Notre-Dame Est	Pointe-aux-Trembles	Coopérative d'habitation	AccèsLogis	Personnes âgées (55 ans et plus)	44			12	32									44	1993	Vérifié

Nom	Adresse	Territoire	Type	Programme	Clientèle	Capacité (unités)	Nombre de chambres							Capacité selon le type					Mise en exploitation	État de la vérification
							Studio	1 cc	2 cc	3 cc	4 cc	5 cc	Autres	HLM (logements)	SHDM (Logements)	OMHM (Logements)	OSBL d'habitation	Coop d'habitation		
Coopérative d'habitation Côte-du-Quai	880 boulevard Saint-Jean-Baptiste	Pointe-aux-Trembles	Coopérative d'habitation	SHQ, SCHL	Familles	24		1	10	9	4							24	1986	Vérifié
Coopérative d'habitation Giron d'Aïle	866 7e Avenue	Pointe-aux-Trembles	Coopérative d'habitation	PSBLP	n/a	6												6	n/a	Aucun contact
Coopérative d'habitation Le Fleuve de l'Espoir	24 Av David	Montréal-Est	Coopérative d'habitation	Accès Logis	Familles et petits ménages	66												66	2002	Aucun contact
Habitation Logique-Regain de Vie	499 9E av	Pointe-aux-Trembles	OSBL	SCHL	Familles	31											31		1985	Vérifié
Coopérative d'habitation Le Bel Horizon	8990 avenue Louis-Dessales	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	SCHL	Familles	21												21	1992	Vérifié
Coopérative D'Habitation Rivière-des-Prairies	12652 6e avenue	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	ART.61 (SCHL)	n/a	6												6	1978	Aucun contact
Coopérative d'habitation Samakhi	12305 Rene Chopin	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	Accès Logis	n/a	39												39	2003	Aucun contact
Coopérative d'habitation Pas à pas	7370 André-Ampère	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	PSBLP	n/a	30												30	n/a	Aucun retour
Coopérative d'habitation Multiculturelle Coeur-à-Coeur	11720 Av. Fernand-Gauthier	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	SHQ	Familles et petits ménages	32												32	1990	Vérifié
Coopérative d'habitation de l'Amitié	8075 boul. Maurice-Duplessis	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	SCHL, PHI, Art. 56.1	Familles	14												14	n/a	Aucun contact
Coopérative d'habitation Brise-de-l'île	7478 rue Joseph-Morin	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	Accès Logis	Familles et petits ménages	33												33	2018	Vérifié
Coopérative d'habitation Fil d'Ariane	7505 Mariana-Jodoin	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	PSBLP	n/a	24												24	n/a	Aucun contact
Coopérative d'habitation Les Dynamiques	7545 rue Mariana-Jodoin	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	SCHL	Familles et petits ménages	24												24	1989	Vérifié
Logis 12+	7510 Boulevard Maurice-Duplessis	Rivière-des-Prairies	OSBL	Accès Logis	Personnes ayant besoin de soutien communautaire	12											12		2020	
Coopérative d'habitation Bonne Entente	12000 ave Clément-Ader	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	ART. 95 (SCHL)	Familles	21												21	1986	Vérifié
Coopérative d'habitation du Coin de la rue	8055 boulevard Maurice-Duplessis	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	n/a	n/a	14												14	n/a	Aucun contact
Coopérative d'habitation des Fleurs Ader	12020 avenue Clément-Ader	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	PIQ	n/a	14												14	n/a	Aucun contact
Coopérative d'habitation Courant du quartier	12310 Rodolphe Forget	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	Accès Logis	Familles et petits ménages	57												57	2015	Aucun retour
Habitations Sainte-Germaine-Cousin	553 53e Avenue	Pointe-aux-Trembles	OSBL	Accès Logis	Personnes âgées en perte d'autonomie	126											126		2014	Vérifié
Coopérative Haïtienne d'habitation	7460 Rue Louis-Darveau	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	SCHL	Familles	46												46	n/a	Vérifié
Maison L'Echelon	18 av Laurendeau	Montréal-Est	OSBL	SCHL	Personnes ayant besoin de soutien communautaire	14											14		1985	Vérifié
Fondation habitation marcel-roy	7130 Rue Marie-Victorin	Rivière-des-Prairies	OSBL	SCHL	Personnes âgées	55											55		1995	Aucun contact
Société d'habitations de la Sclérose en plaques	11100 rue Notre-Dame Est	Montréal-Est	OSBL	PSL	Personnes vivant avec la sclérose en plaques	75											75		1983	Vérifié
Pavillon Prosper-Boulangier	11931 rue Notre-Dame Est	Pointe-aux-Trembles	OSBL	Fédéral	Clientèle judiciarisée au niveau fédéral	20											20		1980	Vérifié
Le Grand Chemin	7070 boulevard Perras	Rivière-des-Prairies	OSBL	Programme de soutien aux organismes communautaires	Personnes ayant des dépendances	12											12		n/a	Aucun retour
Maison Dalauze	X	Montréal-Est	OSBL	n/a	Femmes violentées	n/a													n/a	Vérifié
Les Amis de l'Est pour la déficience intellectuelle	12230 6e avenue	Rivière-des-Prairies	OSBL	n/a	Personnes vivant avec une déficience intellectuelle	n/a													n/a	Aucun retour
Coopérative d'habitation du Savoir vivre	12035 boul. Armand-Bombardier	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	PIQ	Familles	14												14	1985	Aucun contact
Coopérative d'habitation des Fleurs Bombardier	12015 boul. Armand-Bombardier	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	PIQ	Familles	14												14	1985	Aucun contact
Coopérative d'habitation Terrasse Joliot-Curie	8010 avenue Joliot-Curie	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	PIQ	Familles	14												14	1985	Aucun contact
Prologue Immobilier	7521 boul. Perras	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	SCHL	Familles	13												13	1983	Vérifié
Résidence Rivière-des-Prairies	9900 boul. Gouin	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	SCHL	Personnes âgées	78												78	1984	Vérifié
Coopérative d'habitation Claire Heureuse	7500 Av. André-Ampère	Rivière-des-Prairies	Coopérative d'habitation	SCHL	Familles	24												24	1987	Vérifié
La Residence Fleurie	12296 Notre-Dame Rue E	Pointe-aux-Trembles	OSBL	Aide sociale	Psychiatrie judiciarisé	10			10								10		1981	Vérifié

	Capacité selon le type				
	HLM (logements)	SHDM (Logements)	OMHM (Logements)	OSBL d'habitation	Coop d'habitation
Total	863	0	158	593	1212
Rivière-des-Prairies	340	0	118	12	430
Pointe-aux-Trembles	502	0	40	443	614
Montréal-Est	21	0	0	32	66

Clientèle						Total
Familles	0	0	0	31	393	424
Familles et petits ménages	535	0	56	0	510	1101
Personnes âgées	128	0	102	337	122	689
Familles, petits ménages et personnes âgées	200	0	0	0	0	200
Personnes autochtones	0	0	0	16	0	16
Personnes ayant besoin de soutien communautaire	0	0	0	26	0	26
Personnes vivant avec la sclérose en plaques	0	0	0	75	0	75
Clientèle judiciairisée au niveau fédéral	0	0	0	20	0	20
Personnes ayant des dépendances	0	0	0	12	0	12
Personnes vivant avec une déficience intellectuelle	0	0	0	n/a	0	n/a

