

PORTRAIT DES BESOINS

LOGEMENT ET PAUVRETÉ À VERDUN

Mars 2019

par **Concertation**
EN
DÉVELOPPEMENT SOCIAL
DE VERDUN



Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun



REMERCIEMENTS

Un grand merci à tous les citoyenNEs, intervenantEs et professionnelLEs du milieu qui ont contribué à ce portrait. Merci également au bénévole qui a procédé à la vérification des tableaux statistiques.

Ce portrait a été réalisé par la Concertation en développement social de Verdun (CDSV) et le Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun (CACV) avec le soutien du Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux (CIUSSS) du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. La réalisation de ce document a été rendu possible grâce à l'appui financier du Projet Impact Collectif de Centraide qui vise à soutenir des projets concrets, choisis par le milieu, qui permettent d'obtenir des résultats mesurables et marquants sur la réduction de la pauvreté dans les quartiers montréalais.



TABLE DES MATIÈRES

Liste des acronymes	p. 04
Liste des tableaux.....	p. 05
Introduction	p. 07
1. Les acteurs et le contexte de réalisation du portrait	p. 08
2. La démarche	p. 11
2.1 Présentation de la méthodologie	p. 11
2.2 Organisation du document	p. 13
3. Verdun : un quartier en pleine transformation	p. 14
3.1 En bref	p. 14
3.2 Un processus de gentrification en cours.....	p. 15
3.3 La pauvreté dans un contexte de gentrification.....	p. 19
4. La situation des locataires à Verdun : constats et défis	p. 21
4.1 Constats généraux.....	p. 21
4.1.1 Verdun, un quartier de locataires	p. 21
4.1.2 Le manque de logements locatifs disponibles.....	p. 22
4.2 Les défis et obstacles rencontrés par les locataires	p. 24
4.2.1 Des loyers qui augmentent de plus en plus.....	p. 24
4.2.2 Des locataires qui paient trop cher	p. 25
4.2.3 L'état des logements : les enjeux de salubrité.....	p. 27
4.2.4 Les défis de trouver des logements, notamment de grande taille pour les familles	p. 29
5. Réalités spécifiques de différents groupes de la population	p. 32
5.1 La réalité spécifique des femmes	p. 32
5.2 Les personnes seules et les familles	p. 34
5.3 Des barrières multiples pour les personnes immigrantes.....	p. 36
5.4 Les défis propres aux personnes ayant des problèmes de santé mentale	p. 39
5.5 Les personnes âgées et le défi de vieillir en logement.....	p. 40
5.6 Les jeunes.....	p. 41
5.7 Les communautés autochtones.....	p. 43
6. Les besoins en logement social	p. 46
6.1 Des besoins urgents de logement social	p. 46
6.2 Une offre en logement social faible.....	p. 48
Conclusion.....	p. 50
Annexe : Données statistiques supplémentaires	p. 52

LISTE DES ACRONYMES

CACV	Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun
CDSV	Concertation en développement social de Verdun
CIUSSS	Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux
DC	Desmarchais-Crawford
FRAPRU	Front d'action populaire de réaménagement urbain
HLM	Habitations à loyer modique
IDS	Île-des-Sœurs
OBNL	Organisme à but non lucratif
OMHM	Office municipal d'habitation de Montréal
OPA	Opération populaire d'aménagement
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
THAUV	Table en habitation et aménagement urbain de Verdun
WDE	Wellington-de-l'Église

LISTE DES TABLEAUX, CARTES ET GRAPHIQUES

Tableau 1 : Revenu après impôt médian des ménages selon le quartier, en 2015

Carte 1 : Revenu moyen des ménages en 2015 à Verdun

Tableau 2 : Proportion de personnes à faible revenu en 2010, 2015 à Verdun

Tableau 3 : Le nombre et la proportion de personnes ayant déménagé au cours des 5 dernières années

Graphique 1 : L'évolution des interventions des cas d'éviction ou de reprises de logement au CACV

Tableau 4 : Nombre et proportion locataires-propriétaire par quartier à Verdun, en 2016

Graphique 2 : Répartition locataires-propriétaires à Verdun, en 1996, 2006 et 2016

Tableau 5 : Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée en octobre 2018

Tableau 6 : Nombre de logements construits entre 2011 et 2016

Graphique 3 : Évolution du nombre de logements locatifs, terre ferme, entre 2010 et 2017

Tableau 7 : Loyer mensuel moyen, en 2011, 2016 par quartier

Tableau 8 : Pourcentage de ménages locataires consacrant plus de 30%, 50% et 80% de leur revenu au logement à Verdun en 2016

Tableau 9 : Nombre de ménages locataires vivant dans des conditions d'habitation pouvant avoir un impact sur leur santé ou sécurité, en 2017 à Verdun

Tableau 10 : Logements locatifs privés nécessitant des réparations majeures, 2016

Tableau 11 : Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée en octobre 2015

Tableau 12 : Taille des logements des ménages locataires, en 2016 par quartier

Tableau 13 : Nombre et pourcentage de personnes vivant seules consacrant plus de 30%, 50% et 80% de leur revenu au logement par quartier en 2016

Tableau 14 : Taille des logements des ménages locataires dont le principal soutien financier est issu de l'immigration récente, par quartier, en 2016

Tableau 15 : Taille des logements des ménages locataires dont le principal soutien financier est issu de l'immigration récente, par quartier, en 2016

Tableau 16 : Nombre et pourcentage de jeunes de 15 à 24 ans et plus consacrant plus de 30%, 50% et 80% de leur revenu au logement par quartier, en 2016

Tableau 17 : Le nombre de personnes s'identifiant comme autochtones à Verdun, par quartier en 2016

Tableau 18 : Nombre de demandeurs de logements sociaux selon leurs caractéristiques, liste des demandeurs de l'OMHM et du CACV, octobre 2018

Tableau 19 : Nombre de demandeurs de logements sociaux selon le type, la liste de demandeurs de Bâtir son quartier, 10 octobre 2018

Tableau 20 : Nombre de logements sociaux selon le mode de tenure, à Verdun et à Montréal

LISTE DES TABLEAUX ET GRAPHIQUES EN ANNEXE

Tableau 1 : Proportion locataires-propriétaires par quartier à Verdun, en 2016

Tableau 2 : Caractéristiques des ménages locataires qui paient plus de 30% de leur revenu pour se loger à Verdun en 2016

Tableau 3 : Caractéristiques des ménages locataires qui paient plus de 50% de leur revenu pour se loger à Verdun en 2016

Tableau 4 : Caractéristiques des ménages locataires qui paient plus de 80% de leur revenu pour se loger à Verdun en 2016

Graphique 1 : Pourcentage de ménages locataires qui paient plus de 30%, 50%, 80 % de leur revenu pour se loger

Graphique 2 : L'évolution du loyer médian à Verdun

Tableau 5 : Variation du nombre de logements locatifs, entre 2011 - 2017, terre ferme

Tableau 6 : Variation du nombre de logements locatifs, entre 2011 - 2017, Île-des-Sœurs

Tableau 7 : Nombre et proportion de ménages locataires et propriétaires habitant un ensemble de condominiums (copropriété divisée), en 2016

Tableau 8 : Logements privés nécessitant réparations majeures, 2006-2016

Tableau 9 : Logements locatifs privés selon la période de construction, 2016

Tableau 10 : Nombre de ménages locataires vivant dans des conditions d'habitation pouvant avoir un impact sur leur santé ou sécurité, en 2017 à Verdun

Tableau 11 : Nombre et proportion de locataires consacrant plus de 30 %, 50%, 80% de revenus pour se loger, femmes et hommes, à Verdun en 2016

Tableau 12 : Nombre et pourcentage de familles, couples avec enfants, consacrant plus de 30%, 50% et 80 % de leur revenu au logement par quartier, en 2016

Tableau 13 : Nombre et pourcentage de familles monoparentales consacrant plus de 30%, 50% et 80 % de leur revenu au logement par quartier, en 2016

Tableau 14 : Nombre et pourcentages de personnes âgées de 65 ans et plus consacrant plus de 30%, 50% et 80 % de leur revenu au logement par quartier, en 2016

INTRODUCTION

L'accès à un logement décent et abordable est un enjeu prioritaire pour améliorer les conditions de vie des VerdunoisES, notamment des plus démunisES. Afin d'approfondir les démarches en cours (l'Opération populaire d'aménagement sur le secteur Dupuis/Hickson, le développement de projets de logements sociaux et communautaires sur les terrains du boulevard Gaétan-Laberge ou encore la réflexion quant à la création d'une société immobilière communautaire), la Concertation en développement social de Verdun et le Comité d'action des citoyennes et citoyens ont uni leurs forces pour mettre en lumière la situation du logement et de la pauvreté à Verdun. Ce document présente donc, à l'aide principalement des statistiques du recensement de 2016, un portrait des besoins en matière logement dans le quartier. Plus précisément, ce portrait « Logement et pauvreté à Verdun » vise à :

- sensibiliser les résidentES sur les besoins en logement;
- permettre à la communauté de faire des choix éclairés dans le développement de logements sociaux;
- soutenir les revendications du milieu dans un contexte de lutte à la pauvreté afin que touTEs puissent demeurer dans le quartier.

Espérons aussi que ce document sensibilise aussi les pouvoirs publics à l'urgence d'agir pour développer des logements sociaux dans le quartier.

Bonne lecture!

1. LES ACTEURS ET LE CONTEXTE DE RÉALISATION DU PORTRAIT

Le comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun (CACV)

Le Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun est un organisme sans but lucratif qui intervient dans la communauté verdunoise depuis 1975. L'organisme appuie les personnes les plus démunies afin qu'elles puissent améliorer leurs conditions de vie dans une optique de prise en charge. Le CACV fait la promotion de leurs aspirations, particulièrement en matière de logement et d'aménagement urbain.

En tant que comité logement, le CACV offre aussi des services d'information aux locataires. L'organisme mobilise également le milieu communautaire et les citoyenNEs autour du développement de logements sociaux et des enjeux liés à la salubrité et l'abordabilité du parc locatif.

La Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun (THAUV)

La Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun a comme objectif de regrouper les expertEs et citoyenNEs qui sont impliqués, concernés et intéressés par l'amélioration des conditions de vie de la communauté. Plus précisément, son mandat est l'échange d'informations, le suivi de différents projets et le développement de partenariats en lien avec l'habitation et l'aménagement urbain.

La coordination de la THAUV est assurée par le CACV et soutenue par le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. Actuellement, trois groupes de travail poursuivent plus concrètement des projets : la Coalition pour les terrains Gaétan-Laberge, la Société immobilière communautaire et l'Opération populaire d'aménagement du secteur Dupuis-Hickson. Ce dernier groupe est coordonné par la CDSV.

À l'origine, cette table était connue sous le nom de la Table en logement social et aménagement urbain de Verdun. Au cours de l'année 2018, la table a réfléchi et consulté différents acteurs sur son fonctionnement et sa composition. À l'issue de cette consultation, il a été convenu de lui donner un nouveau nom, la Table pour l'habitation et l'aménagement urbain de Verdun (THAUV), afin de refléter plus largement son rôle et ses mandats. La question du logement social reste au cœur de son travail, mais d'autres aspects comme la salubrité, la sécurité, la préservation du parc locatif accessible se trouvent aussi dans ses actions.

La Concertation en développement social de Verdun (CDSV)

La Concertation en développement social de Verdun est la table de quartier. Il s'agit d'un regroupement d'organisations et de personnes qui souhaitent s'impliquer et participer collectivement à l'amélioration des conditions de vie des VerdunoisES. Elle réunit des acteurs provenant de divers milieux (communautaire, institutionnel, politique, économique et citoyen) qui interviennent dans des secteurs très variés. Sont notamment représentés les domaines de la sécurité alimentaire, de la condition féminine, des aînéEs, de la famille, de la jeunesse, des relations interculturelles, de la santé, de la santé mentale, de l'habitation, de la communauté anglophone, de la sécurité publique et du développement économique. La THAUV y est représentée.

La mission de la CDSV est de travailler, en concertation avec ces différentes instances, à l'amélioration des conditions de vie, au bien-être de la population et à l'élimination de la pauvreté.

En plus d'être un lieu d'échange où des citoyenNES et organisations discutent des enjeux du quartier en matière de développement social, la CDSV est également un espace où se conçoivent des projets qui profiteront à touTES les VerdunoisES.

Le Plan en développement social de Verdun

En février 2016, la CDSV a adopté le *Plan en développement social de Verdun 2016-2020*, à l'issue d'une importante démarche participative mobilisant, pendant près de deux ans, de nombreux acteurs et citoyenNES. Ce plan définit différentes stratégies afin d'améliorer les conditions de vie des VerdunoisES, en portant une attention particulière aux populations les plus démunies et vulnérables.

Trois enjeux ont été priorisés : l'accès à l'alimentation, l'accès au logement et l'éducation/scolarisation.

Concernant l'enjeu « logement », différentes actions ont été définies dans l'optique de favoriser l'accès au logement, actions qui visent notamment le développement de logements sociaux dans le quartier :

- Le développement de projets de logements sociaux sur les terrains municipaux du boulevard Gaétan-Laberge
- La réflexion sur la mise en place d'une société immobilière communautaire
- La mise en œuvre d'une Opération populaire d'aménagement sur le secteur Dupuis-Hickson, l'objectif étant de définir collectivement, et notamment avec les résidentEs, le type de développement souhaité pour ce secteur.

LE PROJET IMPACT COLLECTIF : « UN TOIT, UNE TABLE POUR TOUS »

Afin de mettre en œuvre certaines actions du *Plan en développement social de Verdun*, la CDSV bénéficie du soutien financier de Centraide dans le cadre du Projet Impact Collectif. La communauté verdunoise a choisi de développer le projet « *Un toit, une table pour tous* » qui vise à développer des conditions favorables au maintien de la population dans le quartier, notamment des populations les plus vulnérables. Ce projet vise entre autres à développer l'offre en logement social, afin que celle-ci corresponde davantage aux besoins du quartier.

2. LA DÉMARCHE

2.1 PRÉSENTATION DE LA MÉTHODOLOGIE

Les informations et propos rapportés dans ce document ont été collectés à partir de sources de données à la fois quantitatives et qualitatives.

Les données statistiques

Les données quantitatives proviennent essentiellement du recensement 2016 de Statistique Canada, de données de la Société canadienne d'hypothèques et du logement et d'études de la Direction régionale de santé publique de Montréal. Certaines données croisées du dernier recensement ont été commandées par le CACV et le FRAPRU en 2018 : ces dernières sont rendues disponibles dans ce document.

D'autres éléments d'information proviennent :

- De la liste de requérants du CACV;
- De la liste de requérants du groupe de ressources techniques Bâtir son quartier;
- De la liste d'attente de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM).

Une consultation des acteurs terrains

Afin de bonifier le portrait statistique, des d'intervenantes¹ travaillant avec des personnes pour qui l'accès à un logement décent représente un défi majeur, ont été consultées. Les entretiens se sont déroulés entre avril et août 2018 auprès d'intervenantes de 16 organismes du quartier. Deux groupes de discussion ont été également tenus avec des personnes qui fréquentent les organismes Projet PAL et South West Mission.

¹ Pour parler des intervenantEs, le genre féminin a été employé.

ORGANISMES RENCONTRES	CLIENTELES SPECIFIQUES
1. Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun	Locataires
2. Centre des femmes de Verdun	Femmes
3. La maison des familles de Verdun	Familles
4. La maison du réconfort	Femmes victimes de violence conjugale
5. Centre social d'aide aux immigrants (CSAI)	Nouveaux arrivants - immigrants - réfugiés
6. Casa CAFI	Nouveaux arrivants - immigrants
7. Accueil psychosocial – CLSC de Verdun	Clientèle générale
8. Le TRAC	Clientèles multiples, notamment jeunes en difficultés (12-25 ans)
9. Table famille de Verdun – agente de milieu	Familles
10. South West Mission (groupe de discussion avec des bénéficiaires)	Personnes en situation de pauvreté
11. Table de concertation des aînés de Verdun (TCRAV)	Aînés
12. Carrefour jeunesse emploi (CJE)	Jeunes 16-35 ans
13. Projet Pal (groupe de discussion)	Santé mentale
14. Sous le toit de Pal	Santé mentale
15. Amalgame	Personnes ayant un handicap physique
16. Bureau consultation jeunesse – BCJ	Jeunes en difficulté 12-25 ans

Nous remercions toutes les intervenantes qui ont participé à cette consultation. Leurs commentaires ont alimenté ce portrait de manière à mieux comprendre les défis vécus sur le « terrain ». Leur intérêt à discuter des enjeux en matière de logement illustre à quel point de plus en plus de leurs interventions concernent cette problématique.

Un rendez-vous citoyen sur le logement

À l'automne 2018 s'est tenu un rendez-vous réunissant une cinquantaine de citoyenNEs et d'acteurs du milieu. Il visait à :

- présenter une première version du portrait
- échanger sur les besoins en matière de logement dans le quartier.

Ce rendez-vous citoyen a permis aussi de travailler certaines revendications et stratégies d'action pour que l'offre en logement réponde davantage aux besoins de la communauté. Ces revendications seront présentées dans un document à paraître en 2019.

2.2. ORGANISATION DU DOCUMENT

Ce document se divise en quatre parties. Une première partie présente brièvement le processus de gentrification et les principales transformations sociales qui s'opèrent dans le quartier. Une deuxième partie expose la situation des locataires, en dressant les principaux défis et obstacles qu'ils vivent en matière d'accès au logement. Les réalités de certaines populations : femmes, jeunes, personnes âgées, communautés autochtones, personnes seules, familles, personnes immigrantes et personnes vivant des enjeux de santé mentale sont aussi abordées dans une troisième partie. Enfin, une dernière partie expose le besoin en logement social.

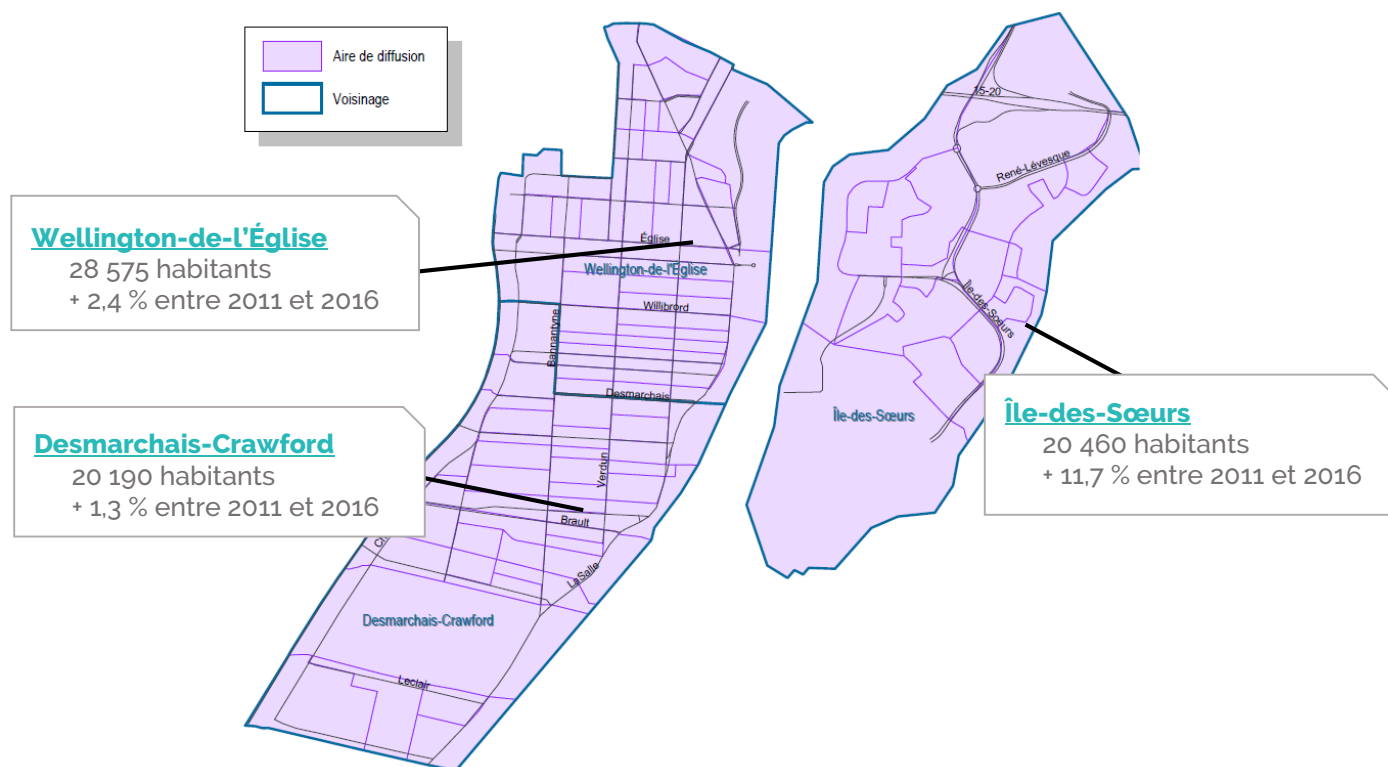
POUR FACILITER LA LECTURE :

- Les sections « En un coup d'œil » résument les faits saillants.
- Les propos des intervenantes se retrouvent dans des encadrés.
- Les tableaux et graphiques illustrent les données jugées les plus pertinentes.

3. VERDUN : UN QUARTIER EN PLEINE TRANSFORMATION

3.1 EN BREF

- La population totale de Verdun est de **69 225 habitants**; elle a augmenté de 4,6 % entre 2011 et 2016.
- L'arrondissement de Verdun est formé de 3 quartiers ayant des réalités très différentes.



- De façon générale, la répartition de la population par tranche d'âge se rapproche de la situation montréalaise.² La proportion des moins de 15 ans (+ 1,6 % entre 2011 et 2016) et des 65 ans et plus (+ 1,7 % entre 2011 et 2016) tend à augmenter.
- **14 285 personnes vivent seules**, ce qui représente 21,2 % de la population verdunoise (Montréal : 18,1 %).
- La proportion de **familles avec enfants à Verdun est toujours inférieure à la proportion montréalaise** : 54,6 % à Verdun contre 63,3 % à Montréal.

² Dans ce document, les données statistiques de Montréal réfèrent à l'Île de Montréal à moins d'indication contraire.

- On dénombre **3 385 familles monoparentales à Verdun ce qui représente 34,7 % des familles avec enfants** (Montréal : 32,5 %). C'est dans le quartier Wellington-de-l'Église que la proportion de familles monoparentales est la plus élevée (41,3 %). Le nombre de familles monoparentales y est cependant en baisse (- 12,7 % entre 2011 et 2016).
- **66 % de la population déclare connaître le français et l'anglais** (Montréal : 59,1 %) tandis que 1,7 % ne comprend aucune des deux langues officielles. 10,6 % des VerdunoisES connaissent l'anglais seulement.
- 16 320 personnes sont issues de l'immigration ce qui correspond à **24,2 % de la population verdunoise**. Il s'agit d'une hausse de 12,2 % entre 2011 à 2016.
Wellington-de-l'Église : 22,8 %
Desmarchais-Crawford : 11,5 %
Île-des-Sœurs : 38,7 %
- 710 résidentEs de Verdun s'identifient comme autochtones.
- Le nombre de personnes âgées de 25 à 64 ans n'ayant aucun diplôme, certificat ou grade a diminué entre 2011 et 2016 : il est passé de 4 925 à 3 550 personnes.
- Le taux de chômage est moins élevé qu'à Montréal : 8,1 % contre 9 % à Montréal.
- **Le revenu médian après impôt est de 48 066 \$** donc supérieur à celui de Montréal (46 525 \$).
- **Le nombre de personnes à faible revenu a diminué à Verdun entre 2011 et 2016;** il est passé de 15 970 à 13 495 personnes. C'est dans le quartier Wellington-de-l'Église qu'il a diminué le plus (1 750 personnes).

3.2 UN PROCESSUS DE GENTRIFICATION EN COURS

En un coup d'œil :

- **L'ENVIRONNEMENT SE TRANSFORME ET LE MILIEU DE VIE DEVIENT DE PLUS EN PLUS ATTRACTIF.**
- **L'ARRIVÉE DE RÉSIDENTES PLUS FORTUNÉES AMÈNE UN ACCROISSEMENT DES ÉCARTS DE REVENU AU SEIN DE LA POPULATION.**
- **LA COMPOSITION SOCIALE DU QUARTIER CHANGE.**
- **DES LOCATAIRES PLUS DÉMUNIS N'ONT PLUS LES MOYENS DE RESTER À VERDUN.**

Pendant longtemps, Verdun a été considéré comme un quartier défavorisé marqué par la pauvreté, le chômage et l'insécurité. Depuis une quinzaine d'années, son image évolue : le quartier connaît diverses transformations ayant des impacts sur la composition sociale du quartier. On peut penser par exemple à l'aménagement des berges et de la piste cyclable au bord du fleuve, à la revitalisation de la rue Wellington, à la construction de nouveaux projets de condos ou encore à l'embellissement des espaces publics. Ces transformations rendent le quartier plus attractif, notamment pour les futurs propriétaires. Toutefois, elles ne profitent pas à tout le monde...

Les populations défavorisées sont bien souvent incapables de suivre financièrement les évolutions inhérentes à cette nouvelle attractivité comme l'augmentation des coûts du loyer ou l'évolution de l'offre commerciale orientée désormais vers une clientèle plus fortunée. Des personnes habitant le quartier depuis longtemps se voient obligées de le quitter. D'autres réussissent à y demeurer, mais consacrent une part beaucoup trop importante de leur revenu pour se loger, ce qui contraint leur capacité à combler d'autres besoins de base comme l'alimentation ou les médicaments.

QU'EST-CE QUE LA GENTRIFICATION ?

La gentrification est un phénomène urbain par lequel des arrivants plus aisés s'approprient un quartier initialement occupé par des populations moins favorisées, transformant ainsi son profil social et économique au profit d'une couche sociale dont le revenu est supérieur.

Un aperçu de l'évolution de la composition sociale à Verdun : l'exemple de Wellington-de-l'Église

La gentrification est un phénomène complexe où s'entremêlent transformations urbaines et sociales. Elle s'avère parfois difficile à démontrer d'un point de vue statistique. Ce sont plutôt les témoignages de résidentEs de longue date qui permettent d'en saisir l'ampleur. Toutefois, les données du dernier recensement illustrent bel et bien un changement dans la composition sociale du quartier et une disparité des revenus grandissante au sein de la population.

C'est dans le quartier Wellington-de-l'Église que l'évolution de la composition sociale est la plus probante bien que le quartier n'ait pas connu une augmentation significative de sa population (+2,4 % entre 2011 et 2016).

- Le revenu médian après impôt a augmenté de 21,1 % entre 2010 et 2015. C'est d'ailleurs dans ce quartier que l'augmentation a été la plus importante (tableau 1).
- Le nombre de personnes ayant un faible revenu est passé de 32,6 % en 2011 à 25,6 % en 2016, soit une diminution de 1 750 personnes (tableau 2).
- En 2011, 3 110 personnes âgées entre 25 à 64 ans n'avaient aucun diplôme. En 2016, seulement 2 110 personnes n'en avaient pas, ce qui représente une baisse de 1 000 personnes. À l'inverse, le pourcentage de personnes avec un grade universitaire est passé de 37,7 % à 41,1 %.

Tableau 1 : Revenu après impôt médian des ménages selon le quartier, en 2015³

	WELLINGTON -DE-L'ÉGLISE	DESMARCHAIS -CRAWFORD	ÎLE-DES- SŒURS	VERDUN	ÎLE DE MONTREAL
2015	40 670 \$	48 772 \$	66 157 \$	48 066 \$	46 525 \$
% DE VARIATION 2010-2015	21,1 %	18 %	7,9 %	18,0 %	21,9 %

Carte 1 : Revenu moyen des ménages en 2015 à Verdun⁴

Source : Montréal en statistiques, Atlas sociodémographique - Recensement 2016

Tableau 2 : Proportion de personnes à faible revenu en 2010, 2015 à Verdun⁵

	WELLINGTON- DE-L'ÉGLISE	DESMARCHAIS -CRAWFORD	ÎLE-DES- SŒURS	VERDUN	ÎLE DE MONTREAL
2010	32,6 %	19,2 %	18,6 %	24,7 %	24,6 %
2015	25,6 %	16,4 %	15,8 %	20,0 %	21,3 %

Si, à première vue, ces évolutions paraissent positives, elles cachent pourtant une réalité préoccupante. En effet, elles indiquent l'arrivée de résidentEs plus fortunés et le départ bien souvent contraint de personnes plus démunies; changeant ainsi progressivement le tissu social du quartier.

D'ailleurs, Verdun est en pleine mouvance : la proportion de personnes ayant déménagé au cours des cinq dernières années l'indique clairement (tableau 3). Dans le secteur Wellington-de-l'Église, plus de la moitié des VerdunoisES (55,3 %) ont changé de logements au cours des cinq dernières années, proportion plus élevée que la moyenne montréalaise (43,2 %).

³ Statistique Canada, Recensement 2016

⁴ Montréal en statistiques, Atlas sociodémographique, Recensement 2016

⁵ Statistique Canada, Recensement 2016

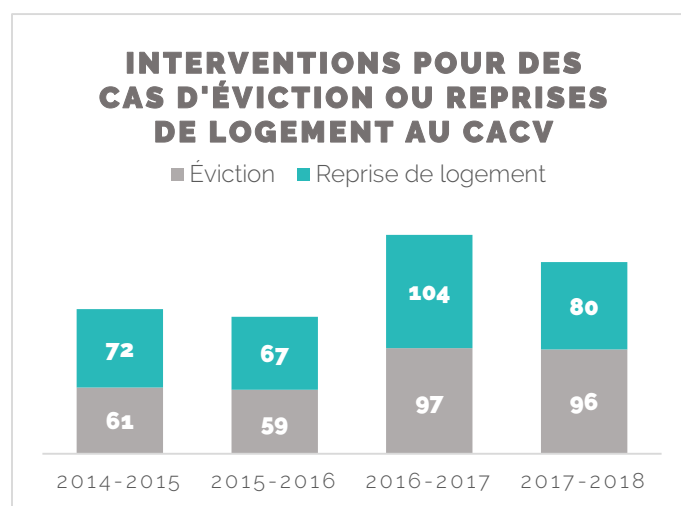
Tableau 3 : Le nombre et la proportion de personnes ayant déménagé au cours des 5 dernières années⁶

	WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE	DESMARCHAIS-CRAWFORD	ÎLE-DES-SŒURS	VERDUN	ÎLE DE MONTRÉAL
Nombre	14 525	7 580	9 245	31 355	771 800
%	55,3 %	41,5 %	49,1 %	49,5 %	43,2 %

Les cas d'éviction : un symptôme de la gentrification ?

Les cas d'éviction semblent de plus en plus fréquents dans un contexte de gentrification. Au CACV, on observe, depuis les dernières années, une hausse des interventions pour les cas de reprises de logement, d'éviction, d'agrandissement ou de subdivisions⁷.

Graphique 1 : L'évolution des interventions des cas d'éviction ou de reprises de logement au CACV



LES PROPOS DES INTERVENANTES : « ÊTRE FORCÉS DE DÉMÉNAGER »

Les entretiens auprès des intervenantes confirment que, dans le contexte de gentrification actuelle, le coût du logement représente un enjeu majeur pour plusieurs VerdunoisES, en particulier pour les personnes en situation de pauvreté, les communautés immigrantes, les femmes cheffes de famille monoparentale, les personnes seules, celles ayant des enjeux de santé mentale, les aînées, les jeunes, etc.

⁶ Statistique Canada, Recensement 2016 – Enquête longue

⁷ Lors d'une reprise de logement, le propriétaire empêche le renouvellement du bail en déclarant l'intention d'habiter le logement ou de loger un membre de sa famille. Les cas d'éviction peuvent être pour non-paiement de loyer, pour un agrandissement substantiel ou pour une subdivision du logement. L'amorce de travaux majeurs dans le bâtiment est aussi souvent un prétexte pour évincer un ou des locataires d'un bâtiment.

À l'unanimité, les intervenantes ont soulevé que le principal défi réside dans le fait que les loyers sont de plus en plus chers à Verdun et qu'il est, par conséquent, davantage difficile de trouver un logement décent et abordable dans le quartier.

Ainsi, des personnes habitant Verdun depuis très longtemps, se voient forcées de déménager dans des quartiers où le coût des logements est moins élevé.

« Les personnes vont à LaSalle où les prix sont moins élevés. »

« Ce que je vois le plus souvent, c'est l'exode de familles c'est-à-dire des familles vulnérables qui doivent changer de quartier parce qu'elles n'arrivent pas à trouver un logement à Verdun. Elles vont déménager sur la Rive-Sud, ou encore j'ai une famille qui a déménagé à Pierrefonds, là où c'est moins cher. »

3.3 LA PAUVRETÉ DANS UN CONTEXTE DE GENTRIFICATION

En un coup d'œil :

- **LE REVENU MÉDIAN EST DE 40 670 \$ DANS WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE, COMPARATIVEMENT À 48 066 \$ POUR VERDUN.**
- **1 PERSONNE SUR 4 VIT SOUS LE SEUIL DE LA PAUVRETÉ DANS WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE.**

Si l'augmentation des revenus a tendance à rendre moins visible la pauvreté, celle-ci reste néanmoins partie intégrante de la réalité verdunoise. Dans le quartier Wellington-de-l'Église, 25,6 % de la population vit sous le seuil du faible revenu alors qu'on compte une proportion de 19,2 % pour Desmarchais-Crawford et 18,6 % pour l'Île-des-Sœurs (tableau 2). Au total, **13 495 personnes ont un faible revenu à Verdun.**

Si l'on regarde la répartition de la population par décile de revenu⁸, on constate que 15,3 % des Verdunoises se situent dans le décile inférieur, c'est-à-dire qu'ils appartiennent aux 10 % de la population canadienne ayant les revenus les plus faibles. Ils sont même 19,8 % dans le quartier Wellington-de-l'Église, ce qui représente 5 535 personnes.

⁸ Cette méthode consiste à répartir chaque individu en fonction de la répartition de la population canadienne en 10 groupes égaux. Le décile inférieur comprend donc les 10 % de la population canadienne qui ont les revenus les plus faibles; le décile supérieur comprend les 10 % de la population canadienne qui ont les revenus les plus élevés.

D'autres indicateurs illustrent la défavorisation sociale à Verdun :

- 34,7 % des familles avec enfants sont monoparentales (32,5 % à Montréal). Il s'agit de 41,3 % des familles avec enfants dans le quartier Wellington-de-l'Église.
- 21,2 % des personnes vivent seules à Verdun, contre 18,1 % à Montréal.

La pauvreté est donc toujours présente et touche, encore aujourd'hui, de nombreuses personnes. L'état de situation en matière de précarité des conditions de logement et d'itinérance dans les quartiers du Sud-Ouest et Verdun⁹, réalisé en 2015, illustre parfaitement les différentes facettes de la pauvreté dans nos quartiers.

L'amélioration des indicateurs de défavorisation d'un quartier ne doit pas occulter la pauvreté et les besoins criants qui en découlent. Au contraire, la gentrification et le fait que de nombreuses personnes ne peuvent se maintenir dans le quartier illustrent les difficultés croissantes qu'éprouvent plusieurs personnes à trouver les ressources nécessaires pour rester à Verdun, notamment pour se loger.

⁹ *État de situation - Précarité des conditions de logement et itinérance dans les quartiers du Sud-Ouest et Verdun* – Octobre 2015

4. LA SITUATION DES LOCATAIRES À VERDUN : CONSTATS ET DÉFIS

4.1 CONSTATS GÉNÉRAUX

4.1.1 Verdun, un quartier de locataires

En un coup d'œil :

- **PRÈS DES DEUX TIERS (62,9 %) DES LOGEMENTS SONT OCCUPÉS PAR DES MÉNAGES LOCATAIRES.**
- **73,7 % DES MÉNAGES SONT LOCATAIRES DANS WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE.**
- **LE POURCENTAGE DE PROPRIÉTAIRES A AUGMENTÉ DE 13,5 % ENTRE 2006 ET 2016 ALORS QUE LE POURCENTAGE DE LOCATAIRES A DIMINUÉ DE 6,5 % AU COURS DE LA MÊME PÉRIODE.**

Verdun est principalement composé de ménages locataires : on compte 21 365 ménages locataires (62,9 %) pour 12 625 ménages propriétaires (37,1 %). On constate toutefois des distinctions entre les quartiers : le secteur Wellington-de-l'Église compte une proportion de 73,7 % de locataires, comparativement à 42,2 % à l'Île-des-Sœurs et à 62,9 % à l'échelle montréalaise (tableau 4).

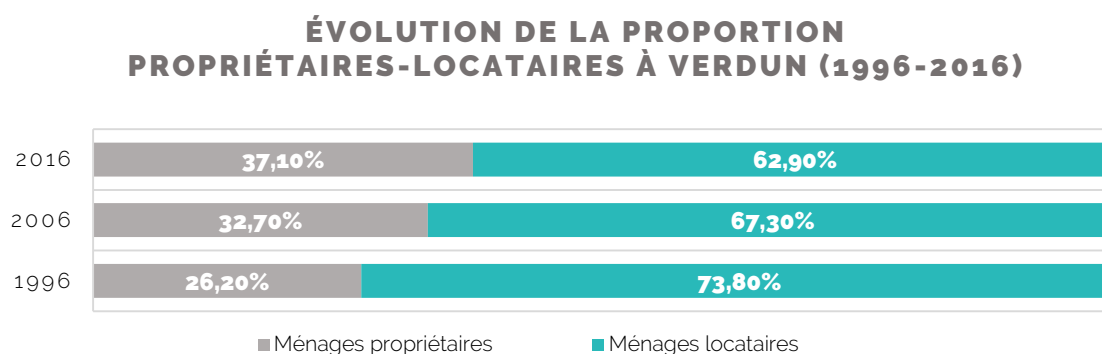
Tableau 4 : Nombre et proportion locataires-propriétaires par quartier à Verdun, en 2016¹⁰

	MÉNAGES LOCATAIRES		MÉNAGES PROPRIÉTAIRES	
	Nombre	%	Nombre	%
WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE	11 020	73,7	3 935	26,3
DESMARCHAIS-CRAWFORD	6 280	66,9	3 115	33,2
ÎLE-DES-SŒURS	4 065	42,2	5 575	57,8
VERDUN	21 365	62,9	12 625	37,1

Entre 1996 à 2016, la proportion de ménages locataires a diminué au profit des propriétaires (graphique 2). Concernant la période 2006-2016, le nombre de ménages locataires a même diminué de 6,5 %. Cette croissance continue du nombre de propriétaires, notamment dans le quartier Wellington-de-l'Église, illustre également le processus de gentrification.

¹⁰ Données croisées commandées par le FRAPRU et le CACV en 2018 à Statistique Canada, Recensement 2016

Graphique 2 : Répartition locataires-propriétaires à Verdun, en 1996, 2006 et 2016 ¹¹



4.1.2 Le manque de logements locatifs disponibles

En un coup d'œil :

- **TRÈS PEU DE LOGEMENTS LOCATIFS SONT DISPONIBLES À VERDUN.**
- **LE TAUX D'INOCCUPATION EST DE 0,6 % SUR LA TERRE FERME ET DE 0,1 % À L'ÎLE-DES-SŒURS, LARGEMENT EN DESSOUS DU TAUX D'ÉQUILIBRE (3 %).**
- **DES LOGEMENTS LOCATIFS SONT CONVERTIS EN MAISONS UNIFAMILIALES OU EN CONDOS.**
- **TRÈS PEU DE NOUVEAUX LOGEMENTS LOCATIFS ONT ÉTÉ CONSTRUITS DEPUIS 2014.**

De nombreux ménages peinent à trouver un logement qui convienne à leurs besoins : les logements locatifs disponibles se font rares, peu importe le prix. Le taux d'inoccupation pratiquement nul à Verdun montre notamment qu'il y a peu de logements disponibles à la location sur le marché. Que ce soit sur la terre ferme (0,6 %) ou à l'Île-des-Sœurs (0,1 %), le taux d'inoccupation est largement en dessous du taux d'équilibre (3 %) (tableau 5).

Tableau 5 : Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée en octobre 2018¹²

	STUDIOS	1 C.C.	2 C.C.	3 C.C. ET +	TOUS LES LOGEMENTS
TERRE FERME	-	0,7 %	0,5 %	-	0,6 %
ÎLE-DES-SŒURS	0,0 %	0,0 %	0,4 %	0,0 %	0,1 %

¹¹ Jetté, Christian et Christian Paquin, 2009. *Agir ensemble. Portrait et enjeux socioéconomiques du territoire*. LAREPPS; Données croisées commandées par le FRAPRU et le CACV en 2008 et 2018 à Statistique Canada

¹² Statistiques sur le marché locatif primaire. L'Enquête sur les logements locatifs. SCHL. 2017. Site consulté le 29 novembre 2018 <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/1060010/6/%C3%8Eile-des-Soeurs>

Diverses raisons peuvent expliquer ce manque de disponibilité.

Peu de nouveaux logements locatifs

Selon les données du recensement de 2016, 1375 logements ont été construits entre 2011 et 2016 à Verdun, que ce soit des logements locatifs ou non. La grande majorité de ces logements ont été construits à l'Île-des-Sœurs (tableau 6). Sur la terre ferme, seulement 460 logements ont été construits.

Tableau 6 : Nombre de logements construits entre 2011 et 2016 ¹³

	WELLINGTON- DE-L'ÉGLISE	DESMARCHAIS- CRAWFORD	ÎLE-DES- SŒURS	VERDUN
2011 à 2016	435	25	915	1,375

Les reprises de logements locatifs et les transformations en condos

Si l'on regarde de plus près l'évolution du parc locatif sur la terre ferme (graphique 3), on constate une légère augmentation du nombre total de logements entre 2011 et 2014 (1 351 logements)¹⁴, mais surtout une stagnation à partir de 2014. Le nombre de studios a d'ailleurs diminué à l'Île-des-Sœurs. Pour la période de 2011 à 2017, seuls les logements locatifs avec deux chambres à coucher ont vu leur nombre augmenter significativement (+ 20,2 % [tableau 5, en annexel]).

Diverses hypothèses ont été avancées pour expliquer cette évolution du parc locatif. Bien qu'aucune étude n'ait réellement chiffré ce phénomène, les acteurs du quartier constatent que des logements locatifs sont repris par des propriétaires pour fusionner deux appartements afin d'en faire un plus grand, que des duplex sont convertis en maison unifamiliale et que des duplex ou triplex sont transformés en copropriété indivise¹⁵.

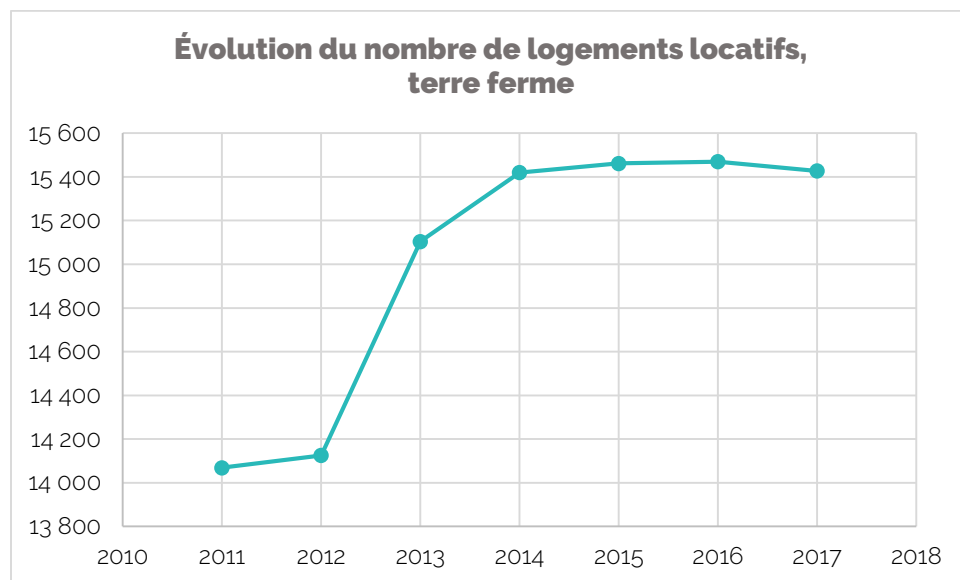
À noter qu'à l'Île-des-Sœurs, même s'il s'agit d'un quartier où de nombreuses constructions ont vu le jour ces dernières années, le nombre de logements locatifs a très faiblement augmenté (+ 79 logements) entre 2011 et 2017. Le nombre de grands logements de trois chambres à coucher et plus a même diminué de 7,0 %.

¹³ Statistique Canada, Recensement 2016

¹⁴ Statistiques sur le marché locatif primaire. Enquête sur les logements locatifs. SCHL. 2017. Données pour Verdun (excluant l'Île-des-Sœurs).

¹⁵ À noter qu'il est légal de convertir des logements locatifs en copropriétés indivises sans avoir de permis, et ce, contrairement aux projets de constructions de copropriétés divises (projets de condominiums).

Graphique 3 : Évolution du nombre de logements locatifs, terre ferme, entre 2010 et 2017¹⁶



4.2 LES DÉFIS ET OBSTACLES RENCONTRÉS PAR LES LOCATAIRES

4.2.1 Des loyers qui augmentent de plus en plus

En un coup d'œil :

- **LE COÛT DES LOYERS A AUGMENTÉ DE 17,3 % À VERDUN EN 5 ANS.**



Depuis quelques années, le coût moyen des loyers à Verdun a augmenté significativement, ce qui a une incidence sur la capacité à payer d'un bon nombre de ménages locataires, surtout ceux à faible revenu. Entre 2011 et 2016, la hausse des loyers a été de 17,8 % pour Verdun, comparativement à 16,3 % pour Montréal. Entre 2006 et 2011, cette augmentation avait été de 12,1 %.

Le coût moyen des loyers varie selon le quartier (tableau 7). Celui-ci se situe sous la moyenne montréalaise dans les quartiers Desmarchais-Crawford et Wellington-de-l'Église alors qu'il y est supérieur à l'Île-des-Sœurs. Signalons cependant que ce sont dans les quartiers Desmarchais-Crawford et Wellington-de-l'Église que le loyer moyen a le plus augmenté.

¹⁶ Statistiques sur le marché locatif primaire. Enquête sur les logements locatifs. SCHL. 2017. Données pour Verdun (excluant l'Île-des-Sœurs).

Tableau 7 : Loyer mensuel moyen, en 2011, 2016 par quartier¹⁷

	2011	2016	TX. D'ACCROIS. 2011-2016
WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE	665 \$	782 \$	17,6 %
DESMARCHAIS-CRAWFORD	696 \$	815 \$	17,1 %
ÎLE-DES-SŒURS	1,109 \$	1,255 \$	13,2 %
VERDUN	752 \$	882 \$	17,3 %
ÎLE DE MONTRÉAL	732 \$	851 \$	16,3 %

LES PROPOS D'INTERVENANTES**« TROUVER UN LOGEMENT ABORDABLE : UN DÉFI PARTAGÉ »**

D'ailleurs, trouver un logement abordable n'est plus un enjeu propre aux ménages vulnérables en situation de pauvreté : certaines personnes travaillant à temps plein peinent à trouver un logement :

« Même les personnes qui travaillent quarante heures par semaine au salaire minimum se trouvent, quand même, incapables de subvenir à leurs besoins de base. »

« On rencontre des familles qui sont fragilisées, en précarité, en période de transition. Même si les deux parents travaillent à temps plein, comme ils ont trois enfants... c'est vraiment difficile pour eux de trouver un logement abordable. »

4.2.2 Des locataires qui paient trop cher*En un coup d'œil :*

- **PLUS DU TIERS (34 %) DES MÉNAGES LOCATAIRES CONSACRE PLUS DE 30 % DE LEUR REVENU AUX COÛTS D'HABITATION.**
- **PLUSIEURS LOCATAIRES N'ARRIVENT PLUS À SUBVENIR À LEURS BESOINS ESSENTIELS.**



L'augmentation du prix des loyers a un impact majeur sur les locataires qui consacrent une part importante de leur revenu pour se loger. À Verdun, plusieurs locataires paient trop cher pour se loger. Plus du tiers (34 %) dédie plus de 30 % de leur revenu pour le logement. Mentionnons que le taux d'effort des ménages locataires de l'Île-des-Sœurs est particulièrement élevé avec

¹⁷Statistique Canada, Recensement 2016

41,2 % des ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu aux coûts d'habitation. D'ailleurs, près d'une personne sur cinq y dédie plus de la moitié de son revenu.

À Verdun, 3 180 ménages consacrent plus de 50 % de leur revenu pour se loger, ce qui correspond à 14,9 % des ménages locataires : 1 625 ménages dans le quartier Wellington-de-l'Église, 760 dans le quartier Desmarchais-Crawford et 795 à l'Île-des-Sœurs.

Le taux d'effort désigne la part des revenus qu'un ménage consacre aux coûts d'habitation. Au Canada, le seuil a été établi à 30 %. Au-delà, les ménages sont susceptibles de couper dans un autre poste de dépenses (alimentation, vêtement, transport, soin de santé, loisir, etc.).

Tableau 8 : Pourcentage de ménages locataires consacrant plus de 30 %, 50 % et 80 % de leur revenu au logement à Verdun en 2016¹⁸

MÉNAGES LOCATAIRES	WELLINGTON- DE-L'ÉGLISE		DESMARCHAIS- CRAWFORD		ÎLE-DES- SŒURS		VERDUN	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Payent plus de 30 %	3 715	33,7 %	1 865	29,7 %	1 670	41,2 %	7 250	34 %
Payent plus de 50 %	1 625	14,7 %	760	12,1 %	795	19,6 %	3 180	14,9 %
Payent plus de 80 %	630	5,7 %	275	4,4 %	440	10,9 %	1 345	6,3 %

LES PROPOS DES INTERVENANTES « SE LOGER OU SE NOURRIR ? »

D'après une majorité des intervenantes rencontrées, les personnes à faible revenu vivent de plus en plus de difficultés à se loger adéquatement. « *Les gens sont dans la survie* » et confrontés au dilemme : « se loger » ou « manger », deux besoins vitaux essentiels. Davantage de personnes sont d'ailleurs contraintes à fréquenter sur une base régulière les banques alimentaires pour joindre les deux bouts, notamment, des jeunes, des familles et des personnes seules ou âgées.

« *Pour les familles avec enfants, leur priorité numéro 1, c'est le logement. Leur revenu passe dans le logement... Ils doivent donc aller dans des banques alimentaires. C'est vrai. On voit de plus en plus de familles qui fréquentent des banques alimentaires.* »

« *People on pension or social assistance, they're left with nothing after paying the rent. So they come to the South West Mission...* »

¹⁸ Données croisées commandées par le FRAPRU et le CACV en 2018 à Statistique Canada, Recensement 2016

4.2.3 L'état des logements : les enjeux de salubrité

En un coup d'œil :

- **2 065 LOGEMENTS LOCATIFS ONT BESOIN DE RÉPARATIONS MAJEURES : LA MOITIÉ D'ENTRE EUX EST SITUÉE DANS LE QUARTIER WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE.**



Les impacts de la salubrité sur la santé

Dans son rapport de 2015 intitulé *Pour des logements salubres et abordables*, le Directeur régional de santé publique de Montréal indique que « Les conditions de salubrité des logements agissent énormément sur la santé des occupants. (...) Les personnes souffrant d'allergies, d'asthme ou de maladies respiratoires chroniques, les enfants en bas âge, les personnes âgées et les personnes ayant un système immunitaire affaibli sont plus susceptibles que les autres de contracter des maladies liées à l'habitation. »¹⁹ Les moisissures et l'humidité excessives sont associées à des problèmes respiratoires chez les occupants d'un logement, alors que la vermine et les insectes nuisibles peuvent contaminer l'air avec des allergènes et peuvent avoir des impacts sur la santé mentale : symptômes anxieux, isolement social, perturbations graves du sommeil, etc.

La salubrité des logements

La Direction de santé publique a publié les résultats d'un sondage mené auprès des locataires²⁰ dans des arrondissements de la Ville de Montréal en 2017 (tableau 10 en annexe pour les intervalles de confiance des données). Environ 21 % des locataires auraient des taches d'infiltration d'eau et 15 % auraient des taches ou des odeurs de moisissures dans leur logement, un problème qui affecte environ 4 400 ménages verdunois. On note également que la prévalence des punaises et des coquerelles serait moins élevée à Verdun que pour l'Île de Montréal. La proportion de locataires notant la présence de rats ou de souris s'élève cependant à 12,5 % comparativement à 9,8 % pour l'Île de Montréal.

¹⁹Rapport du directeur de santé publique de Montréal. 2015. *Pour des logements salubres et abordables*, p. 28, En ligne : https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/fichiers/professionnels/DRSP/Directeur/Rapports/Rap_Logements_2015_FR.pdf

²⁰ Sont exclus du sondage les ménages vivant en HLM et les locataires de condominiums.

Tableau 9 : Nombre de ménages locataires vivant dans des conditions d'habitation pouvant avoir un impact sur leur santé ou sécurité, en 2017 à Verdun ²¹

	VERDUN		ÎLE DE MONTRÉAL
	Nombre de ménages	%	%
TACHES D'INFILTRATION D'EAU	4 400	21	18
TACHES OU ODEURS DE MOISSISSURE	3 300	15	14
PRÉSENCE DE PUNAISES	500	2	4
PRÉSENCE DE COQUERELLES	500	2	5
PRÉSENCE DE RATS OU DE SOURIS	2 700	13	10
SENTIMENT D'INSÉCURITÉ	2 100	10	4
ACCÈS NON SÉCURITAIRE (12 LOGEMENTS OU PLUS)	4 500	21	18
PORTES QUI NE SE BARRENT PAS	2 600	12	8
INCONFORT LIÉ AU FROID	3 700	17	12
INCONFORT LIÉ À LA CHALEUR	4 900	23	24
AU MOINS 3 DÉFAILLANCES ²²	5 500	26	20

Les données de la Ville de Montréal sur les bâtiments considérés prioritaires pour une inspection témoignent aussi de l'insalubrité de certains bâtiments verdunois. Parmi tous les bâtiments considérés prioritaires pour une inspection, une quinzaine a reçu cinq plaintes et plus de la part des locataires auprès du service d'inspection de l'arrondissement entre 2013 et 2017²³.

De nombreux logements nécessitant des réparations majeures

« La structure ou le manque d'entretien du bâtiment (installations sanitaires, plomberie, ventilation, isolation, revêtement, etc.) » ainsi que l'insécurité sont des facteurs associés à l'insalubrité et peuvent avoir un impact sur la santé ou la sécurité des occupants. On constate un grand nombre de logements en mauvais état à Verdun. Selon le sondage de la Direction de santé publique, 9,9 % des locataires verdunois ne se sentiraient pas en sécurité dans leur logement et plus du quart des locataires relèvent au moins trois défaillances dans leur logement (voir tableau 9). Pour sa part, le recensement de 2016 fait état de 2 065 logements locatifs qui auraient besoin de réparations majeures, soit : plomberie ou installation électrique défectueuse ou réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds. Plus de la moitié de ces

²¹ Direction régionale de santé publique du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. 2018. *Les conditions d'habitation à Montréal selon l'Enquête Habitation*, 2017.

²² Portes extérieures qui ne se barrent pas, portes qui laissent passer des infiltrations d'air ou d'eau, pas de hotte de cuisine, salle de bain sans fenêtre ou ventilateur, toilette qui bouche ou qui fuit, trous ou fissures dans les planchers, murs ou plafonds.

²³ Données de la Ville de Montréal. Page consultée le 8 novembre 2018, <https://cambrond.carto.com/builder/2ae5caa5-5c6c-43ec-a0bd-9f850ad98622/embed>

logements sont situés dans le quartier Wellington-de-l'Église (1 300 logements) et plus du quart dans le quartier Desmarchais-Crawford. Les logements du quartier de l'Île-des-Sœurs semblent en meilleur état, avec seulement 3,2 % d'entre eux qui nécessitent des réparations majeures. Il est à noter que les années de construction des logements de l'Île-des-Sœurs sont aussi plus récentes que celles des logements de la terre ferme (tableau 9 en annexe).

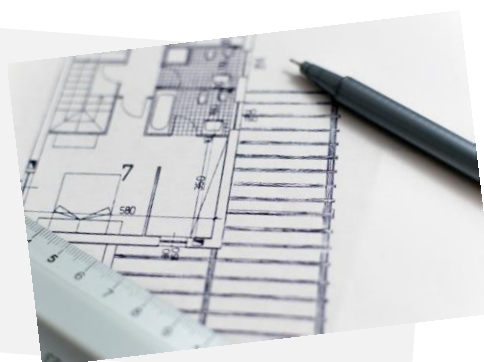
Tableau 10 : Logements locatifs privés nécessitant des réparations majeures, 2016²⁴

	NOMBRE	%
WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE	1 300	11,8 %
DESMARCHAIS-CRAWFORD	635	10,1 %
ÎLE-DES-SŒURS	130	3,2 %
VERDUN	2 065	

4.2.4 Les défis de trouver des logements, notamment de grande taille pour les familles

En un coup d'œil :

- **1 635 MÉNAGES LOCATAIRES VIVENT DANS UN LOGEMENT DE TAILLE INSUFFISANTE.**
- **LES STUDIOS LIBRES SONT RARES.**



Comme évoqué précédemment, de nombreux ménages peinent à trouver un logement locatif qui convienne à leurs besoins. Les taux d'inoccupation relativement faibles illustrent le manque de logements disponibles. C'est notamment le cas pour les logements de trois chambres à coucher et plus sur la terre ferme où le taux d'inoccupation est quasiment nul (0,5 %) ou encore pour les studios à l'Île-des-Sœurs (tableau 11).

Tableau 11 : Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée en octobre 2015²⁵

	STUDIOS	1 C.C.	2 C.C.	3 C.C. ET +	TOUS LES LOGEMENTS
TERRE FERME	n/d	1,2 %	2,3 %	0,5 %	1,8 %
ÎLE-DES-SŒURS	0,2 %	2,1 %	1,7 %	4,4 %	1,9 %

1 635 ménages locataires ont déclaré vivre dans un logement de taille insuffisante. La grande majorité d'entre eux auraient besoin d'une chambre supplémentaire (tableau 12).

²⁴ Données croisées commandées par le FRAPRU et le CACV en 2018 à Statistique Canada, Recensement 2016

²⁵ Statistiques sur le marché locatif primaire. L'Enquête sur les logements locatifs. SCHL. 2017. Page consultée le 29 novembre 2018 <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/1060010/6/%C3%8Eile-des-Soeurs>

Tableau 12 : Taille des logements des ménages locataires, en 2016 par quartier ²⁶

	WELLINGTON- DE-L'ÉGLISE		DESMARCHAIS- CRAWFORD		ÎLE-DES-SŒURS	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
TAILLE INSUFFISANTE	3 715	33,7 %	1 865	29,7 %	1 670	41,2 %
MANQUE UNE CHAMBRE À COUCHER	1 625	14,7 %	760	12,1 %	795	19,6 %
MANQUE DEUX CHAMBRES À COUCHER	630	5,7 %	275	4,4 %	440	10,9 %
MANQUE DEUX CHAMBRES À COUCHER	55	0,5 %	20	0,3 %	40	1,0 %
MANQUE TROIS CHAMBRES À COUCHER OU PLUS	15	0,1 %	0	0,0 %	0	0,0 %

LES PROPOS DES INTERVENANTES : LE DÉFI DE TROUVER DE GRANDS LOGEMENTS POUR LES FAMILLES

Trouver un logement de grande taille représente un défi presque insurmontable, surtout pour les familles avec enfants à faible revenu.

« On accompagne des familles immigrantes à louer des appartements au 1^{er} étage... ce n'est pas facile à trouver. C'est une catastrophe d'essayer de trouver des logements de grandes tailles pour les familles avec enfants. »

« La taille des logements est un autre défi. C'est correct pour les familles d'habiter un 3 et demi avec un bébé, mais après, il faut au moins un 4 ou un 5 et demi. Une famille a besoin d'espace pour que les enfants puissent jouer. »

« On a un besoin important de logements pour les familles à Verdun. À Verdun, il y a six HLM, quatre pour les aînées, deux pour les familles. C'est aussi difficile de trouver de grands logements disponibles dans les coopératives. Dès que tu as trois enfants, bonne chance ! C'est difficile de trouver des logements de grandes tailles. »

Certaines familles nombreuses se voient contraintes d'occuper des logements trop petits ce qui, selon une intervenante, risque d'entraîner d'autres problèmes liés, par exemple, à l'intimité ou au développement de l'autonomie des enfants.

²⁶ Données croisées commandées par le FRAPRU et le CACV en 2018 à Statistique Canada, Recensement 2016

En plus des grands logements, les studios sont aussi rares. Les personnes seules ont de la difficulté à trouver des studios ou des petits logements à prix abordables. Parfois, elles se voient obligées de vivre en colocation pour diminuer les coûts.

« Souvent les gens ont juste besoin d'un endroit qui est à eux, tout seul, car ils sont instables, cohabitent avec d'autres, font du couchsurfing, par exemple (...) Avoir un studio à eux tout seul les rendrait bien heureux »

5. RÉALITÉS SPÉCIFIQUES DE DIFFÉRENTS GROUPES DE LA POPULATION

Cette partie présente les réalités spécifiques de certaines populations verdunoises. Les entretiens réalisés auprès d'intervenantes du milieu montrent que certains groupes rencontrent des barrières particulières en matière d'accès à un logement. Ces spécificités sont plus ou moins visibles dans les statistiques qui produisent un portrait global de la population en se basant sur des moyennes générales.

5.1 LA RÉALITÉ SPÉCIFIQUE DES FEMMES

En un coup d'œil :

- **LES ÉCARTS DE REVENU PERSISTENT ENTRE LES HOMMES ET LES FEMMES.**
- **36,7 % DES FEMMES LOCATAIRES CONSACRENT PLUS DE 30 % DE LEUR REVENU AU LOGEMENT²⁷.**
- **DES FEMMES LOCATAIRES SONT VICTIMES DE DIFFÉRENTES FORMES DE VIOLENCE.**



Des femmes plus à risque de vivre des situations de pauvreté

Rappelons qu'il existe toujours d'importantes différences entre le niveau de revenu des femmes et celui des hommes. Un coup d'œil au revenu médian des locataires dans Wellington-de-l'Église le confirme : il est de 37 364 \$ pour les femmes, comparativement à 41 896 \$ pour les hommes. D'ailleurs, 36,7 % des ménages locataires dont le principal soutien est une femme, affectent plus de 30 % de leur revenu au logement (tableau 11 en annexe).

LES PROPOS DES INTERVENANTES :

Quelques intervenantes ont parlé de la grande pauvreté des femmes et de leurs difficultés économiques à se trouver un logement. L'accès à un logement abordable est donc une préoccupation majeure pour elles. Depuis les dernières années, le Centre des

²⁷ Données croisées commandées par le FRAPRU et le CACV en 2018 à Statistique Canada, Recensement 2016

femmes de Verdun observe une hausse des demandes d'interventions en lien avec le logement. Plus précisément, une demande sur dix était liée au logement en 2017-2018 par rapport à une demande sur trente en 2015-2016.

Des femmes victimes de violence à leur domicile

Selon l'intervenante interrogée à ce sujet, la violence faite aux femmes à leur domicile, soit par le propriétaire, le concierge, le gestionnaire de l'immeuble ou d'autres locataires, est une problématique à considérer, bien que très peu de cas ont fait l'objet de demandes d'intervention formelle. Il semble que ces formes de violences commises à domicile demeurent cachées, bien que plusieurs témoignages de femmes d'autres quartiers aient montré qu'elles existent réellement.²⁸

« Ici au centre, on n'a pas de demandes formelles d'intervention pour parler de la question de la violence de certains propriétaires envers les femmes. Par contre, on a parfois des témoignages de femmes qui disent : "Il faut absolument que je sorte de mon logement, ce n'est pas une bonne place...". La violence sexuelle, psychologique, etc. qu'elles peuvent vivre d'un voisin ou d'un propriétaire n'est pas nommée explicitement, mais notre intuition nous indique qu'il y a sûrement des abus dans ce sens. Il faut avoir très confiance pour parler de ces problèmes. On a souvent honte... »

La difficulté de se reloger pour les femmes victimes de violence conjugale

Une intervenante rencontrée travaillant auprès des femmes victimes de violence conjugale confie qu'il est très difficile de trouver un logement pour les femmes hébergées temporairement. En effet, ces femmes ont quitté un foyer violent, n'ont nulle part où aller et se retrouvent, conséquemment, en situation de précarité résidentielle avec souvent des enfants à leur charge. Dans le cas où elles étaient dans une situation de dépendance financière face à leur conjoint, elles se retrouvent aussi sans revenu. De façon générale, ces femmes sont très fragilisées et dans l'urgence de se trouver un logement au risque d'être à la rue.

« Les femmes qui sont hébergées ici ont souvent des enfants et n'ont plus de chez elle... on peut dire d'une certaine façon qu'elles sont en situation de précarité résidentielle et d'itinérance... »

« Les femmes sont très pauvres. Des fois, des femmes vont devoir partir d'urgence de chez elle, donc elles prennent la première opportunité qui fonctionne pour se sortir de l'urgence... Je connais une femme qui paye 900 \$ pour son loyer alors qu'elle ne gagne pas beaucoup d'argent. »

Bien que ces dernières soient prioritaires sur la liste d'attente des HLM, la situation demeure problématique :

²⁸ Sur les violences faites aux femmes dans les logements : <http://www.frapru.qc.ca/contre-la-violence-faite-aux-femmes-dans-les-logements/> et <https://femmesetvilles.org/housing-gender-and-violence-the-private-is-political/>

« Les femmes victimes de violence conjugale sont priorisées dans la liste, ça peut prendre quatre mois pour avoir un HLM. Elles ont le choix entre trois, quatre quartiers lorsqu'elles remplissent la demande. Ceci est très problématique, car elles doivent encore déménager, ce qui veut dire que les enfants doivent bien souvent changer d'école ou de garderie au moment où ils commencent à s'adapter. Cela fait souvent trois déménagements en l'espace de très peu de temps alors qu'elles sont déjà très fragiles. »

Enfin, l'intervenante exprime aussi que ces femmes ont souvent honte d'habiter un HLM et qu'elles craignent que leur conjoint utilise cet argument lorsqu'il sera question de la garde légale des enfants.

5.2 LES PERSONNES SEULES ET LES FAMILLES

En un coup d'œil :

- **5 250 LOCATAIRES HABITENT SEULS DANS LE QUARTIER WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE.**
- **PRÈS DE 50 % DES PERSONNES SEULES DÉDIENT PLUS DE 30 % DE LEUR REVENU POUR SE LOGER.**
- **940 LOCATAIRES VIVANT SEULS CONSACRENT PLUS DE 80 % DE LEUR REVENU POUR SE LOGER.**
- **LA PRÉSENCE D'ENFANTS EST SOUVENT NOMMÉE COMME UN FACTEUR DE DISCRIMINATION DANS LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT.**
- **DES FAMILLES QUITTENT LE QUARTIER FAUTE DE LOGEMENTS DE GRANDE TAILLE, SURTOUT À PRIX ABORDABLE.**

Les personnes seules à bas revenu

Dans le secteur Wellington-de-l'Église, près de 50 % des ménages locataires sont constitués par des personnes seules (5 250 personnes seules). Les locataires vivant seuls sont plus susceptibles d'être mal logés; la plupart affectent une forte part de leur revenu au logement. Par exemple, dans le quartier Wellington-de-l'Église, 46,2 % consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger et 21,8 % y consacrent plus de 50 % (tableau 13). À Verdun, 940 locataires vivant seuls consacrent plus de 80 % de leur revenu pour se loger, dont la moitié dans le quartier Wellington-de-l'Église et 2 165 y dépensent plus 50 % et plus. Ainsi, même dans les secteurs aisés de Verdun, des centaines de personnes seules dépensent plus de la moitié de leur revenu pour se loger.

Tableau 13 : Nombre et pourcentage de personnes vivant seules consacrant plus de 30 %, 50 % et 80 % de leur revenu au logement par quartier, en 2016²⁹

	WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE		DESMARCHAIS-CRAWFORD		ÎLE-DES-SŒURS	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Payent plus de 30 %	2 425	46,2 %	1 280	43,8 %	875	48,9 %
Payent plus de 50 %	1 145	21,8 %	580	19,8 %	440	24,6 %
Payent plus de 80 %	470	9 %	220	7,5 %	250	14 %
Revenu médian	25 776 \$		27 952 \$		42 424 \$	
Total de personnes seules	5 250		2 925		1 790	

Les familles avec enfants

Le pourcentage de ménages locataires consacrant plus de 30 % de leur revenu pour se loger est plus faible pour les couples avec enfants. Par exemple, dans le quartier Wellington-de-l'Église, ce taux est de 18,6 %. Signalons tout de même que parmi les 3 105 couples avec enfants qui vivent dans un logement locatif, 255 dépendent de 50 % et plus de leur revenu dans leur loyer.

Comme nous l'ont mentionné les acteurs sur le terrain, leur principal défi est de trouver des logements de grande taille.

L'accès à un logement est plus difficile pour les familles monoparentales locataires qui sont nombreuses notamment dans le quartier Wellington-de-l'Église (1 220 familles monoparentales). Le revenu médian des familles monoparentales est d'ailleurs beaucoup moins élevé : il est de 41 545 \$, comparativement à 63 963 \$ pour la totalité des familles avec enfants dans le quartier Wellington-de-l'Église. Dans ce secteur, 33,6 % des familles monoparentales consacrent au moins 30 % de leur revenu pour se loger, ce qui correspond à 410 familles.

À Verdun, 330 familles monoparentales dédient plus de 50 % de leur revenu au loyer.

LES PROPOS DES INTERVENANTES : DES FAMILLES AVEC ENFANTS DISCRIMINÉES

Certaines familles avec enfants sont sujettes à des discriminations. En effet, lors de la recherche d'un logement, les familles, et plus particulièrement les mères monoparentales, peuvent subir des discriminations du fait qu'elles ont de jeunes enfants.

²⁹ Données croisées commandées par le FRAPRU et le CACV en 2018 à Statistique Canada, Recensement 2016

« J'ai vu une mère cheffe de famille, qui avait suffisamment pour payer le loyer, se faire refuser le logement... »

« Les locataires avec de jeunes enfants peuvent recevoir des plaintes parce que le bébé pleure... Il y a de la discrimination envers les familles : des bébés pleurent, des enfants qui courent le samedi matin, cassent des choses... »

5.3 DES BARRIÈRES MULTIPLES POUR LES PERSONNES IMMIGRANTES

En un coup d'œil :

- **LES PERSONNES IMMIGRANTES ONT DES REVENUS INFÉRIEURS À CEUX DES NON-IMMIGRANTES.**
- **PLUSIEURS LOCATAIRES IMMIGRANTS CONSACRENT PLUS DE 50 % DE LEUR REVENU POUR SE LOGER.**
- **21,3% VIVENT DANS UN LOGEMENT DE TAILLE INSUFFISANTE.**
- **LES OBSTACLES SONT MULTIPLES : DISCRIMINATION, MÉCONNAISSANCE DE LEURS DROITS, ABSENCE DE RÉFÉRENCES, AUCUN DOSSIER DE CRÉDIT, BARRIÈRE LINGUISTIQUE, ETC.**

Près du quart des VerdunoisES (24,2 %) sont issusES de l'immigration, ce qui représente 16 320 personnes. Si cette proportion est plus faible qu'à Montréal (34 %), elle tend à augmenter : elle était de 22,5 % en 2011. À signaler que 30 % de ces personnes sont issues d'une immigration récente³⁰.

Dans bien des cas, les locataires issus de l'immigration ont un revenu inférieur aux locataires non-immigrants, notamment lorsqu'il s'agit de nouveaux arrivants. Par exemple, à l'Île-des-Sœurs (quartier où la proportion de personnes issues de l'immigration est la plus élevée), le revenu médian est de 61 210 \$ pour les ménages non-immigrants et de 48 579 \$ chez les ménages issus de l'immigration et 41 857 \$ pour les nouveaux arrivants.

La situation est étonnamment différente dans le quartier Wellington-de-l'Église où le revenu médian des locataires issus de l'immigration (40 222 \$) est aussi élevé que celui des locataires non-immigrants (40 197 \$). Il est même plus élevé chez les locataires issus de l'immigration récente (44 080 \$). Cette tendance est récente : en 2011, le revenu médian des locataires non-

³⁰ Par immigration récente, on entend les personnes ayant immigré au Canada entre 2011 et 2016.

immigrants était bien plus élevé (31 036 \$) que celui des nouveaux arrivants (27 583 \$)³¹. Une des explications possibles est l'évolution récente du profil de l'immigration à Verdun. On constate par exemple qu'entre 2011 et 2016, de nombreuses personnes d'origine française se sont installées à Verdun; la France étant devenue le pays le plus représenté dans le quartier (11,9 % des personnes issues de l'immigration ont pour pays d'origine la France).

Comparativement aux ménages locataires non-immigrants, davantage de locataires issus de l'immigration paient plus de 50 % de leur revenu pour se loger. Ils sont en effet 18,7 % dans ce cas (contre 12,6 % pour les locataires non-immigrants), ce qui correspond à 950 ménages. 480 ménages locataires issus de l'immigration paient plus de 80 %.

Tableau 14 : Nombre et pourcentage de ménages locataires dont le principal soutien financier est issu de l'immigration consacrant plus de 30 %, 50 % et 80 % de leur revenu au logement par quartier, en 2016³²

IMMIGRANTS RÉCENTS ³³	WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE		DESMARCHEIS-CRAWFORD		ÎLE-DES-SŒURS	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Payent plus de 30 %	255	32,9 %	90	50,0 %	340	51,1 %
Payent plus de 50 %	140	18,1 %	30	16,7 %	180	27,1 %
Payent plus de 80 %	50	6,5 %	25	13,9 %	115	17,3 %
Revenu médian	44 080 \$		31 456 \$		41 857 \$	
Total	775		180		665	

IMMIGRANTS	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Payent plus de 30 %	815	34,5 %	275	32,9 %	875	46,7 %
Payent plus de 50 %	400	16,9 %	115	13,8 %	435	23,2 %
Payent plus de 80 %	160	6,8 %	60	7,2 %	260	13,9 %
Revenu médian	40 222 \$		42 669 \$		48 579 \$	
Total	2 365		835		1 875	

³¹ Données croisées commandées par le FRAPRU et le CACV en 2014 à Statistique Canada, Recensement 2011

³² Données croisées commandées par le FRAPRU et le CACV en 2018 à Statistique Canada, Recensement 2016

NON-IMMIGRANTS	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Payent plus de 30 %	2,640	32,4 %	1,580	29,3 %	725	36,1 %
Payent plus de 50 %	1,035	12,7 %	625	11,6 %	310	15,4 %
Payent plus de 80 %	345	4,2 %	210	3,9 %	130	6,5 %
Revenu médian	40 197 \$		45 710 \$		61 210 \$	
Total	8 160		5 385		2 010	

De la même manière, une proportion plus importante de ménages locataires issus de l'immigration vit dans des logements de taille insuffisante. Dans le quartier Wellington-de-l'Église, 21,3 % sont dans ce cas tandis que cette proportion est de 7,4 % pour l'ensemble des ménages locataires. À Verdun, on compte 375 ménages locataires issus de l'immigration qui vivent dans un logement trop petit.

Tableau 15 : Taille des logements des ménages locataires dont le principal soutien financier est issu de l'immigration récente, par quartier, en 2016³⁴

	WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE		DESMARCHAIS-CRAWFORD		ÎLE-DES-SŒURS	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
TAILLE INSUFFISANTE	165	21,3 %	30	17,1 %	180	27,1 %
MANQUE UNE CHAMBRE À COUCHER	130	16,8 %	35	20,0 %	175	26,3 %
MANQUE DEUX CHAMBRES À COUCHER	25	3,2 %	0	0	10	1,5 %
MANQUE TROIS CHAMBRES À COUCHER ET PLUS	10	1,3 %	0	0	0	0

LES PROPOS DES INTERVENANTES : MULTIPLES BARRIÈRES POUR LES PERSONNES IMMIGRANTES

Selon les intervenantes qui travaillent auprès des personnes issues de l'immigration, les personnes immigrantes, et notamment les nouveaux arrivants, vivent beaucoup plus d'entraves pour accéder à un logement à coût raisonnable.

Ces dernières peuvent subir des discriminations raciales ou des abus en raison de leur origine ethnoculturelle. Les obstacles sont d'autant plus nombreux lors de la recherche d'un logement : certaines sont confrontées à une barrière linguistique, n'ont pas de permis de travail, de dossiers de crédit et de références alors que d'autres personnes ignorent leurs droits et le fonctionnement

³⁴ Données croisées commandées par le FRAPRU et le CACV en 2018 à Statistique Canada, Recensement 2016

lié à la location d'un logement. Considérant ces conditions, les personnes immigrantes sont plus vulnérables et susceptibles de louer des logements en mauvaises conditions. Elles peuvent se retrouver à loger dans un logement précaire, insalubre ou de taille insuffisante, alors qu'elles y consacrent une large part de leur revenu.

« (...) les propriétaires savent très bien que les familles immigrantes ou nouvellement arrivées n'ont pas la capacité de payer un loyer comme elles n'ont pas beaucoup de revenus... »

« Les familles immigrantes ont aussi des défis à se trouver un logement. Au niveau de la salubrité, elles vont accepter ce qu'elles ne devraient pas accepter. Les mamans immigrantes vont se faire arnaquer : elles ne connaissent pas leurs droits. Elles vivent de la discrimination. »

« Je connais des personnes immigrantes qui ont signé un bail à l'Île-des-Sœurs, c'est très cher, elles sont obligées de cohabiter avec d'autres familles. »

« Je rencontre des familles immigrantes : ce sont elles qui vivent de grands défis de logement. Elles ne comprennent pas comment ça fonctionne. Certaines familles payent des dépôts aux propriétaires... »

Enfin, les barrières semblent se multiplier pour les personnes qui subissent différentes formes de discriminations simultanément, du fait qu'elles sont à la fois immigrantes, femmes, chefs de famille et en situation de pauvreté.

« Les personnes immigrantes vivent plus de discriminations, c'est sûr... C'est un grand défi pour elles... et ce l'est encore plus pour les mères immigrantes monoparentales »

5.4 LES DÉFIS PROPRES AUX PERSONNES AYANT DES PROBLÈMES DE SANTÉ MENTALE

Verdun compte un nombre important de personnes vivant des enjeux de santé mentale. Cette caractéristique s'explique notamment par la présence de plusieurs ressources en santé mentale sur le territoire, dont l'Institut universitaire en santé mentale Douglas.

Selon les intervenantes rencontrées, se loger convenablement représente un défi majeur pour les personnes ayant un problème de santé mentale, et notamment pour celles ayant un faible revenu. D'après elles, une proportion importante de celles-ci vit une situation de pauvreté et a de la difficulté à satisfaire ses besoins de base. Considérant que le logement est considéré comme un déterminant de la santé³⁵, la situation s'avère d'autant plus préoccupante.

Autre barrière pour l'accès : la discrimination et la stigmatisation qu'elles peuvent subir de la part des locateurs parce qu'elles ont un problème de santé mentale.

³⁵Association canadienne pour la santé mentale – Filiale de Montréal, 2014, *Le logement : un déterminant majeur de la santé mentale*. En ligne : <https://acsmmontreal.qc.ca/wp-content/uploads/2017/02/ACSM-rapport-logement-sante-mentale.pdf>

« Les personnes qui vivent des problèmes de santé mentale vivent beaucoup de discrimination. Des fois, elles peuvent avoir des difficultés à garder propres leurs logements »

« Les femmes qu'on rencontre ont aussi des enjeux de santé mentale, c'est encore plus difficile pour elles de trouver un logement. »

L'offre d'un logement avec soutien communautaire peut être essentielle pour assurer la stabilité en logement de certaines personnes. Selon une intervenante de Sous le toit de PAL³⁶, la présence d'un soutien communautaire permet notamment de les aider à se maintenir en logement et à développer certaines capacités.

5.5 LES PERSONNES ÂÎNÉES ET LE DÉFI DE VIEILLIR EN LOGEMENT

De nombreuses personnes âgées vivent seules et sont en situation de pauvreté. À Verdun, on constate qu'une personne sur cinq âgée de 65 ans et plus (20,8 %) a un faible revenu. Ces dernières doivent souvent dédier une large part de leur revenu pour se loger.

Dans le quartier Wellington-de-l'Église, près de 43,2 % des locataires âgées de 65 ans et plus consacrent plus de 30 % à leur revenu au logement, comparé à 33,7 % pour l'ensemble des locataires. À l'Île-des-Sœurs, il s'agit de 49,1 % de la population de 65 ans et plus qui dédient plus de 30 % de ces revenus au logement versus 41,2 % de l'ensemble des locataires. Les données complètes sur le nombre et pourcentage de locataires âgées de 65 ans et plus ou de 75 ans et plus payant plus de 30 %, 50 % ou 80 % de leur revenu pour se loger sont disponibles en annexe (tableau 14 en annexe).

LES PROPOS DES INTERVENANTES : LES DÉFIS PROPRES AUX PERSONNES ÂÎNÉES

En plus des difficultés financières mises en évidence par les statistiques, les personnes âgées peuvent être confrontées à diverses difficultés qui augmentent leur vulnérabilité. Il peut s'agir de contraintes d'ordre physique. Par exemple, certaines personnes âgées éprouveront de la difficulté à monter les escaliers ou encore, d'autres, en perte d'autonomie, auront besoin d'une forme de surveillance ou de soins. D'ailleurs, les intervenantes rappellent qu'une légère perte d'autonomie ne sera pas suffisante pour obtenir une place dans un centre d'hébergement de soins de longue durée (CHSLD) alors que les résidences privées qui offrent un soutien adéquat sont trop coûteuses pour des personnes âgées à faible revenu.

Enfin, les personnes âgées sont aussi exposées à des formes de discrimination. Des intervenantes ont aussi confié que certains propriétaires abuseront d'un début de perte cognitive de leurs locataires âgés pour les menacer d'éviction. Il semble également que beaucoup d'ainés connaissent mal leurs droits et craignent de perdre leur logement s'ils ou elles refusent une augmentation de loyer.

³⁶ Sous le toit de Pal est une ressource d'hébergement offrant du logement subventionné permanent et des services de soutien communautaire au logement, à Verdun.

« Certains propriétaires craignent de leur louer un logement par peur qu'elles mettent le feu ou qu'elles fassent des dégâts. »

« Les personnes âgées auraient besoin d'un premier étage, mais elles n'ont pas les moyens de se le payer. »

« After paying for the rent or the medications, there is nothing left. »

5.6 LES JEUNES

En un coup d'œil :

- **LES JEUNES ENTRE 15-24 ANS REPRÉSENTENT 7 % DES MÉNAGES LOCATAIRES.**
- **LA MAJORITÉ HABITE DANS LE SECTEUR WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE.**
- **PRÈS DE 50 % DES JEUNES CONSACRENT PLUS DE 30 % DE LEUR REVENU AU LOGEMENT, DANS WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE. À L'ÎLE-DES-SŒURS, LE TAUX MONTE À PLUS DE 63,2% DE CES LOCATAIRES.**
- **LES JEUNES LOCATAIRES DE L'ÎLE-DES-SŒURS ONT UN REVENU MÉDIAN TRÈS BAS.**

Les jeunes verdunoisES, âgés entre 15-24 ans, gagnent des revenus largement inférieurs aux autres ménages locataires. Dans le quartier Wellington-de-l'Église, le revenu médian est de 32 111 \$ tandis qu'il est de 23 176 \$ à l'Île-des-Sœurs. En ce sens, une très forte proportion de jeunes consacre une part trop élevée de leurs revenus aux coûts d'habitation. À l'Île-des-Sœurs, 63,2 % des jeunes affectent plus de 30 % de leur revenu au logement.

Tableau 16 : Nombre et pourcentage de jeunes entre 15 à 24 ans et plus consacrant plus de 30 %, 50 % et 80 % de leur revenu au logement par quartier, en 2016³⁷

	WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE		DESMARCHAIS-CRAWFORD		ÎLE-DES-SŒURS	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Payent plus de 30 %	385	48,1 %	130	45,6 %	60	63,2 %
Payent plus de 50 %	185	23,1 %	65	22,8 %	50	52,6 %
Payent plus de 80 %	90	11,3 %	25	8,8 %	30	31,6 %
Revenu médian	32 111 \$		39 564 \$		23 176 \$	
Total	800		285		95	

LES PROPOS DES INTERVENANTES : DES CONDITIONS PRÉCAIRES POUR LES JEUNES

Les intervenantes en employabilité rencontrées constatent que certains jeunes peinent à atteindre leurs objectifs de recherche d'emploi alors que leurs besoins de base (se loger par exemple) ne sont pas comblés. Encore ici, le coût des loyers est beaucoup trop élevé par rapport à leur capacité de payer. D'autres intervenantes expriment aussi que les jeunes sans réseau ni soutien familial ne peuvent, bien souvent, se payer un logement, ni même un studio décent. Dans ce contexte, ils vont souvent choisir des conditions de logement précaires ou encore se trouver dans une situation de colocation forcée.

« Être en mesure de payer son logement devient rapidement le stress numéro 1 des jeunes en recherche d'emploi : "J'ai besoin d'une job pour pouvoir payer mon loyer". Conséquemment, certains jeunes plus vulnérables se retrouvent dans des logements moins chers, souvent précaires et insalubres... »

« Les jeunes vont souvent se mettre dans des conditions de logements précaires... On le réalise quand on parle avec eux... leur logement n'est pas super bien entretenu, mal isolé, pas d'entente verbale avec le proprio... »

Mais encore, certains pourront aussi se retrouver dans une situation de précarité résidentielle temporaire.

« Parfois, il y a des jeunes qu'on rencontre qui sont en situation de précarité résidentielle... ils n'ont pas de logement fixe et se promènent d'un ami à l'autre. Ils font du couchsurfing... »

³⁷ Données croisées commandées par le FRAPRU et le CACV en 2018 à Statistique Canada, Recensement 2016

5.7 LES COMMUNAUTÉS AUTOCHTONES

En un coup d'œil :

- **710 PERSONNES S'IDENTIFIENT COMME AUTOCHTONE À VERDUN.**
- **À MONTRÉAL, 30,1 % DES PERSONNES S'IDENTIFIANT COMME AUTOCHTONES ONT UN FAIBLE REVENU (COMPARATIVEMENT À 21 % CHEZ LA POPULATION NON-AUTOCHTONE).**
- **LES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX SONT GRANDS.**
- **PLUSIEURS FORMES DE DISCRIMINATION SONT VÉCUES LORS DE LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT.**

Traçant leurs origines à Verdun à plus de 5 000 ans³⁸, le nombre de personnes s'identifiant comme autochtone a augmenté entre 2006 et 2016, passant de 460 à 710. À Montréal, parmi les 13 100 personnes d'identité autochtone, la majorité s'identifie aux Premières Nations, tandis que les autres s'identifient comme Métis ou Inuits³⁹.

Verdun accueille de plus en plus de familles autochtones⁴⁰. Une des raisons avancées est la proximité du CPE Soleil Le Vent, le seul CPE autochtone à Montréal. D'autres organismes autochtones sont également installés à Verdun. C'est le cas par exemple d'Ivirtivik, organisme dédié à la communauté inuit. Des événements tels que le *Montreal Pow Wow* ou le *Round Dance* annuel du *Red Urban Project* témoignent également d'une présence autochtone dans le quartier.

Les besoins en logement des populations autochtones sont criants et l'accès à un logement décent est cependant difficile à Montréal considérant que 30,1 % de personnes s'identifiant comme autochtones ont un faible revenu, comparativement à 21,0 % pour la population non-autochtone.

³⁸ Informations tirées en ligne : [https://fr.wikipedia.org/wiki/Verdun_\(Montr al\)](https://fr.wikipedia.org/wiki/Verdun_(Montr%C3%A9al))

³⁹ Montréal en statistiques, En ligne:

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,67857581&_dad=portal&_schema=PORTAL

⁴⁰ Ville de Montréal. Division des affaires économiques et

institutionnelles. En ligne : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/mtl_stats_fr/media/documents/CARTE%20AUTOCHTONES%20%20MONTR%20%20AL.PDF

Parmi les personnes autochtones qui habitent hors réserve au Québec, 12,0 % vit dans un logement qui nécessite des réparations majeures, le double de la proportion des non-autochtones. De plus, plusieurs personnes autochtones témoignent vivre des discriminations dans la recherche de logements⁴¹.

Malgré l'ampleur des besoins et le fait qu'il s'agisse d'une priorité pour de nombreux ménages autochtones⁴², il existe très peu de logements sociaux avec soutien communautaire pour cette population⁴³. Le nombre de lits ou de chambres pour personnes autochtones dans des services d'hébergement temporaire est assez limité⁴⁴, bien que celles-ci soient fortement surreprésentées parmi les personnes en situation d'itinérance à Montréal⁴⁵.

Les étudiantEs autochtones font aussi face à des défis particuliers lors de leur arrivée à Montréal, et l'accès à du logement social a été identifié comme étant un moyen pour répondre à leurs besoins complexes.⁴⁶

D'ailleurs, une étude auprès de 134 personnes autochtones ayant fréquenté huit organisations montréalaises a permis de sonder leurs besoins et préférences en matière de logement. Un fort intérêt pour des logements sociaux ressort de l'étude. Les répondants ont le plus souvent dit vouloir « [leur] propre appartement avec une subvention au loyer »⁴⁷. Le second type de logement le plus populaire correspond au « logement permanent dans un bâtiment réservé aux autochtones, avec soutien culturellement adapté ». D'autres personnes ont également affirmé vouloir vivre dans un logement social ou communautaire non réservé aux autochtones, ce qui correspond à la troisième catégorie la plus populaire⁴⁸.

⁴¹ Latimer Eric, et al., 2018. *Besoins exprimés et préférences en matière de logement des utilisateurs autochtones de ressources communautaires sur l'île de Montréal*. 73 pages.

⁴² Conseil jeunesse de la Ville de Montréal. 2016. *Avis sur la réalité montréalaise des jeunes autochtones*, p. 1 En ligne : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/cons_jeunesse_en/media/documents/CJM_Avis_Autochtone_synthese_en.pdf

⁴³ Les 28 unités gérées par la Corporation Waskegan semblent être parmi les seules unités de logement social pour les Autochtones où une personne ou famille peut habiter à long terme.

⁴⁴ À Montréal, l'organisme Projets Autochtones du Québec offre une quarantaine de lits d'urgence et 16 chambres de transition. Quant à lui, le Foyer pour femmes autochtones peut héberger jusqu'à 16 femmes et enfants par nuit.

⁴⁵ Latimer Eric, et al., 2018. *Besoins exprimés et préférences en matière de logement des utilisateurs autochtones de ressources communautaires sur l'île de Montréal*. p. 9

⁴⁶ Conseil jeunesse de la Ville de Montréal. 2016. *Avis sur la réalité montréalaise des jeunes autochtones*, p. 27 En ligne : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/cons_jeunesse_en/media/documents/CJM_Avis_Autochtone_synthese_en.pdf

⁴⁷ Latimer Eric, et al., 2018. *Besoins exprimés et préférences en matière de logement des utilisateurs autochtones de ressources communautaires sur l'île de Montréal*. p. 30

⁴⁸ *Ibid.*, p. 31

Tableau 17 : Le nombre de personnes s'identifiant comme autochtones à Verdun, par quartier en 2016

	IDENTITÉ AUTOCHTONE			
	2016		2006	
	Nombre	%	Nombre	%
VERDUN	710	1,1	460	0,7
WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE	420	1,5	-	-
DESMARCHAIS-CRAWFORD	190	1	-	-
ÎLE-DES-SŒURS	100	0,5	-	-
ÎLE DE MONTRÉAL	13 105	0,7	-	-

6. LES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL

6.1 DES BESOINS URGENTS DE LOGEMENT SOCIAL

En un coup d'œil :

- **820 MÉNAGES SONT EN ATTENTE D'UN LOGEMENT HLM À VERDUN EN 2018.**
- **LES BESOINS SONT IMPORTANTS POUR LES PERSONNES VIVANT SEULES ET LES FAMILLES.**
- **361 MÉNAGES SONT INSCRITS SUR LA LISTE DE REQUÉRANTS DU CACV EN DATE DU 10 OCTOBRE 2018.**

LES DIFFÉRENTES LISTES POUR ACCÉDER À DU LOGEMENT SOCIAL

Les personnes en recherche d'un logement peuvent s'inscrire sur différentes listes d'attente en vue d'obtenir un logement social. Celle de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) permet d'accéder à un logement HLM et aux autres types de logements gérés par l'OMHM (résidences pour aînés, logements abordables, etc.). Le CACV maintient également une liste de requérants pour le logement social. L'organisme informe les requérants des projets en cours de réalisation et réfère les nouvelles coopératives et OBNL d'habitation à cette liste pour la sélection de leurs membres ou locataires. Parallèlement, le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier possède aussi sa propre liste de requérants pour les nouveaux projets de logements sociaux qu'il développe à Verdun. Les tableaux suivants présentent certaines caractéristiques des requérants sur ces listes. Il est à noter que certaines personnes peuvent être inscrites sur plus d'une liste d'attente.

De façon générale, on remarque qu'une grande proportion des demandeurs de logement social sont des personnes vivant seules. Plusieurs familles, et particulièrement les familles monoparentales, sont également en attente d'un logement social.

Selon la liste de requérants de l'OMHM, 820 ménages sont en attente d'un logement HLM sur le territoire de Verdun en date du 12 octobre 2018 (tableau 17). Ce nombre inclut 50 ménages qui sont déjà locataires de l'OMHM.

- Le revenu moyen des demandeurs d'HLM pour Verdun est de 14 195 \$.
- 227 personnes, soit plus du quart, ont choisi l'anglais comme langue de communication.
- 361 ménages sont inscrits sur la liste de requérants du CACV en date du 10 octobre 2018 (tableau 17).

- On estime que les personnes âgées de 60 ans et plus constituent plus de la moitié des demandeurs qui habitent seuls⁴⁹.
- 26 ménages ont besoin d'un logement adapté et 8 ménages ont besoin d'un logement avec peu de marches ou des adaptations mineures.

En plus des 361 ménages représentés dans le tableau 17 ci-dessous, le CACV a aidé 81 autres ménages à poser leur candidature pour des coopératives d'habitation depuis 2016. Il est fort probable que la majorité d'entre eux n'ait pas encore trouvé un logement convenable.

Tableau 18 : Nombre de demandeurs de logements sociaux selon leurs caractéristiques, listes de demandeurs de l'OMHM et du CACV, octobre 2018⁵⁰

CARACTÉRISTIQUES DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX	OMHM	CACV
TOTAL DES DEMANDES EN ATTENTE	820	361
Personnes seules	528	175
Familles (un ou deux adultes avec au moins 1 enfant)	224	133
Familles monoparentales	140	74
Ménages composés de 5 à 8 personnes	54	41
Autre type de ménage	68	53
Situation de violence conjugale	5	
Problèmes cognitifs ou fonctionnels au moment de l'inscription	12	
Demandeurs d'origine autre que canadienne	171	

En date du 10 octobre 2018, 253 personnes sont inscrites sur la liste de demandeurs de Bâtir son quartier.

- De celles-ci, 66,7 % des demandeurs souhaitent un logement subventionné (PSL).
- Les petits logements (3 ½ ou studio) sont les plus en demande.
- 26 ménages ont besoin d'un logement adapté.

⁴⁹ Parmi les personnes habitant seules, nous connaissons l'âge de 111 des 175. Parmi ces 111 personnes, 58% (64 personnes) sont âgés de 60 ans et plus.

⁵⁰ La catégorie 3 ½ comprend les demandes pour : 3 ½ uniquement, studio uniquement, studio ou 3 ½, 3 ½ ou 4 ½. La catégorie 4 ½ comprend les demandes pour : 4 ½ uniquement, 4 ½ ou 5 ½. La catégorie 5 ½ comprend les demandes pour : 5 ½, 5 ½ ou 6 ½. La catégorie 6 ½ et 7 ½ comprend les demandes pour : 6 ½ uniquement, 6 ½ ou 7 ½, 7 ½ uniquement.

Tableau 19 : Nombre de demandes de logements sociaux selon le type, la liste de demandeurs de Bâtir son quartier, 10 octobre 2018⁵¹

	3 ½	4 ½	5 ½	6 ½ - 7 ½	TOTAL
PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER (PSL)	92	42	28	7	169
SANS SUPPLÉMENT AU LOYER	23	33	20	8	84
TOTAL	115	75	48	15	253
%	45,4 %	29,6 %	18,9 %	5,9 %	100 %

6.2 UNE OFFRE EN LOGEMENT SOCIAL FAIBLE

En un coup d'œil :

- **SUR LE TOTAL DES LOGEMENTS RECENSÉS À VERDUN, SEULEMENT 4 % SONT DES LOGEMENTS SOCIAUX.**
- **259 UNITÉS DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES ONT ÉTÉ CONSTRUITES DEPUIS 2004.**

Il y a peu de logements sociaux sur le territoire de Verdun. Seulement 259 unités ont été construites depuis 2004 et aucune unité n'a été construite depuis 2014, alors que les besoins sont très importants. Il y a au total 1 381 logements sociaux et communautaires, ce qui représente 4 % des 33 990 logements recensés à Verdun en 2016 et 6,5 % des 21 365 logements loués⁵². Cette proportion de logements sociaux parmi les logements loués est très faible, notamment si l'on considère que 34 % de ménages locataires ont de la difficulté à se loger. Mentionnons que 76,9 % de ces logements sociaux sont situés dans le quartier Wellington-de-l'Église, le reste étant localisé dans le quartier Desmarchais-Crawford (soit 23,1 %). Aucun logement social n'est répertorié dans le quartier de l'Île-des-Sœurs.

⁵¹ La catégorie 3 ½ comprend les demandes pour : 3 ½ uniquement, studio uniquement, studio ou 3 ½, 3 ½ ou 4 ½. La catégorie 4 ½ comprend les demandes pour : 4 ½ uniquement, 4 ½ ou 5 ½. La catégorie 5 ½ comprend les demandes pour : 5 ½, 5 ½ ou 6 ½. La catégorie 6 ½ et 7 ½ comprend les demandes pour : 6 ½ uniquement, 6 ½ ou 7 ½, 7 ½ uniquement.

⁵² Montréal en statistiques. *Profil sociodémographique, recensement 2016. Arrondissement de Verdun*. 2018. En ligne : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%20VERDUN%202016.PDF

Tableau 20 : Nombre de logements sociaux selon le mode de tenure, à Verdun et à Montréal⁵³

	WDE	DC	IDS	VERDUN		VILLE DE MONTREAL	
				Nombre	%	Nombre	%
HLM	292	303	0	595	43,1 %	21 244	37,8 %
Familles – personnes seules	120	0	0	120	8,7 %	9 755	17,4 %
Personnes âgées de 60 ans et plus	154	303	0	457	33,1 %	10 552	18,8 %
Unités adaptées, avec service, chambre ou autre	18	0	0	18	1,3 %	937	1,7 %
Autres logements publics (gérés via OMHM)	6	0	0	6	0,4 %	6 493	11,6 %
OBNL d'habitation	252	12	0	264	19,1 %	15 142	27,0%
Coopératives d'habitation (33 coopératives)	513	4	0	516	37,4 %	13 269	23,6 %
TOTAL DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES	1 062	319	0	1 381	100,0 %	56 148	100,0 %

⁵³Montréal en statistiques. Division de la planification urbaine. Direction de l'urbanisme et du développement économique. Service de la mise en valeur du territoire. 2014. *Répartition 2014 des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal*. En ligne : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/R%C9PARTITION%202014%20DES%20LOGEMENTS%20SOCIAUX%20ET%20COMMUNAUTAIRES.PDF et Arrondissement de Verdun. *Plan d'action local pour améliorer l'offre et l'accès à des logements abordables*. En ligne : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VER_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PLAN_D'ACTION_LOCAL_LOGEMENTS_A_BORDABLES_FINAL-WEB.PDF

CONCLUSION

La THAUV travaille depuis plusieurs années sur la question du développement de logements sociaux. Bien qu'il y ait très peu de terrains disponibles pour construire, au moins trois secteurs présentent un potentiel certain de développement pour du logement social à Verdun.

1) Les terrains municipaux vacants sur le boulevard Gaétan-Laberge, situés à côté des Habitations communautaires Entre-deux-Âges, présentent un potentiel de développement d'environ 300 logements sociaux et communautaires. Suite à une vaste mobilisation de la communauté, l'Arrondissement de Verdun a adopté le 2 septembre 2014 une résolution en faveur de la construction de logements sociaux à 100 % sur ce terrain. Après plusieurs années de démarches auprès des instances municipales et du Ministère de l'Environnement, la Ville de Montréal a enfin donné, au printemps 2018, son accord par écrit pour réserver les terrains pour le développement de projets de logements sociaux et communautaires sur une période de trois ans. Montréal Autochtone et les Habitations communautaires Entre-Deux-Âges ont des projets en développement qui pourraient voir le jour sur ce site. À noter qu'un autre projet pourrait s'y ajouter. La décontamination reste un défi de taille pour le développement de cet ancien site d'enfouissement de déchets⁵⁴. En effet, les exigences du Ministère de l'Environnement en matière de décontamination font grimper les coûts de réalisation des projets. Un plan chiffré pour la décontamination et l'engagement des différents paliers de gouvernement seront essentiels pour que le Ministère de l'Environnement autorise la construction de logements sur ces terrains.

2) Le secteur Dupuis-Hickson situé au nord-ouest de Verdun a été ciblé par l'arrondissement comme un secteur à requalifier et présente une opportunité pour le développement de logements sociaux via des réserves de terrains ou des mesures d'inclusion dans le cas de développements immobiliers privés. Les citoyens et les acteurs du milieu, réunis au sein d'une Opération populaire en aménagement (OPA), ont identifié différentes propositions d'aménagement pour le secteur⁵⁵. Le milieu souhaite un secteur mixte où serait priorisé le logement social par rapport à d'autres types d'habitation. Au moment de la rédaction de ce document, l'arrondissement en est à développer sa vision et ses orientations pour le secteur. Les acteurs locaux souhaitent que des mesures concrètes soient prises pour favoriser le logement social, dont la mise en réserve de terrains.

3) Suite à l'annonce des stations du Réseau express métropolitain (REM) en 2016, la Ville de Montréal a entamé une démarche de planification de la partie nord de l'Île-des-Sœurs. Cette démarche devrait aboutir avec l'adoption d'un Plan particulier d'urbanisme (PPU) vers la fin de l'année 2019. Il s'agit d'une opportunité pour faire valoir les besoins en logements sociaux et demander de réserver des terrains pour le développement de ceux-ci.

⁵⁴ Avec le temps, du gaz méthane s'est formé et est toujours présent dans le sol. Des cheminées ont été installées pour qu'il puisse s'échapper mais le problème demeure.

⁵⁵ Ce secteur est une zone d'emploi local avec des petites entreprises, des garages et des commerces de pièces d'autos. Les lots appartiennent à des propriétaires privés.

Les partenaires de la THAUV continuent leur veille sur les opportunités de développement à Verdun, bien que les terrains disponibles soient rares. Une des options qui devra être sérieusement étudiée est la conversion de stationnements municipaux en habitations sociales. Enfin, les partenaires explorent les différents moyens mis à la disposition de la Ville et de l'arrondissement pour favoriser la création de logements sociaux et se mobilisent à des moments stratégiques pour influencer les décisions.

ANNEXE : DONNÉES STATISTIQUES SUPPLÉMENTAIRES

Tableau 1 : Proportion locataires-propriétaires par quartier à Verdun, en 2016⁵⁶

	MÉNAGES LOCATAIRES		MÉNAGES PROPRIÉTAIRES	
	Nombre	%	Nombre	%
WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE	11 020	73,7	3 935	26,3
DESMARCHAIS-CRAWFORD	6 280	66,9	3 115	33,2
ÎLE-DES-SŒURS	4 065	42,2	5 575	57,8
TOTAL VERDUN	21 365	62,9	12 625	37,1

⁵⁶ Données croisées commandées par le FRAPRU et le CACV en 2018 à Statistique Canada, Recensement 2016

Tableau 2 : Caractéristiques des ménages locataires qui paient plus de 30% de leur revenu pour se loger à Verdun en 2016 ⁵⁷

CARACTÉRISTIQUES	WDE	DC	IDS	TOTAL	%
NOMBRE DE MÉNAGES LOCATAIRES QUI PAIENT PLUS DE 30% DE LEUR REVENU POUR SE LOGER	3 715 (33,7%)	1 865 (29,7%)	1 670 (41,2%)	7 540	35,3% des ménages locataires
- dont le principal soutien est une femme	1 970 (35,5%)	1 145 (33,0%)	860 (47,8%)	3 975	36,7 % des femmes locataires
- dont le principal soutien est un homme	1 745 (31,9%)	720 (25,6%)	810 (36,1%)	3 275	31,1% des hommes locataires
- dont le principal soutien financier a de 15 à 24 ans	385 (48,1%)	130 (45,6%)	60 (63,2%)	575	48,7% des locataires de 15 à 24 ans
- dont le principal soutien financier a 65 ans ou plus	685 (43,2%)	475 (34,5%)	420 (49,1%)	1 580	41,4% des locataires de 65 ans et plus
- dont le principal soutien financier a 75 ans ou plus	250 (43,1%)	255 (41,8%)	170 (53,1%)	675	44,7% des locataires de 75 ans et plus
- qui sont des personnes seules	2 425 (46,2%)	1 280 (43,8%)	875 (48,9%)	4 580	46,0% des personnes seules
- qui sont des familles monoparentales	410 (33,6%)	240 (28,9%)	190 (48,1%)	840	34,4% des familles monoparentales
- qui sont des couples avec enfants	235 (18,6%)	115 (12,8%)	350 (37,0%)	700	22,5 % des couples avec enfants
- qui sont des couples sans enfants	315 (15,2%)	130 (11,3%)	185 (24,0%)	630	15,8% des couples sans enfants
- dont le principal soutien financier est immigrant	815 (34,5%)	275 (32,9%)	875 (46,7%)	1 965	38,7% des immigrants
- dont le principal soutien financier est immigrant depuis 10 ans ou moins (depuis 2006)	395 (32,1%)	135 (40,9%)	485 (46,0%)	1 015	38,8% des immigrants depuis 2006
- dont le principal soutien financier est immigrant depuis 5 ans ou moins (depuis 2011)	255 (32,9%)	90 (50,0%)	340 (51,1%)	685	42,3% des immigrants depuis 2011

⁵⁷ Ibid.

Tableau 3 : Caractéristiques des ménages locataires qui paient plus de 50% de leur revenu pour se loger à Verdun en 2016 ⁵⁸

CARACTÉRISTIQUES	WDE	DC	IDS	TOTAL	%
MÉNAGES LOCATAIRES QUI PAIENT PLUS DE 50% DE LEUR REVENU POUR SE LOGER	1 625 14,7% des ménages locataires	760 12,1%	795 (19,6%)	3 180	14,9% des ménages locataires
- dont le principal soutien est une femme	835 15,0% des femmes locataires	410 (11,8%)	385 (21,4%)	1 630 locataires	15,1% des femmes
- dont le principal soutien est un homme	790 (14,4%)	345 (12,3%)	410 (18,3%)	1 545	14,7% des hommes locataires
- dont le principal soutien financier a de 15 à 24 ans	185 (23,1%)	65 (22,8%)	50 (52,6%)	300	25,4% des 15-24 ans locataires
- dont le principal soutien financier a 65 ans ou plus	150 (9,5%)	115 (8,4%)	155 (18,1%)	420	11,0% des locataires de 65 ans et plus
- dont le principal soutien financier a 75 ans ou plus	45 (7,8%)	55 (9,0%)	45 (14,1%)	145	9,6% des locataires de 75 ans et plus
- qui sont des personnes seules	1 145 (21,8%)	580 (19,8%)	440 (24,6%)	2 165	21,7% des personnes seules locataires
- qui sont des familles monoparentales	150 (12,3%)	70 (8,4%)	110 (27,8%)	330	13,5% des familles monoparentales
- qui sont des couples avec enfants	70 (5,5%)	25 (2,8%)	160 (16,9%)	255	8,2% des couples avec enfants
- qui sont des couples sans enfants	130 (6,3%)	30 (2,6%)	70 (9,1%)	230	5,8% des couples sans enfants
- dont le principal soutien financier est immigrant	400 (16,9%)	115 (13,8%)	435 (23,2%)	950	18,7% des immigrants
- dont le principal soutien financier est immigrant depuis 10 ans ou moins (depuis 2006)	210 (17,1%)	45 (13,6%)	265 (25,1%)	520	19,9% des immigrants depuis 2006
- dont le principal soutien financier est immigrant depuis 5 ans ou moins (depuis 2011)	140 (18,1%)	30 (16,7%)	180 (27,1%)	350	21,6% des immigrants depuis 2011

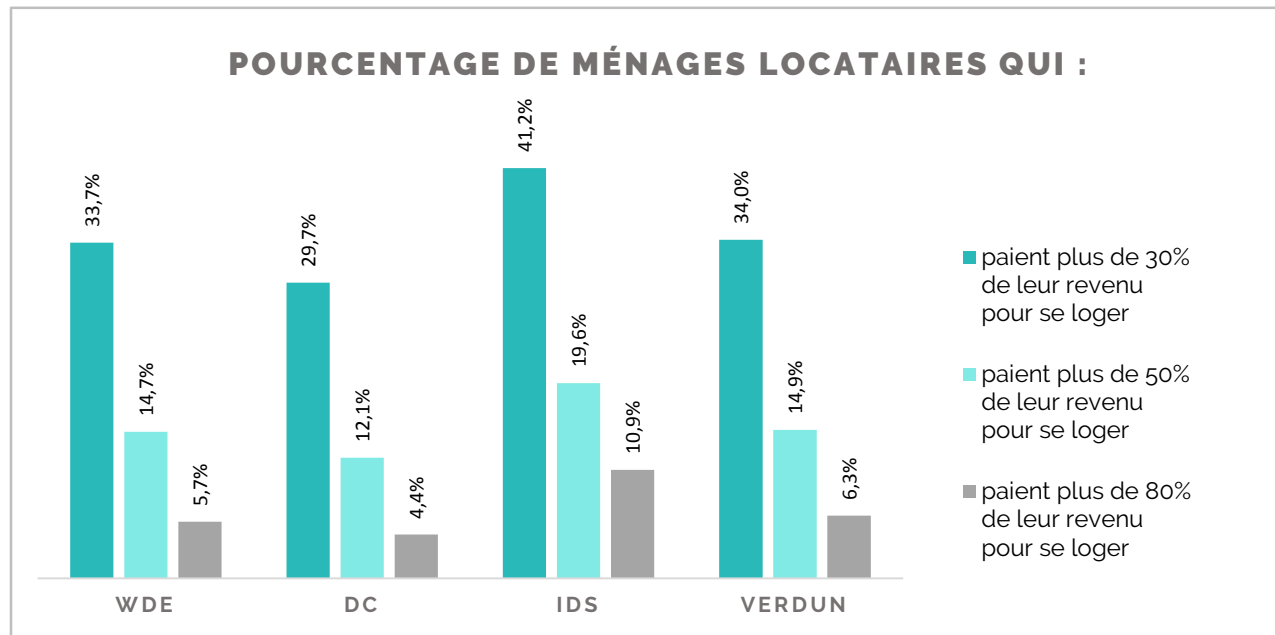
⁵⁸ Données croisées commandées par le FRAPRU et le CACV en 2018 à Statistique Canada, Recensement 2016

Tableau 4 : Caractéristiques des ménages locataires qui paient plus de 80% de leur revenu pour se loger à Verdun en 2016⁵⁹

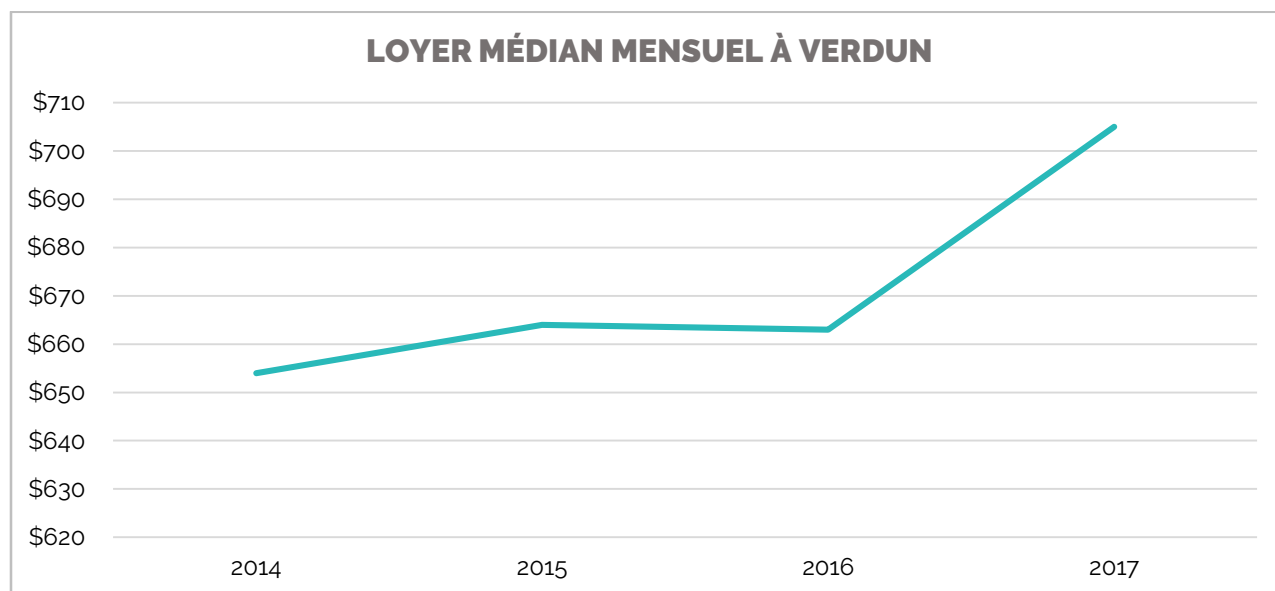
CARACTÉRISTIQUES	WDE	DC	IDS	TOTAL	%
NOMBRE DE MÉNAGES LOCATAIRES QUI PAIENT PLUS DE 80% DE LEUR REVENU POUR SE LOGER	630 (5,7%)	275 (4,4%)	440 (10,9%)	1 345	6,3% des ménages locataires
- dont le principal soutien est une femme	295 (5,3%)	125 (3,6%)	190 (10,6%)	610	5,6% des femmes locataires
- dont le principal soutien est un homme	335 (6,1%)	145 (5,2%)	255 (11,4%)	735	7,0% des hommes locataires
- dont le principal soutien financier a de 15 à 24 ans	90 (11,3%)	25 (8,8%)	30 (31,6%)	145	12,3% des ménages de 15-24 ans
- dont le principal soutien financier a 65 ans ou plus	20 (1,3%)	20 (1,5%)	50 (5,8%)	90	2,4% des ménages locataires de 65 ans et plus
- dont le principal soutien financier a 75 ans ou plus	0	10 (1,6%)	10 (3,1%)	20	1,3% des ménages locataires de 75 ans et plus
- qui sont des personnes seules	470 (9,0%)	220 (7,5%)	250 (14,0%)	940	9,4% des personnes seules
- qui sont des familles monoparentales	30 (2,5%)	25 (3,0%)	45 (11,4%)	100	4,1% des familles monoparentales
- qui sont des couples avec enfants	25 (2,0%)	10 (1,1%)	100 (10,6%)	135	4,3% des couples avec enfants
- qui sont des couples sans enfants	50 (2,4%)	0	40 (5,2%)	90	2,3% des couples sans enfants
- dont le principal soutien financier est immigrant	160 (6,8%)	60 (7,2%)	260 (13,9%)	480	9,5% des immigrants
- dont le principal soutien financier est immigrant depuis 10 ans ou moins (depuis 2006)	80 (6,5%)	25 (7,6%)	155 (14,7%)	260	9,9% des immigrants depuis 2006
- dont le principal soutien financier est immigrant depuis 5 ans ou moins (depuis 2011)	50 (6,5%)	25 (13,9%)	115 (17,3%)	185	11,4% des immigrants depuis 2011

⁵⁹ Ibid.

Graphique 1 : Pourcentage de ménages locataires qui paient plus de 30%, 50%, 80 % de leur revenu pour se loger⁶⁰



Graphique 2 : L'évolution du loyer médian à Verdun⁶¹



⁶⁰ Ibid.

⁶¹ Ibid.

Tableau 5 : Variation du nombre de logements locatifs, entre 2011 - 2017, terre ferme⁶²

TERRE FERME	STUDIOS	1 C.C.	2 C.C.	3 C.C. ET +	TOTAL
2011	1 026	4 707	6 311	2 025	14 069
2012	1 019	4 628	6 375	2 103	14 125
2013	966	4 685	7 428	2 025	15 104
2014	990	4 804	7 509	2 117	15 420
2015	958	4 759	7 617	2 125	15 462
2016	954	4 813	7 569	2 131	15 470
2017	945	4 772	7 587	2 123	15 427
VARIATION 2011-2016	-7,9%	1,4%	20,2%	4,8%	9,7%

Tableau 6 : Variation du nombre de logements locatifs, entre 2011 - 2017, Île-des-Sœurs⁶³

IDS	STUDIOS	1 C.C.	2 C.C.	3 C.C. ET +	TOTAL
2011	454	1 103	858	327	2 742
2012	456	1 101	860	328	2 745
2013	459	1 109	873	335	2 776
2014	458	1 096	856	283	2 693
2015	453	1 099	868	303	2 723
2016	467	1 143	907	304	2 821
2017	469	1 142	906	304	2 821
VARIATION 2011-2016	3,3%	3,5%	5,6%	-7,0%	2,9%

⁶² Statistiques sur le marché locatif primaire. Enquête sur les logements locatifs. SCHL. 2017. Données pour Verdun (excluant l'Île-des-Sœurs).

⁶³ Statistiques sur le marché locatif primaire. Enquête sur les logements locatifs. SCHL. 2017. Données pour l'Île-des-Sœurs.

Tableau 7 : Nombre et proportion de ménages locataires et propriétaires habitant un ensemble de condominiums (copropriété divisée), en 2016⁶⁴

	MÉNAGES LOCATAIRES HABITANT UN ENSEMBLE DE CONDOS		MÉNAGES PROPRIÉTAIRES HABITANT UN ENSEMBLE DE CONDOS	
	Nombre	%	Nombre	%
WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE	995	9,0	2 340	59,6
DESMARCHAIS-CRAWFORD	310	4,9	455	14,6
ÎLE-DES-SŒURS	1 185	29,3	4 265	76,6
TOTAL VERDUN	2 490	7,3%	7 060	20,8%

Tableau 8 : Logements privés nécessitant réparations majeures, 2006-2016⁶⁵

	2006		2016		VARIATION 2011-2016
	Nombre	%	Nombre	%	
WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE (WDE)	1 580	14 %	1 300	11,8 %	-17,7%
DESMARCHAIS-CRAWFORD (DC)	810	12 %	635	10,1 %	-21,6%
ÎLE-DES-SŒURS (IDS)	115	3 %	130	3,2 %	13,0%
VERDUN	2 505		2 065		-17,6%

⁶⁴ Données croisées commandées par le FRAPRU et le CACV en 2018 à Statistique Canada, Recensement 2016

⁶⁵ Statistique Canada, Recensement de 2016. Commande du FRAPRU, Dossier noir 2018.

Tableau 9 : Logements locatifs privés selon la période de construction, 2016⁶⁶

	WDE	DC	IDS	TOTAL
Avant 1961	57,5 %	69,3 %	5,4 %	51,1%
1961-1970	15,8 %	16,0 %	30,8 %	18,7%
1971-1980	10,4 %	8,6 %	21,9 %	12,0%
1981 et après	16,3 %	6,0 %	41,9 %	18,1%
Total	100%	100%	100%	100%

Tableau 10 : Nombre de ménages locataires vivant dans des conditions d'habitation pouvant avoir un impact sur leur santé ou sécurité, en 2017 à Verdun⁶⁷

	VERDUN			ÎLE DE MONTRÉAL	
	NOMBRE ESTIMÉ DE MÉNAGES	%	INTERVALLE DE CONFIANCE DE 95%	%	INTERVALLE DE CONFIANCE DE 95%
Taches d'infiltration d'eau	4 400	21	11,2 - 30,1	18	2 404 - 6 459
Taches ou odeurs de moisissures	3 300	15	4,1-18,7	14	880 - 4 013
Présence de punaises	500	2	0,5 - 3,9	4	2,7 - 4,3
Présence de coquerelles	500	2	0,4 - 4,2	5	3,7 - 5,2
Présence de rats ou de souris	2 700	13	8,4 - 16,5	10	8,5 - 11,0
Sentiment d'insécurité	2 100	10	0,3 - 19,5	4	3,1 - 4,8
Accès non sécuritaire (12 logements ou plus)	4 500	21	10,6-31,7	18	10,6-31,7
Portes qui ne se barrent pas	2 600	12	2,5 - 21,6	8	6,7 - 8,9
Inconfort lié au froid	3 700	17	7,7 - 27,0	12	11,0 - 13,7
Inconfort lié à la chaleur	4 900	23	13,3 - 32,4	24	22,1 - 25,4
Au moins 3 défaillances⁶⁸	5 500	26	17,4-33,7	20	3 734-7 232

⁶⁶ *Ibid.*⁶⁷ Direction régionale de santé publique du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. 2018. *Les conditions d'habitation à Montréal selon l'Enquête Habitation, 2017*⁶⁸ Porte(s) extérieure(s) qui ne se barre(nt) pas, portes qui laissent passer des infiltrations d'air ou d'eau, pas de hotte de cuisine, salle de bain sans fenêtre ou ventilateur, toilette qui bouche ou qui fuit, trous ou fissures dans les planchers, murs ou plafonds.

Tableau 11 : Nombre et proportion de locataires consacrant plus de 30 %, 50%, 80% de revenus pour se loger, femmes et hommes, à Verdun en 2016⁶⁹

	% MÉNAGES LOCATAIRES DONT LE PRINCIPAL SOUTIEN FINANCIER EST UNE FEMME			% MÉNAGES LOCATAIRES DONT LE PRINCIPAL SOUTIEN FINANCIER EST UN HOMME		
	Wellington-de-l'Église	Desmarchais-Crawford	Île-des-Sœurs	Wellington-de-l'Église	Desmarchais-Crawford	Île-des-Sœurs
Payent plus de 30 %	35,5%	33%	7,8%	31,9%	25,6%	36,1%
Payent plus de 50 %	15%	11,8%	21,4%	14,4%	12,3%	18,3%
Payent plus de 80 %	5,3%	3,6%	10,6%	6,1%	5,2%	11,4%

Tableau 12 : Nombre et pourcentage de familles, couples avec enfants, consacrant plus de 30%, 50% et 80 % de leur revenu au logement par quartier, en 2016⁷⁰

	WELLINGTON-DE-L'ÉGLISE		DESMARCHAIS-CRAWFORD		ÎLE-DES-SOEURS	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Payent plus de 30 %	235	18,6%	115	12,8%	350	37,0%
Payent plus de 50 %	70	5,5%	25	2,8%	160	16,9%
Payent plus de 80 %	25	2,0%	10	1,1%	100	10,6%
REVENU MÉDIAN	63 963\$		73 876\$		65 402\$	

⁶⁹ Données croisées commandées par le FRAPRU et le CACV en 2018 à Statistique Canada, Recensement 2016

⁷⁰ *Ibid.*

Tableau 13 : Nombre et pourcentage de familles monoparentales consacrant plus de 30%, 50% et 80 % de leur revenu au logement par quartier, en 2016

	WELLINGTON- DE-L'ÉGLISE		DESMARCHAIS- CRAWFORD		ÎLE- DES-SOEURS	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Payent plus de 30 %	410	33,6 %	240	28,9%	190	48,1%
Payent plus de 50 %	150	12,3 %	70	8,4 %	110	27,8%
Payent plus de 80 %	30	2,5 %	25	3%	45	11,4%
REVENU MÉDIAN	41 545\$		46 981\$		46 838\$	
TOTAL DE FAMILLES MONOPARENTALES	1 220		830		395	

Tableau 14 : Nombre et pourcentages de personnes âgées de 65 ans et plus consacrant plus de 30%, 50% et 80 % de leur revenu au logement par quartier, en 2016⁷¹

	WELLINGTON- DE-L'ÉGLISE		DESMARCHAIS- CRAWFORD		ÎLE- DES-SOEURS	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Payent plus de 30 %	685	43,2%	475	34,5%	420	49,1%
Payent plus de 50 %	150	9,5%	115	8,4%	155	18,1%
Payent plus de 80 %	20	1,3%	20	1,5%	50	5,8%
REVENU MÉDIAN	24 092 \$		28 116\$		45 247\$	
TOTAL DE FAMILLES MONOPARENTALES	1 585		1 375		855	

⁷¹ Ibid.

