



Document synthèse

Inventaire du logement social dans le quartier Villeray

Par l'Association des locataires de Villeray



Travail et conception : Noé Bünzli (EÉC)

Révision été 2021 : Vattharya Ker (EÉC) et Benoît Marchand (EÉC)

Sous la supervision : Geneviève Breault, organisatrice communautaire

Le présent document synthèse s'inscrit dans un projet d'inventaire du logement social dans Villeray, mené par l'Association des locataires de Villeray (ALV) au cours de l'été 2018. Il a été mis à jour à l'été 2021. Il rassemble les informations présentées dans une série de trois dossiers portant respectivement sur les habitations à loyer modique (HLM), les organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL-H) et les coopératives d'habitations de Villeray. Une carte détaillée et une ligne du temps ont également été produites en complément des dossiers susmentionnés.

Tous documents produits dans le cadre de cet inventaire sont disponibles dans les bureaux et sur le site internet de l'ALV. Par ailleurs, une carte interactive est aussi disponible sur ledit site.

AVERTISSEMENT : Les coopératives d'habitations et organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL-H) sont des entités autonomes et, contrairement aux HLM, il n'existe pas nécessairement de dossier centralisé porté par l'OMHM. Les données disponibles sont donc limitées et il est alors important, durant la lecture de présent document, de faire attention aux diverses notes méthodologiques sur les informations présentées. En particulier, les données historiques ne concernent que les OSBL-H et coopératives encore en activité et excluent les projets qui ont cessé d'exister.

Association des locataires de Villeray

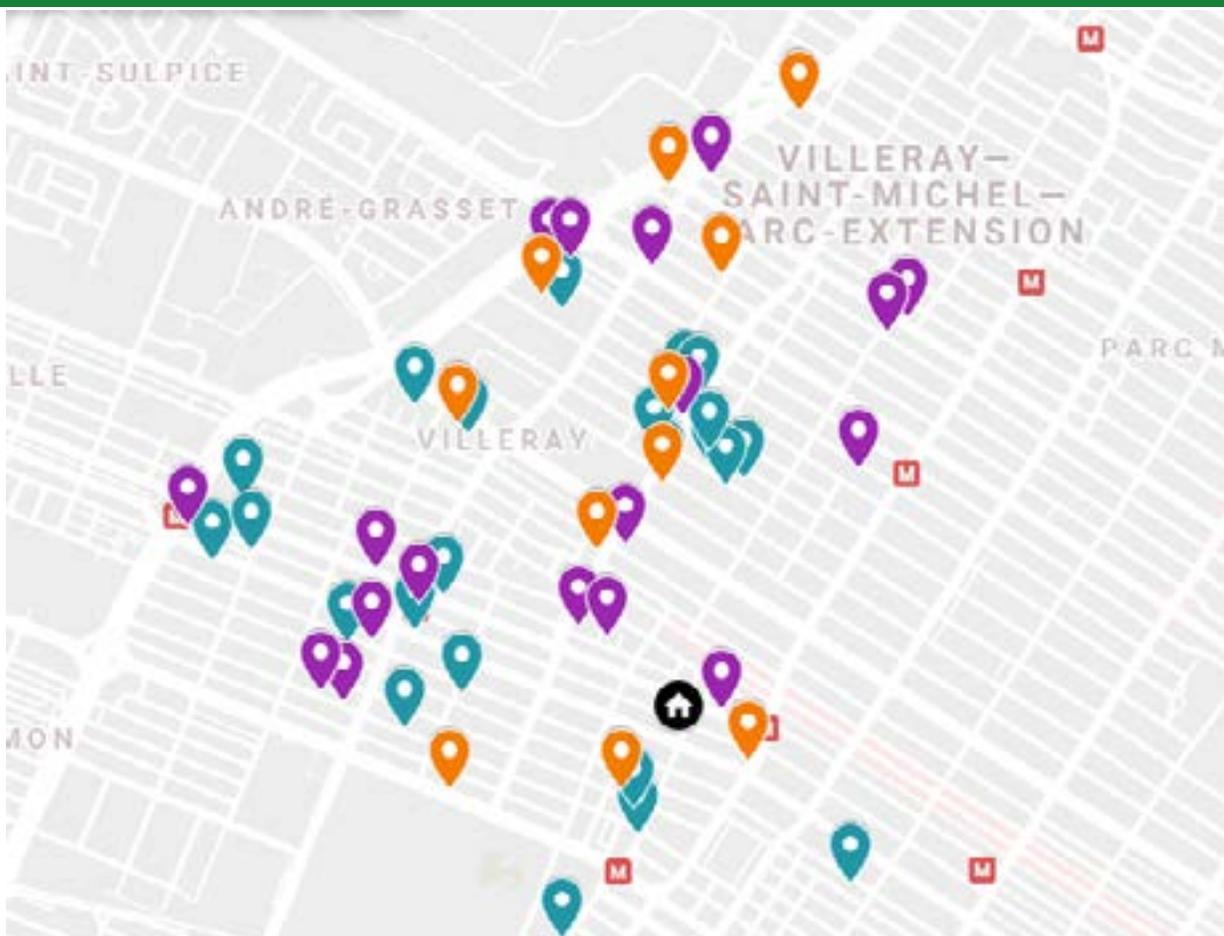
660 rue Villeray, local R-110

Montréal, Québec, H2R 2H8

Téléphone : (514) 270-6703 / Courriel : alv@cooptel.qc.ca

Site internet : www.locatairesdevilleray.com

La répartition du logement social dans Villeray



Logements offerts dans les HLM de Villeray

Total	Famille/pers. seule	Pers. âgée	Unité adaptée	Autres
761	231 (30,4%)	500 (65,7%)	25 (3,3%)	5 (0,7%)

Logements offerts dans les OSBL-H* de Villeray

Total	1 1/2	2 1/2	3 1/2	4 1/2	5 1/2	6 1/2
415	125 (32,1%)	14 (3,6%)	227 (58,4%)	19 (4,9%)	3 (0,8%)	1 (0,3%)

* Les totaux pour la typologie de logement excluent la Maison Notre-Dame (26 logements) ; données non disponibles.

Logements offerts dans les coopératives* de Villeray

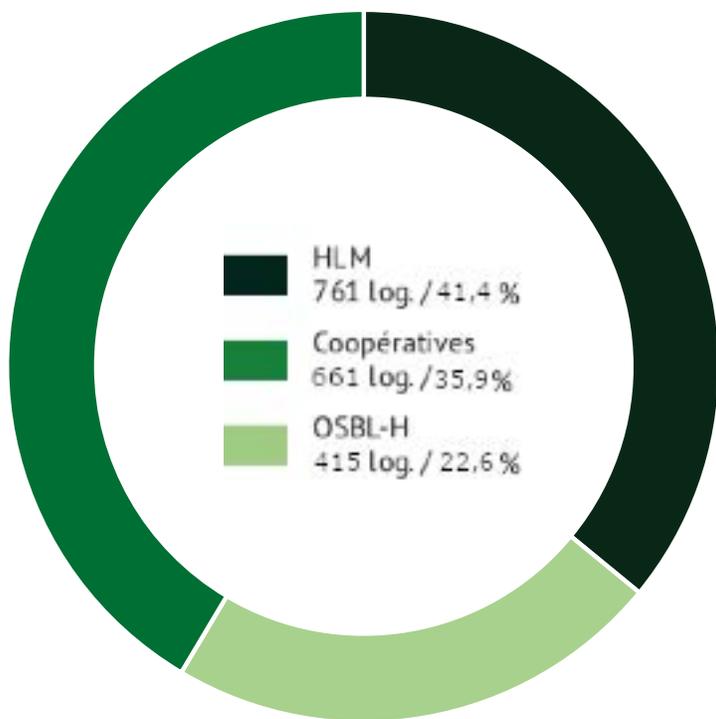
Total	1 1/2	2 1/2	3 1/2	4 1/2	5 1/2	6 1/2 +
661	2 (0,4%)	-	123 (27,2%)	151 (33,3%)	144 (31,8%)	33 (7,3%)

* Le détail pour la typologie de logements concerne 453 logements (68,6%) abrités dans 14 coopératives

L'offre en logement social dans Villeray

Offre du logement social dans Villeray

Total	HLM	OSBL-H	COOP
1836	761 (41,4%)	415 (22,6%)	661 (35,9%)



Une majorité de HLM, même sans nouvelle construction depuis 1994

Entre la construction du premier (1971) et du dernier HLM (1994), 18 projets ont été établis dans Villeray. Ce faisant, en 23 ans, 761 logements en HLM ont été implantés dans le quartier, soit une moyenne de 33 nouveaux logements en HLM par année. De leur côté, les coopératives, dont les premières datent de 1981, ont offert 661 logements en 37 ans de programmes, soit une moyenne de 17,9 unités par année. Les OSBL-H, quant à eux, ont permis la création de 415 logements depuis le premier OSBL en 1993, soit une moyenne de 14,8 par an. Dans le cas de Villeray, le modèle de HLM semble donc avoir été le programme le plus efficace.

Un quartier offrant peu de logement social

Alors que le logement social représente approximativement 10 % de tous les logements du Québec, la proportion dans l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (VSMPE) n'est que de 6,6 %. Elle est même de seulement 6 % dans le quartier Villeray.

Du logement social généralement bien situé

De par sa petite taille et la présence de plusieurs grandes artères, le quartier Villeray offre généralement à ses habitants un bon accès au transport et à divers services. À titre indicatif, sur les 52 sites de logement social actifs, 45 se trouvent à moins d'un kilomètre d'une station de métro et aucun ne se trouve à plus d'un kilomètre d'une épicerie.

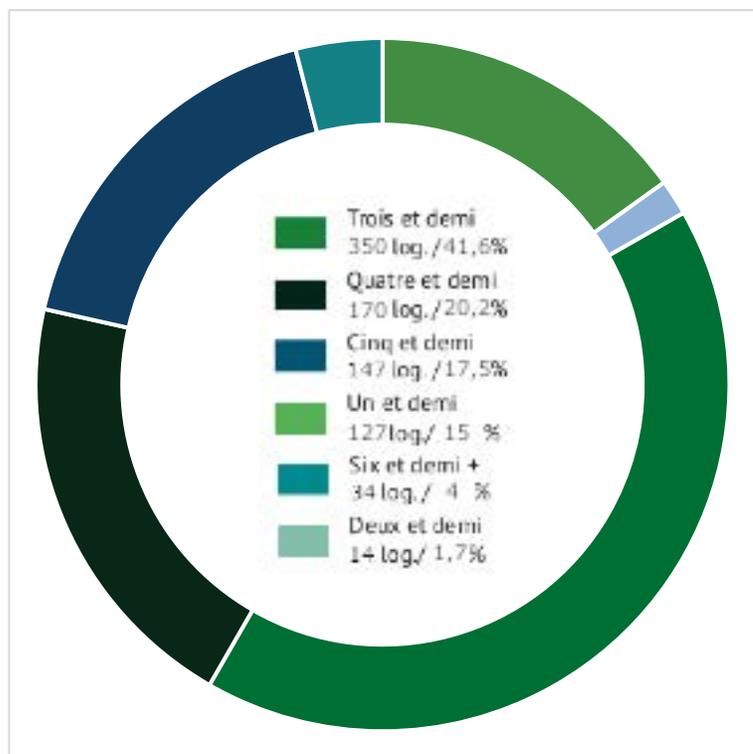
Proportion du logement social dans...

Le Québec	~ 10 %
L'arrondissement VSMPE	6,6 %
Le quartier Villeray	6 %

Selon les données du recensement 2016.

Les typologies offertes

Offre unie des coopératives et OSBL-H



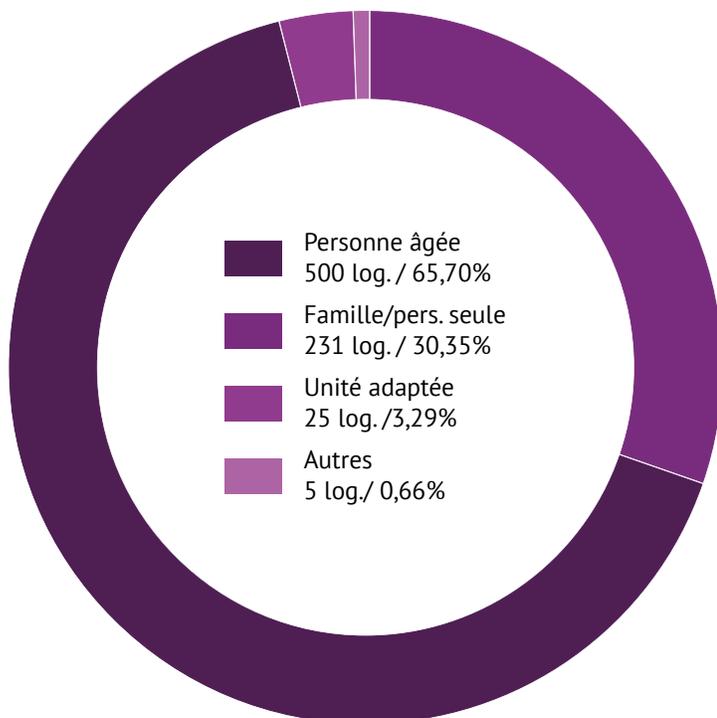
Remarque méthodologique sur l'offre des coopératives et OSBL-H

À noter que les données ci-contre ne portent que sur les coopératives et les OSBL-H où les données sont disponibles. Elles excluent donc les 26 logements de l'OSBL-H de la Maison Notre-Dame et n'incluent que 453 logements dans 14 coopératives. Cet ensemble de 843 logements, soit 78,4 % de l'offre unie, constitue donc un échantillon représentatif des 1075 logements en coopératives et OSBL-H de Villeray.

Domination des logements de moyennes tailles dans les coops et OSBL-H de Villeray

Les 3 1/2 dominent l'offre dans les logements sociaux de Villeray, alors que cette typologie représentait 41,6% des logements en OSBL-H et le quart des logements en coops. Par ailleurs, les 1 1/2, 4 1/2 et les 5 1/2, avec une, deux ou trois chambres, composent la majorité de l'offre restante. À noter que la plupart des petits logements (1 1/2, 2 1/2) se trouvent dans les OSBL-H et que la majorité des très grands logements (6 1/2, ou plus) se trouvent majoritairement dans les coopératives d'habitation.

Offre dans les HLM



Beaucoup de logements pour les personnes seules et les personnes âgées et une pénurie de logements pour les familles.

Comment mettre en dialogue l'offre en HLM et l'offre en coopératives et OSBL-H? Après tout, la typologie détaillée des logements offerts en HLM n'est pas disponible, alors que la taille des logements pour familles varie selon les projets. En même temps, l'écrasante majorité des logements pour personnes âgées et tous les logements pour personne seule comptent une seule chambre. Entre les HLM, les coops et les OSBL-H de Villeray, on peut donc estimer le nombre de petits logements à **au moins** 991 unités (soit environ 54% de l'offre de logement social complète). D'une part, cela signifie que, dans Villeray, il est généralement plus facile de trouver une place dans un logement social en tant que personne seule et/ou personne âgée. D'autre part, cela signifie que l'offre en logement social pour les ménages de plusieurs personnes (familles, collocation) est minime par rapport à l'offre totale. L'effet est d'autant exacerbé que plusieurs unités de grandes tailles, dans les coopératives, sont habités par des personnes seules ou des couples, alors que, même après le départ des enfants, les parents restent.

L'évolution du logement social dans Villeray

Les projets de logement social existants, selon la décennie d'implantation et le modèle

Décennie	HLM			OSBL-H			Coopératives		
	Projets	Unités	Moy. ¹	Projets	Unités	Moy. ¹	Projets	Unités	Moy. ¹
1970	4	52	13	-	-	-	-	-	-
1980	8	469	58,6	-	-	-	10	221	22,1
1990	7	240	34,3	2	42	21	4	116	29
2000	-	-	-	5	305	61	5	233	46,6
2010	-	-	-	4	68	17	3	91	22,8
TOTAL	19²	761	40,05	11	415	37,27	22	661	30,05

1) Moyenne d'unités de logement par projet.

2) En séparant la phase Saint-Georges II (1977) et Saint-Georges I (1991), bien qu'ils constituent aujourd'hui un ensemble unifié.

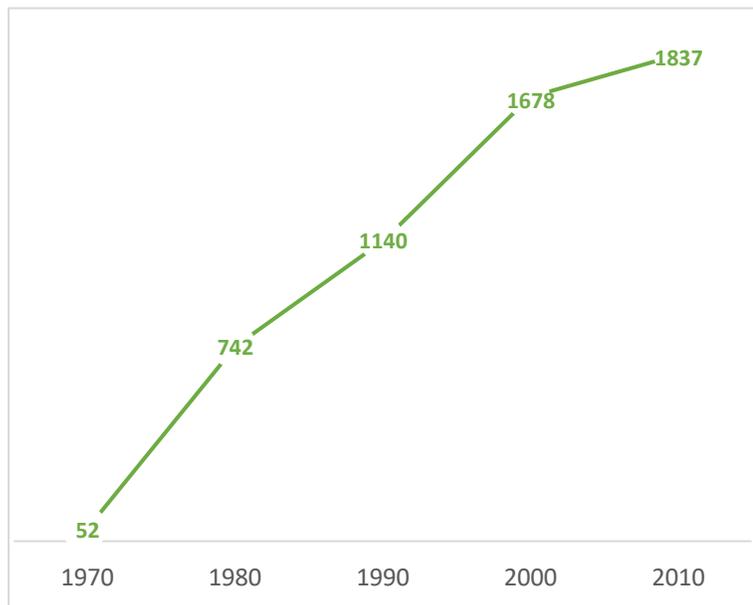
L'évolution de l'offre du logement social dans Villeray¹

Décennie	Chaque décennie			Cumulatif, par décennie		
	Projets	Unités	Moy.	Projets	Unités	Moy.
1970	4	52	13	4	52	13
1980	18	690	38,33	22	742	33,7
1990	13	398	30,62	34	1140	32,6
2000	10	538	53,8	45	1678	37,3
2010	7	159	34,9	52	1837	35,3

1) Données disponibles seulement pour les projets encore en activités. Exclut donc les OSBL-H et coopératives qui ont cessé d'exister.

L'évolution du logement social dans Villeray (suite)

Évolution de l'offre en logement social, par unité de logement construit chaque décennie



Les années 1970

Le premier HLM de Villeray a été construit en 1971, suivi par trois HLM en 1977. Ensemble, ils offrent 52 logements, soit une moyenne de 13 logements par projet.

Les années 1980

Les années 1980 représentent la décennie la plus importante pour le développement du logement social dans le quartier. 690 logements sont créés au sein de 8 HLM et 10 coopératives. Si la moyenne unie est donc de 38,3 unités par projet, il est important de souligner que les HLM sont généralement de plus grands projets (moyenne de 58,6 unités par projet) que les coopératives (moyenne de 22,1 unités par projet).

Les années 1990

La décennie 1990 est marquée par la fin de la construction de HLM et l'implantation des premiers OSBL-H dans Villeray. Elle représente l'implantation de 398 logements dans 13 projets (soit une moyenne de 30,6 unités par projet).

Les années 2000

Les années 2000 représentent une reprise, par rapport aux années 1990, mais les 538 logements répartis dans 10 projets (moyenne de 53,8) ne sont pas suffisants pour atteindre le niveau des années 1980.

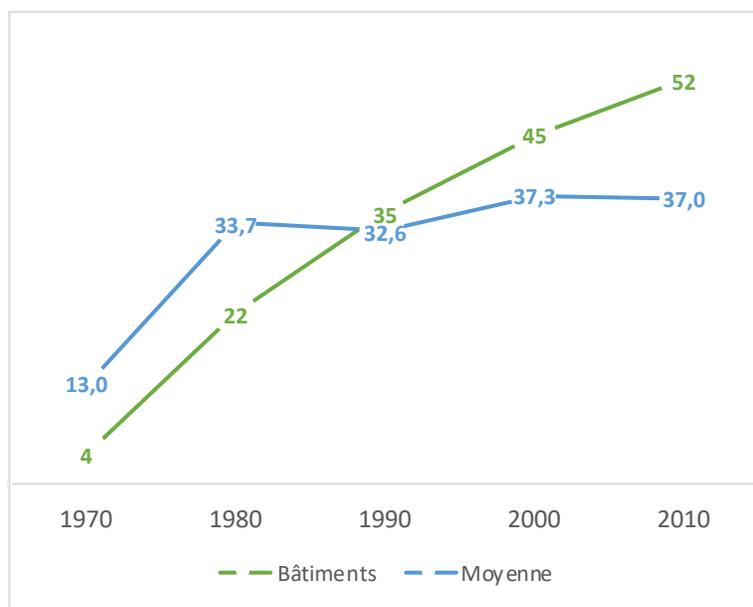
Les années 2010

Au cours de la présente décennie, seulement 159 logements dans 7 projets (moyenne de 22,7 unités) ont vu le jour.

Une moyenne de logements par projet stable

Sur les quatre dernières décennies, la moyenne d'unités par projet est restée relativement stable, se situant entre 32,6 et 37,3. Paradoxalement, seulement deux projets (un HLM et une coop) disposent réellement d'un nombre de logements correspondant à cette fourchette. **En réalité, les projets sont généralement plus petits (5 à 25 unités) ou plus grands (40 unités et plus).**

Évolution du nombre de bâtiments destinés au logement social et moyenne de logements disponibles par projets (par décennie)



Un document produit par :



Association des locataires de Villeray

660 rue Villeray, local R-110

Montréal, Québec, H2R 1J1

Téléphone : (514) 270-6703 / Courriel : alv@cooptel.qc.ca

Site internet : www.locatairesdevilleray.com

La publication a été réalisée grâce au support de :



660 rue Villeray

Montréal (Québec) H2R 1J1

(514) 279-0117 / cdc@solidaritesvilleray.org

<https://www.solidaritesvilleray.org>