



LA COPROPRIÉTÉ DIVISÉ DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL ET AU QUÉBEC

La copropriété divise dans la région métropolitaine de Montréal et au Québec

Rapport final
Marc H. CHOKO, Gilles SÉNÉCAL
et Nathalie VACHON

Institut national de la recherche scientifique
Urbanisation, Culture et Société

Cette étude est publiée par la Société d'habitation du Québec.

Elle a été réalisée par Marc H. Choko et Gilles Sénécal avec la collaboration de Jean Boivin et de Mesmin Kiti de l'Institut National de la recherche scientifique Urbanisation, Culture et Société, sous la responsabilité de Odile Simard, de la Direction de la planification, de la recherche et de la concertation, dans le cadre de la programmation de recherche de la Société d'Habitation du Québec.

Cette étude a été financée par les organismes suivants : la Société d'habitation du Québec, la Société canadienne d'hypothèque et de logement, le ministère des Affaires municipales et des Régions, la Régie du logement du Québec et la Ville de Montréal.

Note: Les idées exprimées dans ce document n'engagent que la responsabilité des auteurs.

Cette publication est offerte sur le site Internet de la société d'habitation du Québec **www.habitation.gouv.qc.ca**. Pour plus de renseignements, on peut s'adresser au Centre de documentation de la Société d'Habitation du Québec.

Québec: (418) 646-7915

Montréal: (514) 873-9612

Ailleurs au Québec: 1 800 463-4315

Société d'habitation du Québec

Aile Saint-Amable, 3^e étage
1054, rue Louis-Alexandre Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7

ÉDITION

Direction des Communications
Josette Huet

GRAPHISME ET INFOGRAPHIE

Vallières Communication

PAGE COUVERTURE

Marlène Tremblay

IMPRESSION ET RELIURE

Transcontinental

Septembre 2006

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec, 2006
Bibliothèque nationale du Canada, 2006
ISBN 2-550-46785-X (version imprimée)
ISBN 2-550-46786-8 (PDF)
© Gouvernement du Québec

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	.IX
REMERCIEMENTS	.IX
FAITS SAILLANTS	.1
1. INTRODUCTION	.3
1.1 Mise en contexte	.3
1.2 Les objectifs de l'étude	.4
1.3 Les hypothèses de l'étude	.5
2. HISTORIQUE DU PHÉNOMÈNE ET RAPPEL DES ÉTUDES RÉCENTES	.7
2.1 L'émergence de la copropriété au Québec	.7
2.2 Les études antérieures	.8
2.2.1 Le Comité d'étude sur la conversion en copropriété des immeubles locatifs du Groupe de travail sur l'habitation du gouvernement du Québec	.8
2.2.2 L'étude Hurtubise sur la copropriété divise pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement	.9
2.2.3 L'étude de l'INRS-Urbanisation sur la conversion des immeubles locatifs pour le gouvernement du Québec	.10
2.2.4 Quelques autres études	.10
3. MÉTHODOLOGIE ET DIVERSES SOURCES DE DONNÉES	.11
3.1 Découpage du territoire d'étude	.11
3.1.1 L'ensemble du territoire d'étude	.11
3.1.2 Le découpage du territoire de Montréal et de Laval	.12
3.2 Les diverses sources de données	.14
3.2.1 Rôles d'évaluation foncière 2003	.14
3.2.1.1 Système de référence géographique	.14
3.2.1.2 Unités de mesure de superficie	.14
3.2.1.3 Superficies	.15
3.2.1.4 Orientation de la voie publique	.15
3.2.2 Fichier des mutations immobilières 2002-2003	.15
3.2.3 Recensement 2001	.15
3.2.4 Demandes d'autorisation de convertir	.16
3.2.5 Enquête Jolicoeur	.16
4. CARACTÉRISATION DU PARC DE LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ DIVISE DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL	.17
4.1 Le nombre d'unités	.17
4.2 La taille et le type des immeubles et des unités	.21
4.3 Les périodes de construction et d'achat	.25
4.4 Travaux et copropriété dans le parc d'immeubles anciens	.27
4.5 La valeur des unités de logement en copropriété divise dans la région de Montréal	.28
4.6 Quelques autres caractéristiques économiques de la copropriété divise dans la région de Montréal	.33
4.6.1 Les coûts de la copropriété	.33
4.6.2 La copropriété comme investissement	.35
4.6.3 Quelques caractéristiques des locataires de copropriétés	.36

5	LES OCCUPANTS DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL	.41
5.1	Les copropriétaires occupants	.41
5.2	Interprétation des caractéristiques de la population des sept secteurs de la région métropolitaine	.45
5.3	Le choix de la copropriété, la satisfaction et les trajectoires résidentielles	.48
5.3.1	Les facteurs de choix de la copropriété	.48
5.3.2	Le niveau de satisfaction, les problèmes rencontrés et les services disponibles	.49
5.3.3	Les trajectoires résidentielles	.50
6.	LA CONVERSION EN COPROPRIÉTÉ DIVISE ET LA RÉGIE DU LOGEMENT	.55
6.1	Répartition des logements convertis	.55
6.2	Les copropriétés converties de l'enquête	.60
7.	LE MILIEU D'IMPLANTATION	.63
7.1	Stratégie de caractérisation des milieux et accès aux équipements assurant la mobilité	.64
7.2	L'accessibilité aux systèmes de transport	.67
7.3	La typologie des secteurs selon la diversité fonctionnelle observée dans les rôles fonciers	.75
7.4	Les choix modaux de transport et la typologie des différents secteurs	.83
7.5	Les pratiques modales des résidents de copropriétés	.87
8.	LE PORTRAIT DE LA COPROPRIÉTÉ À QUÉBEC, À GATINEAU ET À SHERBROOKE	.91
8.1	Méthodologie et source de données	.92
8.2	Le profil de la copropriété à Québec, à Gatineau et à Sherbrooke	.92
8.2.1	Le nombre des copropriétés et le poids de la copropriété dans les parcs résidentiels municipaux	.92
8.2.2	La valeur des unités de logement en copropriété divise dans les trois municipalités	.94
8.2.3	La taille et le type d'immeubles et d'unités	.95
8.3	La conversion en copropriété divise et la Régie du logement	.97
8.4	Cartographie de la copropriété à Gatineau, Québec et Sherbrooke	.98
8.5	Conclusion	.102
9.	CONCLUSION	.105
	BIBLIOGRAPHIE	.109
	ANNEXE 1	.111
	ANNEXE 2	.129
	ANNEXE 3	.133
	ANNEXE 4	.137

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1	Historique des mises en marché et perspectives à court terme. Univers de projets horizontaux et verticaux en copropriété divise, Région métropolitaine de Montréal, 1969-1980	9
TABLEAU 2	Copropriétés et logements achevés, Région métropolitaine de Montréal, 1969 à 2004 . . .	18
TABLEAU 3	Distribution des copropriétés dans les sept secteurs de la région de Montréal	20
TABLEAU 4	Types d'habitations achevées par marché visé, Région de Montréal, 1985 à 2004 . . .	20
TABLEAU 5	Type de construction et mode d'occupation des logements, Région métropolitaine de recensement de Montréal, 2001	22
TABLEAU 6	Type de construction en copropriété divise dans les sept secteurs de la région de Montréal	23
TABLEAU 7	Nombre d'unités d'habitation dans les immeubles en copropriété divise, selon les rôles d'évaluation 2003 et l'enquête 2004, région de Montréal	24
TABLEAU 8	Nombre de chambres à coucher dans les logements en copropriété divise, selon le recensement 2001 et l'enquête 2004	24
TABLEAU 9	Périodes de construction et mode d'occupation des logements, Région métropolitaine de recensement de Montréal (2001)	26
TABLEAU 10	Périodes d'achat des copropriétés divises dans les sept secteurs, Région de Montréal (2004)	26
TABLEAU 11	Travaux majeurs réalisés par les propriétaires dans les différents types de construction, région de Montréal (2004)	27
TABLEAU 12	Valeur foncière moyenne pour les sept secteurs de la région de Montréal	29
TABLEAU 13	Nombre de ventes annuelles de logements en copropriété pour les sept secteurs de la région de Montréal	30
TABLEAU 14	Prix de vente moyen des logements en copropriété pour les sept secteurs de la région de Montréal (en dollars)	30
TABLEAU 15	Prix moyen d'achat et coût global (en \$ constants) incluant les travaux effectués par les copropriétaires, selon la période d'achat pour la région de Montréal	31
TABLEAU 16	Prix moyen d'achat et coût global (en \$ constants) incluant les travaux effectués par les copropriétaires, pour les sept secteurs de la région de Montréal	32
TABLEAU 17	Les copropriétaires avec ou sans hypothèque selon les sept secteurs d'étude de la région de Montréal	35
TABLEAU 18	Les versements mensuels des hypothèques des copropriétaires selon les sept secteurs d'étude de la région de Montréal	35
TABLEAU 19	Genre de ménages locataires des copropriétés dans la région de Montréal, selon l'Enquête Jolicoeur	36

TABLEAU 20	Revenu des ménages copropriétaires occupants et des ménages locataires de la région de Montréal en 2001 et en 2003	.37
TABLEAU 21	Nombre d'unités de logements en copropriété dans la région métropolitaine de Montréal, 2003	.38
TABLEAU 22	Genre de ménages copropriétaires occupants dans la région de Montréal	.41
TABLEAU 23	Situation des occupants des copropriétés dans les sept secteurs de la région de Montréal	.43
TABLEAU 24	Répartition des résidents d'une copropriété selon leur langue maternelle dans la région de Montréal	.44
TABLEAU 25	Le statut familial des ménages selon la langue maternelle dans la région de Montréal . . .	.45
TABLEAU 26	Caractéristiques de la population des sept secteurs de la région de Montréal à partir de quelques variables clés (%)	.47
TABLEAU 27	Intention de rester des copropriétaires dans les cinq zones de la région de Montréal . . .	.49
TABLEAU 28	Localisations précédentes et actuelles des copropriétaires dans les cinq zones de la région de Montréal	.51
TABLEAU 29	Intentions de localisation d'une résidence future des copropriétaires par secteurs géographiques, région de Montréal	.53
TABLEAU 30	Localisation précédente, actuelle et future des logements des copropriétaires par secteurs géographiques, région de Montréal	.54
TABLEAU 31	Demandes d'autorisation de convertir et taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de Montréal, 1988 à 2000	.56
TABLEAU 32	Nombre de demandes d'autorisation de convertir 2001 à 2004, Région métropolitaine de Montréal	.56
TABLEAU 33	Conversions en copropriété dans la région métropolitaine de Montréal par arrondissement, 1994-2000	.59
TABLEAU 34	Répartition des copropriétés dans les sept secteurs de la région de Montréal	.63
TABLEAU 35	Répartition du nombre de logements selon le mode de propriété des unités résidentielles dans les sept secteurs de la région de Montréal	.64
TABLEAU 36	Distance entre les copropriétés et la station de métro la plus proche pour cinq zones de la région de Montréal	.67
TABLEAU 37	Distance entre les copropriétés et la gare de trains de banlieue la plus proche pour cinq zones de la région de Montréal	.71
TABLEAU 38	Distance entre les copropriétés et l'entrée d'autoroute la plus proche pour cinq zones de la région de Montréal	.74
TABLEAU 39	Répartition de l'assiette foncière selon la typologie des 81 secteurs de la région de Montréal	.76
TABLEAU 40	Distance de localisation des copropriétés selon les trois types d'infrastructure de transport, région de Montréal	.83
TABLEAU 41	Distance aux principaux accès de transport selon la typologie, région de Montréal . .	.84
TABLEAU 42	Modes de transport les plus fréquents pour se rendre au travail, aux lieux d'études ou à d'autres activités pour les sept secteurs de la région de Montréal	.90

TABLEAU 43	Le nombre d'unités en copropriété dans les municipalités de Gatineau, de Québec et de Sherbrooke	92
TABLEAU 44	La proportion de la copropriété dans le parc résidentiel de Gatineau, de Québec et de Sherbrooke	93
TABLEAU 45	Valeurs foncières moyennes par municipalité	94
TABLEAU 46	Nombre de copropriétés par emplacement dans les villes de Gatineau, Sherbrooke et Québec, ainsi qu'à Montréal (en pourcentage)	96
TABLEAU 47	Nombre d'emplacements, de bâtiments et de copropriétés dans les villes de Gatineau, de Québec et de Sherbrooke	96
TABLEAU 48	La taille des emplacements et le nombre moyen d'unités en copropriété dans les villes de Gatineau, de Québec et de Sherbrooke	97
TABLEAU 49	Demandes d'autorisation de convertir à Gatineau, à Québec et à Sherbrooke	98

LISTE DES FIGURES ET DES CARTES

FIGURE 1	Prix moyen d'achat (en \$ constants) pour les sept secteurs de la région de Montréal, selon la période d'achat	32
FIGURE 2	Stabilité et pouvoir d'attraction des cinq secteurs de la région de Montréal	52
CARTE 1	Le territoire d'étude et les sept secteurs de la Région métropolitaine de Montréal . .	12
CARTE 2	Les zones de Laval retenues pour l'étude	13
CARTE 3	La localisation des copropriétés divises dans la Région métropolitaine de Montréal .	19
CARTE 4	Conversions en copropriété dans la Région métropolitaine de Montréal, 1994-2000 .	57
CARTE 5	Conversions en copropriété dans le secteur de Montréal Centre, 1994-2000	58
CARTE 6	Accessibilité aux stations de métro à partir des unités d'évaluation foncière en copropriété, région de Montréal	69
CARTE 7	Densité des copropriétés autour des stations de métro, région de Montréal	70
CARTE 8	Accessibilité aux gares de trains de banlieue à partir des unités d'évaluation foncière en copropriété, région de Montréal	71
CARTE 9	Densité des copropriétés autour des gares de train de banlieue, région de Montréal	72
CARTE 10	Accessibilité aux autoroutes à partir des unités d'évaluation foncière en copropriété, région de Montréal	74
CARTE 11	Typologie des secteurs : le groupe 1 (le centre diversifié)	77
CARTE 12	Typologie des secteurs : le groupe 2 (la ceinture industrielle)	78
CARTE 13	Typologie des secteurs : le groupe 3 (la périphérie en émergence)	79
CARTE 14	Localisation des pôles d'emploi majeurs, dans les secteurs diversifiés	80
CARTE 15	Typologie des secteurs : le groupe 4 (la banlieue résidentielle)	81
CARTE 16	Typologie des secteurs : le groupe 5 (la banlieue résidentielle jouxtant la zone agricole et celle du nord de l'île de Montréal)	82
CARTE 17	Copropriétés à plus de 3 km de l'autoroute, région de Montréal	85
CARTE 18	Copropriétés en milieu non diversifié à moins de 3 km de l'autoroute, région de Montréal	86
CARTE 19	Les utilisateurs de l'automobile dans la région de Montréal	88
CARTE 20	Les utilisateurs du transport en commun dans la région de Montréal	89
CARTE 21	La distribution des copropriétés sur le territoire de la ville de Québec	100
CARTE 22	La distribution des copropriétés sur le territoire de la ville de Gatineau	101
CARTE 23	La distribution des copropriétés sur le territoire de la ville de Sherbrooke	102

AVANT-PROPOS

La Société d'habitation du Québec collabore avec ses partenaires à l'acquisition et au partage du savoir en habitation afin d'améliorer les conditions générales de l'habitat au Québec. Dans la poursuite des recherches visant l'amélioration de la qualité des logements et de leur milieu environnant, elle souhaite regrouper l'ensemble de l'information utile disponible sur le logement en copropriété divisée dans la région métropolitaine de Montréal. Elle vise aussi à compléter cette information par la collecte de données pertinentes aux fins d'une analyse approfondie des ménages en copropriété et des conditions d'occupation et d'investissement dans cette forme de propriété.

La Ville de Montréal, premier territoire au Québec concerné par la copropriété, a décidé de se joindre à l'étude, comme la Société canadienne d'hypothèques et de logement, représentée par son bureau régional de Montréal, et la Régie du logement, plus particulièrement pour mieux cerner le phénomène des conversions. Enfin, le ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR) s'est aussi associé à cette étude et a demandé son élargissement à l'ensemble des territoires du Québec touchés par le développement de la copropriété.

REMERCIEMENTS

Les auteurs tiennent à remercier Richard Gagné et Serge Turgeon de la Ville de Sherbrooke, Charles Marceau de la Ville de Québec, ainsi que Pierre Bélanger, consultant pour la Ville de Gatineau, qui ont accepté de lire notre rapport et de le commenter.

FAITS SAILLANTS

LA COPROPRIÉTÉ DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

- Le parc de logements en copropriété de la région de Montréal prend chaque année une place croissante tout en demeurant modeste, soit 7 % de tous les logements.
 - Les logements en copropriété se concentrent dans les immeubles de moins de 5 étages qui représentent 50 % de tous les logements, cette proportion augmentant à près de 70 % dans les Couronnes Nord et Sud.
 - Contrairement à une perception généralement admise, une majorité des logements en copropriété sont de grande taille : 86,1 % comptent 2 chambres à coucher et plus et plus du quart, de 3 à 5 chambres. Les lofts ne constituent que 1 % du total.
 - Le parc de logements en copropriété a essentiellement été construit et rénové récemment et 71 % des copropriétaires ont acheté leur logement au cours des 10 dernières années.
 - Les coûts mensuels assumés par les copropriétaires sont relativement bas. Parmi ceux qui ont une hypothèque, 75,2 % payent 750 \$ ou moins par mois. De même, les frais de copropriété semblent très raisonnables, puisque 69,9 % payent 100 \$ ou moins par mois.
 - Une grande part des ménages copropriétaires se compose de personnes vivant seules (40 %), de personnes de 65 ans et plus (25,7 %) et de retraités (33,7 %). La part des ménages retraités dépasse légèrement 40 % dans les secteurs Montréal Est, Longueuil et Périphérie Nord.
 - La Couronne Sud compte une proportion nettement plus élevée de jeunes ménages âgés entre 25 et 34 ans, soit près de 21 %.
-

- Les ménages avec enfants représentent 23,9 % des ménages copropriétaires et, dans le tiers des cas, ce copropriétaire est une femme.
- La grande majorité des copropriétaires sont satisfaits de leur choix et moins de 10 % déclarent avoir des problèmes internes ou externes par rapport à la copropriété. Dans près des deux tiers des cas, l'achat s'est fait dans le même secteur que celui habité auparavant.
- L'offre de copropriété s'est diversifiée, tant sur le plan des typologies des immeubles et des logements que des services et des localisations. La copropriété est un mode d'occupation que l'on trouve sur l'ensemble du territoire de la région métropolitaine.
- Le tiers des copropriétés ont un accès privilégié au métro, étant situées à moins d'un kilomètre d'une station, et 71 % d'entre elles se trouvent dans des secteurs pouvant être qualifiés de diversifiés, c'est-à-dire regroupant les différentes fonctions urbaines (résidentielle, industrielle, institutionnelle et commerciale).

LA COPROPRIÉTÉ DANS LES VILLES DE QUÉBEC, DE GATINEAU ET DE SHERBROOKE

- Le marché de la copropriété dans les villes de Québec, de Gatineau et de Sherbrooke est très spécialisé et réservé plus spécifiquement aux ménages retraités ou se préparant à l'être.
- Ce marché comprend aussi une offre réservée aux jeunes ménages sans enfants qui accèdent à la propriété pour la première fois.
- Les ménages plus âgés dominent le marché haut de gamme, généralement constitué de tours offrant des services.
- Les jeunes ménages se trouvent davantage dans des copropriétés abordables, dans des unités de petite taille.
- Les copropriétés de ces trois villes se situent principalement dans des secteurs centraux ou à proximité du centre, offrant un bon accès aux services.
- Le marché de la copropriété dans ces trois villes est en pleine expansion et est appelé à croître.

1

INTRODUCTION

1.1 MISE EN CONTEXTE

Depuis près de 30 ans, la copropriété a formé graduellement un nouveau marché d'accession à la propriété, particulièrement dans la région de Montréal et dans ses quartiers plus centraux et anciens, puis dans les banlieues. Le développement de la copropriété a débuté principalement dans les années 1970, sous la forme d'initiatives ponctuelles de restauration de logements dans des bâtiments en « plex » des quartiers anciens de Montréal. À ses débuts, cette copropriété était le plus souvent indivise. Parallèlement, des projets plus importants de conversion d'ensembles locatifs et de construction d'immeubles en copropriété se sont développés. Sous l'effet conjugué de l'évolution de la législation, de l'attrait plus important des quartiers centraux pour une clientèle de nouveaux résidents et des programmes d'aide à la restauration, le nombre de logements en copropriété s'est accru. La problématique de la conversion de logements locatifs en copropriété indivise a alors suscité un nouvel enjeu pour ces quartiers.

Au cours des années 1980, le marché privé de la copropriété indivise, offrant des projets clés en main, s'est progressivement diversifié sur le plan de la typologie autant que de la localisation et des prix. Au début des années 1990, le ralentissement général de l'économie et de la construction résidentielle a fait craindre pour l'avenir de cette formule au Québec. Cependant, ces dernières années, on assiste à un développement soutenu de cette forme de propriété. En 2000 au Québec, les acheteurs de logements neufs optent dans une proportion de 84 % pour la maison individuelle tandis que 16 % choisissent la copropriété (Société d'habitation du Québec, avril 2001, p. 2).

Dans les quartiers centraux plus anciens, cette forme d'investissement privé en habitation, combinée à des investissements publics, peut contribuer à redonner un attrait résidentiel à ces lieux souvent dégradés. Elle peut aussi susciter un attrait auprès des ménages à revenu plus élevé et des familles avec enfants, permettant ainsi de rétablir une certaine mixité sociale et économique susceptible d'avoir des effets positifs sur ces milieux de vie (Société d'habitation du Québec, novembre 2002).

Le marché de la copropriété s'est aussi développé dans des quartiers urbains plus périphériques et en banlieue. D'une part, cette formule y a offert une forme d'accession à la propriété différente de l'achat d'une maison individuelle, qui répond aux besoins d'une partie des ménages avec enfants. D'autre part, le vieillissement graduel de la génération des baby boomers résidant en banlieue affecte la trajectoire résidentielle de cette population. La copropriété vise actuellement une part importante de cette clientèle en lui offrant des logements en banlieue ou dans des secteurs plus centraux. Cette forme de propriété peut susciter, avec d'autres interventions en habitation, une densification des quartiers urbains et de banlieue, et favoriser la constitution ou le renforcement de pôles de services davantage axés sur le transport en commun. Le développement et la consolidation de tels pôles de services dans des secteurs de banlieue existants permettraient de maintenir plus longtemps dans ces quartiers la population plus âgée.

La copropriété, quoique représentant encore un faible pourcentage du marché, constitue une option de plus en plus en demande dans certains quartiers et par une certaine clientèle. Le développement de ce créneau du marché de l'habitation prend, dans la conjoncture démographique et économique actuelle et à venir, un intérêt grandissant comme formule de développement résidentiel et comme formule d'accession à la propriété, ainsi que comme investissement immobilier.

1.2 LES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

Les objectifs poursuivis dans cette étude sont les suivants :

- Caractériser la copropriété divise dans les différents secteurs de la région de Montréal. Cette caractérisation doit se faire sous l'angle de l'habitation, en relevant le mode d'occupation (propriétaire occupant ou locataire), les caractéristiques du logement, le profil des propriétaires occupants et des locataires et leur intérêt à demeurer à long terme en copropriété divise. Elle doit aussi se réaliser sous l'angle de l'aménagement urbain en traitant de la densité d'occupation et de la localisation des unités, ainsi que de l'accessibilité à des services de proximité. Enfin, elle doit s'interroger sur la mixité fonctionnelle et sociale.
- Valider la conversion effective des logements locatifs en logements en copropriété divise par un suivi des demandes de conversion reçues à la Régie du logement.
- Établir un portrait des copropriétés des villes de Québec, de Gatineau et de Sherbrooke en discutant des tendances observées dans la région de Montréal avec les responsables municipaux de chacune d'entre elles.

1.3 LES HYPOTHÈSES DE L'ÉTUDE

La caractérisation et l'analyse de la situation du logement en copropriété divisé dans la région de Montréal s'amorcent à partir, entre autres, des hypothèses suivantes :

- le marché de la construction en copropriété s'est diversifié sur les plans de la localisation, de la typologie et des gammes de prix, formant des sous-marchés ;
- la construction de logements en copropriété a encouragé l'arrivée de nouveaux ménages dans les quartiers urbains centraux ;
- la construction de logements en copropriété s'adresse en grande partie à des ménages sans enfants et plus âgés et aux ménages plus jeunes, locataires de copropriétés ;
- la construction de logements en copropriété encourage la densification de certains secteurs urbains et de banlieue autour de pôles de services de proximité, pouvant ainsi faciliter la desserte par des axes de transport en commun ;
- la construction de logements en copropriété permet une mixité fonctionnelle et sociale accrue dans les quartiers centraux où la population résidente avait décliné et dans les banlieues dominées par l'habitation individuelle.

2

HISTORIQUE DU PHÉNOMÈNE ET RAPPEL DES ÉTUDES RÉCENTES

2.1 L'ÉMERGENCE DE LA COPROPRIÉTÉ AU QUÉBEC

Les premiers immeubles en propriété collective offrant l'accès à la « propriété d'un logement » seront les conciergeries de luxe du centre-ville de Montréal construites au début du XX^e siècle. Il s'agira en fait de formules d'achat, d'actions d'une société (à l'image des « coopératives » américaines) donnant le droit d'usage exclusif d'un appartement, voire d'un stationnement, et le droit collectif à un certain nombre d'espaces et de services.

En 1967, une tour de luxe, le Port-Royal, sera construite sur la rue Sherbrooke Ouest et ses unités seront « vendues » selon la même formule. Ce n'est que le 28 novembre 1969 que l'Assemblée nationale sanctionne le projet de loi 29 et que le Code civil sera modifié afin de permettre la copropriété divise, tant au sein d'immeubles locatifs existants que de nouveaux immeubles. En décembre 1973, la volonté de convertir des ensembles locatifs doit dorénavant être signifiée à la Commission des loyers. Devant l'accélération des demandes de conversion (154 unités en 1973, 1 928 fin 1975), au moment où une crise locative frappe le Québec et notamment Montréal, le gouvernement décide le 19 décembre 1975 de mettre en place un moratoire d'un an (reconductible) sur les conversions (à l'image du moratoire en vigueur à Toronto depuis 1974). Précisons que les demandes touchent surtout des ensembles importants d'immeubles à bon marché (sur ces 1 928 unités, 943 sont situées dans des ensembles de plus de 150 logements et 641, dans des ensembles de 50 à 150 logements). Il faut dire que selon les médias et le Comité d'étude mis sur pied par Québec (voir p. 6), ces conversions touchent dans la plupart des cas des ménages à bas revenus, souvent des personnes âgées, qui ne peuvent assumer l'achat de ces unités et se trouvent donc évincés par les nouveaux propriétaires. Mais il semble que le phénomène sera en réalité plus médiatique que numériquement important. En 1980, Québec donne le chiffre de 1 707 unités converties pour l'ensemble de la province. Toutefois, au début des années 1980, les conversions et rénovations dans le croissant nord-est du centre des affaires de Montréal connaîtront une forte accélération (Choko et Dansereau 1987).

Mentionnons que parallèlement aux véritables conversions, un certain nombre (jamais vraiment quantifié) de « plex » et d'immeubles sans ascenseur (walk-up) feront l'objet d'une possession en copropriété indivise, assimilable à la formule des anciens immeubles de luxe du centre-ville (même si cette propriété partagée ne passe pas par la constitution d'une société). Le moratoire sur les conversions poussera nombre de ménages vers cette solution. Cherchant à limiter son déclin relatif au profit de la banlieue, la Ville de Montréal, au début des années 1990, demandera à Québec d'autoriser de nouveau les conversions sur son territoire, essayant ainsi d'attirer un certain nombre de ménages à revenu moyen désireux d'accéder à la propriété dans les quartiers autour du centre-ville. C'est toutefois la construction de nouveaux immeubles en copropriété — souvent appelés condominiums — qui connaît un certain engouement à partir du milieu des années 1980, notamment avec plusieurs ensembles de luxe à forte visibilité au centre-ville de Montréal. L'apogée, en nombre, dans la région de Montréal sera atteinte en 1988, avec plus de 7 000 unités complétées (les prix culminant pour leur part en 1989), avant que la crise économique et immobilière ne divise pratiquement ces chiffres par deux durant les années 1990. La reprise ne viendra véritablement qu'au début des années 2000.

La période actuelle, qui semble marquée par un engouement nouveau pour les zones centrales, est celle des copropriétés tous azimuts : constructions en périphérie comme au centre ; conversions de « plex » dans les quartiers anciens de plus en plus éloignés du centre ville ; recyclage de toute structure disponible (entrepôts, usines, églises, etc.) dans ces mêmes quartiers, avec une hausse importante des prix pour retrouver et parfois dépasser ceux de la fin des années 1980.

2.2 LES ÉTUDES ANTÉRIEURES

2.2.1 Le Comité d'étude sur la conversion en copropriété des immeubles locatifs du Groupe de travail sur l'habitation du gouvernement du Québec

En 1976, le Groupe de travail sur l'habitation se penche sur la question de la conversion des immeubles locatifs en copropriété. Le moratoire d'une durée d'un an est en vigueur depuis quelques mois et la question de sa reconduction se pose donc au gouvernement.

Le comité d'étude souligne les avantages et les conséquences de ce processus : forme d'accession à la propriété adaptée à une haute densité et stimulation de la remise en état du parc de logements anciens, d'une part ; augmentation (jusqu'au doublement) du coût d'occupation et délogement forcé des ménages à faible revenu, surtout les personnes âgées, notamment dans un contexte de manque de disponibilité de logements locatifs, d'autre part. Le comité se prononce en faveur des conversions à l'intérieur d'un cadre précis, notamment la priorité d'achat aux locataires et une meilleure protection des locataires âgés, avec un seuil de taux de vacance minimum à respecter.

2.2.2 L'étude Hurtubise sur la copropriété divise pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Durant l'été 1980, Jules Hurtubise, économiste de Lambert, Nantel, Langlais, Hurtubise et associés, mène une vaste enquête auprès des copropriétaires et des administrateurs de 50 projets représentant 5 700 unités, réalisés entre 1969 et 1980 dans la région métropolitaine de Montréal. Les chiffres de construction annuelle fournis sont intéressants non seulement parce qu'ils illustrent de fortes variations, mais également parce qu'ils montrent l'importance, dans un premier temps, de la copropriété divise horizontale, plus proche de la propriété unifamiliale traditionnelle, puis le passage progressif à des projets verticaux.

L'étude précise que les projets horizontaux se sont surtout développés dans l'ouest et sur la Rive-Sud (Dollard-des-Ormeaux, Kirkland, Brossard, Saint-Lambert), tandis que les projets verticaux se concentraient au centre-ville, dans Côte-Saint-Luc, Saint-Laurent, Westmount et en bordure des principaux cours d'eau. L'étude conclut que les copropriétés horizontales, construites en gros dans les mêmes zones que les maisons individuelles et offertes à des prix sensiblement identiques, entrent en compétition directe avec celles-ci, tandis que les copropriétés verticales situées au centre de Montréal offrent véritablement une nouvelle forme d'habitat, voire un nouveau mode de vie (tableau 1).

TABLEAU 1

**HISTORIQUE DES MISES EN MARCHÉ ET PERSPECTIVES À COURT TERME.
UNIVERS DE PROJETS HORIZONTAUX ET VERTICAUX EN COPROPRIÉTÉ DIVISE,
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL, 1969-1980**

Année	Logements (nombre de projets)					
	Horizontaux		Verticaux		Total	
1969	168	(2)	-	-	168	(2)
1970	358	(1)	84	(1)	442	(2)
1971	1 061	(4)	200	(3)	1 261	(7)
1972	222	(2)	-	-	222	(2)
1973	358	(2)	130	(1)	488	(3)
1974	433	(2)	-	-	433	(2)
1975	373	(4)	165	(3)	538	(7)
1976	298	(2)	142	(4)	440	(6)
1977	58	(1)	259	(2)	317	(3)
1978	55	(2)	357	(5)	412	(7)
1979	-	-	403	(3)	403	(3)
1980	251	(5)	1 270	(10)	1 521	(15)
Bilan 1969-1980	3 635	(27)	3 010	(32)	6 645	(59)
En construction (24 nov. 1980)	32	(2)	924	(9)	956	(11)
En discussion aux bureaux de la SCHL (24 nov. 1980)	-	-	3 213	(37)	3 213	(37)

SOURCE : BUREAU DE PRÊT DE MONTRÉAL, SCHL IN HURTUBISE, JULES. « BILAN DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE », ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE, VOL. 5, NO 4, HIVER 1982, P. 5.

2.2.3 L'étude de l'INRS-Urbanisation sur la conversion des immeubles locatifs pour le gouvernement du Québec

En 1981, l'INRS-Urbanisation se voit confier une étude sur la transformation des immeubles locatifs en propriété d'occupation afin d'éclairer le gouvernement pour l'élaboration des règlements qui régiront ce processus. Rappelons que le gouvernement avait imposé vers la fin des années 1970 un moratoire sur les conversions d'immeubles comportant des logements locatifs. Ce moratoire a été levé en 1987 moyennant un encadrement législatif rigoureux pour protéger le droit au maintien dans les lieux des locataires.

L'étude analyse le parc de logements convertis en copropriété divise, soit 1 707 unités : 90 % sont situées dans des immeubles de moins de 20 ans ; 83 % à Montréal (au centre-ville dans des tours de 6 à 18 étages) et dans des ensembles horizontaux de l'ouest de l'île. Elle mentionne, au contraire de ce qui avait été déclaré à l'époque, que les conversions semblent avoir surtout touché des ménages aisés, puisque les loyers des unités concernées se situaient dans le quintile le plus élevé du parc immobilier. Et elle souligne l'éviction de la presque totalité des ex-locataires dans les tours du centre-ville converties. Par ailleurs, l'étude soulève l'importance du phénomène de conversion du parc de logements anciens, notamment les « plex » des secteurs proches du centre ville de Montréal, par l'achat en copropriété indivise. L'INRS estime très approximativement que 10 000 logements au Québec, dont la moitié à Montréal, sont touchés.

2.2.4 Quelques autres études

Plusieurs autres études seront menées pour le compte de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou du gouvernement du Québec, au gré des aléas du marché, des pressions plus ou moins médiatisées et des intérêts des divers intervenants publics et privés : étude du Groupe de travail sur la copropriété du ministère de la Justice en 1982 portant sur les conversions; étude sur le marché de la copropriété neuve de Alain Lapointe en 1984; études sur la restauration et la conversion des logements anciens du centre de Montréal de Marc H. Choko, Jacques Saint-Pierre et To Minh Chau (LARSI-UQAM) en 1985 et de Marc H. Choko et Francine Dansereau (INRS Urbanisation) en 1987.

EN RÉSUMÉ

Toutes ces études montrent la lente progression de la copropriété divise et sa diversification. La conversion d'une partie du parc résidentiel locatif en copropriété divise et la nécessité de l'encadrer ont particulièrement retenu l'attention. L'intérêt du développement d'un nouveau type d'habitat, vertical, relativement dense et permettant l'accession à la propriété, a été abordé dès le début des années 1980. Aucune étude ne sera menée sur le boom de la fin des années 1980, sauf très partiellement dans une analyse plus large sur la propriété de Choko et Hamel (non publié, 1999).

3

MÉTHODOLOGIE ET DIVERSES SOURCES DE DONNÉES

3.1 DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE D'ÉTUDE

3.1.1 L'ensemble du territoire d'étude

Le territoire d'étude est d'abord celui de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) qui représente, en 2000, près de 80 % du marché du logement en copropriété au Québec¹. Précisons que le territoire de la CMM est légèrement différent de celui de la région métropolitaine de recensement (RMR), puisqu'il exclut les villes de Saint-Jérôme et de Saint-Colomban². Dans ce même territoire, les acheteurs de logements en copropriété constituent le quart du marché du logement neuf contre 2 % dans les autres régions du Québec³. Cette région constitue donc un territoire représentatif du marché de la copropriété tant du point de vue de la part de ce marché par rapport à l'ensemble du Québec que par rapport à la diversité des situations qu'on y retrouve.

Dans un premier temps, l'ensemble de ce territoire est considéré pour une caractérisation générale du marché du logement en copropriété divise. Ce territoire d'étude est cependant lié à la disponibilité des données requises. Ainsi un premier découpage en cinq zones a été réalisé, trois zones sur l'île de Montréal (définies plus loin), la Périphérie Nord et la Périphérie Sud. Un second découpage en sept zones a été utilisé, lorsque les données le permettaient, séparant la périphérie en deux secteurs : pour le nord, Laval et Couronne Nord et pour le sud, Longueuil et Couronne Sud. Par la suite, l'analyse de données statistiques de sources diverses permet le choix de zones d'analyse plus restreintes afin d'effectuer des enquêtes et analyses plus détaillées. La délimitation de ces zones d'analyse plus spécifiques doit être significative sur le plan du nombre de logements en copropriété par rapport à l'ensemble de la région. Elle doit aussi regrouper des typologies urbaines représentatives des quartiers urbains anciens et centraux et des quartiers plus périphériques et de banlieue. Leur délimitation doit aussi tenir compte du découpage administratif actuel pour faciliter la collecte de données requises.

1. FOREST, Paul. Le marché des maisons individuelles et des copropriétés au Québec entre 1991 et 2000 : tableaux annexes, Société d'habitation du Québec, avril 2001, tableau 3.

2. Plus précisément, notons que Saint-Placide, Saint-Colomban, Gore, Bellefeuille, Saint-Jérôme, Saint-Antoine, Lafontaine et Lavaltrie sont exclus de la CMM, alors que Calixa-Lavallée, Contrecoeur, Verchères et Saint-Jean-Baptiste en font partie.

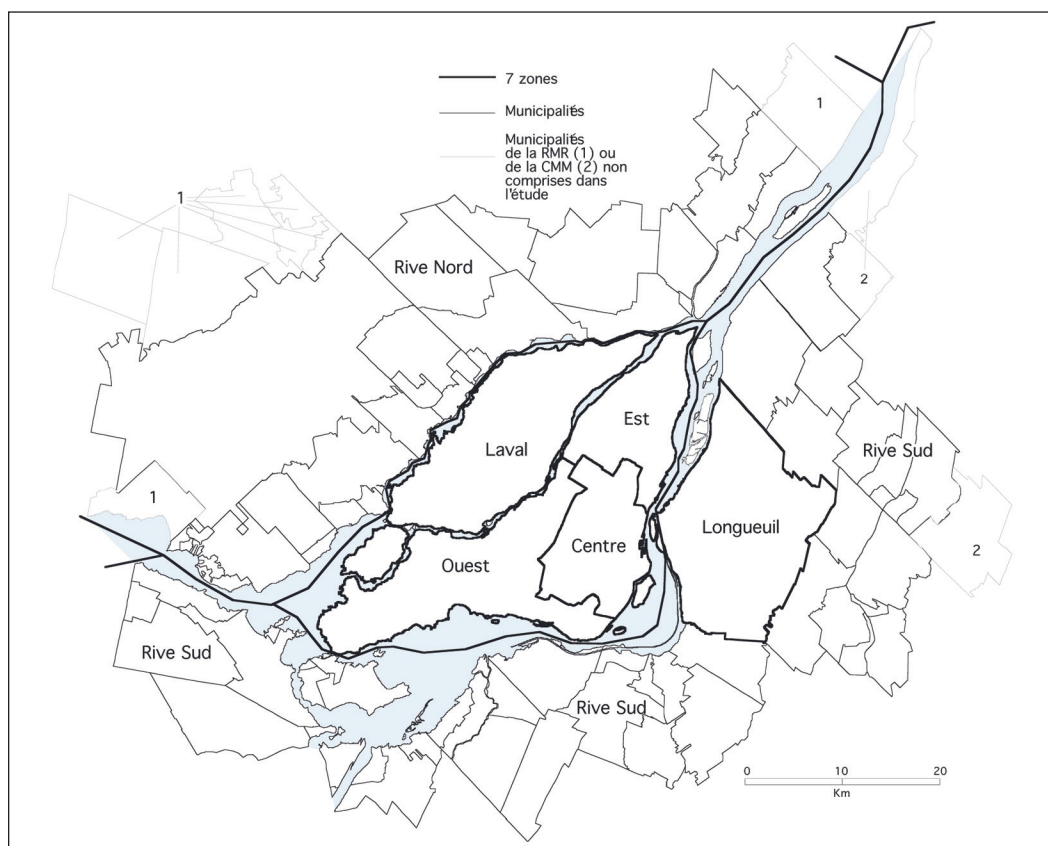
3. SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, « Les acheteurs de logements neufs au Québec en 2000 », L'Habitation au Québec, hors série, no 2, avril 2001, p. 3.

3.1.2 Le découpage du territoire de Montréal et de Laval

L'île de Montréal a été découpée, par arrondissement, en trois zones géographiques, nommées Montréal Centre, Montréal Est et Montréal Ouest. Montréal Centre regroupe les arrondissements suivants : Côte-Saint-Luc–Hampstead–Montréal-Ouest, Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, Mont-Royal, Outremont, Plateau-Mont-Royal, Rosemont–Petite-Patrie, Sud-Ouest, Verdun, Ville-Marie, Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension et Westmount. Montréal Est comprend les arrondissements Anjou, Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, Montréal-Nord, Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles–Montréal-Est et Saint-Léonard. Montréal Ouest est composé des arrondissements de Ahuntsic–Cartierville, Beaconsfield–Baie-d'Urfé, Dollard-des Ormeaux–Roxboro, Dorval–L'Île Dorval, Kirkland, L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève–Sainte-Anne-de Bellevue, LaSalle, Lachine, Pierrefonds–Senneville, Pointe-Claire et Saint-Laurent (carte 1).

CARTE 1

LE TERRITOIRE D'ÉTUDE ET LES SEPT SECTEURS
DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL



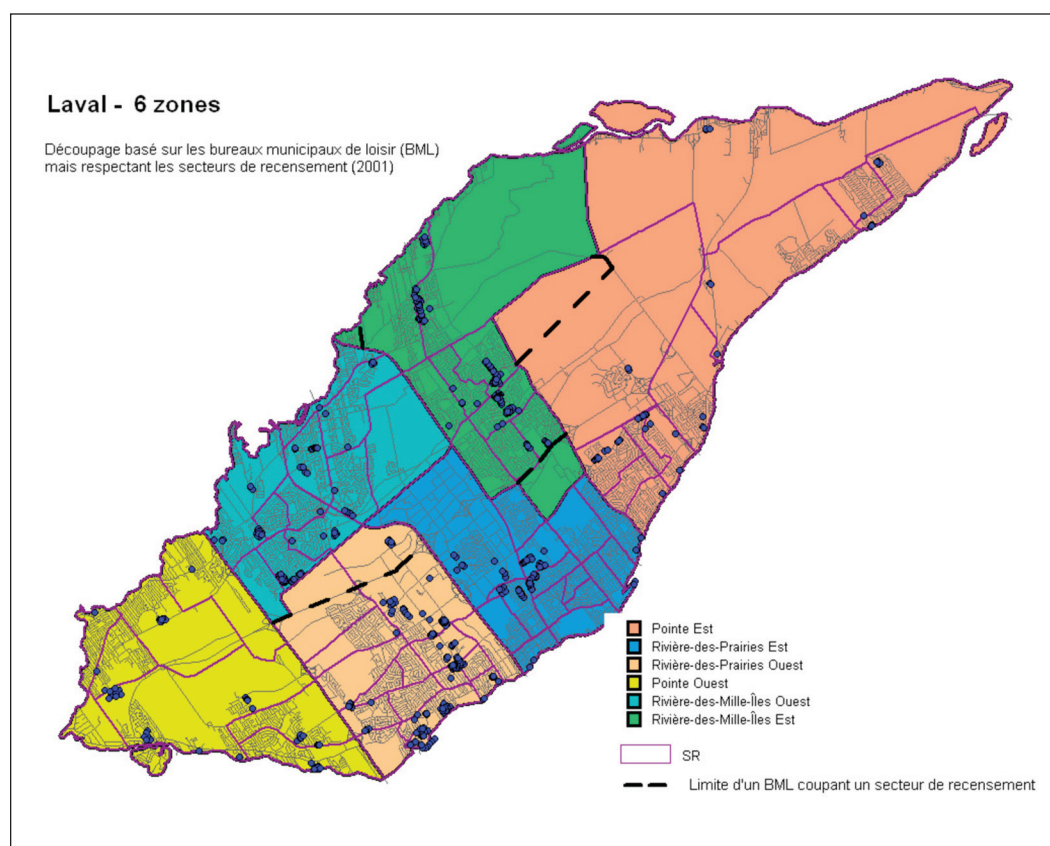
CARTOGRAPHIE : INRS-UCS.

Laval ne possède pas d'arrondissements ni de découpage officiel. Il existe cependant un découpage administratif en six territoires, correspondant chacun à un Bureau municipal de loisir (BML). Nous avons repris ce découpage que l'on trouve dans le schéma d'aménagement. Des modifications mineures peuvent être apportées pour respecter les secteurs de recensement.

Les lignes noires pointillées (carte 2) montrent les secteurs de recensement qui étaient coupés par la limite d'un BML et qui ont été attribués à la zone qui serait la moins perturbée par l'ajout ou le retranchement du secteur en question. La carte 2 montre le réseau des rues et les copropriétés. On voit ainsi que dans le secteur Pointe Est (orangé), la limite du territoire passait en pleine nature, il n'y avait par conséquent pas de problème à laisser le secteur de recensement dans cette zone. Dans le secteur Rivière-des-Mille-Îles Est (vert), le territoire BML traversait un secteur de recensement, traversant l'autoroute pour aller presque jusqu'à Pont-Viau. Ce bout de secteur de recensement ne cause pas vraiment problème, car il n'inclut pratiquement que la voie ferrée. L'autre petit morceau au nord de Rivière-des-Mille-Îles Est ne compte pas de copropriétés. Dans Rivière-des-Prairies Ouest, deux secteurs de recensement sont traversés, mais seulement celui plus à l'est compte des copropriétés. Étant donné l'étendue de ces deux secteurs et le poids démographique au sud, il est plus logique de conserver tout Chomedey ensemble.

CARTE 2

LES ZONES DE LAVAL RETENUES POUR L'ÉTUDE



Cartographie : INRS-UCS.

3.2 LES DIVERSES SOURCES DE DONNÉES

Les sources de données utilisées pour cette étude sont multiples et variées. Le phénomène de la copropriété est récent et aucune banque de données, pour le moment, n'en permet un traitement suffisamment complet. Plusieurs sources de données doivent être consultées afin de constituer un meilleur portrait de l'ensemble de la situation.

Le rôle d'évaluation foncière constitue la principale base de données exploitée dans cette étude et a servi de base de sondage pour la constitution de l'échantillon de notre enquête. Les autres sources de données ont permis de compléter et d'appuyer cette source.

3.2.1 Rôles d'évaluation foncière 2003

Le rôle d'évaluation foncière est un résumé de l'inventaire des terrains et des immeubles sur le territoire d'une municipalité et de l'estimation de leur valeur. Sa principale utilité consiste à établir la taxation municipale et scolaire. Le rôle triennal utilisé dans la présente étude est celui de 2001-2003, dont les dernières mises à jour ont été inscrites en décembre 2002. Les particularités du rôle d'évaluation sont présentées dans le rapport méthodologique (Vachon 2004, annexe 1). La collecte annuelle de données sur l'ensemble des rôles d'évaluation des municipalités, sous la responsabilité du ministère des Affaires municipales et des Régions, constitue un outil d'une utilité indéniable pour la recherche et les analyses sur le parc immobilier du Québec ou la fiscalité municipale. Quelques lacunes empêchent ou limitent cependant l'exploitation optimale de ce fichier aux fins de recherche.

3.2.1.1 SYSTÈME DE RÉFÉRENCE GÉOGRAPHIQUE

Les municipalités n'utilisent pas toutes le même système de référence pour les coordonnées géographiques des unités foncières. L'ignorance du système utilisé dans certaines municipalités rend la localisation approximative (plus ou moins 220 m dans l'axe nord-sud et 35 m dans l'axe est ouest). Par le fait même, il devient pratiquement impossible de répartir de façon adéquate ces unités dans les arrondissements puisqu'il y aura ambiguïté pour toutes celles situées à proximité des limites de ces arrondissements. Il faudrait donc s'assurer de la présence dans les rôles fonciers de cette information, ou à défaut, identifier l'arrondissement d'appartenance des unités.

3.2.1.2 UNITÉS DE MESURE DE SUPERFICIE

Les unités de mesure fournies ne sont pas toujours exactes. Par exemple, pour Montréal, toutes les superficies devraient être en pieds carrés, alors que manifestement ce n'est pas le cas. L'éventail des valeurs foncières et des superficies selon le quartier ou l'arrondissement est tellement vaste qu'il est impossible de déterminer systématiquement quelles superficies ont quelle unité de mesure.

Ce qui, dans le cas de la copropriété divise, s'avère crucial car les espaces de stationnement ou de rangement possèdent leur propre compte foncier et ne doivent pas être considérés comme unités résidentielles. Des critères de sélection ont été établis pour ne pas considérer ces unités foncières parmi les copropriétés résidentielles. Les unités dont la superficie est de moins de 25 m² ou dont la valeur est de moins de 20 000 \$ n'ont pas été retenues.

3.2.1.3 SUPERFICIES

Problème lié ou découlant du précédent, certaines superficies déjà en mètres carrés semblent avoir été codées en pieds carrés et ont été converties une seconde fois avant de se voir attribuer le code d'unité de mesure de mètre carré. Par exemple à Candiac, les unités codées en mètres carrés ont une superficie moyenne de 16 m² et une superficie maximum de 25 m².

3.2.1.4 ORIENTATION DE LA VOIE PUBLIQUE

Le code d'orientation de la voie publique est une autre information essentielle, mais absente du fichier dont nous disposons. Le travail sur la base des adresses nécessite pourtant la possibilité de distinguer le « 500, rue Sherbrooke Ouest » du « 500, rue Sherbrooke Est ».

3.2.2 Fichier des mutations immobilières 2002-2003

Les transactions bona fide concernant les copropriétés ont été extraites du fichier des mutations immobilières de la Ville de Montréal pour les années 2002 et 2003. Ce fichier couvre seulement le territoire de l'île de Montréal.

3.2.3 Recensement 2001

Le dernier recensement de Statistique Canada a eu lieu en juin 2001. Selon les thèmes, les données sont disponibles à différents niveaux géographiques. La plupart des données utilisées concernent la région métropolitaine de recensement. Outre le temps écoulé, il faut donc prendre en considération dans les comparaisons avec d'autres sources de données la différence entre les territoires, comme il a été décrit précédemment.

3.2.4 Demandes d'autorisation de convertir

Le fichier de la Régie du logement contient l'information sur les demandes déposées entre 1994 et 2000 (cette dernière année est incomplète), c'est-à-dire avant la grande vague de fusions municipales. Pour vérifier si chaque demande a donné lieu à une conversion, il faut faire le lien avec le rôle foncier. La seule clé de passage disponible est l'adresse de l'immeuble. Un laborieux travail de décryptage des adresses a été nécessaire afin d'identifier numéro civique, nom de rue et numéro d'appartement.

3.2.5 Enquête Jolicoeur

Cette étude utilise les données d'une enquête réalisée par la firme Jolicoeur et Associés, visant à caractériser certains aspects de la copropriété dans la communauté métropolitaine de Montréal. Le rapport méthodologique de cette enquête par sondage (voir le rapport méthodologique, annexe 2) présente la démarche suivie pour définir la population à l'étude, constituer l'échantillon, mettre au point le questionnaire et le tester, ainsi que la procédure de cueillette. La méthodologie d'échantillonnage et de base de sondage est présentée en annexe 3.

CARACTÉRISATION DU PARC DE LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ DIVISE DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL

4.1 LE NOMBRE D'UNITÉS

Aussi curieux que cela puisse paraître, la première difficulté consiste tout simplement dans le dénombrement des unités en copropriété divise. En effet, aucune source ne fournit une donnée directe totalement fiable. Les rôles d'évaluation de 2003, comme mentionné précédemment, totalisaient 94 784 unités après correction.

Le recensement de 2001 nous indique qu'à cette date 71 615 unités de logement en copropriété divise étaient habitées par leur propriétaire dans la région métropolitaine de Montréal.

Les constructions achevées de copropriétés en 2001 et 2002 ont totalisé 7 942 unités selon la SCHL, qu'il faut donc ajouter aux 71 615 du recensement, soit un total de 79 557 unités. La différence, soit 15 227 (afin d'être plus exact, il faudrait également retrancher de ce chiffre les unités locatives converties en copropriété en 2001 et 2002, soit environ 1 092 logements), sur laquelle nous reviendrons plus loin, serait constituée par les unités occupées par des locataires lors du recensement. Mentionnons que le nombre d'unités en copropriété de 93 731 indiqué dans l'étude Choko et Dansereau (2001, tableau 16, p. 21) provenant des rôles de 1998, était donc largement surestimé.

Par ailleurs, il est intéressant de rappeler que selon les statistiques annuelles compilées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement sur les unités de copropriétés achevées, nous pouvons estimer le total à environ 94 000 unités (voir tableau 2) construites depuis que la copropriété est possible, soit 1969 (tableau 2). Pour ce faire, nous avons additionné les données des rapports annuels de 1985 à 2003, les données fournies par Hurtubise (1982), les données SCHL non publiées pour 1982, 1983 et 1984, et une estimation pour 1981. Il y aurait donc par ailleurs environ 9 000 unités de copropriété divise provenant de la conversion de logements construits antérieurement ou à des fins locatives. Nous pouvons croire que pour l'essentiel, il s'agit de «plex» anciens et de petits immeubles situés sur l'île de Montréal.

Si l'on observe la localisation des copropriétés, selon les rôles d'évaluation, les deux tiers sont situés sur l'île, principalement dans quatre secteurs autour du centre des affaires. Laval et la Couronne Nord de l'île en regroupent 16 %, Longueuil et la Couronne Sud, plus de 18 % (carte 3 et tableau 3). Ce parc de logements ne représente en fait pour l'instant que 6,6 % (5,0 % selon le recensement) du total des unités de la région métropolitaine. Même dans les arrondissements centraux (où le pourcentage est le plus élevé), il ne constitue que 8,1 % du total.

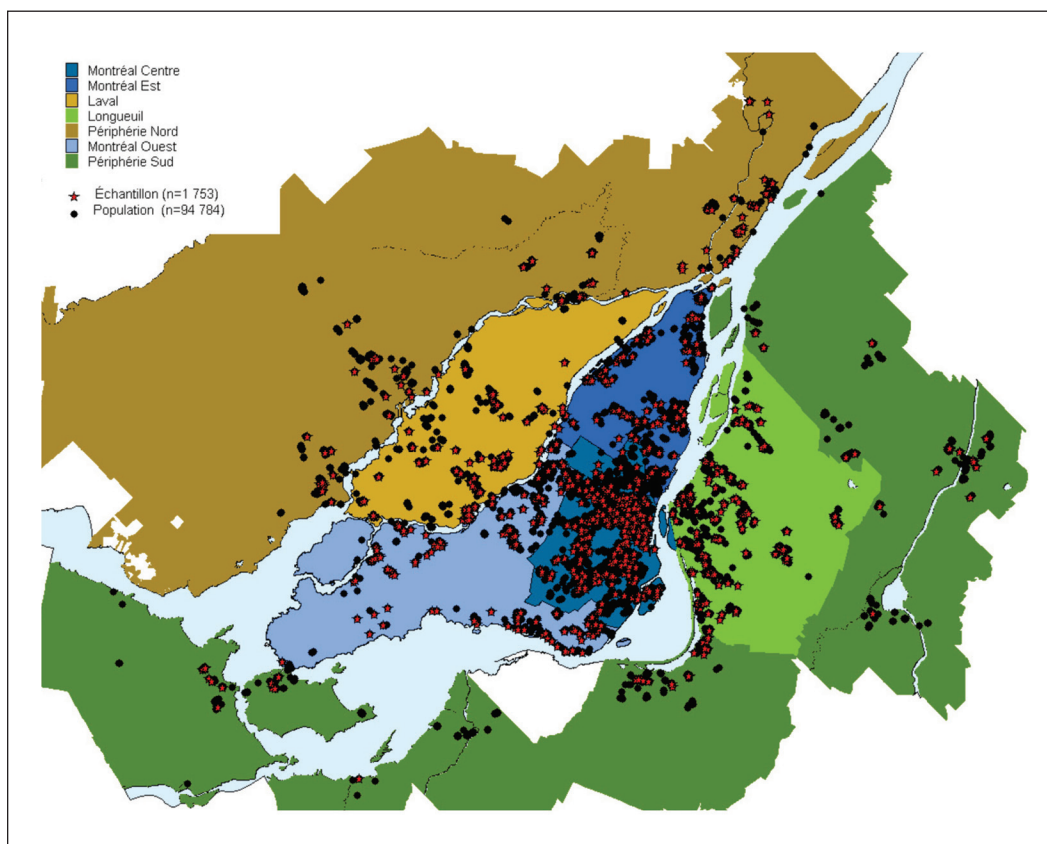
TABLEAU 2 COPROPRIÉTÉS ET LOGEMENTS ACHÉVÉS,
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL, 1969 à 2004

Année	Total	Copropriété	%
1969	26 947	168	0,6
1970	17 693	442	2,5
1971	20 405	1 261	6,2
1972	25 219	222	0,8
1973	27 832	488	1,8
1974	27 726	433	1,6
1975	25 377	538	2,1
1976	26 932	440	1,6
1977	31 901	317	1,0
1978	26 034	412	1,6
1979	19 568	403	2,1
1980	13 838	1 521	11,0
1981	14 778	estimation (2 000)	(13,5)
1982	11 259	2 512	22,3
1983	16 822	2 777	16,5
1984	20 078	3 611	18,0
1985	18 964	2 969	15,7
1986	25 764	3 151	12,2
1987	36 634	5 142	14,0
1988	35 591	7 051	19,8
1989	24 040	3 839	16,0
1990	23 756	4 399	18,5
1991	17 329	3 270	18,9
1992	16 436	3 745	22,8
1993	13 676	3 274	23,6
1994	14 645	3 904	26,7
1995	8 274	2 021	24,4
1996	7 123	1 566	22,0
1997	10 097	2 181	21,6
1998	9 862	2 473	25,1
1999	11 276	2 902	25,7
2000	11 497	2 798	24,3
2001	13 626	3 991	29,3
2002	16 085	3 951	24,6
2003	20 280	5 847	28,8
2004	24 920	8 120	32,6
Total	712 284	94 139	13,2

SOURCES : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT ; HURTUBISE (1982).

CARTE 3

LA LOCALISATION DES COPROPRIÉTÉS DIVISES DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL



Cartographie : INRS-UCS.

Par ailleurs, l'étude de la carte 3 permet de dégager les facteurs structurants de la distribution géographique des copropriétés dans l'espace métropolitain : l'attraction du centre, l'attrait des rives et le déploiement du système autoroutier.

Nous pouvons toutefois parier, en terminant, que la part des copropriétés dans le parc de logements augmentera rapidement, les unités construites chaque année y représentant une proportion toujours plus élevée, notamment en raison de la chute drastique de la construction des unités locatives (tableau 4).

TABEAU 3 DISTRIBUTION DES COPROPRIÉTÉS
DANS LES SEPT SECTEURS DE LA RÉGION DE MONTRÉAL

Secteur	Nombre d'unités	%	Nombre d'unités échantillonnées
Montréal Centre	35 170	37,1	650
Montréal Est	11 021	11,6	204
Montréal Ouest	16 015	16,9	296
Total Montréal	62 206	65,6	1 150
Laval	8 710	9,2	150
Couronne Nord	6 227	6,6	127
Total Périphérie Nord	14 937	15,8	277
Longueuil	12 623	13,3	246
Couronne Sud	5 018	5,3	80
Total Périphérie Sud	17 641	18,6	326
Grand total	94 784	-	1 753

SOURCES : RÔLES FONCIERS, 2003 ; ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABEAU 4 TYPES D'HABITATIONS ACHÉVÉES PAR MARCHÉ VISÉ,
RÉGION DE MONTRÉAL, 1985 À 2004

Année	Total	Propriété absolue	%	Locatif privé	%	Copropriété	%	Ratio copropriété/propriété
1985	18 964	10 150	53,5	5 407	28,5	2 969	15,7	29,3
1986	25 764	12 189	47,3	9 950	38,6	3 151	12,2	25,9
1987	36 634	16 841	46,0	14 416	39,4	5 142	14,0	30,5
1988	35 591	15 593	43,8	12 609	35,4	7 051	19,8	45,2
1989	24 040	11 249	46,8	8 570	35,6	3 839	16,0	34,1
1990	23 756	12 768	53,7	6 327	26,6	4 399	18,5	34,4
1991	17 329	9 617	55,5	4 016	23,2	3 270	18,9	34,0
1992	16 436	9 731	59,2	2 775	16,9	3 745	22,8	38,5
1993	13 876	8 671	62,5	1 756	12,7	3 274	23,6	37,8
1994	14 645	8 877	60,6	1 764	12,0	3 904	26,7	44,0
1995	8 274	5 554	67,1	598	7,2	2 021	24,4	36,4
1996	7 123	5 054	71,0	503	7,1	1 566	22,0	31,0
1997	10 097	6 822	67,6	1 094	10,8	2 181	21,6	32,0
1998	9 862	6 289	63,8	1 100	11,2	2 473	25,1	39,3
1999	11 276	7 414	65,8	960	6,5	2 902	25,7	39,1
2000	11 497	7 077	61,6	1 622	14,1	2 798	24,3	39,5
2001	13 626	7 667	56,3	1 968	14,4	3 991	29,3	52,1
2002	16 085	10 169	63,2	1 911	11,9	3 951	24,6	38,9
2003	20 280	11 253	55,5	3 042	15,0	5 847	28,8	52,0
2004	24 920	11 997	48,1	4 395	17,6	8 120	32,6	67,7
Total	360 075	194 982	54,2	84 783	23,5	76 594	21,3	39,3

Source : SCHL, « Statistiques du logement au Canada », Bulletin mensuel d'information sur le logement.

4.2 LA TAILLE ET LE TYPE DES IMMEUBLES ET DES UNITÉS

L'autre aspect intéressant consiste à définir ce parc de logements en copropriété. Pour ce faire, le recensement fournit une distribution des unités selon les types et les périodes de construction des immeubles et la taille des logements mesurée en nombre de chambres. Le rôle fournit un nombre d'unités par emplacement d'unités foncières qui, dans la très grande majorité des cas sont des immeubles (mais parfois des ensembles horizontaux), des dates de construction pour une partie seulement des unités et encore, avec une marge d'erreur inconnue et une dimension des unités difficilement utilisable en raison de données parfois en pieds carrés, parfois en mètres carrés. Quant à notre enquête, elle fournit des données relatives aux types de construction des immeubles, à la date d'entrée dans les logements et s'ils étaient neufs ou pas à cette date. Selon le recensement de 2001, 18,2 % des unités de copropriété divise de la région métropolitaine de Montréal étaient des maisons, la plupart en rangée (79,2 %), 52,0 % des « plex » ou des petits immeubles de moins de cinq étages et 29,6 % des tours (tableau 5).

Un univers sensiblement identique a été couvert par notre enquête. On compte 12,1 % des unités de copropriétés situées dans des maisons, dont 81,0 % sont des maisons en rangée et des maisons jumelées. Seulement 10,4 % se trouvent dans des « plex », surtout concentrés au cœur de l'île. Par ailleurs, la moitié (50,5 %) se trouve dans des immeubles de moins de cinq étages — dont il faut mentionner la très forte présence dans les deux Couronnes — et 27,0 % sont dans des immeubles de cinq étages et plus, ce qui est finalement assez proche des chiffres du recensement (tableau 6).

Quant au rôle intégré de toutes les municipalités du Québec, il ne fait pas apparaître clairement les maisons. Mais l'étude du nombre d'unités foncières par emplacement donne tout de même des indications intéressantes. Quelque 27,3 % des unités sont situées dans des emplacements comptant de 2 à 6 unités (avec une moyenne de 3,5), 28,7 % dans des emplacements de 7 à 24 unités (avec une moyenne de 11,1), 12,3 % dans des emplacements de 25 à 49 unités (avec une moyenne de 35,4 unités) et 31,8 % dans des emplacements de 50 unités et plus (tableau 7). Il faut constater que les variations sont relativement faibles d'une zone à l'autre en ce qui concerne le nombre moyen d'unités pour les trois premières catégories, mais que le nombre moyen d'unités pris globalement varie du double ou plus à l'intérieur même de certaines zones. Notons que ce n'est pas dans le centre de Montréal que la moyenne est la plus élevée, mais à Laval, là où le pourcentage d'immeubles de cinq étages et plus est également le plus fort.

TABEAU 5 TYPE DE CONSTRUCTION ET MODE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS,
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE MONTRÉAL, 2001

A – MAISON INDIVIDUELLE, JUMELÉE ET EN RANGÉE

Type de construction	Total construction résidentielle		Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée	Autre maison individuelle attenante	Total maisons	
	Nbre	%	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	Ratio / Total
Mode d'occupation								
Total – Mode d'occupation	1 417 360	100,0	450 675	72 740	50 075	7 890	581 380	41,0
Possédé	711 505	50,2	424 880	62 500	35 275	3 120	525 775	73,9
Faisant partie d'un condominium	71 610	-	1 340	1 125	10 330	250	13 045	18,2
Ne faisant pas partie d'un condominium	639 890	-	423 535	61 375	24 950	2 875	512 735	80,1
Loué	705 855	49,8	25 800	10 240	14 795	4 765	55 600	7,9

Source : Statistique Canada, recensement 2001.

TABEAU 5 TYPE DE CONSTRUCTION ET MODE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS,
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE MONTRÉAL, 2001

B – APPARTEMENT

Type de construction	Total - type de construction résidentielle		Appartement						Logement mobile	
	Nbre	%	Duplex non attenant	Immeuble - 5 étages	Total immeuble de - 5 étages		Immeuble de 5 étages ou +	Ratio / Total	Nbre	Ratio / Total
Mode d'occupation					Nbre	Ratio / Total	Nbre	Ratio / Total	Nbre	Ratio / Total
Total – Mode d'occupation	1 417 360	100,0	50 585	658 565	709 150	50,0	123 240	8,7	3 585	0,3
Possédé	711 505	50,2	19 700	141 550	161 250	22,7	21 210	3,0	3 265	0,4
Faisant partie d'un condominium	71 610	-	810	36 450	37 260	52,0	21 210	29,6	95	0,1
Ne faisant pas partie d'un condominium	639 890	-	18 890	105 100	123 970	19,4	-	-	3 170	0,5
Loué	705 855	49,8	30 890	517 015	547 905	77,6	102 030	14,5	325	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001.

TABEAU 6 TYPES DE CONSTRUCTION EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉE DANS LES SEPT SECTEURS DE LA RÉGION DE MONTRÉAL								
	Montréal Centre	Montréal Est	Montréal Ouest	Laval	Couronne Nord	Longueuil	Couronne Sud	Total %
Plex	98	13	23	6	12	15	12	181
% ligne	54,4	7,4	12,7	3,6	6,7	8,5	6,0	100,0
% colonne	15,1	6,5	7,9	4,3	9,6	6,3	15,2	10,4
≤ 5 étages	310	97	134	74	87	122	56	880
% ligne	35,3	11,1	15,3	8,4	9,9	13,8	6,3	100,0
% colonne	47,8	48,1	45,8	49,2	69,0	50,5	69,5	50,5
5 étages & +	204	58	86	55	7	57	3	471
% ligne	43,4	12,3	18,4	11,8	1,5	12,0	0,7	100,0
% colonne	31,5	28,6	29,5	36,7	5,7	23,5	3,8	27,0
Maison individuelle	7	4	7	2	6	9	5	40
% ligne	17,7	8,8	18,1	6,1	15,2	22,9	11,2	100,0
% colonne	1,1	1,7	2,5	1,6	4,9	3,8	5,7	2,3
Maison en rangée	29	31	42	12	14	38	5	170
% ligne	17,3	18,1	24,6	6,9	8,0	22,5	2,8	100,0
% colonne	4,5	15,2	14,3	7,8	10,8	15,9	5,9	9,8
Total	649	203	293	150	126	241	80	1 742
	37,3	11,7	16,8	8,6	7,2	13,9	4,6	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

Nous avons également demandé aux occupants des copropriétés de notre enquête le nombre d'unités de logements situées dans leur immeuble. Ces données recoupent à peu près celles du rôle, à l'exception notable des ensembles de 50 unités et plus, ce qui confirmerait que plusieurs de ces ensembles du rôle d'évaluation sont horizontaux (tableau 7). Il est également possible qu'une partie des répondants ait sous-estimé le nombre d'unités dans les grands immeubles, où il est plus difficile à évaluer. Enfin, si l'on observe la taille de ces unités (tableau 8), selon notre enquête, la très grande majorité (86,2 %) compte deux chambres et plus, dont 26,4 % de 3 à 5 chambres, ce qui est loin de l'idée que l'on se fait généralement des logements en copropriété. Dans Montréal Centre, on compte légèrement moins de logements de 2 chambres et un peu plus de 1 chambre. Les logements de 2 chambres (75,0 % des unités) sont majoritaires à Laval. Quant au monde très médiatisé des lofts, il demeure au contraire totalement marginal (moins de 1 %) et limité à Montréal Centre. Il s'agit en fait d'un phénomène très récent, les premières unités de notre enquête n'apparaissant qu'en 1996.

TABLEAU 7

**NOMBRE D'UNITÉS D'HABITATION DANS LES IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ DIVISE,
SELON LES RÔLES D'ÉVALUATION 2003 ET L'ENQUÊTE 2004, RÉGION DE MONTRÉAL**

Nbre d'unités d'habitation	2 à 6	7 à 24	25 à 49	50 +	Total
Rôles 2003	-	-	-	-	-
Nombre moyen d'unités	3,5	11,1	35,4	103,8	8,9
Nombre total d'unités	25 860	27 192	11 627	30 105	94 784
% du nombre d'unités	27,3	28,7	12,3	31,8	-
Enquête Jolicoeur	-	-	-	-	-
Copropriétaires	487	499	176	399	1 561
Locataires	39	55	19	33	146
Total	526	554	195	432	1 707
% du nombre d'unités	30,8	32,5	11,4	25,3	-

SOURCES : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004 ; RÔLES FONCIERS, 2003.

Le recensement de 2001 donne une distribution relativement différente pour l'ensemble de la région et encore plus pour l'île de Montréal, avec respectivement 1,1 % et 1,6 % de lofts (les appartements sans aucune chambre) et 21,7 % et 24,4 % de 1 chambre à coucher (contre seulement 13,2 % dans notre enquête).

TABLEAU 8

**NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER DANS LES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ DIVISE,
SELON LE RECENSEMENT 2001 ET L'ENQUÊTE 2004**

	Lofts		1		2		3		4 ou 5		Total
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	
Recensement 2001											
Île de Montréal	735	1,6	11 485	24,4	24 335	51,7	9 045	19,2	1 400	3,0	46 995
RMR	785	1,1	15 530	21,7	39 965	55,8	13 345	18,6	1 990	2,8	71 615
Enquête											
Copropriétaires	10	0,6	199	12,5	945	59,4	385	24,2	53	3,3	1 592
Locataires	2	1,2	31	20,0	98	63,2	24	15,5	0	0,0	155
Total	12	0,7	230	13,2	1 043	59,7	409	23,4	53	3,0	1 747
Montréal Centre	9	1,4	122	18,8	346	53,3	153	23,6	19	2,9	649
Montréal Est	-	-	27	13,4	117	57,8	53	25,9	6	2,9	203
Montréal Ouest	-	-	27	9,0	171	57,8	80	27,1	18	6,1	296
Laval	-	-	12	7,8	108	72,9	27	18,2	2	1,0	149
Couronne Nord	1	0,7	17	13,5	88	69,6	20	15,4	1	0,7	127
Longueuil	-	-	24	9,9	151	61,9	61	24,9	8	3,3	244
Couronne Sud	2	2,3	2	2,3	61	76,0	16	19,3	-	-	80
Total	12	0,7	230	13,2	1 044	59,7	409	23,4	53	3,1	1 748

SOURCES : STATISTIQUE CANADA 2001; ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

4.3 LES PÉRIODES DE CONSTRUCTION ET D'ACHAT

Analysons maintenant l'âge du parc de logements. Nous avons vu que pour une très importante partie, il s'agit de logements récents, puisque ce n'est qu'à partir de 1969 que la copropriété divise devient possible. Par ailleurs, l'essentiel des logements anciens convertis ont également été rénovés, les deux opérations allant le plus souvent de pair. Si l'on considère les tranches de construction du recensement, on s'aperçoit que la part de logements destinée à la propriété d'occupation croît régulièrement, d'environ 40 % après la Seconde Guerre mondiale à 80 % en 2001 (mais avec une chute du nombre annuel d'unités construites) par rapport aux logements locatifs (dont le nombre d'unités annuellement construites tombe autour de 500 durant le milieu des années 1990, soit moins du tiers du nombre d'unités en copropriété) (tableau 9).

En ce qui concerne la copropriété, les années de plus importante production sont la deuxième moitié des années 1980 et depuis la reprise des années 2000 (même si l'on ne dépassera le niveau record d'unités achevées de 1988 qu'en 2004).

Pour ce qui est des copropriétaires de notre enquête, 71 % ont acheté au cours des 10 dernières années, en très grande partie durant la deuxième moitié des années 1990, alors que le marché immobilier, et notamment les copropriétés, était au plus bas. Et ceci est encore plus vrai pour le secteur de Montréal Centre (tableau 10).

EN RÉSUMÉ

Après des débuts lents au cours des années 1970, la copropriété a pris une part de plus en plus importante dans les unités construites dans la région métropolitaine de Montréal, soit près de 30 % du total durant les dernières années. Si, comme nous pouvions nous y attendre, les immeubles de cinq étages et plus ont une forte présence (27,0 %), notamment au centre-ville (31,5 %), mais proportionnellement encore plus à Laval (36,7 %), c'est l'importance des immeubles de moins de cinq étages qui frappe (50,5 %), surtout dans les Couronnes Sud et Nord où ils totalisent près de 70 % de toutes les unités de copropriété.

Enfin, les unités de copropriété, si l'on se fie au nombre de chambres, sont plus grandes que ce que l'on pense généralement, puisque 86,1 % comptent deux chambres ou plus et 26,4 % de trois à cinq chambres.

Dans tous les cas, il s'agit d'un parc de logements récents, ou récemment rénovés, que 71 % des occupants ont acheté au cours des dix dernières années.

TABLEAU 9

PÉRIODES DE CONSTRUCTION ET MODE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE MONTRÉAL (2001)

	Total- Période de construction	1920 ou avant	1921- 1945	1946- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1985	1986- 1990	1991- 1995	1996- 2001
Total des logements										
RMR Montréal	1 417 360	73 820	119 755	290 640	286 450	255 490	109 950	134 115	85 930	61 215
Possédés	711 505	33 880	43 310	127 220	113 790	131 805	63 360	88 420	60 800	48 925
(%)	50,2	45,9	36,2	43,8	39,7	51,6	57,6	65,9	70,8	79,9
Loués	705 855	39 945	76 445	163 425	172 660	123 680	46 585	45 695	25 125	12 295
(%)	49,8	54,1	63,8	56,2	60,3	48,4	42,4	34,1	29,2	20,01
Moyenne de logements possédés par période	-	-	1 732	19 376	28 645	25 549	21 990	26 823	17 186	10 202
Logements ou copropriétés	Total- Période de construction	1920 ou avant	1921- 1945	1946- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 1995	1996- 2001	
RMR Montréal	71 615	3 605	3 050	1 710	2 370	6 800	29 450	12 825	11 805	
RA Laval	6 085	-	10	80	155	485	3 055	1 325	970	
Longueuil	10 270	40	20	85	240	1 455	5 030	1 595	1 805	
Montréal	46 995	3 525	3 010	1 505	1 870	4 595	19 290	6 010	7 195	
Ensemble du Québec	99 630	4 480	3 890	2 620	3 420	9 855	41 280	19 925	14 160	

SOURCE : SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (COMPILATION SPÉCIALE DU RECENSEMENT DE 2001 DE STATISTIQUE CANADA – DONNÉES ÉCHANTILLON 20 %), TABLEAU 28.

NOTE : DEPUIS 1971, IL SE SERAIT CONSTRUIT 393 310 LOGEMENTS POSSÉDÉS, DONT 60 880 EN COPROPRIÉTÉ, SOIT 15,5 %. VOIR ÉGALEMENT TABLEAU 2.

TABLEAU 10

PÉRIODES D'ACHAT DES COPROPRIÉTÉS DIVISES DANS LES SEPT SECTEURS,
RÉGION DE MONTRÉAL (2004)

	Montréal Centre		Montréal Est		Montréal Ouest		Laval		Couronne Nord		Longueuil		Couronne Sud		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Avant 1987	53	9,2	20	9,9	44	15,6	7	5,7	4	3,3	22	9,3	-	-	149	9,4
1987-1989	47	8,0	11	5,7	32	11,3	23	17,6	5	4,7	25	10,9	-	-	143	9,0
1990-1992	56	9,6	25	12,6	30	10,8	17	12,7	5	4,2	27	11,9	10	15,5	169	10,6
1993-1995	50	8,6	35	17,7	28	10,2	22	16,5	17	15,2	20	8,6	9	14,3	180	11,3
1996-1998	135	23,3	40	20,3	48	17,2	22	16,5	32	29,3	52	22,3	8	12,7	336	21,1
1999-2000	151	26,2	40	20,3	62	22,1	36	27,8	38	33,9	56	24,3	20	32,8	404	25,4
2001-2003	88	15,1	26	13,3	36	12,8	4	3,3	10	9,4	29	12,6	16	24,8	209	13,1
Total	578	100,0	198	100,0	279	100,0	131	100,0	111	100,0	231	100,0	62	100,0	1 590	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

4.4 TRAVAUX ET COPROPRIÉTÉ DANS LE PARC D'IMMEUBLES ANCIENS

Nous avons vu auparavant qu'environ 9 000 unités de copropriété pouvaient provenir d'immeubles non construits à l'origine comme copropriétés divisées. Mais quelle part peuvent vraiment occuper d'anciens immeubles à appartements (notamment les « plex ») ou d'anciens édifices destinés à d'autres fonctions et recyclés en copropriétés résidentielles? Nous ne pouvons malheureusement pas répondre à cette question de façon définitive. Dans l'enquête, seuls les premiers occupants de l'unité considérée (soit 42,1 % du total) ont précisé s'il s'agissait d'un immeuble neuf (91,3 %), rénové (5,8 %, notamment dans les « plex ») ou recyclé (2,9 %, dans les petits et grands immeubles).

Par ailleurs, 26,4 % des copropriétaires déclarent avoir fait des travaux majeurs dans leur logement, proportionnellement un peu plus dans les « plex » et dans les maisons en rangée (tableau 11). Mais on ne peut en déduire qu'il s'agit des logements les plus anciens puisque parmi ceux qui déclarent avoir fait des travaux majeurs, 24,9 % sont des premiers occupants.

Il faut également faire attention à la notion de travaux majeurs, car si la moyenne s'établit à 14 364 \$, un tiers des répondants ont, en fait, dépensé moins de 5 000 \$.

Notons que le montant moyen des travaux est nettement plus important dans les immeubles de plus de 5 étages, dans les « plex » et dans le secteur Centre. Par ailleurs, nous avons constaté que le montant moyen de ces travaux baissait avec le temps. Deux explications sont possibles : ces montants n'ont pu être actualisés, la date des travaux n'étant pas connue ; le marché de la copropriété devient de plus en plus un marché « clés en main » de logements neufs entièrement aménagés.

**TABEAU 11 TRAVAUX MAJEURS RÉALISÉS PAR LES PROPRIÉTAIRES
DANS LES DIFFÉRENTS TYPES DE CONSTRUCTION, RÉGION DE MONTRÉAL**

Type de construction	Oui		Non		Total		Coût moyen des travaux
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	
Plex	61	36,9	105	63,1	166	100,0	18 739
Immeuble < 5 étages	183	23,2	606	76,8	789	100,0	9 194
Immeuble de 5 étages +	114	27,0	310	73,0	424	100,0	22 668
Maison individuelle non attenante et jumelée	8	21,4	29	78,6	37	100,0	7 945
Maison en rangée	52	31,1	114	68,9	166	100,0	11 812
Total	418	26,4	1 164	73,6	1 582	100,0	14 364

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

4.5 LA VALEUR DES UNITÉS DE LOGEMENT EN COPROPRIÉTÉ DIVISE DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL

Plusieurs sources permettent d'estimer avec plus ou moins de précision la valeur des unités en copropriété. Les recensements fournissent la valeur que les occupants attribuent à leur logement. Royal LePage fournit trimestriellement les valeurs estimées des copropriétés standards et de luxe selon ses bureaux régionaux. Les bureaux de la publicité des droits du Québec permettent d'obtenir le montant des transactions enregistrées. Les fichiers MLS fournissent les montants réels des transactions selon différents secteurs, ainsi que le nombre de transactions. Les rôles d'évaluation donnent par ailleurs la valeur de taxation de chaque unité foncière. Enfin, nous avons questionné nos répondants au sujet du coût d'achat de leur unité et du montant des travaux qu'ils y ont effectués. Bien sûr, les sources de données sont extrêmement disparates quant à leur composition, leur spatialisation et leur fiabilité. Elles permettent toutefois de dégager quelques aspects intéressants.

Dans son étude des transactions de 1991 à 2000 compilées par Vistainfo, Forest (2001) donne comme prix moyen en dollars constants de 2003 des copropriétés transigées : 124 965 \$ en 2000, pour le territoire d'alors de la Ville de Montréal, 99 358 \$ au plus bas en 1995 et 118 002 \$ en 1991, comparativement à 140 444 \$ en 2000 dans les autres municipalités de l'île, 115 580 \$ au plus bas en 1996 et 140 612 \$ en 1991.

Dans leur analyse des données partielles de Royal LePage, qui couvrent les copropriétés standards et celles de luxe en deux séries allant de 1982 à nos jours pour quelques rares municipalités, et depuis 1988 pour un plus grand nombre, Choko et Hamel (1999 et ajouts) montraient des baisses abruptes au cours des années 1990, plus dans la copropriété que dans la propriété individuelle et plus pour les copropriétés standards que de luxe.

Les données du recensement 2001 pour l'ensemble des unités possédées de la région de Montréal, présentent une valeur moyenne estimée par les propriétaires occupants de 142 206 \$. Si l'on observe la même donnée pour 1981, 1986, 1991 et 1996, on constate une légère baisse durant la première moitié des années 1980, suivie d'une très forte hausse durant la seconde moitié, puis une baisse tout au long des années 1990 qui, en dollars constants de 2003, ramène la valeur moyenne à peu près à celle de 1981 (soit 123 981 \$ contre 121 158 \$, ou 2,3 % de hausse totale réelle sur 20 ans). Cependant, si l'on ne considère que les appartements situés dans des immeubles de cinq étages et plus (c'est-à-dire des copropriétés pour la quasi-totalité), cette valeur moyenne, essentiellement lissée par la part importante des maisons individuelles non attenantes (dont la valeur moyenne est de 141 259 \$ et qui représentent 59,7 % des unités), passe à 173 943 \$! Il est également important de rappeler que ces valeurs estimées par les propriétaires occupants semblent proches de la réalité du moment et reflètent les fluctuations. Mais elles ont tendance à long terme, en oubliant l'effet de l'inflation, à être systématiquement surévaluées, comme l'ont montré Choko et Hamel (1999) en comparant, chaque fois que c'était possible, ces données des recensements avec celles de Royal LePage.

Si nous reprenons les données Royal LePage de 2003 (Royal LePage, Prix des maisons au Canada, 2003; Choko et Hamel, 1999) et les comparons pour tous les cas possibles avec celles des pics de valeurs de 1987-1989, nous constatons que pour les copropriétés standards, seules Dorval (+42,4 %) et Outremont (+14,8 %) ont connu des hausses, alors que Ahuntsic (-39,1 %), Duvernay (-29,9 %), Westmount (-26,7 %), Saint-Laurent (-23,8 %), etc. connaissaient des baisses, souvent importantes. Dans la copropriété de luxe, les variations sont tout aussi extrêmes, mais souvent situées différemment. Ainsi, Outremont (+52,7 %), Saint-Lambert (+44,7 %), Saint-Laurent (+23,7 %), Westmount (+7,1 %) et Notre-Dame-de-Grâce (+6,2 %) enregistraient des hausses, tandis que LaSalle—Verdun (-33,7 %), Côte-Saint-Luc (-15,3 %) et Duvernay (-12,8 %) connaissaient des baisses.

Le recensement de 2001 nous montrait par ailleurs que Montréal concentrait 74,2 % des unités de copropriété de la région métropolitaine et 90,1 % des unités dont la valeur était de 200 000 \$ ou plus, près des deux tiers étant situées dans des immeubles de cinq étages et plus. Et ce, bien que les unités soient en général un peu plus grandes en dehors de l'île.

Nous avons également examiné les valeurs des unités foncières en copropriété inscrites aux rôles d'évaluation en les répartissant selon nos secteurs définis pour l'enquête (tableau 12).

TABEAU 12 VALEUR FONCIÈRE MOYENNE POUR LES SEPT SECTEURS DE LA RÉGION DE MONTRÉAL

Secteur			Évaluation	
	%	Nbre	% de la valeur totale	Moyenne en \$
Montréal Centre	37,1	35 170	47,7	138 310
Montréal Est	11,6	11 021	9,5	87 801
Montréal Ouest	16,9	16 015	15,5	98 335
Total Montréal	65,6	62 206	72,7	119 070
Laval	9,2	8 710	7,3	85 086
Couronne Nord	6,6	6 227	4,8	79 132
Total Périphérie Nord	15,8	14 937	12,1	82 604
Longueuil	13,3	12 623	11,6	93 909
Couronne Sud	5,3	5 018	3,6	72 800
Total Périphérie Sud	18,6	17 641	15,25	87 905
Grand total	100,0	94 784	100,0	107 523

SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003.

À Montréal Centre se concentre près de la moitié (47,7 %) de la valeur foncière totale des copropriétés, alors que seulement 37,1 % des unités y sont situées. Si l'on considère toute l'île, c'est 72,7 % de la valeur pour 65,6 % des unités. Au contraire, les secteurs nord et sud qui regroupent respectivement 15,8 % et 18,6 % des unités ne représentent que 12,1 % et 15,2 % de la valeur foncière des copropriétés. Il y a bien sûr de très fortes disparités à l'intérieur même des secteurs qu'une distribution selon les tranches de valeurs illustre très bien.

Les données MLS, compilées par la SCHL selon nos sept secteurs, donnent également des informations intéressantes sur l'évolution du nombre (tableau 13) et de la valeur des transactions de copropriétés depuis 1989 (tableau 14). Première constatation : les transactions sont en constante hausse. Mais il faut bien sûr se rappeler que le parc s'accroît également et qu'un ralentissement ou un léger fléchissement de la hausse des transactions peut en réalité masquer une baisse importante d'activité relativement au nombre total d'unités du marché.

TABLEAU 13 NOMBRE DE VENTES ANNUELLES DE LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ
POUR LES SEPT SECTEURS DE LA RÉGION DE MONTRÉAL

Année	Total région	Île de Montréal	Montréal Centre	Montréal Est	Montréal Ouest	Laval	Couronne Nord	Longueuil	Couronne Sud
1989	1 390	927	387	218	322	114	41	298	10
1990	1 373	896	393	173	330	119	31	304	16
1991	1 476	970	500	144	326	111	29	338	21
1992	1 720	1 196	612	181	403	161	47	277	29
1993	1 771	1 264	665	207	392	121	50	287	33
1994	1 924	1 291	712	210	369	162	76	321	60
1995	1 665	1 069	632	169	268	164	92	268	66
1996	2 554	1 549	861	283	405	233	147	447	142
1997	3 352	2 132	1 190	375	567	238	230	552	150
1998	3 925	2 530	1 479	414	637	322	239	594	187
1999	4 608	3 053	1 789	504	760	390	265	622	207
2000	5 184	3 423	2 014	588	821	380	320	731	236
2001	6 188	3 989	2 244	828	917	569	356	880	300
2002	6 945	4 566	2 641	922	1 003	519	465	941	337
2003	7 345	4 749	2 779	919	1 051	700	407	1 055	323

SOURCE : MLS/SCHL.

TABLEAU 14 PRIX DE VENTE MOYEN DES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ
POUR LES SEPT SECTEURS DE LA RÉGION DE MONTRÉAL (EN DOLLARS)

Année	Total région	Île de Montréal	Montréal Centre	Montréal Est	Montréal Ouest	Laval	Couronne Nord	Longueuil	Couronne Sud
1989	101 039	107 443	130 443	84 099	95 604	90 348	89 106	87 373	85 500
1990	100 607	106 506	123 680	83 644	98 038	87 124	89 803	90 938	64 581
1991	104 048	110 115	128 535	80 989	94 729	89 648	83 309	95 285	76 724
1992	103 542	107 346	122 516	82 882	95 296	100 347	84 620	96 873	75 169
1993	106 004	111 988	133 239	81 803	91 878	87 743	85 862	96 616	69 961
1994	105 533	114 355	133 224	82 605	96 016	79 937	82 803	96 706	69 149
1995	100 658	111 081	128 543	76 532	91 689	78 147	74 114	90 568	68 380
1996	95 945	107 619	126 543	80 551	86 300	80 267	70 114	85 658	61 888
1997	99 340	110 508	129 110	79 122	92 227	86 237	67 789	87 051	64 848
1998	103 762	114 513	134 484	80 376	90 328	85 804	69 572	95 271	67 458
1999	109 935	122 926	145 374	82 884	96 638	92 243	68 935	92 290	71 353
2000	114 241	128 624	152 055	84 310	102 884	90 528	74 105	94 931	73 840
2001	116 337	132 060	158 403	87 369	107 950	90 606	74 671	95 923	76 709
2002	139 297	159 007	192 896	98 108	125 754	111 029	83 744	111 023	87 117
2003	164 804	188 842	225 629	122 112	149 923	127 316	104 623	127 373	105 260

SOURCE : RÉSEAU S.I.A.® / MLS®, COMPILATION SCHL.

De la même façon, la hausse des prix, à part un léger recul au milieu des années 1990, a été constante, croissant en moyenne de 63,1 % entre 1989 et 2003 pour l'ensemble de la région (tableau 14). Il faut toutefois souligner qu'en dollars constants cela ne signifie plus qu'une hausse réelle de 20,8 % (101 039 \$ de 1989 équivalant à 136 408 \$ de 2003, ce qui ramène la hausse moyenne globale à 28 396 \$).

De nouveau, les disparités selon les secteurs sont très marquées, les hausses variant de 73 % dans Montréal Centre à 17,4 % dans le Nord (ce qui représente en fait une baisse de la valeur réelle).

Considérons enfin les données issues de notre enquête concernant les coûts des copropriétés échantillonnées. Nous avons d'abord mis en dollars constants de 2003 les prix d'achat déclarés par les répondants, en fonction de la date d'achat, puis ajouté le coût des travaux déclarés, sans toutefois pouvoir l'actualiser, ne connaissant pas la date à laquelle ils ont été effectués. Si de nouveau Montréal Centre ressort comme le lieu des transactions les plus élevées, les différences sont nettement moins marquées. Il faut bien sûr y voir l'impact des nombreux achats faits durant les années 1993 à 1998, période pendant laquelle la valeur des copropriétés de Montréal Centre avait très fortement chuté. Les écarts sont par contre beaucoup plus marqués si l'on observe les périodes plus récentes (tableaux 15 et 16 et figure 1).

TABEAU 15

PRIX MOYEN D'ACHAT ET COÛT GLOBAL (EN \$ CONSTANTS) INCLUANT LES TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LES COPROPRIÉTAIRES, SELON LA PÉRIODE D'ACHAT POUR LA RÉGION DE MONTRÉAL

Période d'achat	Nbre	%	Prix moyen d'achat \$	Nbre	Achat + travaux \$
Avant 1987	115	8,6	133 944	108	142 689
1987-1989	117	8,7	144 621	114	148 601
1990-1992	153	11,4	140 965	151	146 544
1993-1995	160	11,9	116 932	156	118 793
1996-1998	289	21,6	117 761	285	120 392
1999-2000	328	24,5	126 155	320	128 602
2001 ou après	179	13,3	133 509	179	135 977
Total	1 341	100,0	128 211	1 313	131 623

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABLEAU 16

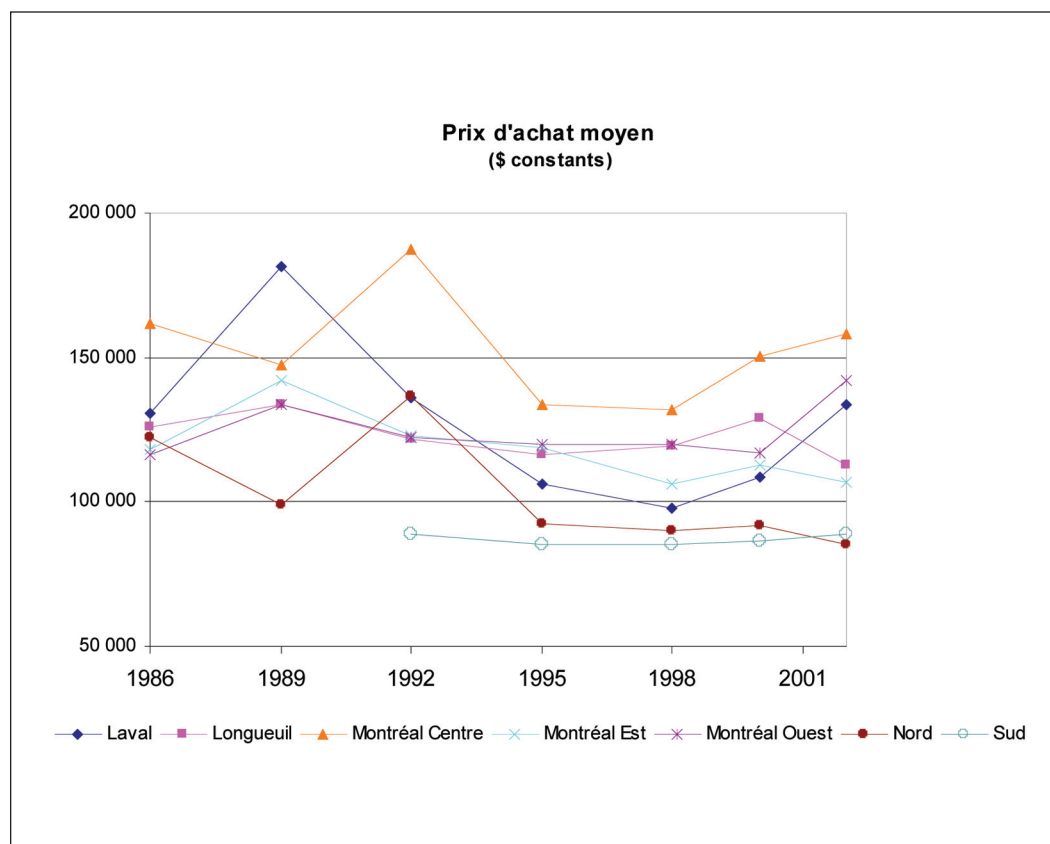
PRIX MOYEN D'ACHAT ET COÛT GLOBAL (EN \$ CONSTANTS) INCLUANT LES TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LES COPROPRIÉTAIRES POUR LES SEPT SECTEURS DE LA RÉGION DE MONTRÉAL

Secteur	Nbre	%	Prix moyen d'achat \$	Nbre	Coût global achat + travaux \$
Montréal Centre	416	30,9	150 091	407	155 158
Montréal Est	200	14,9	115 279	197	117 340
Montréal Ouest	320	23,8	124 043	309	127 281
Laval	108	8,0	123 893	107	127 254
Couronne Nord	85	6,3	94 243	83	96 828
Longueuil	169	12,6	124 044	167	126 169
Couronne Sud	48	3,6	87 082	48	89 053
Total	1 346	100,0	128 672	1 318	132 099

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

FIGURE 1

PRIX MOYEN D'ACHAT (EN \$ CONSTANTS) POUR LES SEPT SECTEURS DE LA RÉGION DE MONTRÉAL, SELON LA PÉRIODE D'ACHAT



SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

EN RÉSUMÉ

Toutes les sources de données sur la valeur des copropriétés de la région de Montréal s'entendent en gros sur l'évolution générale au cours des 15 dernières années et montrent un recul au cours des années 1990, une reprise à partir de 1999 et une très forte hausse en 2002 et 2003.

Toutefois, une analyse plus fine permet d'illustrer des disparités importantes entre les différents secteurs, voire entre divers types de copropriétés à l'intérieur d'un même secteur.

Notons que les répondants de notre enquête, si l'on compare les prix d'achat qu'ils déclarent aux prix moyens des transactions MLS pour les mêmes périodes, payent nettement plus jusqu'en 1992. Puis les prix se rapprochent en raison de la chute drastique des montants payés à partir de cette date.

4.6 QUELQUES AUTRES CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISÉE DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL

4.6.1 Les coûts de la copropriété

Si l'on considère les prix d'achat déclarés par les répondants de notre enquête, ils semblent demeurer raisonnables pour tous les secteurs et toutes les périodes. La moyenne totale ramenée en dollars constants de 2003 s'établit à 128 672 \$, avec un minimum de 87 082 \$ dans le secteur sud de la région et un maximum de 150 091 \$ pour Montréal Centre (tableau 16). Bien sûr, les coûts sont nettement plus bas pour ceux qui ont acheté durant les années 1993 à 1998 que pour ceux qui ont acheté avant ou après, notamment dans Montréal Centre.

En ce qui concerne les travaux, nous avons vu que 26,4 % déclarent en avoir fait, pour un coût moyen de 14 290 \$. Il faut constater que ce coût moyen est nettement plus élevé pour ceux qui ont acheté avant 1993, d'autant plus qu'il s'agit ici de montants en dollars courants. L'impact du coût de ces travaux demeure toutefois relativement limité quant au coût global. Bien entendu, les disparités sont énormes entre celui qui déclare avoir réalisé 200 000 \$ de travaux et celui qui s'est limité à 2 000 \$.

Nous avons également regardé quel endettement cette accession à la copropriété divisée a entraîné chez nos répondants. Ainsi, 57,1 % de nos copropriétaires ont une hypothèque dont le versement mensuel moyen s'élève à 620 \$ (tableaux 17 et 18). Bien entendu, plus l'achat a été fait il y a longtemps, moins les unités sont hypothéquées. À preuve, le pourcentage d'hypothèques tombe à 33,1 % pour ceux qui ont acheté avant 1990. Il est également intéressant de noter que si le pourcentage des hypothèques est très légèrement supérieur dans Montréal Centre, où le coût d'achat des copropriétés a été le plus élevé, il est nettement supérieur dans les deux secteurs où ce coût d'achat a au contraire été le plus bas, soit dans les Couronnes Nord et Sud de la région.

Dans Montréal Centre, ceci s'explique par le fait qu'une proportion très importante des copropriétaires sont d'anciens locataires. On constate en effet que parmi les copropriétaires, ceux qui étaient auparavant propriétaires (ou copropriétaires) ne sont que 41,1 % à détenir une hypothèque, alors que ce pourcentage grimpe à 70,7 % parmi les anciens locataires. Mais ceci ne s'applique pas aux Couronnes Nord et Sud où plus de 50 % des copropriétaires étaient pourtant propriétaires auparavant. Il faudra là se rapporter à la composition des ménages et à leurs revenus. De plus, notons que les hypothèques de ceux qui étaient auparavant propriétaires sont moins élevées que celles de ceux qui étaient locataires.

Enfin, si l'on considère les coûts mensuels de base, soit les versements hypothécaires (incluant fort probablement les taxes dans la plupart des cas) et les frais de copropriété, ils demeurent très bas pour la majeure partie. Parmi les détenteurs d'une hypothèque qui ont répondu à la question, 75,2 % versent 750 \$ par mois ou moins. Et 69,9 % du total ont des frais de copropriété mensuels de 100 \$ ou moins. Ce n'est que dans Montréal Centre que l'on trouve une proportion plus importante (38,7 %) de copropriétaires avec une hypothèque de plus de 750 \$ par mois. Et 36,4 % des copropriétaires ayant un versement hypothécaire y versent plus de 100 \$ par mois en frais de copropriété.

Rappelons finalement que plus de 40 % des copropriétaires n'ont aucune hypothèque. Ces coûts de copropriété sont donc équivalents, voire inférieurs à ceux indiqués par le recensement de 2001, qui pour la région métropolitaine de Montréal s'élevaient à 828 \$, et à ceux fournis par l'enquête SHQ/APCHQ de 2002, soit une hypothèque mensuelle moyenne de 819 \$ pour les acheteurs de logements neufs en copropriété (SHQ, décembre 2003, p. 13).

TABEAU 17 LES COPROPRIÉTAIRES AVEC OU SANS HYPOTHÈQUE
SELON LES SEPT SECTEURS D'ÉTUDE DE LA RÉGION DE MONTRÉAL

	Montréal Centre		Montréal Est		Montréal Ouest		Laval		Couronne Nord		Longueil		Couronne Sud		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Avec hypothèque	327	58,0	105	54,7	155	56,9	57	46,9	64	61,1	123	56,2	46	74,2	877	57,1
Sans hypothèque	237	42,0	87	45,3	118	43,1	64	53,1	40	38,9	96	43,8	16	25,8	658	42,9
Total	564	100,0	192	100,0	273	100,0	121	100,0	104	100,0	219	100,0	62	100,0	1 535	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABEAU 18 LES VERSEMENTS MENSUELS DES HYPOTHÈQUES DES COPROPRIÉTAIRES
SELON LES SEPT SECTEURS D'ÉTUDE DE LA RÉGION DE MONTRÉAL

Versements mensuels Montréal	Montréal Centre		Montréal Est		Montréal Ouest		Laval		Couronne Nord		Longueil		Couronne Sud		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
250 \$ ou -	6	1,7	7	6,5	5	3,1	6	10,8	5	7,4	10	7,9	-	-	39	4,3
251-500 \$	64	19,7	34	32,4	37	23,6	19	32,5	21	32,3	36	29,7	13	29,2	224	25,5
501-750 \$	71	21,5	28	26,7	37	23,7	12	21,1	11	17,9	29	23,9	16	34,0	204	23,2
751 \$ ou +	89	27,2	10	9,9	28	18,3	4	6,5	6	8,9	15	12,3	1	2,6	153	17,5
n.s.p/n.r.p	98	29,8	26	24,6	49	31,4	17	29,1	21	33,5	32	26,3	16	34,2	259	29,4
Total	328	100,0	105	100,0	156	100,0	58	100,0	64	100,0	122	100,0	46	100,0	879	100,0
Versement moyen	716 \$		536 \$		629 \$		469 \$		494 \$		586 \$		556 \$		620 \$	

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

4.6.2 La copropriété comme investissement

Il est devenu évident au cours de la fin des années 1980 et encore plus aujourd'hui qu'un certain nombre de promoteurs et d'entrepreneurs a fait de la copropriété résidentielle son champ d'activité privilégié. Et récemment sont apparus de grands immeubles en copropriété divise entièrement aux mains d'un propriétaire les mettant en location. Les précurseurs en la matière étaient bien sûr les appartements de l'avenue Papineau situés face au parc Lafontaine à Montréal. Par ailleurs, il existe un phénomène d'achat-location d'appartements en copropriété divise, soit par des sociétés, soit par des individus, locaux ou étrangers. Enfin, certains ménages aisés achètent des copropriétés afin d'y loger leurs enfants aux études ou ayant un emploi en ville, avec la perspective de s'y installer eux-mêmes plus tard. Il peut aussi s'agir de le louer pour en faire une source de revenu complémentaire. Mais quelle est l'ampleur réelle de ces phénomènes? Difficile à dire, d'autant plus que leur développement semble récent.

Si l'on observe par les rôles fonciers les cumuls de propriété, la concentration semble très marginale. Seuls quelques rares sociétés et individus possèdent un nombre relativement important d'unités en copropriété. Et encore se peut-il que dans certains cas, ce ne soit que temporaire (en attendant la vente). Il faudrait bien entendu pouvoir mener une recherche sur chaque société dont les noms ou les numéros cachent les détenteurs réels et procéder aux recoupements permettant de regrouper des propriétés. Mais de toutes façons, la très grande majorité des unités en copropriété divise est aux mains d'individus nominaux (96,7 %) n'en possédant qu'une seule, comme la très grande majorité des compagnies copropriétaires d'ailleurs. Les répondants de notre enquête semblent confirmer la marginalité du cumul d'unités : 4,5 % des copropriétaires possèdent d'autres unités, la plupart deux, le plus souvent dans le même immeuble.

4.6.3 Quelques caractéristiques des locataires de copropriétés

Les locataires de copropriétés sont encore plus concentrés dans les petits immeubles (61,9 %) et dans Montréal Centre, ainsi que dans les secteurs au nord. Il est intéressant de noter qu'ils sont nettement surreprésentés parmi les moins de 35 ans (23,8 %), comparativement aux copropriétaires, et que l'on trouve parmi eux plus de personnes seules (44,2 %) et moins de ménages avec enfants (19,5 %) (tableau 19). Notons que 26,8 % d'entre eux étaient auparavant propriétaires (et 2,6 % copropriétaires).

Si l'on considère les loyers qu'ils assument, soit en moyenne 720 \$ par mois, ceux-ci sont tout à fait semblables aux coûts mensuels assumés par les copropriétaires (soit 710 \$), mais ces derniers ont bien sûr en plus immobilisé un important avoir net (voir tableau 50, annexe 4). Quant aux locataires de la région dans leur ensemble, leur loyer était en 2001 de 568 \$ selon le recensement, soit nettement inférieur.

TABEAU 19 GENRE DE MÉNAGES LOCATAIRES DES COPROPRIÉTÉS
DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL, SELON L'ENQUÊTE JOLICOEUR

Genre de ménage	Nbre	Catégorie %	Total %
1. Couple sans enfants	46	71,9	29,9
2. Couple avec enfants	18	28,1	11,7
Total Couples	64	-	41,6
3. Femme seule	42	61,8	27,3
4. Homme seul	26	38,2	16,9
Total Ménages d'une personne	68	-	44,2
5. Femme monoparentale	11	91,7	7,1
6. Homme monoparental	1	8,3	0,6
Total Familles monoparentales	12	-	7,8
Femme chef de ménage (3 + 5)	53	66,3	34,4
Homme chef de ménage (4 + 6)	27	33,8	17,5
Total Personnes chefs de ménage	80	-	51,9
Ménage sans enfants (1 + 3 + 4)	114	-	74,0
Ménage avec enfants (2 + 5 + 6)	30	-	19,5
Autres	10	-	6,5
Grand total	154		

SOURCES : RÔLES FONCIERS, 2003 ; ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

Notons que le loyer moyen est très nettement supérieur dans Montréal Centre et inférieur dans Montréal Est et que les liens de parenté ne semblent que peu influencer. Dans les grands immeubles, les loyers sont beaucoup plus élevés et dans ceux de moins de 5 étages, ils sont les plus bas (voir tableau 51, annexe 4).

Alors que les couples avec enfants payent les loyers les plus élevés, curieusement le nombre de chambres à coucher semble n'avoir aucune incidence.

Il est intéressant de mettre ces données en relation avec les revenus. Disons tout d'abord que si nos ménages copropriétaires de l'enquête avaient un profil de revenus très proche de celui de l'ensemble des copropriétaires de la région, tel qu'établi par le recensement de 2001, ce n'est pas du tout le cas pour les ménages locataires de copropriétés de cette même enquête. En fait, leur profil est beaucoup plus proche de celui des copropriétaires que de celui des locataires de la région, à l'exception notable d'une très forte présence (35,0 %) de ménages gagnant moins de 30 000 \$. Mais dans l'ensemble, il s'agit de ménages avec des revenus relativement élevés, proches de ceux des propriétaires (tableau 20).

TABLEAU 20

REVENU DES MÉNAGES COPROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ET DES MÉNAGES LOCATAIRES DE LA RÉGION DE MONTRÉAL EN 2001 ET EN 2003

	Recensement 2001 – RMR Montréal				Enquête 2004		
	Propriétaires			Locataires			
	Total	Faisant partie d'un condo	Ne faisant pas partie d'un condo		Actuellement copropriétaires		Actuellement locataires
	Nbre	%	%	%	Nbre	%	%
Moins de 30 000 \$	119 620	20,2	16,5	53,2	187	15,4	35,0
30 000 \$ - 49 999 \$	145 170	24,5	20,0	25,1	351	28,9	22,3
50 000 \$ - 69 999 \$	148 160	20,9	20,9	12,2	252	20,7	18,3
70 000 \$ - 89 999 \$	114 830	13,1	16,5	5,2	157	12,9	9,0
90 000 \$ - 99 999 \$	41 640	4,5	6,0	1,3	73	6,0	2,1
100 000 \$ et plus	140 755	16,9	20,2	2,9	194	16,0	13,3
Total	710 170	100,0	100,0	100,0	1 214	100,0	100,0

SOURCES : STATISTIQUE CANADA, RECENSEMENT 2001; ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

Quelle est l'importance relative de ce phénomène de location d'unités en copropriété? Le recensement n'en dit rien, ni aucune autre source. Choko et Dansereau (2001) avaient tenté une estimation pour 1998, à partir des données du recensement de 1996 et des rôles fonciers fournis par le ministère des Affaires municipales et des Régions. Mais il est apparu que cette estimation avait surestimé le pourcentage des unités en location (34,5 %).

Nous avons repris les calculs de manière détaillée pour une estimation en 2001 (tableau 21).

TABLEAU 21 NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL, 2003					
A	B	C	D	E	F
Nombre de logements en copropriété aux rôles fonciers 2003 MAMR	Nombre de logements achevés en copropriété de 2001 à 2002	Nombre d'unités converties en copropriété de 2001 à 2002	Estimation du nombre de logements en copropriété en 2001	Nombre de propriétaires occupants en copropriété, rec. 2001	Estimation du nombre de logements en copropriété loués en 2001
94 784	7 942	1 092	85 750	71 615	14 135

- A IL S'AGIT DES DONNÉES DES RÔLES FONCIERS DE 2003, COMPILÉES EN DÉCEMBRE 2002 ET CORRIGÉES AFIN D'ÉLIMINER LES ESPACES DE RANGEMENT, LES PLACARDS ET LES PLACES DE STATIONNEMENT COMPTÉS COMME DES UNITÉS FONCIÈRES EN COPROPRIÉTÉ.
- B DONNÉES FOURNIES PAR LA SCHL.
- C IL S'AGIT DE 91 % DES DONNÉES CONCERNANT DES DEMANDES DE CONVERSION EN COPROPRIÉTÉ D'UNITÉS SITUÉES DANS DES IMMEUBLES LOCATIFS, DÉPOSÉES AUPRÈS DE LA RÉGIE DU LOGEMENT, SOIT 1200.
- D CETTE ESTIMATION EST LE RÉSULTAT DE : $A - B - C = D$ ($94\,784 - 7\,942 - 1\,092 = 85\,750$)
- E DONNÉES PROVENANT DU RECENSEMENT 2001.
- F CETTE ESTIMATION EST LE RÉSULTAT DE : $D - E$.

Il découle de ces données un pourcentage de locataires ramené à 16,5 %. Ceci représente un écart important avec l'enquête qui ne trouve que 8,8 % d'unités occupées par des locataires, dont 15,2 % ont un lien de parenté avec le copropriétaire de l'unité qu'ils habitent, ce qui semble un phénomène à noter même si le nombre des répondants est relativement petit.

Comment expliquer cette différence? Il se peut qu'au début de 2001, nombre d'unités de copropriété aient été encore habitées par des locataires, avant que la hausse des transactions et des prix ne soit venue transformer cette situation en 2003. Il se peut aussi que l'enquête téléphonique sous-estime en partie le pourcentage d'unités de copropriété en location, soit parce qu'il s'agit d'une population plus difficile à joindre que celle des copropriétaires occupants, soit parce que, tout simplement, ce type de population est de moins en moins enclin à posséder une ligne téléphonique fixe.

Il est fort possible, par ailleurs, que ce soit le recensement qui sous-estime le nombre de copropriétaires occupants, ceux-ci se déclarant simplement propriétaires au moment de leur déclaration.

Enfin, il faut reconnaître que les différentes données répertoriées apparaissent difficilement compatibles et encore moins comparables.

EN RÉSUMÉ

Notre enquête montre que dans l'ensemble, les copropriétaires achètent pour se loger à un coût raisonnable, voire bas, et inférieur à celui de la propriété conventionnelle. Un petit nombre possède plus d'une unité qu'il loue, dans une proportion importante à un parent. Un phénomène de construction suivie de la location d'ensembles d'unités en copropriété possédées par une seule société semble émerger sans que l'on puisse pour l'instant l'évaluer. Toutefois, dans l'ensemble, le pourcentage d'unités en copropriété louées reste très bas, soit 8,8 % dans notre enquête, chiffre nettement plus bas que celui de l'enquête menée dans la région de Toronto par la SCHL, soit 19,4 %.

5

LES OCCUPANTS DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL

5.1 LES COPROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Qui sont les copropriétaires? S'agit-il d'une clientèle particulière, nouvelle? Correspondent-ils à certaines images véhiculées par les médias, les publicités, les à priori des promoteurs: principalement des empty nesters⁴, auxquels se sont joints récemment de jeunes célibataires urbains?

Première constatation: 40 % des copropriétaires sont des personnes vivant seules (ce pourcentage monte à 48 % dans le secteur Nord), dont 70 % (28 % du total) sont des femmes seules. Si l'on y ajoute les femmes monoparentales, soit 6,0 % du total, c'est un tiers des unités de copropriété qui sont habitées par des femmes seules chefs de ménage (tableau 22).

TABEAU 22 GENRE DE MÉNAGES COPROPRIÉTAIRES OCCUPANTS
DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL

Genre de ménage	Nbre	Catégorie %	Total %
1. Couple sans enfants	534	67,3	33,9
2. Couple avec enfants	259	32,7	16,4
Total couples	793	-	50,3
3. Femme seule	438	69,9	27,8
4. Homme seul	189	30,1	12,0
Total ménages d'une personne	627	-	39,8
5. Femme monoparentale	95	80,7	6,0
6. Homme monoparental	23	19,3	1,5
Total familles monoparentales	118	-	7,5
Femme chef de ménage (3 + 5)	533	71,5	33,8
Homme chef de ménage (4 + 6)	212	28,5	13,5
Total personnes chefs de ménage	745	-	47,3
Ménage sans enfants (1 + 3 + 4)	1 161	-	73,7
Ménage avec enfants (2 + 5 + 6)	377	-	23,9
Autres	37	-	2,3
Grand total	1 575	-	-

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

4. Ménages dans la cinquantaine et plus dont les enfants ont quitté le foyer.

Par ailleurs, si l'on considère les couples avec enfants, soit 16 % du total, et les hommes monoparentaux, soit 1,5 % du total, en plus des femmes monoparentales, ce sont près de 24 % des copropriétés qui abritent des enfants. Il y en a moins à Laval (16 %) qu'à Longueuil (26 %). Il y en a aussi moins dans les immeubles que dans les maisons et les « plex » (voir tableaux 52 et 53, annexe 4). C'est ce qui explique en bonne partie cette différence avec les données issues de l'enquête SHQ/APCHQ qui ne donne que 13 % de couples avec enfants parmi les acheteurs de logements neufs en copropriété à l'échelle du Québec (SHQ, décembre 2003, p. 4).

Notons également que les personnes seules et les familles monoparentales se concentrent un peu plus dans les secteurs périphériques nord et sud, et légèrement moins au centre, où l'on trouve plus de couples.

Si l'on prend en considération l'âge, comme pour les propriétaires de maisons individuelles, plus celui-ci augmente, plus le pourcentage de copropriétaires s'accroît. Ainsi, en excluant les non-répondants, il passe de 11,6 % pour les moins de 35 ans à 25,4 % pour les 65 ans et plus. Il est intéressant de noter que dans Montréal Centre, ce sont les tranches d'âge de la vie active qui sont les plus présentes (notamment les 45 à 54 ans avec 24 %), alors qu'en Couronne Sud, les moins de 45 ans sont nettement plus représentés. Ce sont les copropriétaires de Laval qui sont les plus âgés, 36 % ayant 65 ans ou plus, les trois quart étant des femmes (voir tableau 54, annexe 4).

Par ailleurs, plus l'âge augmente, moins il y a de ménages avec enfants. Effectivement, c'est chez les jeunes couples (44 ans et moins) que l'on trouve proportionnellement le plus d'enfants, ainsi que chez les familles monoparentales de 35 à 54 ans (voir tableau 55, annexe 4).

Si l'on tient compte maintenant du revenu des ménages, parmi ceux qui ont accepté de répondre (76 % des ménages), 16 % déclarent des revenus de plus de 100 000 \$. Environ 45 % des ménages déclarent des revenus de moins de 50 000 \$. Les copropriétaires de Montréal Centre ont les revenus les plus élevés, avec près du quart des ménages qui disposent de plus de 100 000 \$. La Couronne Sud se distingue par un fort taux de ménages déclarant moins de 30 000 \$ de revenu, (33 % contre 17 % pour l'ensemble des ménages de la région montréalaise). Montréal Est, Montréal Ouest et la Couronne Nord présentent un profil semblable, caractérisé par une bonne proportion de ménages (35 %) dont les revenus se situent entre 30 000 \$ et 50 000 \$. Il faut cependant tenir compte que près du quart des répondants n'ont pas révélé leur revenu (voir tableau 56, annexe 4). Dans une grande proportion, les non-répondants étaient des femmes, particulièrement âgées de 65 ans ou plus, et dans une moindre mesure des hommes de moins de 45 ans.

Plus de 60 % des répondants sont en situation d'emploi et plus du tiers se déclarent retraités. Moins de 2 % des répondants sont à la recherche d'emploi et 1 % sont aux études (tableau 23). À cet égard, il y a de légères différences entre les propriétaires et les locataires occupants. Les locataires sont à plus de 62 % en situation d'emploi, mais seulement 27 % sont des retraités. En revanche, près de 5 % sont aux études et 4 % figurent sous la rubrique « autre » mais ne sont pas à la recherche d'un emploi (voir tableau 57, annexe 4).

TABEAU 23
**SITUATION DES OCCUPANTS DES COPROPRIÉTÉS
DANS LES SEPT SECTEURS DE LA RÉGION DE MONTRÉAL**

Secteur	Aux études		En emploi		Autre		Retraite		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Montréal Centre	14	2,1	438	67,5	38	5,8	159	24,6	649	100,0
Montréal Est	-	-	115	56,7	5	2,5	83	40,8	203	100,0
Montréal Ouest	1	0,5	171	58,0	12	4,0	111	37,5	295	100,0
Laval	-	-	82	54,5	5	3,1	63	42,4	150	100,0
Couronne Nord	1	0,7	67	53,3	5	4,2	53	41,8	126	100,0
Longueuil	-	-	140	56,9	6	2,3	100	40,8	246	100,0
Couronne Sud	2	2,3	56	69,5	2	2,3	21	25,9	81	100,0
Total	18	1,0	1069	61,1	73	4,1	590	33,7	1750	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

Les occupants d'une copropriété sont des gens plutôt scolarisés (voir tableau 58, annexe 4). Au total, ils sont près de 48 % à posséder une formation universitaire. Moins du tiers n'ont pas atteint le niveau collégial. En comparaison, la population de la RMR ne comptait, au recensement de 2001, que 28 % de personnes possédant un certificat ou un diplôme universitaire. Cette comparaison est toutefois boiteuse, le recensement posant la question du dernier diplôme complété. L'enquête a plutôt choisi de classer les répondants selon le nombre d'années de scolarité et de leur associer ainsi un niveau secondaire, collégial ou universitaire, peu importe qu'il soit complété ou non. Il reste que le nombre de copropriétaires universitaires est élevé, compte tenu surtout qu'il s'agit d'une population relativement âgée. Il faut noter que les universitaires ne se distribuent pas également sur le territoire métropolitain. Les secteurs de Montréal Centre avec 67 %, de Montréal Ouest avec 47 %, de Longueuil avec 43 % se distinguent par cette présence exceptionnelle d'universitaires. Si Laval, Montréal Est et la Couronne Sud semblent davantage se rapprocher de la moyenne⁵ à cet égard, ayant entre 27 % et 32 % d'universitaires, en revanche la Couronne Nord présente un niveau d'universitaires beaucoup plus bas, à 19 %. C'est d'ailleurs dans les Couronnes Nord (60 %) et Sud (50 %) ainsi que dans Montréal Est (46 %) que l'on observe les plus fortes proportions de personnes n'ayant pas fréquenté le cégep ou l'université.

5. On considère ici le niveau moyen de 28 % de diplômés universitaires identifiés pour la RMR lors du dernier recensement.

La question ethnolinguistique retenue dans l'enquête était la langue maternelle des répondants (voir tableau 24). Le premier constat est que dans l'ensemble de la région métropolitaine, les ménages de langue maternelle française représentent 79 % de la population résidante d'une copropriété, les ménages de langue maternelle anglaise, 10 %, tout comme les ménages d'une langue maternelle autre. Les francophones apparaissent ici surreprésentés comparativement aux données issues du recensement de 2001, qui situent la population de langue maternelle française de la RMR à 68 %, pour 13 % de langue maternelle anglaise et 19 % d'une autre langue maternelle. Rappelons que, dans cette enquête, les répondants s'expriment au nom du ménage. Il est par conséquent difficile de comparer avec les données de ces deux sources puisque l'on sait que les ménages de langues autres que le français ou l'anglais ont tendance à comporter plus de personnes, ce que confirme d'ailleurs l'enquête, comme nous le verrons plus loin. En d'autres termes, il y a probablement plus de ménages de langue maternelle française que d'une langue autre que le français ou l'anglais, mais comme ils ont tendance à être plus petits, ils ne peuvent être tenus pour représentatifs de la composition de la population. On peut cependant affirmer, malgré la non-concordance des données, soit par ménage pour l'enquête ou par personne selon le recensement, que les francophones ont adopté ce mode d'occupation.

Dans la même veine, la copropriété reflète, sans surprise, la composition ethnolinguistique des différents secteurs de la région métropolitaine. En effet, il n'est pas étonnant de constater que les personnes de langue maternelle autre que le français et l'anglais se concentrent essentiellement dans les secteurs de Montréal Centre et de Montréal Ouest. Dans les autres secteurs, l'enquête ne dénombre que très peu de répondants ayant mentionné l'anglais ou une autre langue, soit 3,2 % et 4,9 % respectivement. On dénote, parmi les 184 répondants d'une langue maternelle « autre », que 20 % parlent une langue de l'Europe de l'Est, (russe, polonais, etc.), 15 % ont mentionné l'italien, 13 % l'arabe, 11 % une langue d'Asie du Sud-Est (chinois, vietnamien, etc.) et 10 % l'espagnol. On sait, selon le dernier recensement, que l'italien, l'espagnol, le chinois et l'arabe sont les autres langues maternelles les plus fréquentes.

TABLEAU 24

**RÉPARTITION DES RÉSIDENTS D'UNE COPROPRIÉTÉ
SELON LEUR LANGUE MATERNELLE DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL**

Langue	Montréal Centre		Montréal Ouest		Autres secteurs		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Français	478	73,4	161	54,5	740	91,7	1 379	78,6
Anglais	86	13,2	72	24,4	26	3,2	184	10,5
Autre	85	13,1	60	20,2	39	4,9	184	10,5
Non rép.	2	0,3	3	0,9	2	0,2	7	0,4
Total	651	100,0	296	100,0	807	100,0	1 754	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

Une question intéressante concernant la composition ethnolinguistique est d'observer le genre de ménage correspondant à chacun des groupes (tableau 25). Les ménages de langue « autre » ont plus tendance à former un couple et à avoir des enfants que les personnes de langue maternelle française ou anglaise. Alors qu'ils ne représentent que 10 % de la population de l'enquête, les personnes de langue autre représentent près du quart des ménages avec enfants. On peut ainsi opposer les personnes vivant seules (43 % français, 38 % anglais et 22 % « autres ») et les ménages formant un couple avec enfants (13 % français, 18 % anglais et 37 % « autres »). La copropriété n'exclut pas les enfants et c'est en partie grâce aux ménages de langues maternelles autres que le français ou l'anglais.

TABLEAU 25
**LE STATUT FAMILIAL DES MÉNAGES
SELON LA LANGUE MATERNELLE DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL**

Quelle est votre langue maternelle ?	Couple sans enfants		Couple avec enfants		Personne seule		Famille monoparentale		Autre		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Français	471	34,5	178	13,1	585	42,9	99	7,2	31	2,3	1 364	100,0
Anglais	61	33,9	32	17,9	68	37,9	12	6,4	7	3,9	180	100,0
Autre	47	25,9	66	36,7	41	22,4	18	9,7	9	5,2	181	100,0
Refus/n.r.p.	2	37,0	1	15,0	1	20,6	1	27,3	-	-	5	100,0
Total	581	33,5	277	16,1	695	40,2	130	7,5	47	2,8	1 730	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

5.2 INTERPRÉTATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION DES SEPT SECTEURS DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE

Les différents secteurs de la région métropolitaine ne possèdent pas, bien sûr, des caractéristiques socioéconomiques identiques. Plusieurs différences ont été mentionnées au passage quant à la scolarité ou au revenu des ménages. Cinq tableaux reportés en annexe (tableaux 52, 54, 56, 58 et 59) présentent les caractéristiques socioéconomiques de la région métropolitaine de Montréal. Le tableau 26 met en évidence quelques-unes de ces différences qui permettent d'esquisser des profils de la population des différents secteurs.

D'entrée de jeu, la composition des ménages ne diffère guère d'un secteur à l'autre. La proportion des ménages avec enfants est un peu moins importante à Laval que dans Montréal Est et Ouest, sans plus. La proportion de personnes vivant seules oscille entre 36 % à Longueuil et 48 % dans la Couronne Sud. Elle est aussi assez élevée à Laval, soit 46 %. On peut présumer à cet égard que des ensembles en copropriété réservés aux personnes du troisième âge de Laval colorent ce profil sous-régional. Par contre, deux secteurs, Montréal Centre et Montréal Ouest, se démarquent par la présence importante des ménages de langues maternelles autres que le français ou l'anglais (tableau 24).

Le secteur de Montréal Centre retient toutefois l'attention à plusieurs égards. La proportion de ménages à haut revenu y est plus élevée. La population y est plus jeune et généralement active. Les retraités y représentent le quart de la population. Elle est nettement scolarisée, comme en témoigne le fort taux d'universitaires. Les secteurs de Montréal Est, Ouest et de Longueuil comportent, malgré des différences, de grandes similitudes. Le secteur de Longueuil est caractérisé par une proportion de 55 ans et plus un peu plus importante (56 %) que dans les deux secteurs de l'île mentionnés et par une plus grande proportion de ménages à haut revenu (15 % déclarent plus de 100 000 \$). Le secteur de Montréal Ouest ressemble à l'Est par une forte présence de ménages dont le revenu se situe entre 30 000 \$ et 50 000 \$, mais l'Est se distingue par son faible taux de diplomation universitaire. On doit toutefois préciser ici que le territoire de Montréal Centre, tel que défini dans cette étude, regroupe des arrondissements comme Westmount, Mont-Royal, Côte-Saint-Luc, Hampstead et Montréal-Ouest, de statut socioéconomique supérieur. Ces arrondissements sont plus généralement associés à ce qu'on appelle communément l'ouest de l'île. Quoi qu'il en soit, cela explique pourquoi les revenus moyens du secteur Montréal Ouest sont plus faibles que prévus.

À Laval, on trouve une part importante des résidents de copropriétés de plus de 55 ans (60 %). Les revenus de 55 % des ménages, en excluant les non-répondants, se situent sous les 50 000 \$, ce qui s'explique en partie par une forte présence de personnes vivant seules (46 %) et de retraités, dont la moitié déclarent des revenus inférieurs à 50 000 \$, mais dont le tiers refuse de les révéler. Le profil de la Couronne Nord est semblable, sauf pour une proportion de 55 ans et plus légèrement moins grande (53 %) et une scolarité nettement moindre. La proportion de personnes n'ayant pas atteint le cégep avoisine les 60 % et on n'y compte que 19 % d'universitaires.

Pour la Périphérie Sud, le secteur de Longueuil ressemble aux secteurs centraux de l'île de Montréal. Sa population apparaît comme assez vieillissante avec 56 % de plus de 55 ans, assez favorisée avec 15 % de ménages au revenu de plus de 100 000 \$ et plutôt scolarisée avec 43 % d'universitaires. Le portrait de la Couronne Sud diffère toutefois, avec un cinquième de jeunes ménages et 37 % de plus de 55 ans, à l'instar de Montréal Centre. Près de 70 % des répondants sont en situation d'emploi et 26 % se disent retraités. C'est certainement le secteur de prédilection des jeunes ménages. Près de la moitié des ménages ont des revenus de moins de 50 000 \$, ce qui peut être attribuable au nombre appréciable de ménages d'une seule personne, et la même proportion n'a pas atteint le cégep.

TABEAU 26 CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION DES SEPT SECTEURS DE LA RÉGION DE MONTRÉAL
À PARTIR DE QUELQUES VARIABLES CLÉS (%)

	Montréal Centre	Montréal Est	Montréal Ouest	Laval	Couronne Nord	Longueuil	Couronne Sud	Total
Ménage avec enfants	21,6	25,8	28,1	15,7	25,0	25,6	22,4	23,5
Familles monoparentales	5,3	9,1	7,1	5,2	10,8	10,5	12,0	7,5
Personnes vivant seules	40,4	39,4	38,0	45,7	43,1	35,8	47,9	40,2
25 ans-34 ans	13,7	6,4	8,5	4,1	8,9	7,2	20,9	10,2
55 ans et plus	36,7	48,6	44,5	60,0	53,4	55,9	36,6	45,9
Revenu : moins de 70 000 \$	55,3	76,1	70,0	78,1	79,9	65,0	72,7	66,0
Revenu : 100 000 \$ et +	23,8	9,4	10,7	9,2	6,5	15,3	11,0	15,7
Secondaire et moins 16,6	16,6	46,4	30,4	41,5	59,7	35,6	50,0	31,8
Universitaire	67,4	29,4	46,7	32,5	18,9	42,7	27,6	47,7
En emploi	67,5	56,7	58,0	54,5	53,3	56,9	69,5	61,1
Retraité	24,6	40,8	37,5	42,4	41,8	40,8	25,9	33,8

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

EN RÉSUMÉ

Les ménages qui occupent des copropriétés de la région de Montréal sont formés de personnes seules (près de 40 %). Les familles monoparentales représentent 7 % des ménages et les couples sans enfants, 34 %. Il ne reste que 16 % des ménages occupants qui correspondent au profil du ménage traditionnel du couple avec enfants. Les enfants de moins de six ans ne sont pas nombreux. Seuls 10 % des ménages en copropriété en comptent. Et seulement 3 % des ménages déclarent avoir plus de deux enfants dans cette catégorie. La langue maternelle des occupants de copropriété est le français à plus de 78 %, l'anglais à 10 %, à égalité avec les autres langues. Si les revenus des occupants de copropriété sont en général plutôt bons, puisque près de 16 % déclarent des revenus annuels de 100 000 \$ et près de 39 % d'entre eux déclarent des revenus entre 50 000 \$ et 100 000 \$, il reste néanmoins 45 % qui ont des revenus de moins de 50 000 \$. Il faut dès lors en conclure que le marché de la copropriété a servi de véhicule privilégié à une bonne proportion de ménages pour accéder à la propriété.

Les sept secteurs partagent, bien sûr, des caractéristiques communes, notamment en ce qui a trait à la composition des ménages, alors que la proportion de personnes seules oscille entre 36 % et 48 % et le pourcentage des familles monoparentales se distribue entre 5 et 12 %. L'hypothèse d'un marché de la copropriété très attrayant pour les ménages âgés se confirme. Deux secteurs font néanmoins figure d'exception. La proportion de retraités avoisine, grosso modo, les 40 % dans tous les secteurs sauf à Montréal Centre et dans la Couronne Sud, où elle atteint 25 %. Montréal Centre se caractérise par une population plus jeune, plus scolarisée et bénéficiant d'un meilleur revenu. La Couronne Sud se caractérise également par une population plus jeune, mais aussi par une plus grande proportion de ménages en emploi, moins scolarisé et bénéficiant de revenus moindres.

5.3 LE CHOIX DE LA COPROPRIÉTÉ, LA SATISFACTION ET LES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

5.3.1 Les facteurs de choix de la copropriété

Lorsque l'on demande aux copropriétaires, dans l'enquête, d'identifier les motifs sur lesquels repose leur choix de la copropriété, ils mentionnent principalement deux facteurs, soit le fait que la copropriété implique moins de travaux d'entretien et qu'elle serait plus abordable à l'achat. La recherche de la sécurité occupe le troisième rang, principalement dans les banlieues Nord et Sud et dans Montréal Ouest. Curieusement, à cette question sur les deux facteurs principaux qui ont motivé leur choix, les facteurs locaux ou contextuels sont peu cités, comme le fait d'aimer l'endroit ou le manque de logements disponibles sur le marché. Le motif de l'investissement financier est le premier choix de seulement 17 % et le second de 9,6 % des répondants (voir tableau 62, annexe 4). Dans les commentaires enregistrés lors de l'enquête se mêlent bien souvent la recherche d'un logement sans les contraintes de l'entretien et les facteurs sociodémographiques, essentiellement l'âge et la retraite. Quelquefois, la situation est accentuée par le fait que les enfants ont quitté le domicile familial.

À une deuxième question sur les facteurs de choix, on demandait si les mêmes facteurs de choix ont de l'importance à leurs yeux, les répondants signalent en très grand nombre que tous les facteurs cités sont importants (voir tableau 63, annexe 4). Ce type de question donne généralement des résultats semblables : comment peut-on sérieusement nier que le prix ait de l'importance ? Pour beaucoup de ménages, le prix demeure un facteur déterminant même si un grand nombre de répondants insistent pour dire que leur choix a été motivé par la question de l'entretien ou par la recherche de la sécurité. Il reste que les répondants mentionnent accorder de l'importance à ces questions dans les proportions suivantes : le milieu urbain diversifié (87,1 %), l'entretien (79 %), les prix abordables (75,5 %), la qualité architecturale (78 %) et le rendement financier (69,6 %). Notons que le milieu urbain diversifié qui n'était pas à la question précédente le facteur premier de localisation est, dans cette deuxième question, le facteur le plus souvent présenté comme important. On s'étonne, par ailleurs, que le rendement financier recueille le moins d'adhésion. Près de 20 % des répondants n'étaient pas préoccupés par le prix ou la qualité architecturale, alors que plus du quart ne l'étaient pas par le rendement financier possible.

5.3.2 Le niveau de satisfaction, les problèmes rencontrés et les services disponibles

Les copropriétaires affichent un niveau de satisfaction assez élevé quant à leur choix de s'établir dans ce type de logement. L'enquête téléphonique montre que 68 % déclarent qu'ils rachèteraient probablement une copropriété. Il ne reste que 11,8 % pour se dire que cela est peu probable et seulement 15,5 % pas probable du tout.

Plus encore, les répondants disent, pour la plupart, ne pas avoir connu de problèmes relatifs au bruit intérieur et extérieur, pas plus qu'avec les autres copropriétaires ou en ce qui a trait à la gestion du syndicat des copropriétaires. En fait, moins de 10 % des répondants signalent de tels problèmes, sauf dans Montréal Centre et Montréal Est, où l'on rapporte des problèmes relatifs au bruit extérieur en plus grand nombre, soit environ 15 % des répondants (voir tableau 64, annexe 4). Ainsi, les répondants ont tenu à donner une image positive du milieu où ils résident. Leur satisfaction (tableau 27) est telle que les deux tiers d'entre eux prévoient demeurer dans leur copropriété encore 5 ans et plus et 43 % comptent même y demeurer plus de 10 ans. Seulement 7,4 % envisagent un déménagement à court terme, d'ici 2 ans. Cela confirme, finalement, que la population des copropriétaires est davantage composée de résidents soucieux de s'établir dans un logement qu'ils apprécient que d'investisseurs prêts à vendre et à déménager à court terme.

TABLEAU 27

INTENTION DE RESTER DES COPROPRIÉTAIRES DANS LES CINQ ZONES DE LA RÉGION DE MONTRÉAL

Intention de rester	Secteur										Total	
	Montréal Centre		Montréal Est		Montréal Ouest		Périphérie Nord		Périphérie Sud			
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Moins de 2 ans	47	8,0	15	7,6	20	7,0	15	6,3	22	7,5	119	7,4
2 ans de plus	133	22,9	29	14,5	60	21,3	56	23,2	63	21,6	341	21,4
5 ans de plus	140	24,1	38	19,5	65	23,2	47	19,3	59	20,0	349	21,9
10 ans de plus	238	41,0	104	52,8	116	41,6	109	45,0	124	42,1	691	43,4
Ne sais pas	24	4,1	11	5,6	19	6,7	15	6,2	25	8,7	94	5,9
Total	581	100,0	197	100,0	279	100,0	242	100,0	293	100,0	1 593	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

Les services offerts dans les immeubles en copropriété de 5 étages et plus font aussi partie des facteurs qui conditionnent le choix de la copropriété. Ils contribuent, en quelque sorte, à donner à la copropriété son image distinctive : l'immeuble en copropriété serait muni de places de stationnement intérieures ou extérieures, de salles communes (de jeux, d'exercice, etc.) d'une piscine, d'un sauna. Il serait sous la surveillance d'un portier et un concierge peut résider sur les lieux. D'autres services peuvent être offerts. L'enquête visait ainsi à déterminer si de tels services étaient accessibles (voir tableau 65, annexe 4).

Il ressort que les résidents d'une copropriété ont généralement accès à une place de stationnement intérieure ou extérieure. Plusieurs répondants ont accès aux deux types. Le stationnement intérieur est toutefois beaucoup plus fréquent, 87,1 % des répondants y ayant accès contre seulement 35,1 % pour le stationnement extérieur. Il faut probablement y voir l'effet des règlements d'urbanisme qui obligent les constructeurs de tels immeubles à prévoir un nombre de places de stationnement précis. Le prix des terrains et les gammes de prix de vente des constructeurs font en sorte que l'option du stationnement intérieur est privilégiée. Ceci permet aussi d'optimiser, en milieu urbain plus dense, l'espace constructible. On notera que le stationnement extérieur est moins disponible pour les résidents du secteur Montréal Centre. Alors que dans la Périphérie Nord, où le prix des terrains est beaucoup moins élevé, l'accès au stationnement extérieur est important. Par ailleurs, 70,6 % des répondants indiquent avoir accès à une salle de jeux ou de réunion. On peut présumer qu'il y a davantage de salles de réunion, puisque les rencontres entre copropriétaires s'y déroulent, que de salles de jeu, mais l'enquête ne permet pas de les distinguer. Les concierges résidents sont présents dans 69,5 % des cas. Les répondants de Laval le mentionnent dans une proportion très élevée (90,8 %), suivis de ceux de Montréal Centre (72,7 %). Longueuil et Montréal Est en sont moins pourvus, à 55,4 % et 59 % respectivement. Le portier n'est mentionné que par un cinquième des répondants (21,1 %). Seul le secteur de Montréal Centre en compte près de 40 %. Notons au passage que 96 répondants ont mentionné que la sécurité constituait l'une des deux raisons principales de leur choix de la copropriété. Le nombre de répondants ayant un portier dans leur immeuble est exactement le même. Faut-il voir dans la présence du portier le facteur décisif du choix de ces personnes?

Quant aux autres équipements ou services mentionnés, 64 % des répondants ont accès à une piscine, 58,3 % à un sauna et 57,8 % à une salle d'exercice. L'image de la copropriété pourvue de services et d'équipements se confirme donc. Fait à remarquer : ce sont les secteurs de l'île de Montréal qui apparaissent avec des proportions sous la moyenne métropolitaine. À cet égard, le secteur de Montréal Est fait figure de bon dernier. Enfin, moins du tiers des répondants ont accès à une salle de lavage et les services infirmiers font figure d'exception (11 répondants).

5.3.3 Les trajectoires résidentielles

D'où viennent les copropriétaires? Quelle était leur situation dans leur logement précédent? Étaient-ils locataires, propriétaires ou déjà copropriétaires?

Parmi les copropriétaires actuels, qualifiés comme tels dans l'enquête téléphonique, 41 % étaient déjà propriétaires et seuls 5 % d'entre eux possédaient déjà une copropriété, tandis que plus de 50 % étaient des locataires antérieurement. On peut ainsi penser que la copropriété a permis à un bon nombre de locataires d'accéder à la propriété. Ceci semble particulièrement vrai chez les jeunes, soit les 25-34 ans et les 35-44 ans, dont cette copropriété fut le premier achat à 91 % et 73 % respectivement. En revanche, les copropriétaires âgés de plus de 55 ans étaient en majorité d'anciens propriétaires, soit 49,1 % des 55-64 ans et plus de 63 % des 65 ans et plus. Fait à noter, 44,1 % des copropriétaires actuels de 55 à 64 ans étaient d'anciens locataires.

Pour l'essentiel, on ne se surprend pas de trouver ainsi les deux moments clés du cycle des ménages, soit l'achat de la première résidence au début ou au milieu de la vie active et l'achat de la copropriété par des ménages approchant la retraite ou déjà retraités.

L'enquête téléphonique visait à connaître la localisation du logement précédent. Nous sommes ainsi à même de mesurer le niveau de mobilité entre les différents secteurs de l'étude. Les copropriétaires ont-ils été fidèles à leur secteur géographique précédent ou ont-ils eu tendance à en choisir un autre au moment de l'achat de leur logement actuel? (tableau 28).

TABEAU 28 LOCALISATIONS PRÉCÉDENTES ET ACTUELLES DES COPROPRIÉTAIRES
DANS LES CINQ ZONES DE LA RÉGION DE MONTRÉAL

Zone du logement précédent	Zone du logement actuel										Total	
	Montréal Centre		Montréal Est		Montréal Ouest		Périphérie Nord		Périphérie Sud			
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Hors RMR	75	29,2	19	7,4	33	12,6	61	23,5	71	27,4	258	100,0
Montréal Centre	280	69,0	28	6,8	59	14,5	17	4,2	22	5,5	406	100,0
Montréal Est	75	29,2	126	49,1	16	6,2	24	9,5	15	6,0	257	100,0
Montréal Ouest	111	35,6	11	3,6	152	48,6	20	6,4	18	5,8	312	100,0
Périphérie Nord	14	8,7	8	4,8	12	7,4	115	73,4	9	5,7	157	100,0
Périphérie Sud	25	12,3	6	2,8	9	4,4	5	2,3	156	78,2	199	100,0
Total	579	36,5	197	12,4	279	17,6	242	15,2	291	18,3	1 588	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

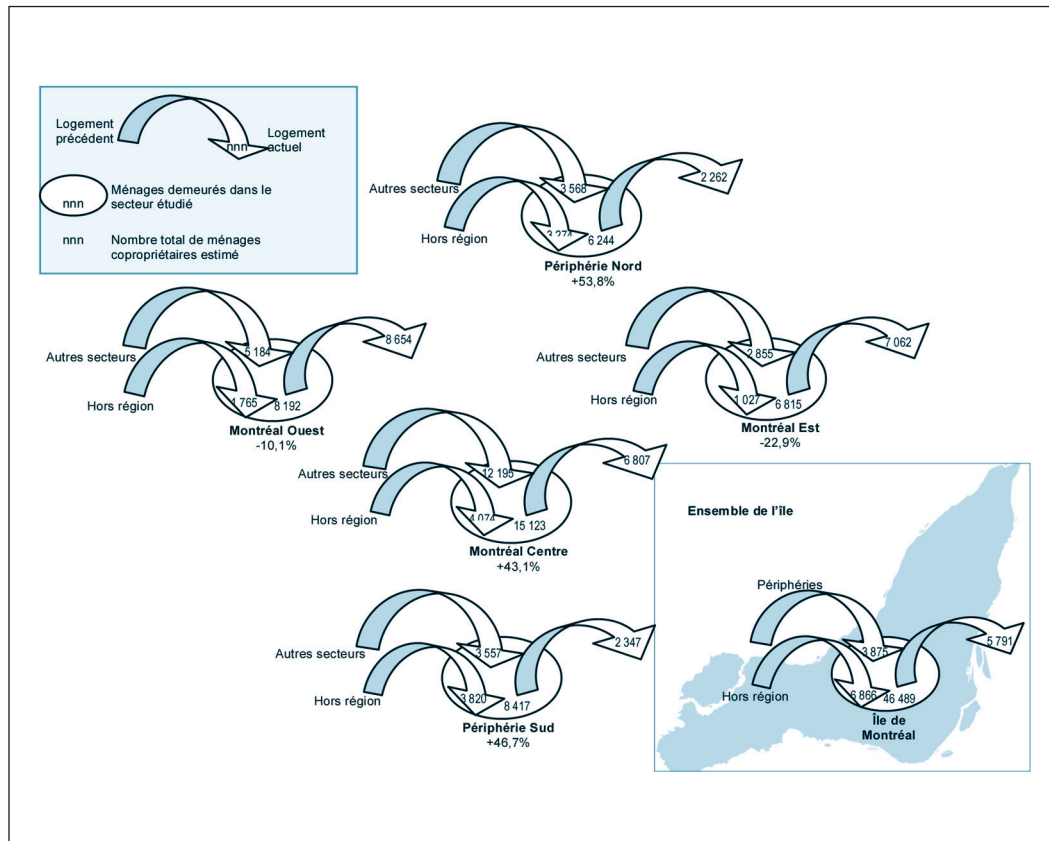
Les réponses à cette question montrent une relative stabilité. Parmi nos répondants, 62 % ont acheté une copropriété dans la zone qu'ils habitaient auparavant. Ce pourcentage de stabilité monte à plus de 70 % dans les Périphéries Nord et Sud et à 69 % dans Montréal Centre. Si l'on considère le pouvoir d'attraction des cinq zones, c'est le Centre qui bénéficie nettement plus des transferts. Notons que Montréal Ouest a également attiré nombre de copropriétaires, mais en a perdu plus encore, notamment au bénéfice du Centre, qui a également gagné nettement au détriment de Montréal Est, mais légèrement perdu face au Nord et au Sud. Si l'on tient compte du poids relatif de chacune des zones, en ce qui a trait aux ménages qui logeaient auparavant hors de la région de Montréal, ce sont les Périphéries Nord et Sud qui en captent nettement plus, suivies par le Centre. De plus, si l'on observe les mouvements globaux de ceux qui résident encore dans la région de Montréal, 12 % ont quitté l'île de Montréal, alors que 33 % y sont venus (dont plus de la moitié, soit 57 % pour être précis, dans le secteur Centre).

Nous pouvons donc dire que, dans l'ensemble de la région, Montréal Centre conserve sa qualité d'attraction avec le phénomène de développement de la copropriété. Les Périphéries Nord et Sud, en raison de la moindre attraction de l'ouest et surtout de l'est de l'île, démontrent un bon potentiel d'attractivité, faisant en sorte que les copropriétés semblent prolonger le mouvement de périurbanisation qui a marqué la région de Montréal depuis plusieurs décennies⁶. La figure 2 présente les flux de migration par secteur en tenant compte des personnes en provenance de l'extérieur de la région métropolitaine.

6. Ce bilan ne tient pas compte des copropriétaires qui ont quitté les secteurs étudiés pour s'en aller hors de la région de Montréal.

FIGURE 2

STABILITÉ ET POUVOIR D'ATTRACTION DES CINQ SECTEURS DE LA RÉGION DE MONTRÉAL



Conception et réalisation : INRS-UCS.

L'enquête visait également à connaître les intentions des répondants quant à la localisation d'une résidence future. À cet égard, une mise en garde s'impose. Des intentions ne sont jamais que des intentions et il ne faut les interpréter ni comme des faits qui ne manqueront pas de se produire, ni même comme des volontés claires. De telles intentions dénotent, du moins en partie, la part de rêve de chacun. C'est d'ailleurs en ce sens qu'il convient d'interpréter le fort taux de répondants qui aurait l'intention de quitter la région métropolitaine de Montréal.

En effet, près du quart des répondants a l'intention de quitter non seulement son secteur actuel, mais également la région métropolitaine. Cela est particulièrement ressenti dans les deux Périphéries, où 39,3 % (Nord) et 34,6 % (Sud) pensent quitter la région métropolitaine, alors que nous avons vu qu'il s'agit là des zones de plus grande stabilité. Sur l'île de Montréal, les pourcentages oscillent entre 13 et 21 %. Sinon, l'attachement au secteur se maintient, 56 % des répondants de chacun des trois secteurs montréalais pensant y demeurer. Plus de 70 % d'entre eux entendent demeurer sur l'île, même s'ils changent de secteur. Seuls 5,3 % des Montréalais pensent migrer vers les Périphéries (tableau 29).

Dans les Périphéries Nord et Sud, autour de 50 % entendent rester dans leur secteur, peu pensent migrer vers l'île de Montréal et encore moins vers l'autre Périphérie. Si ces intentions devaient se traduire par de véritables transferts d'une région à l'autre, la région métropolitaine perdrait près du quart de ses résidents, du moins ceux actuellement copropriétaires. Si l'on fait le bilan des transferts « rêvés », les transferts de l'île de Montréal vers les Périphéries seraient de 5 %. Une proportion légèrement supérieure (8 %) prendrait le sens inverse. En chiffres de population estimée, l'île de Montréal perdrait 2 800 ménages au profit des Périphéries, presque le même nombre (2 600) prendrait le chemin inverse. Bref, les intentions futures dénotent un léger déficit pour l'île de Montréal, surtout si l'on tient compte du grand nombre de répondants qui indique avoir l'intention de quitter la région métropolitaine, soit 23,1 %. Ce léger déficit, observable chez les ménages actuellement dans la région métropolitaine de Montréal, est compensé par l'arrivée potentielle de 7 000 ménages en provenance de l'extérieur de la région, si la tendance observée entre le logement précédent et actuel se maintient. Il faut rappeler, en effet, que l'enquête révèle un afflux de 7 000 ménages vers l'île de Montréal.

TABLEAU 29 INTENTIONS DE LOCALISATION D'UNE RÉSIDENCE FUTURE DES COPROPRIÉTAIRES
PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES, RÉGION DE MONTRÉAL

Secteur du logement actuel	Secteur du logement futur														Total	
	Hors région de Montréal		Montréal Centre		Montréal Est		Montréal Ouest		Périphérie Nord		Périphérie Sud		DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL SECTEUR NON PRÉCISÉ			
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Montréal Centre	80	14,7	309	56,5	52	9,4	74	13,6	6	1,0	15	2,7	11	2,1	547	100,0
Montréal Est	39	21,5	20	10,9	102	56,3	6	3,3	9	4,7	5	2,8	1	0,5	182	100,0
Montréal Ouest	35	13,6	48	18,7	8	3,1	144	56,2	10	3,8	7	2,9	5	1,8	257	100,0
Périphérie Nord	99	39,3	6	2,6	4	1,5	6	2,6	125	49,3	4	1,5	8	3,3	253	100,0
Périphérie Sud	97	34,6	12	4,2	5	1,7	10	3,5	6	2,1	150	53,2	2	0,8	281	100,0
Total	350	23,1	395	26,0	171	11,2	240	15,8	156	10,2	181	11,9	27	1,8	1 520	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

Le tableau 30 représente la synthèse des trois moments dans la localisation résidentielle choisies par les copropriétaires : celui du logement précédent, de l'actuel et du futur.

Les intentions des répondants démontrent que les occupants d'une copropriété sur l'île de Montréal sont moins nombreux à souhaiter quitter la RMR dans le futur. Ils sont également ceux qui manifestent la plus grande stabilité résidentielle. Près de 80 % des anciens résidents de l'île de Montréal, c'est-à-dire ceux dont le logement précédent était sur l'île et qui y habitaient lors de l'enquête, entendent y demeurer. La proportion des anciens résidents de la Périphérie Nord fidèles à leur secteur est de 69 % ; elle est de 75 % pour les anciens résidents de la Périphérie Sud. Cette différence s'explique en partie par l'intention de déménager à l'extérieur de la région métropolitaine. Les anciens résidents de Montréal ne sont que 15 % à souhaiter quitter la région métropolitaine, contre 19,5 % pour les anciens de la Périphérie Sud et 24,7 % pour les anciens de la Périphérie Nord.

TABEAU 30 LOCALISATION PRÉCÉDENTE, ACTUELLE ET FUTURE DES LOGEMENTS DES COPROPRIÉTAIRES PAR SECTEURS GÉOGRAPHIQUES, RÉGION DE MONTRÉAL

Secteur du logement		Secteur du logement futur										Total	
		Hors RMR		Périphérie Nord		RMR		Périphérie Sud		Île			
Précédent	Actuel	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Hors Montréal	Île	31	24,5	2	1,5	2	2,0	7	5,6	83	66,5	125	100,0
	Nord	43	70,2	14	22,3	-	-	1	1,5	4	6,1	61	100,0
	Sud	46	70,1	-	-	1	1,5	14	21,3	5	7,1	66	100,0
	Sous-total	120	47,5	15	6,1	4	1,4	22	8,7	91	36,2	252	100,0
Périphérie N.	Île	5	14,7	3	7,1	3	9,2	-	-	25	69,0	36	100,0
	Nord	31	24,7	87	69,0	3	2,7	1	0,7	4	2,9	127	100,0
	Sud	1	13,1	2	26,3	-	-	4	47,4	1	13,1	9	100,0
	Sous-total	38	22,0	92	53,9	7	3,9	5	3,0	30	17,2	171	100,0
Périphérie Sud	Île	3	8,9	-	-	2	5,7	5	14,6	27	70,9	38	100,0
	Nord	1	17,7	4	82,3	-	-	-	-	-	-	5	100,0
	Sud	30	19,5	1	0,8	-	-	114	75,1	7	4,6	152	100,0
	Sous-total	34	17,4	5	2,8	2	1,1	120	61,4	34	17,3	195	100,0
Île	Île	115	14,6	20	2,5	9	1,1	15	1,9	628	79,8	787	100,0
	Nord	24	40,7	19	32,4	5	8,2	2	3,1	9	15,6	59	100,0
	Sud	19	36,5	2	4,5	1	2,3	17	33,2	12	23,5	52	100,0
	Sous-total	158	17,6	41	4,6	15	1,7	34	3,8	649	72,3	898	100,0
Total	Île	154	15,7	24	2,4	17	1,7	27	2,8	762	77,4	985	100,0
	Nord	99	39,3	125	49,3	8	3,3	4	1,5	17	6,6	253	100,0
	Sud	96	34,5	6	2,1	2	0,8	150	53,7	25	9,0	279	100,0
	Total	350	23,1	154	10,2	27	1,8	181	11,9	804	53,0	1 516	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

EN RÉSUMÉ

L'hypothèse d'un retour en ville largement soutenu par le développement de la copropriété ne se vérifie pas. Les trajectoires résidentielles passées indiquent un léger déficit pour l'île de Montréal, principalement observé dans les secteurs Est et Ouest. Par contre, l'attraction de Montréal Centre se confirme toujours. Le bilan des trajectoires résidentielles des ménages est positif pour ce secteur. Il en va de même pour les Périphéries Nord et Sud qui enregistrent des gains, mais de façon modérée.

Tout compte fait, il ressort de l'analyse des trajectoires résidentielles une grande stabilité, que viennent contredire en partie les intentions, puisque 39,3 % des résidents de la Périphérie Nord et 34,6 % de la Périphérie Sud envisagent quitter la région métropolitaine. Une telle volonté ne saurait être expliquée dans le cadre de cette étude. Par contre, sans en sous-estimer la portée, l'expression de telles intentions peut signifier un malaise, voire une insatisfaction face à la situation vécue présentement, sans être nécessairement suivie du passage à l'acte, soit un déménagement hors RMR. Cette aspiration profonde est notable chez une bonne proportion des répondants, en particulier ceux des Couronnes.

6

LA CONVERSION EN COPROPRIÉTÉ DIVISE ET LA RÉGIE DU LOGEMENT

6.1 RÉPARTITION DES LOGEMENTS CONVERTIS

Le fichier de la Régie du logement, qui nous avait été fourni avant l'enquête (tableau 31), contient 2 390 demandes d'autorisation de convertir en copropriété divise pour l'ensemble du Québec, dont 1 971 pour la région métropolitaine de Montréal. Ces demandes couvrent les années 1988 à 2000 (cette dernière année étant incomplète). Cependant seules les informations concernant des demandes postérieures à 1993 ont été saisies dans les dossiers qui nous ont été remis par la Régie du logement. Ainsi, nous disposons de 949 demandes, dont 838 pour la région métropolitaine de Montréal. Après examen de ces dossiers, 16 demandes portaient sur des logements déjà visés par une autre demande. Dans ces cas, seule la demande la plus récente a été conservée. Enfin, trois autres présentaient des adresses incomplètes et ont dû être rejetées.

Le nombre annuel de demandes de conversions a augmenté graduellement depuis 1988 pour atteindre un sommet en 1992. L'année suivante, on observe une chute dans le nombre de demandes et un déclin continu jusqu'en 2000.

TABEAU 31 DEMANDES D'AUTORISATION DE CONVERTIR ET TAUX D'INOCCUPATION
DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL, 1988 À 2000

Année	Nombre de demandes ¹ (immeubles)	Nombre de demandes ¹ (logements)	Taux d'inoccupation. Montréal ² %	
	RMR	RMR	RMR	Ville
1988	176	2049	3,7	n.d.
1989	181	2748	4,7	n.d.
1990	188	1792	5,4	n.d.
1991	212	1295	7,2	7,4
1992	217	1677	7,7	7,7
1993	159	1197	7,7	7,4
1994	145	737	6,8	6,9
1995	141	659	6,2	5,7
1996	127	478	5,7	5,5
1997	119	498	5,9	5,9
1998	119	522	4,7	4,5
1999	145	631	3,0	2,8
2000*	42	187	1,5	1,4
Total	1971	14 470		

1. SOURCE : RÉGIE DU LOGEMENT DU QUÉBEC.

2. SOURCE : SCHL.

*DONNÉES INCOMPLÈTES POUR CETTE ANNÉE.

Les 819 demandes d'autorisation traitées dans la région métropolitaine de Montréal concernent environ 3 000 logements. De ces demandes, 735 (91%) ont effectivement donné lieu à une conversion en copropriété, soit environ 2 600 logements, 73 demandes (9 %) n'ont pas eu de suite (soit il n'y a pas eu autorisation, soit les demandeurs n'ont pas procédé dans le délai d'exécution d'un an prévu par la Loi). Finalement, 11 demandes concernaient des immeubles qui n'ont pas pu être repérés dans le fichier du rôle d'évaluation foncière utilisé.

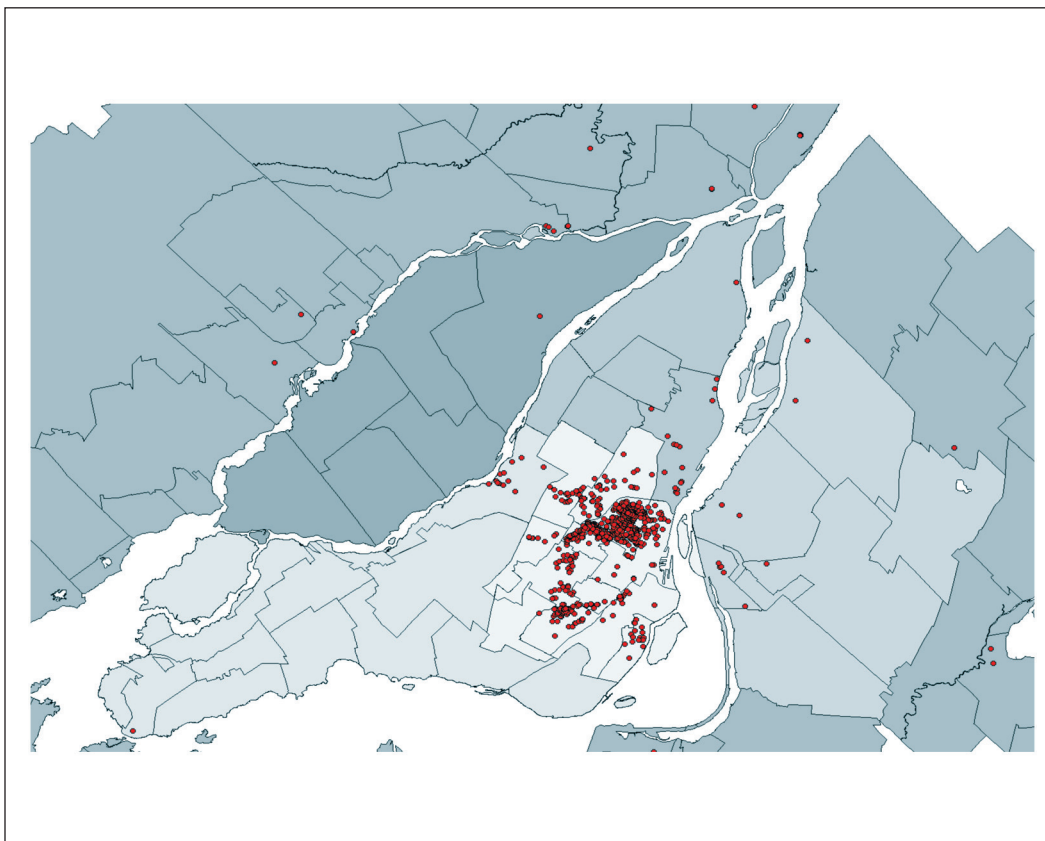
TABEAU 32 NOMBRE DE DEMANDES D'AUTORISATION DE CONVERTIR
DE 2001 À 2004, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

	2001	2002	2003	2004
Nombre de demandes	135	98	121	124
Nombre de logements concernés	708	492	589	1216
Nombre de logements par demande	5,24	5,2	4,87	9,8

SOURCE : RÉGIE DU LOGEMENT.

CARTE 4

CONVERSIONS EN COPROPRIÉTÉ DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL, 1994-2000

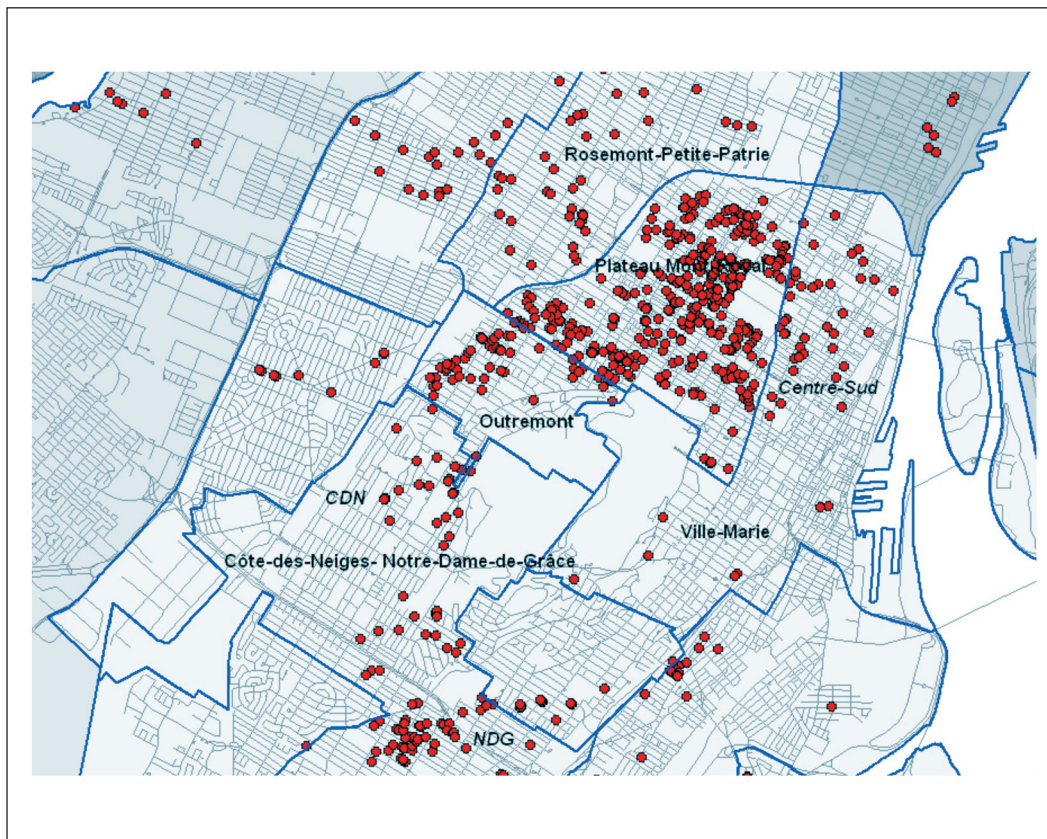


Source : Régie du logement du Québec ; cartographie : INRS-UCS.

La très grande majorité des demandes et des conversions provient de Montréal Centre, soit environ 90 %, l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal comptant à lui seul près de la moitié des conversions. L'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce en représente près de 14 %, particulièrement dans le secteur de l'Université de Montréal et dans la partie est de NDG. Les arrondissements Outremont, Ville-Marie et Rosemont-Petite-Patrie suivent avec respectivement 7 %, 6 % et 6 %. Enfin, la presque totalité des conversions de l'arrondissement Ville-Marie ont eu lieu dans le quartier Centre-Sud (tableau 33). Au cours de ces années, environ la moitié des conversions consistent en la division de triplex, près du tiers en celle de duplex, tandis que les immeubles de 4 à 8 logements représentent 16 % des conversions (cartes 4 et 5).

CARTE 5

CONVERSIONS EN COPROPRIÉTÉ DANS LE SECTEUR DE MONTRÉAL CENTRE, 1994-2000



SOURCE : RÉGIE DU LOGEMENT DU QUÉBEC; CARTOGRAPHIE : INRS-UCS.

TABLEAU 33

CONVERSIONS EN COPROPRIÉTÉ DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL
PAR ARRONDISSEMENT, 1994-2000

Secteur	Arrondissement	Nombre de demandes	Logements concernés	Nombre de conversions		Taux de conversion
				Nbre	%	
Montréal Centre	Côte-Saint-Luc-Hampstead	1	37	1	0,1	100,0
	Montréal-Ouest	109	335	100	13,6	91,7
	Mont-Royal	9	18	9	1,2	100,0
	Outremont	58	175	53	7,2	91,4
	Plateau-Mont-Royal	370	1228	351	47,8	94,9
	Rosemont-Petite-Patrie	45	151	42	5,7	93,3
	Sud-Ouest	24	98	17	2,3	70,8
	Verdun	20	91	18	2,4	90,0
	Ville-Marie	48	174	46	6,3	95,8
	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	19	52	19	2,6	100,0
	Westmount	13	28	11	1,5	84,6
	Total	716	2 387	667	90,7	93,2
Montréal Est	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	19	83	16	2,2	84,2
	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles-Montréal-Est	2	4	1	0,1	50,0
	Total	21	87	17	2,3	81,0
Montréal Ouest	Ahuntsic-Cartierville	15	37	12	1,6	80,0
	Dorval-L'Île Dorval	1	4	-	-	-
	L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève-Sainte-Anne-de-Bellevue	1	2	1	0,1	100,0
	Lachine	1	6	-	-	-
	Total	18	49	13	1,8	72,2
Laval	Pointe Est	2	15	2	0,3	100,0
	Rivière-des-Prairies Est	2	8	-	-	-
	Total	4	23	2	0,3	50,0
Couronne Nord		28	193	21	2,9	75,0
Longueuil	Boucherville	2	11	2	0,3	100,0
	Greenfield Park	1	8	-	-	-
	Saint-Hubert	1	16	1	0,1	100,0
	Saint-Lambert-Lemoyne	5	54	5	0,7	100,0
	Vieux-Longueuil	4	13	2	0,3	50,0
	Total	13	102	10	1,4	76,9
Couronne Sud		8	29	5	0,7	62,5
	Grand total	808	2 870	735	100,0	91,0

SOURCE : RÉGIE DU LOGEMENT DU QUÉBEC.

COMPILATION : INRS – UCS.

6.2 LES COPROPRIÉTÉS CONVERTIES DE L'ENQUÊTE

En recoupant les données sur les demandes d'autorisation qui ont donné lieu à une conversion, on trouve 49 copropriétés faisant partie de l'enquête. Du nombre, 47 sont situées dans Montréal Centre, dont 30 dans l'arrondissement Plateau-Mont-Royal. Les deux copropriétés à l'extérieur de Montréal sont situées l'une à Repentigny, l'autre dans l'arrondissement Saint-Lambert–Lemoyne de Longueuil. Ces deux copropriétés sont occupées par des locataires comme 11 % des copropriétés montréalaises qui ont fait l'objet d'une conversion depuis 1994 et que nous retrouvons dans l'enquête. Il est à noter que 23 % (11 sur 47) des occupants actuels de ces copropriétés ont emménagé à titre de locataires. Environ la moitié d'entre eux sont devenus depuis copropriétaires de leur logement. Les informations tirées de l'enquête indiquent qu'environ la moitié des copropriétaires actuels ont mentionné une date d'achat antérieure à la date de demande de conversion. Pourtant, à peine plus du tiers ont répondu être le premier occupant à titre de copropriétaire. Les impacts de la conversion sur le montant du loyer, les travaux effectués, n'ont pu être mesurés puisque les locataires interrogés dans l'enquête avaient emménagé après la conversion.

La moitié des copropriétaires ont emménagé depuis 1998, et presque tous indiquent leur intention de rester encore au moins deux ans dans leur logement. S'ils avaient à racheter une habitation, près de 65 % d'entre eux resteraient dans le même secteur, soit Montréal Centre, tandis qu'environ 15 % choisiraient plutôt de quitter l'île de Montréal.

Lorsqu'on compare certaines caractéristiques des ménages occupant ces copropriétés, converties depuis 1994, aux autres ménages dans les copropriétés du même secteur, on observe certaines différences. Sur d'autres caractéristiques, les deux groupes ne se distinguent pas significativement. Cependant, il faut interpréter ces résultats avec prudence, puisque le premier groupe est constitué des unités converties entre 1994 et 2000 et le second comprend également des unités converties avant 1994 et après 2000.

Les copropriétés converties depuis 1994 abritent des ménages avec enfants dans une proportion de 43 % alors que c'est le cas de seulement 20 % des autres copropriétés du même secteur. De même, les femmes seules avec enfants représentent 16 % des ménages habitant ces copropriétés contre 5 % dans les autres copropriétés de Montréal Centre. Les hommes seuls occupent à peine 10 % de ce type de copropriété alors qu'ils sont environ 25 % dans les autres copropriétés du même secteur. Les copropriétaires de ces unités récemment converties sont également plus jeunes, en moyenne 44 ans, alors que les autres copropriétaires de Montréal Centre sont plutôt au début de la cinquantaine. Par contre, les copropriétaires de ce type de logement ne se distinguent pas des autres copropriétaires de Montréal Centre quant à la langue maternelle, la scolarité ou le revenu.

EN RÉSUMÉ

La très grande partie des demandes (82,5 %) de conversion touche la région métropolitaine et plus particulièrement Montréal Centre (dans 90 % des cas).

À la suite de l'enquête, la Régie du logement nous a fourni des données globales pour les années 2001 à 2004. Ces données montrent qu'après la chute historique du nombre de demandes de conversion de l'année 2000, celles-ci ont repris un rythme semblable aux années antérieures. Toutefois, le nombre moyen d'unités est nettement plus élevé que par le passé, notamment en 2004. Ceci vient principalement de la demande de conversion d'immeubles de taille moyenne à Laval et à Longueuil de 2001 à 2003, ainsi que de grands immeubles à Longueuil en 2004.

Dans Montréal, les conversions touchent principalement des duplex et des triplex des quartiers centraux, dont le Plateau-Mont-Royal pour près de la moitié. Notre enquête montre bien qu'il s'agit là d'un habitat plus « familial », avec des ménages un peu plus jeunes que les autres copropriétaires, dans lesquels on trouve nettement plus d'enfants et plus de familles monoparentales dirigées par une femme.

7

LE MILIEU D'IMPLANTATION

La première image qui ressort de la distribution des copropriétés dans la région montréalaise telle qu'établie grâce aux rôles d'évaluation paraît contradictoire. Le parc de logements en copropriété est à la fois concentré dans le centre de l'île de Montréal et dispersé dans l'ensemble des secteurs de la région métropolitaine. Le fait est que ce mode de propriété déborde largement le centre de la région métropolitaine et qu'il est présent dans tous les secteurs de la région. Cette distribution régionale n'est toutefois pas également répartie. L'île de Montréal accapare à elle seule près des deux tiers des unités, tandis que les Couronnes Nord et Sud se partagent le troisième tiers. Montréal Centre regroupe 37 % des logements en copropriété, devançant Montréal Ouest avec 16 %. Laval et Longueuil recueillent respectivement 9 % et 13 % des unités. Précisons qu'il y a un plus grand nombre de copropriétés à Longueuil que dans Montréal Est. On constatera également que le nombre de copropriétés dans les Couronnes Nord et Sud, ce qui exclut Laval et Longueuil, demeure assez faible, soit à peine plus de 5 000 et 6 000 unités respectivement (tableau 34).

TABEAU 34 RÉPARTITION DES COPROPRIÉTÉS DANS LES SEPT SECTEURS DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

Secteur	Nbre	Région %	Secteur %
Montréal Centre	35 170	37,1	56,6
Montréal Est	11 021	11,6	17,7
Montréal Ouest	16 015	16,9	25,7
Total Montréal	62 206	65,6	100,0
Laval	8 710	9,2	58,3
Couronne Nord	6 227	6,6	41,7
Total Périphérie Nord	14 937	15,8	100,0
Longueuil	12 623	13,3	71,6
Couronne Sud	5 018	5,3	28,4
Total Périphérie Sud	17 641	18,6	100,0
Grand total	94 784	100,00	

SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003.

Le poids des copropriétés dans l'ensemble du parc résidentiel demeure, par contre, selon les données tirées des rôles fonciers 2003, relativement faible (tableau 35). La copropriété n'occupe que 6,6 % du marché du logement dans la région métropolitaine, soit 94 784 des 1 338 140 logements. La situation de l'île de Montréal, le secteur ayant la plus grande proportion avec 7,3 %, Périphérie Nord, le secteur ayant la plus faible proportion avec 5,1 %, montre que la copropriété demeure un mode de propriété encore marginal et ce, quel que soit le secteur géographique. Cela est même vrai dans Montréal Centre où il représente 8,1 % du parc de logements. Une telle situation risque de changer. On sait que la construction de nouvelles unités a été très forte ces dernières années. Les rôles fonciers 2003 ne permettaient pas, en fait, de saisir la fièvre qu'a connue l'industrie de la construction qui a marqué les années 2002 et 2003.

TABEAU 35 RÉPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS
SELON LE MODE DE PROPRIÉTÉ DES UNITÉS RÉSIDENTIELLES
DANS LES SEPT SECTEURS DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

		Divers modes de propriété		Copropriété		Total	
		Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Montréal	Montréal Centre	401 283	91,9	35 170	8,1	436 453	100,0
	Montréal Est	180 593	94,2	11 021	5,8	191 614	100,0
	Montréal Ouest	210 629	92,9	16 015	7,1	226 644	100,0
	Total	792 505	92,7	62 206	7,3	854 711	100,0
Périphérie Nord	Laval	134 962	93,9	8 710	6,1	143 672	100,0
	Couronne Nord	145 360	95,9	6 227	4,1	151 587	100,0
	Total	280 322	94,9	14 937	5,1	295 259	100,0
Périphérie Sud	Longueuil	141 099	91,8	12 623	8,2	153 722	100,0
	Couronne Sud	124 214	96,1	5 018	3,9	129 232	100,0
	Total	265 313	93,8	17 641	6,2	282 954	100,0
Grand total		1 338 140	93,4	94 784	6,6	1 432 924	100,0

SOURCE : RÔLES FONCIERS 2003.

7.1 STRATÉGIE DE CARACTÉRISATION DES MILIEUX ET ACCÈS AUX ÉQUIPEMENTS ASSURANT LA MOBILITÉ

La caractérisation des milieux d'implantation vise à répondre aux questions de proximité, d'accessibilité, de diversité. En retenant de tels critères, nous faisons appel à une conception de la ville que certains qualifieraient de durable ou de viable, c'est-à-dire qui considère que la qualité de vie découle d'une certaine richesse de la vie communautaire et d'une organisation des activités urbaines permettant de satisfaire les besoins des individus, notamment des lieux d'emploi ou d'activité, des services et des aménagements urbains. Le terme « structure d'opportunités » est aussi utilisé pour désigner l'ensemble des activités et services offerts et accessibles aux gens d'un secteur ou d'un quartier.

L'accessibilité est généralement définie en termes de distance. On reconnaît souvent pour accessible ce qui se situe à l'intérieur d'un rayon de 600 mètres de son domicile, puisqu'il s'agirait de la distance maximale à parcourir à pied pour se rendre quotidiennement ou régulièrement à une station de métro ou un centre commercial. Ce seuil peut varier de 400 mètres à 1 kilomètre selon les auteurs. Dans le cadre de cette recherche, le seuil de 1 kilomètre sera tenu pour efficient.

Notre stratégie consiste donc à rendre compte de la proximité des unités en copropriété à différents lieux présumés essentiels à la qualité du cadre de vie et, incidemment, à l'atteinte d'une certaine efficience urbaine ou environnementale. L'indicateur retenu est celui de la distance à parcourir, à partir de chaque unité foncière, pour atteindre la station de métro, la gare de trains de banlieue ou l'entrée d'autoroute la plus proche. On cherche ainsi à établir le nombre d'unités sises à une distance préétablie des points d'entrée des systèmes de transport en commun (le métro et les trains de banlieue) et autoroutier. En procédant ainsi, il est supposé qu'une résidence située à proximité de l'un ou l'autre de ces systèmes de transport ne doit pas être trop éloignée des espaces denses et diversifiés qui ont pour fonction de répondre aux besoins sociaux. Cela est particulièrement vrai pour le métro. Il faudra vérifier si les gares de trains de banlieue et le réseau autoroutier offrent la même structure d'opportunités.

Certains s'étonneront que l'on considère aussi les entrées du système autoroutier métropolitain, bien que l'utilisation de l'automobile pour les déplacements quotidiens dans la ville soit fortement critiquée dans la littérature sur la ville dite durable. Une telle critique est certainement justifiée, mais il n'empêche que des secteurs entiers de la région métropolitaine sont mal, voire pas du tout desservis par l'offre de transport en commun de type station de métro ou gare de trains de banlieue. Les Couronnes Nord et Sud de même que les extrémités est et ouest de l'île de Montréal peuvent d'ailleurs être considérées comme dépendantes de l'automobile⁷. La distance entre les lieux de résidence et les points d'entrée au réseau autoroutier ne permet pas d'établir un bon rendement environnemental de l'usage de la mobilité, mais elle est toutefois un bon indicateur d'une certaine efficience de l'organisation urbaine : les unités situées à proximité des entrées du réseau autoroutier bénéficient d'une accessibilité supérieure aux lieux d'activités et de services (ceux-ci étant souvent situés en bordure des autoroutes et des échangeurs), où se concentrent des emplois, que celles se trouvant à bonne distance de ces mêmes entrées. Soit dit en passant, une telle stratégie permettra d'identifier les unités situées hors de la portée des réseaux de transport en commun (station et gare) et autoroutiers, voire même à l'extérieur du halo central d'activités de l'agglomération.

7. On retient ici le sens donné par Peter Newman et Jeffrey Kenworthy au terme de dépendance à l'automobile dans leur célèbre ouvrage *Sustainability and the City : Overcoming Automobile Dependence*, Washington D.C., Island Press, 1998.

À l'intérieur de cette stratégie, la localisation des pôles d'emploi est considérée pour comprendre la spécificité de chacun des secteurs à l'étude. La notion de pôle d'emploi réfère ici à celle retenue dans les études commandées par le ministère des Affaires municipales et des Régions et réalisées par William Coffey et al. (2002) et Terral et al. (2004). Certes, tous les travailleurs résidant à proximité d'un pôle d'emploi n'y travaillent pas nécessairement. Les facteurs de localisation résidentielle sont trop complexes et variés pour que l'on présume que seule la proximité au lieu de travail détermine le choix résidentiel. Par contre, on sait que chacun des pôles d'emploi possède une sorte d'aire de chalandise (Sénécal, Hamel, Vachon, 2002). Ainsi, Longueuil et la Rive-Sud, Laval et la Couronne Nord, l'est de Montréal et Repentigny constituent des secteurs dans lesquels semble s'organiser un certain équilibre quant à l'organisation des lieux de résidence et d'emploi. Ces aires géographiques peuvent s'élargir sous l'influence du réseau autoroutier, notamment grâce aux liens assurés par le tunnel ou les ponts. Ainsi les secteurs de la Rive-Sud à proximité du pont tunnel Louis-Hippolyte-Lafontaine a un contact privilégié avec le pôle d'emploi de l'est de l'île de Montréal (Anjou-Autoroute 40 est). Les banlieues de la Rive-Sud face au pont Mercier et les banlieues nord connectées à l'autoroute 13 ont des accès privilégiés aux pôles d'emploi de Saint-Laurent-Dorval. Ces aires dans lesquelles le lien entre la résidence et l'emploi semble concorder ont une efficacité toute relative. Les *spatial mismatches* entre les lieux de résidence et les lieux d'emploi demeurent, d'une part, une constante⁸. Le centre-ville continue, bien sûr, d'attirer un grand nombre de travailleurs, d'autre part. Quoi qu'il en soit, on peut tenir la disponibilité de l'emploi à proximité du lieu de résidence comme un facteur clé de la qualité de vie. On voudra tenir compte de la localisation des pôles d'emploi lorsque sera abordée la diversité fonctionnelle des différents secteurs.

Nous chercherons donc à établir une typologie des secteurs métropolitains, par municipalité et arrondissement, en établissant le niveau de diversité fonctionnelle de chacun d'eux. On voudra connaître le poids qu'occupent les différentes fonctions selon leur valeur respective dans les rôles fonciers et ce, pour le résidentiel, le commercial, l'industriel, les services et l'institutionnel. Dans cette optique, un secteur diversifié n'est pas composé uniquement de résidences et de commerces. Un secteur diversifié possède un rôle foncier dont la valeur des secteurs commercial, industriel, des services et institutionnel a un poids respectif significatif. Nous utiliserons alors les valeurs foncières, par fonction, tirées des rôles, ceux-là même que nous avons utilisés tout au long de l'étude, garantissant ainsi une grande homogénéité des données, pour établir un rapport entre la diversité fonctionnelle et la densité urbaine. Nous considérerons, en effet, que les secteurs diversifiés sont probablement denses et possèdent une bonne accessibilité aux lieux d'emploi, de services et de loisirs. Cela nous permettra de dresser une typologie et de vérifier si la localisation des copropriétés se situent dans des zones diversifiées ou non.

8. Voir LEVINE, J. "Rethinking accessibility and job-housing balance", *Journal of American Planning Association*, 1998, 64 (2) : 133-149.

EN RÉSUMÉ

Notre stratégie vise à déterminer si les secteurs d'accueil des unités résidentielles en copropriété offrent une bonne accessibilité aux réseaux de transport en commun et autoroutier et, par ricochet, aux pôles d'emploi. On verra enfin si les différents milieux peuvent rendre compte d'une certaine diversité fonctionnelle. Ce faisant, on pourra établir le nombre et la proportion des unités qui apparaissent à l'extérieur du noyau d'urbanisation de la région métropolitaine, celles construites à de plus grandes distances des réseaux de transport principaux et des pôles d'emploi et celles installées dans des milieux peu ou pas diversifiés sur le plan fonctionnel.

7.2 L'ACCESSIBILITÉ AUX SYSTÈMES DE TRANSPORT

Nous chercherons d'abord à qualifier l'accessibilité au transport en commun, soit aux stations de métro et aux gares de trains de banlieue. Nous retenons seulement ces grands points d'entrée du réseau de transport en commun, prenant ainsi en compte le fait que la proximité accroît les chances d'utilisation du transport en commun (tableau 36).

TABLEAU 36

DISTANCE ENTRE LES COPROPRIÉTÉS ET LA STATION DE MÉTRO LA PLUS PROCHE POUR CINQ ZONES DE LA RÉGION DE MONTRÉAL

	400 m ou moins		400 - 1000 m		Plus de 1 km		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Montréal Centre	10 031	28,5	15 061	42,8	10 078	28,7	35 170	100,0
Montréal Est	963	8,7	710	6,4	9 348	84,8	11 021	100,0
Montréal Ouest	317	2,0	2 111	13,2	13 587	84,8	16 015	100,0
Périphérie Nord	-	-	-	-	14 937	100,0	14 937	100,0
Périphérie Sud	391	2,2	323	1,8	16 927	96,0	17 641	100,0
Total	11 702	12,3	18 205	19,2	64 877	68,4	94 784	100,0

SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003.

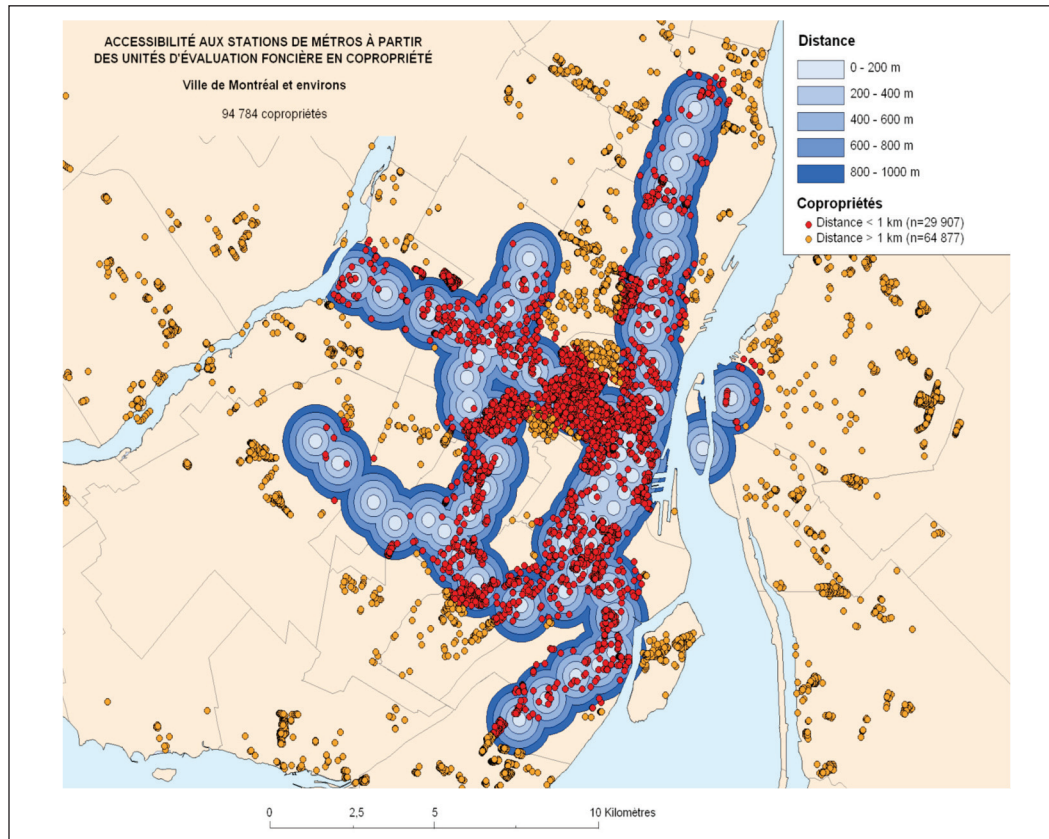
Nos résultats indiquent, quant à la proximité aux stations de métro, que près du tiers des unités en copropriété (29 907 unités) de la région métropolitaine se trouvent à moins d'un kilomètre d'une station. Si l'on tient compte du fait que seules la partie centrale de l'île de Montréal et le centre de Longueuil possèdent des stations, le chiffre révèle à nouveau la force relative du centre de la région métropolitaine. En somme, sur l'île de Montréal, 71 % des unités (25 092 unités) sont situées à moins de 1 kilomètre d'une station. À Longueuil, précisément dans le Vieux-Longueuil, seules 4 % des unités (714 unités) sont dans la même situation.

Une analyse par secteur, sur l'île de Montréal, montre le relatif éloignement de certaines banlieues de l'ouest de l'île et de certaines de Montréal Centre, comme Côte-Saint-Luc–Hampstead–Montréal-Ouest, Mont-Royal ou Verdun, du réseau de métro. On notera également que les arrondissements de Montréal Est sont en général plus éloignés que le seuil retenu de 1 kilomètre. Un arrondissement comme Mercier–Hochelaga–Maisonnette a toutefois un accès relativement correct au réseau de métro. Il en va de même pour Anjou. Plus à l'est, les arrondissements de Montréal-Nord, Saint-Léonard, Rivière-des-Prairies, Pointe-aux-Trembles et Montréal-Est doivent être tenus pour mal desservis par le réseau.

Par ailleurs, une lecture attentive de la carte 6 permet de constater que la localisation des unités en copropriété, qui est fortement concentrée au centre de l'île de Montréal, s'agglomère au centre du réseau de métro, suivant un axe nord-sud partant du Vieux-Montréal et jusqu'à la station Laurier d'une part, et d'un axe est-ouest entre les rues Papineau et Atwater, d'autre part.

Une lecture plus fine est possible en observant la carte 7 qui fait état du rendement de chacune des stations. Elle représente le nombre de copropriétés localisées à moins de 1 kilomètre d'une station de métro. On remarque que les stations Sherbrooke, Mont-Royal et Laurier sur la ligne orange, ainsi que celle d'Outremont sur la ligne bleue sont entourées de plus de 1 000 copropriétés. Ce nombre peut d'ailleurs atteindre 2 020 unités. Des stations comme Crémazie au nord, Préfontaine, Joliette et Pie-IX à l'est, Charlevoix, de l'Église et Angrignon au sud-ouest, et de Champ-de-Mars à Georges-Vanier sur la ligne orange sont entourées d'un nombre de copropriétés pouvant varier entre 500 et 1 000. À contrario, certaines stations sur la ligne orange, comme celles de Côte-Sainte-Catherine à Côte-Vertu, ainsi que celles entre Sauvé et Henri-Bourassa, n'apparaissent pas comme des sites d'accueil importants de la copropriété. Dans l'est, la ligne bleue de Fabre à Saint-Michel et la ligne verte de Langelier à Honoré-Beaugrand présentent également une densité relative en copropriétés, soit moins de 250 unités à moins de 1 kilomètre. Les environs de certaines de ces stations ne se prêtaient tout simplement pas à de nouveaux développements résidentiels, faute de terrains disponibles, et la vague de construction récente de copropriétés ne les a pas touchés. D'autres sites, bien qu'à proximité d'une station de métro, n'ont pas suscité l'intérêt des constructeurs de ce type de résidence jusqu'à maintenant.

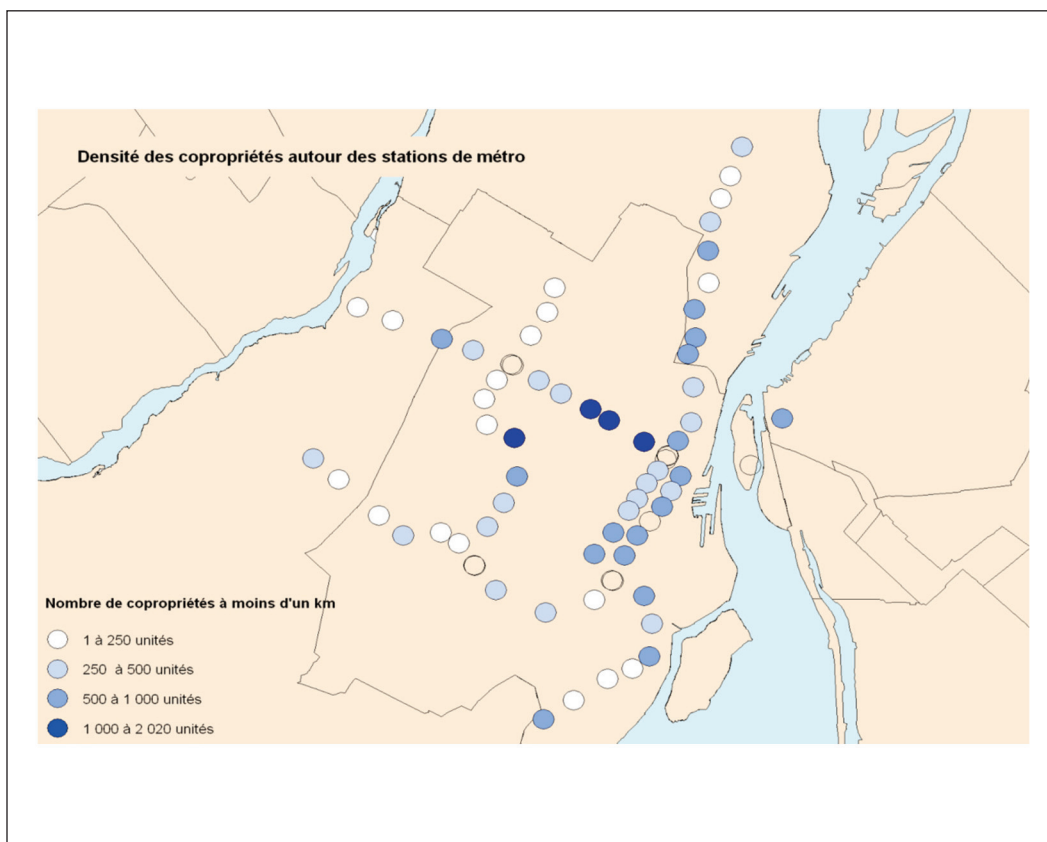
CARTE 6

ACCESSIBILITÉ AUX STATIONS DE MÉTRO À PARTIR DES UNITÉS D'ÉVALUATION FONCIÈRE EN COPROPRIÉTÉ, RÉGION DE MONTRÉAL

CARTOGRAPHIE : INRS-UCS.

CARTE 7

DENSITÉ DES COPROPRIÉTÉS AUTOUR DES STATIONS DE MÉTRO, RÉGION DE MONTRÉAL

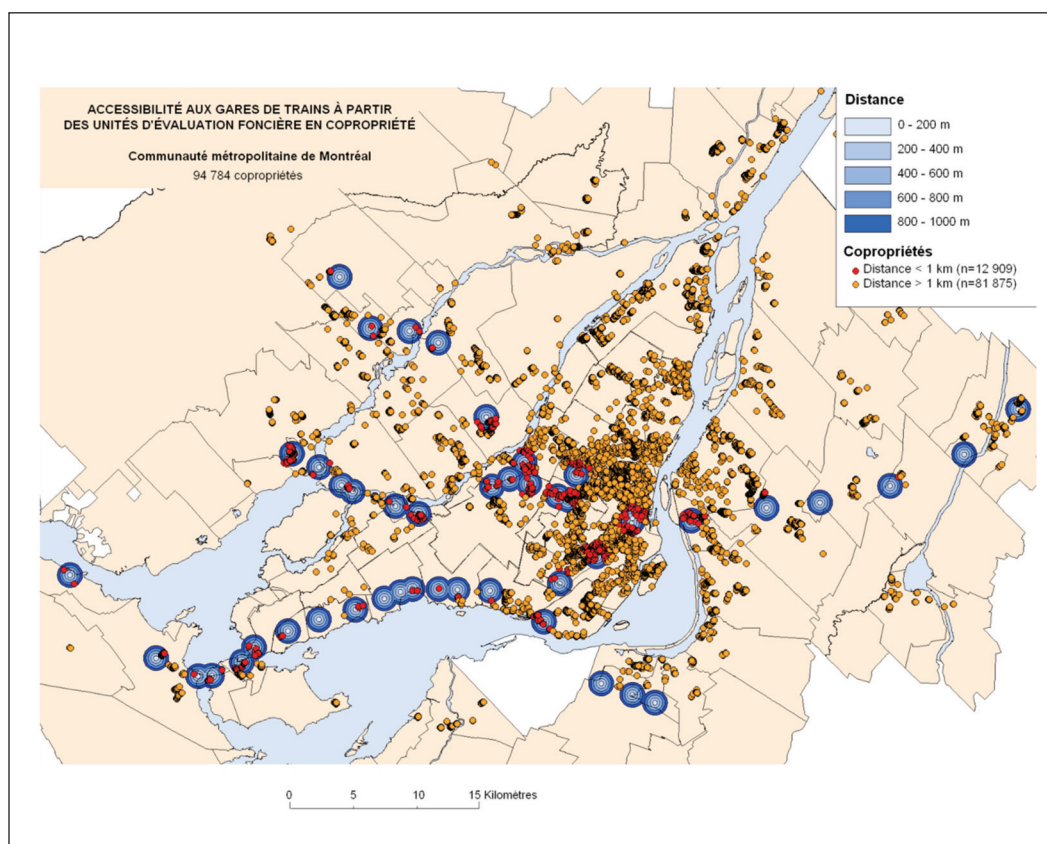


CARTOGRAPHIE : INRS-UCS.

Dans l'ouest et le nord de l'île de Montréal, l'absence de stations de métro peut être compensée par le réseau des trains de banlieue. On sait que près de 13 000 unités foncières en copropriété sont à moins de 1 kilomètre d'une gare de trains de banlieue. Ce chiffre doit être relativisé, car un bon nombre de ces copropriétés sont situées dans le centre-ville de Montréal près des gares qui servent de point de chute aux banlieusards. La carte 8 montre en effet un très grand nombre de copropriétés proches des gares du centre-ville. Les résidents du centre-ville ne sont pas les utilisateurs de ces trains qui relient la banlieue au centre. La carte montre en revanche que cette forte concentration de la copropriété ne se trouve pas en périphérie du centre, à l'exception de l'ouest de l'île, le grand gagnant du développement du réseau des trains de banlieue, où près de 35 % des unités (5 559 unités) sont à moins de 1 kilomètre d'une gare (tableau 37).

CARTE 8

ACCESSIBILITÉ AUX GARES DE TRAINS DE BANLIEUE À PARTIR DES UNITÉS D'ÉVALUATION FONCIÈRE EN COPROPRIÉTÉ, RÉGION DE MONTRÉAL



CARTOGRAPHIE : INRS-UCS.

TABLEAU 37

DISTANCE ENTRE LES COPROPRIÉTÉS ET LA GARE DE TRAINS DE BANLIEUE LA PLUS PROCHE POUR CINQ ZONES DE LA RÉGION DE MONTRÉAL

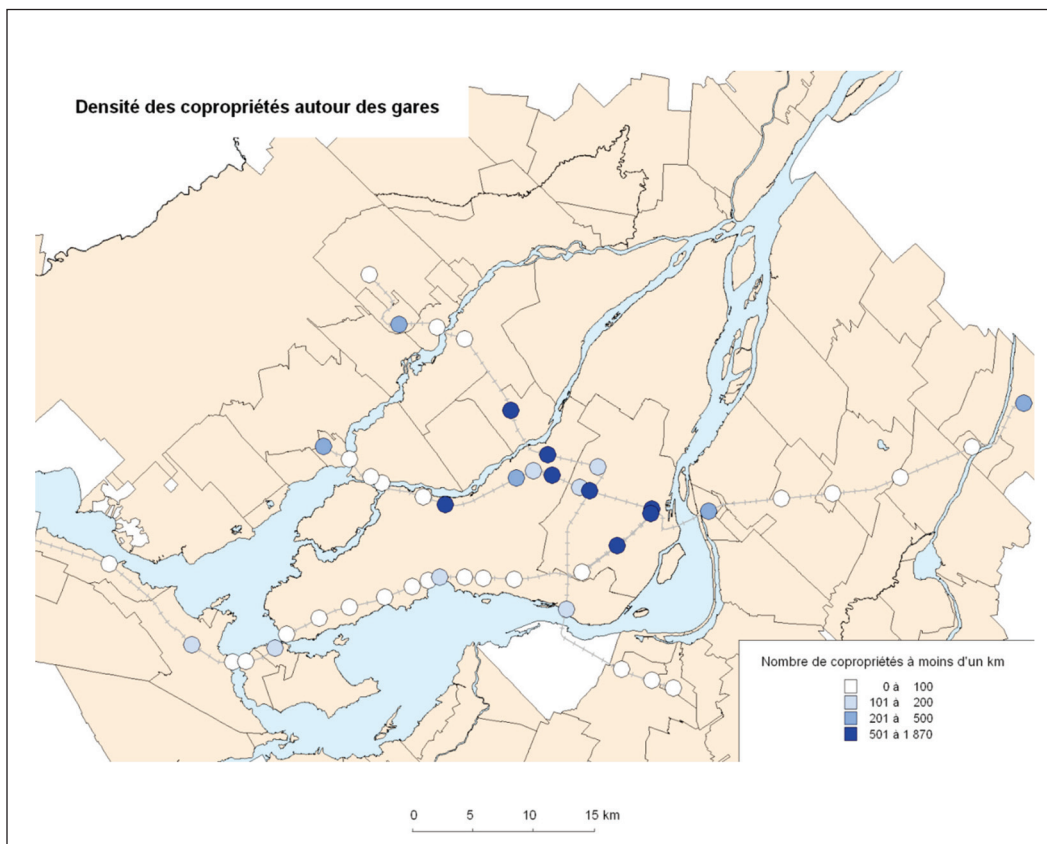
	400 m ou moins		400 - 1000 m		Plus de 1 km		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Montréal Centre	639	1,8	4 494	12,8	30 037	85,4	35 170	100,0
Montréal Est	-	-	-	-	11 021	100,0	11 021	100,0
Montréal Ouest	1 005	6,3	4 554	28,4	10 456	65,3	16 015	100,0
Périphérie Nord	269	1,8	1 157	7,7	13 511	90,5	14 937	100,0
Périphérie Sud	151	0,9	640	3,6	16 850	95,5	17 641	100,0
Total	2 064	2,2	10 845	11,4	81 875	86,4	94 784	100,0

SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003.

La carte 9 montre la densité des unités en copropriété à moins de 1 kilomètre des gares. Ce sont les gares du train de Deux-Montagnes qui font la bonne fortune de l'ouest de l'île, notamment celles des secteurs d'Ahunstic–Cartierville, de Beaconsfield–Baie-d'Urfé, Pierrefonds–Senneville, Pointe-Claire et Saint-Laurent qui comptent un nombre relativement significatif de copropriétés (entre 500 et 1 870 unités) dans les environs. Dans la Périphérie Nord, les gares de Saint-Martin, Sainte-Thérèse et Blainville ont un nombre significatif d'unités à proximité. Dans la Périphérie Sud, les gares de la ligne Delson sont peu performantes. Sur la ligne de Mont-Saint-Hilaire, seules les gares de Saint-Lambert et de Mont-Saint-Hilaire ont entre 201 et 500 unités.

CARTE 9

DENSITÉ DES COPROPRIÉTÉS AUTOUR DES GARES DE TRAINS DE BANLIEUE, RÉGION DE MONTRÉAL



CARTOGRAPHIE : INRS-UCS.

En somme, comme la carte semble le montrer, les gares de l'extérieur de l'île de Montréal n'ont pas encore attiré une part significative de la construction de copropriétés. Le développement résidentiel autour de la gare de Saint-Hilaire, fortement inspiré de l'approche américaine du smart growth et de la stratégie TOD (Transit Oriented Development), fait figure d'exception pour l'instant.

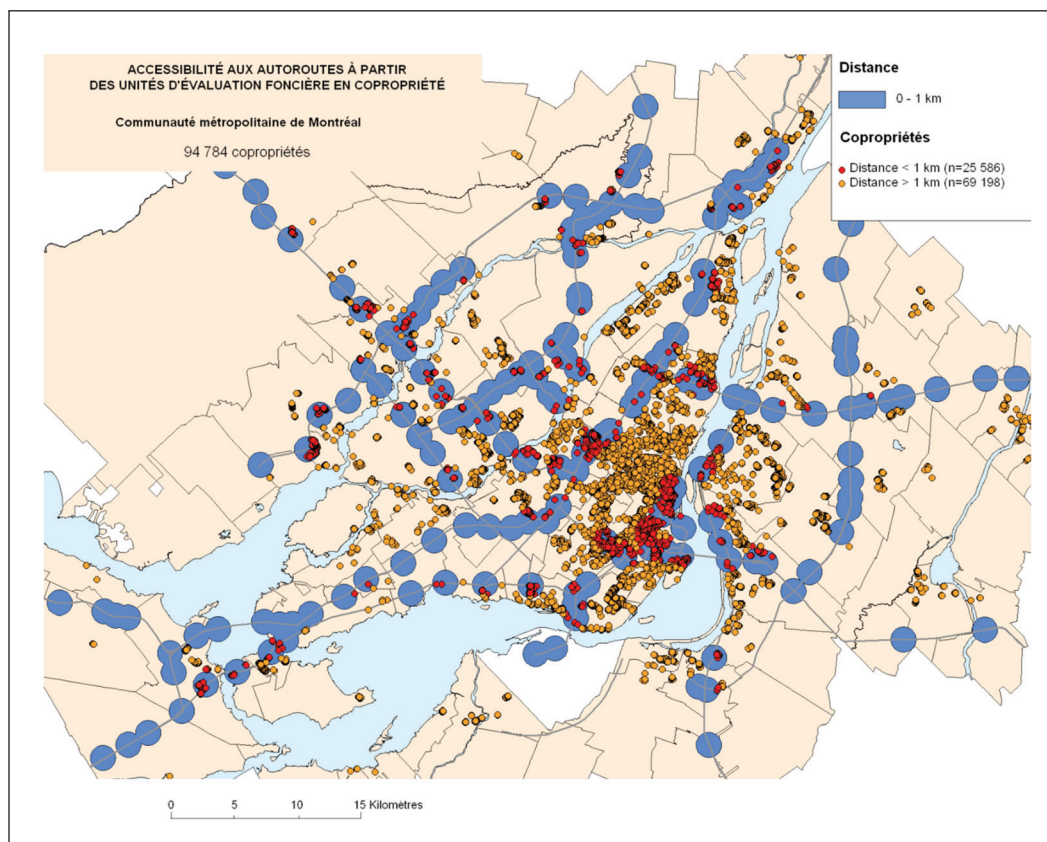
On compte près de 30 000 unités situées à l'intérieur d'un rayon de 1 kilomètre d'une station de métro et près de 13 000 unités dans le même rayon d'une gare de trains. Ces deux chiffres ne s'additionnent pas, certaines unités sur l'île de Montréal bénéficiant d'une double proximité. On peut estimer néanmoins qu'environ 36 000 unités sont proches d'une station de métro ou d'une gare de trains, soit environ 38 % des copropriétés de la région. Il est possible de tenir pour acquis que ces copropriétés se trouvent dans des milieux relativement denses, bien pourvus en services et équipements accessibles, et situés à une distance aisée à parcourir. Ces copropriétés se trouvent à l'intérieur du réseau urbain de transport en commun, à proximité des stations de métro ou d'une gare. Il reste néanmoins que les parties est et ouest de l'île de Montréal, les extrémités est et ouest de Laval et de Longueuil, ainsi que les marges des Couronnes Nord et Sud ne sont probablement pas très bien desservies par le transport en commun et, en général, constituent des milieux de plus faible densité, peu diversifiés sur le plan fonctionnel. Plus encore, elles ont été planifiées, pour une grande partie de leur territoire urbanisé, suivant les principes de l'urbanisme fonctionnel, c'est-à-dire la séparation des zones et l'accroissement des distances à parcourir pour atteindre les lieux d'emploi, de services ou de loisirs. Leur aménagement est orienté en faveur de l'utilisation massive de l'automobile.

Il est donc intéressant de vérifier le bon accès au réseau autoroutier (carte 10) qui reste, malgré la critique des environnementalistes, le moyen privilégié de se rendre aux lieux d'activités et de services pour les secteurs moins bien servis par les réseaux principaux de transport en commun. La localisation des copropriétés de la région métropolitaine, compilée à partir des rôles fonciers, montre que près des deux tiers des unités se trouvent à une distance de moins de trois kilomètres de l'entrée d'autoroute la plus proche. Il reste donc près de 16 000 unités à plus de trois kilomètres⁹. S'agit-il de celles que nous avons décrites précédemment comme étant hors de la portée des réseaux de transport en commun (station et gare) et du halo central d'activités de l'agglomération? L'analyse des résultats par secteur devrait permettre de nuancer une telle affirmation et d'établir quels sont les secteurs les plus problématiques en ce qui touche l'accessibilité et la distance à parcourir (tableau 38).

9. Cette distance de trois kilomètres a été établie de manière empirique en observant la distribution des copropriétés sur le territoire. Une distance de un kilomètre aurait été trop exclusive pour l'utilisation de l'automobile. La distance de trois kilomètres apparaît comme une limite significative. Elle distingue efficacement les emplacements qui bénéficient de la proximité de l'autoroute de ceux situés en milieu de faible densité et faiblement diversifié. Par contre, une limite de cinq kilomètres ne semblait pas aussi significative. Il reste, en effet, très peu de copropriétés à l'extérieur du rayon de cinq kilomètres.

CARTE 10

ACCESSIBILITÉ AUX AUTOROUTES À PARTIR DES UNITÉS D'ÉVALUATION FONCIÈRE EN COPROPRIÉTÉ, RÉGION DE MONTRÉAL



CARTOGRAPHIE : INRS-UCS.

TABLEAU 38

DISTANCE ENTRE LES COPROPRIÉTÉS ET L'ENTRÉE D'AUTOROUTE LA PLUS PROCHE POUR CINQ ZONES DE LA RÉGION DE MONTRÉAL

	1 km ou moins		1 - 3 km		Plus de 3 km		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Montréal Centre	11 622	33,0	17 690	50,3	5 858	16,7	35 170	100,0
Montréal Est	2 306	20,9	6 469	58,7	2 246	20,4	11 021	100,0
Montréal Ouest	4 772	29,8	9 598	59,9	1 645	10,3	16 015	100,0
Périphérie Nord	4 124	27,6	9 409	63,0	1 404	9,4	14 937	100,0
Périphérie Sud	2 762	15,7	10 094	57,2	4 785	27,1	17 641	100,0
Total	25 586	27,0	53 260	56,2	15 938	16,8	94 784	100,0

SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003.

Il importe de soustraire de ces 16 000 unités celles se trouvant dans les quartiers péricentraux de Montréal, comme Mercier–Hochelaga–Maisonnette, Rosemont–Petite-Patrie, Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, ainsi que ceux bien desservis par une station de métro comme le Vieux-Longueuil ou une gare de trains de banlieue comme Pierrefonds. Nous arrivons alors à considérer que parmi les 15 938 unités relativement loin d'une entrée d'autoroute, près de 10 000 se trouvent sur l'île de Montréal ou à Longueuil en des secteurs bien desservis par le transport en commun. En somme, il reste moins de 5 000 unités dans les Couronnes Nord et Sud qui correspondent à cette image de la résidence hors de la portée des réseaux et des activités urbaines.

EN RÉSUMÉ

L'hypothèse que la copropriété profite d'une bonne accessibilité aux infrastructures de transport se vérifie. Le tiers des ménages occupant une copropriété est situé à moins d'un kilomètre d'une station de métro. C'est 38 % des ménages qui sont près d'une station de métro ou d'une gare de train. Plus de 83 % des ménages en copropriété accèdent au réseau autoroutier en parcourant moins de trois kilomètres. L'hypothèse de l'accessibilité n'est rendue possible que si on tient compte de l'usage de l'automobile cependant. Plusieurs secteurs se trouvent en effet en situation de dépendance à l'automobile. Enfin, plusieurs stations de métro apparaissent comme des emplacements privilégiés de concentration de copropriétés. Par contre, les abords de plusieurs stations pourraient probablement accueillir ce type de développement résidentiel et permettre ainsi une densification de la trame urbaine à ces points d'entrée du réseau. Quant aux gares de trains de banlieue, le phénomène des TOD ne semble pas encore avoir essaimé dans la région de Montréal. Le cas de Saint-Hilaire fait encore figure d'exception.

7.3 LA TYPOLOGIE DES SECTEURS SELON LA DIVERSITÉ FONCTIONNELLE OBSERVÉE DANS LES RÔLES FONCIERS

La typologie des secteurs géographiques de la région métropolitaine, par arrondissement et municipalité, visait à évaluer la diversité des milieux d'accueil des copropriétés. Elle rend compte de la diversité et de la densité sociodémographique dans la mesure où l'assiette fiscale d'une municipalité ou d'un secteur (un arrondissement) ne peut que refléter l'organisation des activités sur son territoire et, d'une certaine façon, du cadre bâti. Nous supposons ainsi qu'un milieu diversifié, dans lequel existent un bon équilibre et un poids significatif des différentes fonctions urbaines, permet une certaine efficacité environnementale et offre une certaine qualité de vie aux résidents. Un milieu diversifié comporte une certaine densité résidentielle et des espaces de consommation (des commerces) et de loisir à proximité, ainsi que des industries, des services et des institutions, pour répondre aux besoins sociaux, en matière de santé et d'éducation par exemple. Une telle diversité permet de concentrer des emplois, mais également d'assurer un bon accès aux différents lieux fréquentés dans la vie courante. On présume ainsi qu'un arrondissement ou une municipalité qui possède à l'intérieur de son territoire une assiette foncière comprenant des espaces commerciaux, industriels, institutionnels ou de services, correspond à des critères d'accessibilité et de diversité mesurables sur le plan de la proximité.

La typologie utilisée dans le cadre de cette étude reprend les mentions du rôle réparties en huit fonctions, soit :

- a) résidentiel;
- b) industriel;
- c) transport, communications et services publics;
- d) commercial (gros et détail);
- e) finances, services d'affaires, administration publique, etc.;
- f) culture, sport et loisir;
- g) agriculture, élevage, etc.;
- h) terrains non exploités.

Elle utilise 81 sous-secteurs qui composent les 7 grands secteurs de l'étude et où l'on trouve des copropriétés. Notons tout d'abord que l'ensemble de la région consacre 72 % de son assiette foncière aux immeubles résidentiels. Les 28 % restants sont répartis dans les autres fonctions, principalement dans le secteur des finances (8 %) et dans le secteur commercial (6 %) (tableau 39).

TABEAU 39

**RÉPARTITION DE L'ASSIETTE FONCIÈRE
SELON LA TYPOLOGIE DES 81 SECTEURS DE LA RÉGION DE MONTRÉAL**

Groupe	Nombre de secteurs	Assiette foncière								
		Condo %	Résidence %	Industrie %	Transport %	Commerce %	Finances %	Culture %	Agricole %	Non exploité %
1*	7	36,1	64,1	1,4	2,4	6,3	18,9	4,0	-	1,7
2*	6	16,4	52,3	12	14,8	4,7	9,9	2,1	-	3,4
3*	10	18,5	64,8	5,5	2,2	13,5	8,4	2,1	0,2	2,7
4*	29	19,7	80,2	1,3	1,6	4,1	5,9	1,9	0,7	3,8
5*	27	9,2	73,6	3,4	1,7	6,3	7,7	1,7	2,6	2,1
6*	2	0,2	57,3	4,9	9,2	2,9	3,9	1,7	16,1	2,8
Total	81	100,0	72,1	3,4	2,9	6,2	8,2	2,0	1,5	2,9

SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003.

1* : CENTRE DIVERSIFIÉ

2* : CEINTURE INDUSTRIELLE

3* : PÉRIPHÉRIE EN ÉMERGENCE

4* : BANLIEUE RÉSIDENTIELLE

5* : BANLIEUE RÉSIDENTIELLE JOUXTANT LA ZONE AGRICOLE ET LE NORD DE L'ÎLE DE MONTRÉAL

6* : MIRABEL ET LES CÈDRES

Nous avons classé les différents secteurs selon la diversité fonctionnelle de l'assiette fiscale et le nombre de copropriétés situées dans chacun. La première classe est constituée des secteurs que l'on peut qualifier de centralisés et de diversifiés (carte 11). Environ 36 % des copropriétés sont concentrées dans sept secteurs centraux de la région de Montréal, dont l'assiette foncière est principalement répartie, outre les immeubles résidentiels (64 %), en immeubles consacrés aux services d'affaires, finances, etc. (18,9 %), au commerce (6,3 %) et aux installations à vocation culturelle, récréative et de loisirs (4 %).

Un second groupe est représentatif de la ceinture industrielle (carte 12). Il est composé de six secteurs regroupant environ 16 % des copropriétés et il ceinture pour ainsi dire le premier groupe. Il est caractérisé par ses activités industrielles qui occupent 12 % de son assiette foncière; le transport, les communications et les services publics en accaparent 15 % (contre 3 % pour chacune de ces fonctions dans l'ensemble de la région). La part de l'assiette foncière consacrée aux immeubles résidentiels y est la plus faible de la région, soit 52 %.

CARTE 11

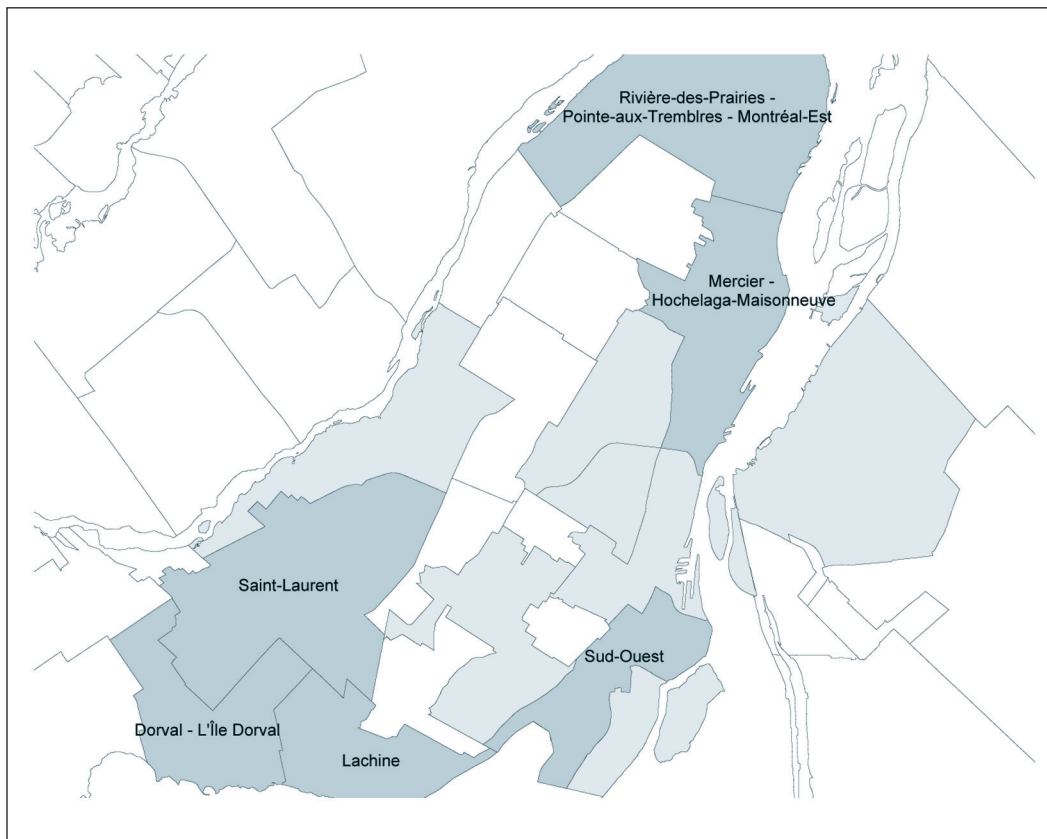
TYPOLOGIE DES SECTEURS : LE GROUPE 1 (LE CENTRE DIVERSIFIÉ)



SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003; CARTOGRAPHIE : INRS-UCS.

CARTE 12

TYPOLOGIE DES SECTEURS : LE GROUPE 2 (LA CEINTURE INDUSTRIELLE)

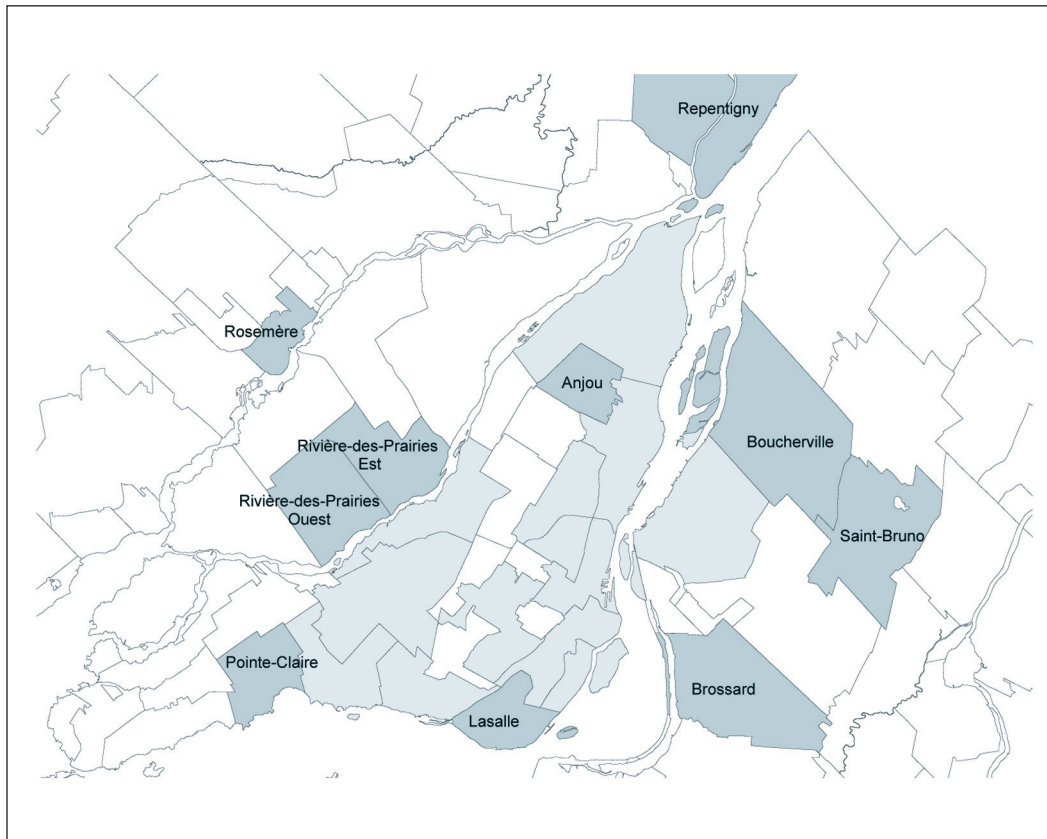


SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003; CARTOGRAPHIE : INRS-UCS.

Un troisième groupe, composé de dix secteurs plus excentriques et comptant environ 19 % des copropriétés, se démarque par une part considérable de son assiette foncière vouée aux activités commerciales de gros et de détail, 14 % (contre 6 % pour l'ensemble de la région), tout en ayant également environ 6 % de sa valeur dans le secteur industriel. Les secteurs des finances et services d'affaires ainsi que les installations culturelles et de loisir ne sont pas négligés pour autant (8 % et 2 % respectivement). Ce groupe peut être qualifié de périphérie en émergence dans la mesure où les différents secteurs sont relativement bien représentés, faisant ainsi preuve d'une certaine diversité fonctionnelle, sans atteindre l'état d'équilibre entre les fonctions observées au groupe 1 (carte 13). Comme dans les deux groupes précédents, une part relativement peu élevée de la valeur foncière est représentée par le secteur résidentiel, 65 % contre 72 % pour l'ensemble de la région. Les répondants de l'enquête qui résident dans ces secteurs sont pour la moitié en emploi et l'autre moitié à la retraite, alors qu'ils sont les deux tiers à occuper un emploi dans les deux groupes précédents.

CARTE 13

TYPOLOGIE DES SECTEURS : LE GROUPE 3 (LA PÉRIPHÉRIE EN ÉMERGENCE)

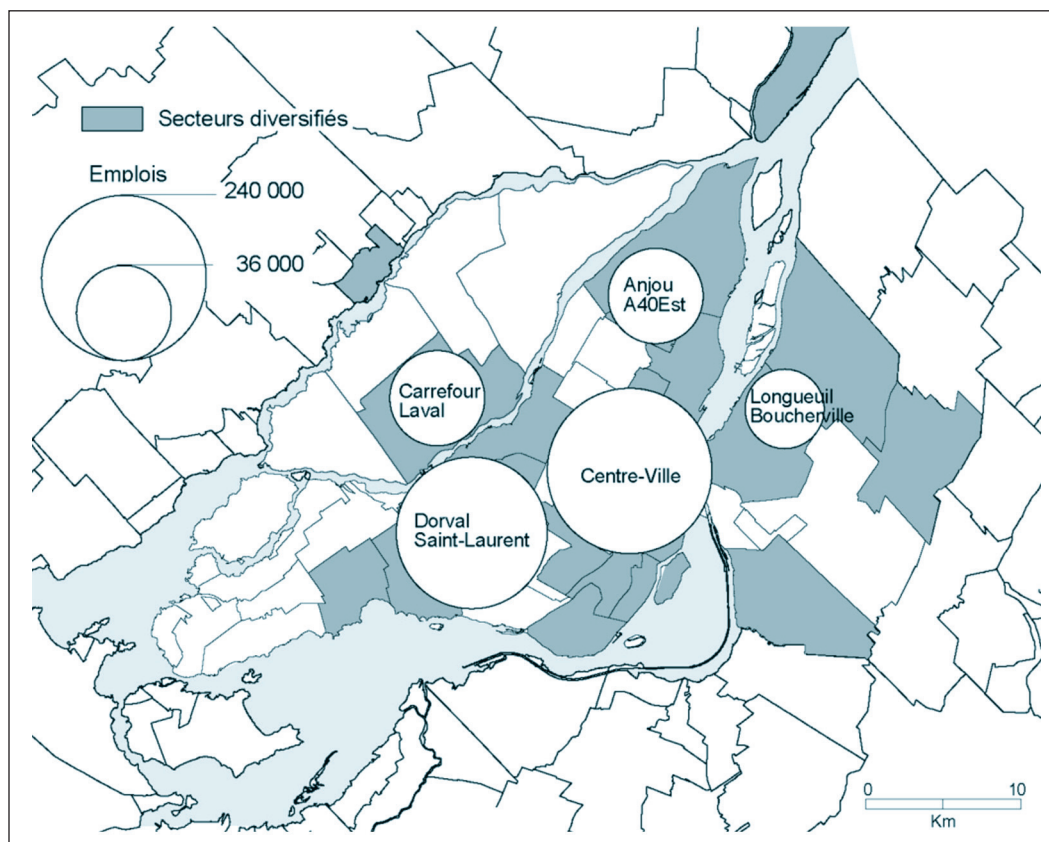


SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003 ; CARTOGRAPHIE : INRS-UCS.

On trouve ainsi plus de 70 % des copropriétés dans ces trois premiers groupes (28 % des secteurs) qui, bien que présentant des spécialisations, offrent également une diversité fonctionnelle à leurs résidents. De plus, près de 75 % de ces copropriétés sont situées à moins de deux kilomètres d'un métro, sinon à moins de trois kilomètres d'une gare. Malgré tout, un peu plus des deux tiers des copropriétaires interrogés dans l'ensemble de ces secteurs ont dit utiliser leur auto exclusivement pour leurs déplacements principaux (55 % pour le premier groupe, 72 % pour le deuxième groupe et 85 % pour le troisième). Il faut noter que dans ces mêmes secteurs se retrouvent cinq des six pôles majeurs d'emploi de la région (Terral et al, 2004) (carte 14). On trouve également, particulièrement dans le centre, des sous-pôles destinés essentiellement à l'éducation et la santé.

CARTE 14

LOCALISATION DES PÔLES D'EMPLOI MAJEURS DANS LES SECTEURS DIVERSIFIÉS



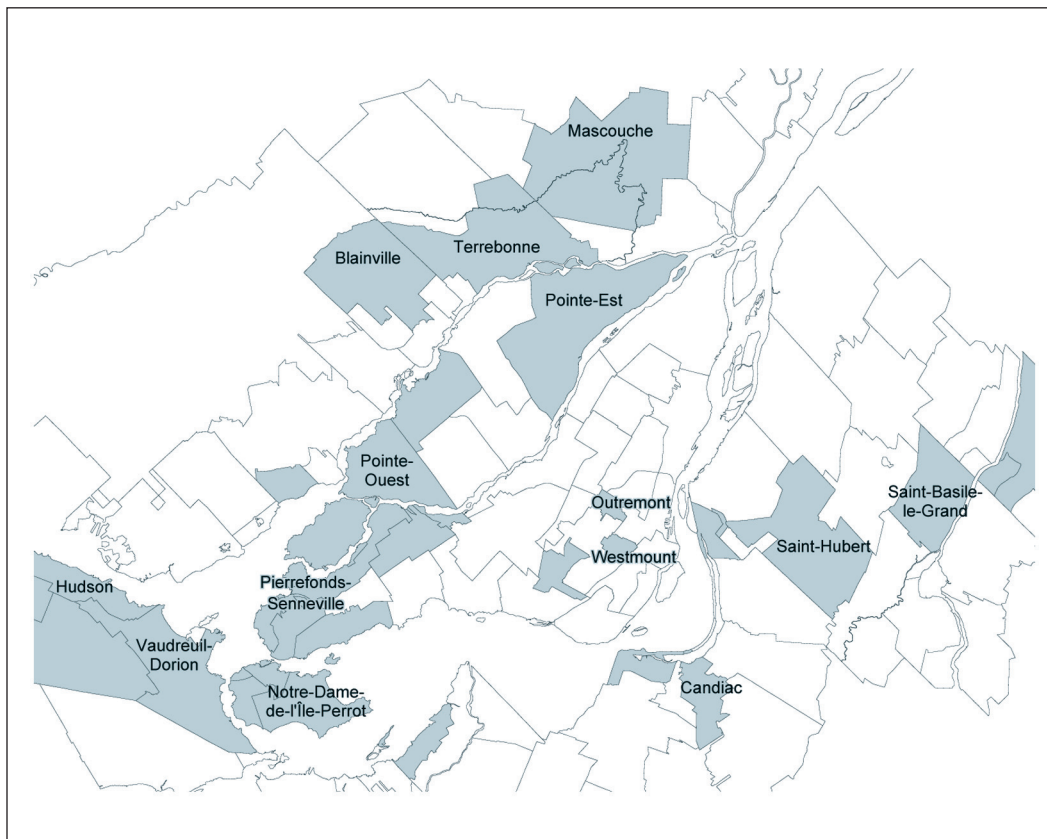
SOURCES : TERRAL ET AL. 2003; RÔLES FONCIERS, 2003; CARTOGRAPHIE : INRS-UCS.

Les trois groupes qui se forment ensuite constituent les secteurs que l'on peut qualifier de peu ou pas diversifiés (cartes 15 et 16). Ce sont des banlieues résidentielles, celles que l'on nommait banlieues dortoirs auparavant, dont quelques-unes jouxtent la zone agricole permanente.

Ces trois groupes n'ont pas les attributs d'un milieu diversifié offrant une bonne accessibilité, sur le plan de la distance, à des emplois, des services et des lieux d'activités et de loisir. Un de ces groupes (le groupe 4, la banlieue résidentielle) comprend 29 secteurs ou municipalités qui se répartissent 20 % des copropriétés. Ces secteurs voient environ 80 % de leur assiette foncière attribuée aux immeubles résidentiels, soit la plus forte proportion de la région. Trois secteurs de ce groupe apparaissent comme des exceptions : Outremont, Westmount et Saint-Lambert possèdent cette assiette foncière peu diversifiée, mais se trouvent dans des positions centrales.

CARTE 15

TYPOLOGIE DES SECTEURS : LE GROUPE 4 (LA BANLIEUE RÉSIDENTIELLE)



Source : Rôles fonciers, 2003; cartographie INRS-UCS.

Le groupe suivant, environ 10 % des copropriétés réparties dans 27 secteurs ou municipalités, ressemble au précédent (carte 16). Environ 74 % de sa valeur est comprise dans le résidentiel, mais en moyenne 3 % sont des exploitations agricoles, de production et d'extraction des richesses naturelles, etc. Il faut noter que les arrondissements du nord de l'île de Montréal, tels Mont-Royal et Saint-Léonard, possèdent les mêmes caractéristiques sur le plan foncier sans être à proximité de milieux agricoles. Deux dernières municipalités, Mirabel et Les Cèdres, forment le dernier groupe qui se distingue des autres par la vaste part réservée à l'agriculture, 16 % contre 1,5 % dans la région. Par exemple, la zone agricole désignée de Mirabel couvre 88 % de son territoire et la présence de l'aéroport est en grande partie responsable des 9 % de la valeur foncière allouée au secteur des transports, communication, etc. Ces deux municipalités ne comptent par ailleurs qu'une infime part des copropriétés de la région, soit 0,2 %.

CARTE 16

**TYPLOGIE DES SECTEURS : LE GROUPE 5 (LA BANLIEUE RÉSIDENIELLE
JOXTANT LA ZONE AGRICOLE ET CELLE DU NORD DE L'ÎLE DE MONTRÉAL)**


SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003; CARTOGRAPHIE INRS-UCS.

Ces trois derniers groupes qualifiés de peu ou pas diversifiés représentent 30 % des copropriétés réparties dans 58 secteurs (72 % de l'ensemble). Bien qu'on y trouve le sixième pôle majeur d'emploi identifié par Terral et al. (2004), il faut noter que celui-ci a peut-être perdu de l'importance depuis, notamment avec la fermeture de l'usine GM de Boisbriand, l'étude étant basée sur les données de 2001. On observe également qu'en général, de par leur localisation, ces secteurs sont mieux desservis par le train que par le métro. Ainsi, près de la moitié des copropriétés ont accès, à défaut d'une station de métro, à une gare à moins de trois kilomètres. Cependant, environ 84 % des répondants de l'enquête habitant ces secteurs ont mentionné utiliser l'automobile exclusivement pour leurs déplacements vers leur activité principale. C'est le cas des deux tiers environ des résidents des trois premiers groupes identifiés comme diversifiés.

EN RÉSUMÉ

Notre typologie des secteurs en six groupes a permis de dégager une représentation relativement positive du développement résidentiel de type copropriété dans la région de Montréal au regard de l'hypothèse de la densification. En effet, 71 % des copropriétés se trouvent dans des secteurs relativement diversifiés. Les trois secteurs qualifiés de diversifiés (le centre diversifié, la ceinture industrielle et la périphérie en émergence) sont en contact de pôles d'emploi et d'espaces de services et d'activités. La zone de la banlieue résidentielle accueille 20 % des copropriétés de la région. Des municipalités et des arrondissements de ce groupe sont toutefois situés à proximité des espaces centraux sans être diversifiés pour autant. Il reste environ 10 % des copropriétés de la région qui occupent des milieux peu diversifiés à l'extérieur du halo central de l'agglomération.

7.4 LES CHOIX MODAUX DE TRANSPORT ET LA TYPOLOGIE DES DIFFÉRENTS SECTEURS

La question de l'accessibilité au transport en commun et au réseau autoroutier est posée de nouveau dans cette partie en tenant compte de la typologie des secteurs que nous venons d'établir. Le terme d'accessibilité étant défini par la distance, nous avons cherché à situer les copropriétés de la région en fonction de leur localisation par rapport à trois types d'infrastructures : les stations de métro, les gares de trains de banlieue et les autoroutes. Un type d'accès a ainsi été attribué à chaque copropriété en respectant la priorité suivante : une station de métro à moins de deux kilomètres, sinon une gare de train à moins de trois kilomètres, sinon une entrée d'autoroute à moins de trois kilomètres et finalement, l'accès à l'autoroute à plus de trois kilomètres. Différents scénarios ont été envisagés, par exemple, élargir l'accès au métro à trois kilomètres, ce qui a pour effet d'ajouter environ 7 % de copropriétés dans la catégorie « métro ». De la même façon, élargir l'accès au train et aux autoroutes à quatre kilomètres n'a que peu d'effet. Dans le cas de l'accès à l'autoroute, un tel déplacement impliquant nécessairement l'automobile, la distance à parcourir devient un facteur secondaire. De même, pour les trains, on peut penser qu'une partie des déplacements se fait de façon multimodale, combinant automobile et transport en commun. Par ailleurs, les copropriétaires de l'enquête qui disent utiliser le transport en commun pour leurs déplacements vers leur activité principale habitent en moyenne à un peu moins de trois kilomètres d'une station de métro. Sur l'île de Montréal, les copropriétaires qui utilisent le transport en commun (84 % des utilisateurs) demeurent en moyenne à deux kilomètres d'une station (tableau 40).

TABEAU 40 DISTANCE DE LOCALISATION DES COPROPRIÉTÉS AUX TROIS TYPES D'INFRASTRUCTURE DE TRANSPORT, RÉGION DE MONTRÉAL

Accès	Métro 2 km Train 3 km Autoroute 3 km %	Métro 3 km Train 3 km Autoroute 3 km %	Métro 3 km Train 4 km Autoroute 4 km %
Métro	46	53	53
Train	24	20	26
Autoroute	25	22	20
Aucun < x km	5	5	1

SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003; TRAITEMENT INRS-UCS.

Malgré tout, nous avons vu précédemment que certains secteurs de la région restent mal desservis par le transport en commun (train ou métro). Les critères d'accès que nous avons établis peuvent alors nous aider à identifier des zones plus « isolées ». Notons tout d'abord que 5 254 copropriétés ne répondent pas à l'un ou l'autre des critères d'accessibilité à l'un ou l'autre des trois réseaux. De ce nombre, 60 % se trouvent en zones qualifiées de diversifiées. La presque totalité de ces copropriétés se trouve à quatre endroits : Rivière-des-Prairies (48 %), Repentigny (19 %), le Vieux-Longueuil (17 %) et enfin Boucherville (10 %). Il faut ajouter que 27 543 copropriétés sont situées en zones dites non diversifiées (groupes 4, 5, 6), dont 4 271 dans le rayon du métro, 12 739 dans celui du train et 8 419 dans celui du réseau autoroutier. Il ne reste, somme toute, que 2 114 copropriétés dans les zones non diversifiées et hors du seuil d'accessibilité à l'un ou l'autre des réseaux de transport (tableau 41).

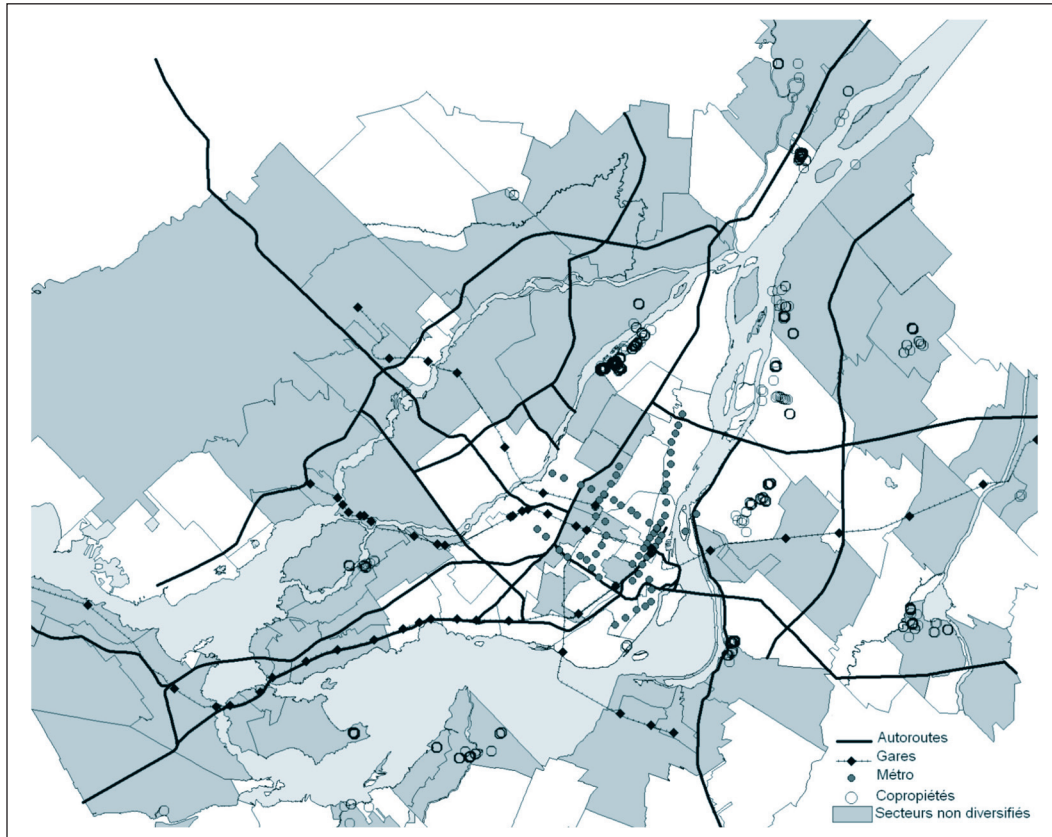
TABLEAU 41 DISTANCE AUX PRINCIPAUX ACCÈS DE TRANSPORT
SELON LA TYPOLOGIE, RÉGION DE MONTRÉAL

Groupe		Métro ≤ 2 km		Train ≤ 3 km		Autoroute ≤ 3 km		Autoroute > 3 km		Total	
		Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Diversifiés	1	27 804	64,0	2 966	13,3	2 874	12,1	542	10,3	34 186	36,1
	2	8 544	19,7	2 029	9,1	3 418	14,4	1 508	28,7	15 499	16,4
	3	2 814	6,5	4 580	20,5	9 072	38,1	1 090	20,7	17 556	18,5
Non diversifiés	4	3 279	7,5	9 586	43,0	5 078	21,4	711	13,5	18 654	19,7
	5	992	2,3	3 091	13,9	3 249	13,7	1 399	26,6	8 731	9,2
	6	-	-	62	0,3	92	0,4	4	0,1	158	0,2
Total		43 433	100,0	22 314	100,0	23 783	100,0	5 254	100,0	94 784	100,0

SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003; TRAITEMENT INRS-UCS.

CARTE 17

COPROPRIÉTÉS À PLUS DE 3 KM DE L'AUTOROUTE, RÉGION DE MONTRÉAL

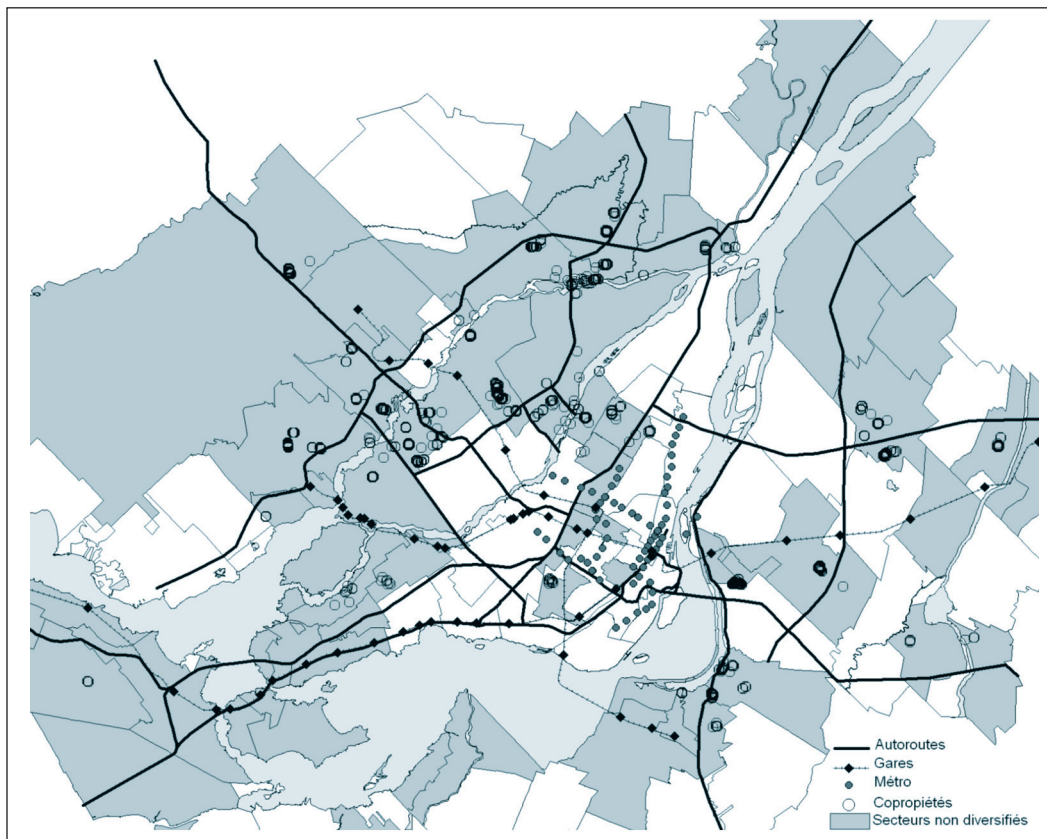


SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003; CARTOGRAPHIE INRS-UCS.

Dans les secteurs moins diversifiés, on trouve le même phénomène, mais avec moins d'ampleur. Ces copropriétés moins bien desservies sont réparties dans 18 secteurs. Les quatre plus importants concentrent 57 % des copropriétés. Ce sont Pierrefonds avec 19 %, La Prairie avec 16 % et Varennes et Chambly avec chacun 11 %. Le reste est réparti par petits groupes dans 14 autres secteurs périphériques de la région.

Dans ces mêmes milieux, plutôt résidentiels et non desservis par le métro ou le train à proximité, avoir principalement accès à l'autoroute à moins de trois kilomètres (cartes 17 et 18), plutôt qu'à plus de trois kilomètres, devrait présenter sensiblement la même problématique. Dans un cas comme dans l'autre, cette conjoncture impose l'usage de l'automobile (ce que confirme d'ailleurs l'enquête, 96 % dans le premier cas, 84 % dans le second). Par contre, résider à proximité d'une autoroute donne aussi accès à un marché d'emploi plus dense. En effet, Terral et al. (2004) ont montré dans leur étude que la densité d'emploi en bordure d'autoroute est plus grande que sur l'ensemble de leur territoire respectif (municipalité, secteur ou arrondissement), la croissance de l'emploi y est également supérieure à celle de l'ensemble de la CMM. De plus, la vocation d'emploi de ces zones s'est confirmée entre 1996 et 2001.

CARTE 18

COPROPRIÉTÉS EN MILIEU NON DIVERSIFIÉ À MOINS DE 3 KM DE L'AUTOROUTE,
RÉGION DE MONTRÉAL

SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003; CARTOGRAPHIE : INRS-UCS.

EN RÉSUMÉ

Une grande proportion des occupants des copropriétés des secteurs diversifiés possède un accès privilégié à une station de métro ou une gare de trains. En fait, les 5 254 copropriétés, sur 94 784, qui se trouvent à l'extérieur des seuils d'accessibilité aux différents réseaux de transport ne représentent que 5,5 %. Il ne reste que 2 114 copropriétés à l'extérieur du rayon de trois kilomètres d'une entrée d'autoroute et dans des secteurs peu diversifiés. Cela ne représente que 2,2 % des copropriétés de la région métropolitaine. En somme, une bonne partie du développement résidentiel de type copropriété se trouve ainsi à concilier la localisation en des milieux diversifiés sur le plan fonctionnel et l'accessibilité au transport en commun. Quant aux secteurs qualifiés de non diversifiés, ils ont une accessibilité relativement bonne au réseau autoroutier.

7.5 LES PRATIQUES MODALES DES RÉSIDENTS DE COPROPRIÉTÉS

L'enquête confirme les partages modaux reconnus dans la région de Montréal entre l'utilisation de l'automobile et des autres modes de déplacement, transport en commun, à pied et à vélo confondus (tableau 42). Le secteur de Montréal Centre apparaît comme le seul approchant une majorité de non-utilisateurs de l'automobile, soit 48 %. Dans Montréal Est et Montréal Ouest, à peu près le quart des répondants recourent au transport en commun, à la marche à pied ou au vélo. Les résidents de copropriétés de Longueuil font de même à 21 %. En clair, ces trois secteurs apparaissent plutôt favorables à l'utilisation de la voiture personnelle. Dans les autres secteurs de la région métropolitaine, à Laval et dans les Couronnes Nord et Sud, l'utilisation de l'automobile écrase tous les autres modes de déplacement en dépassant les 90 % des choix modaux.

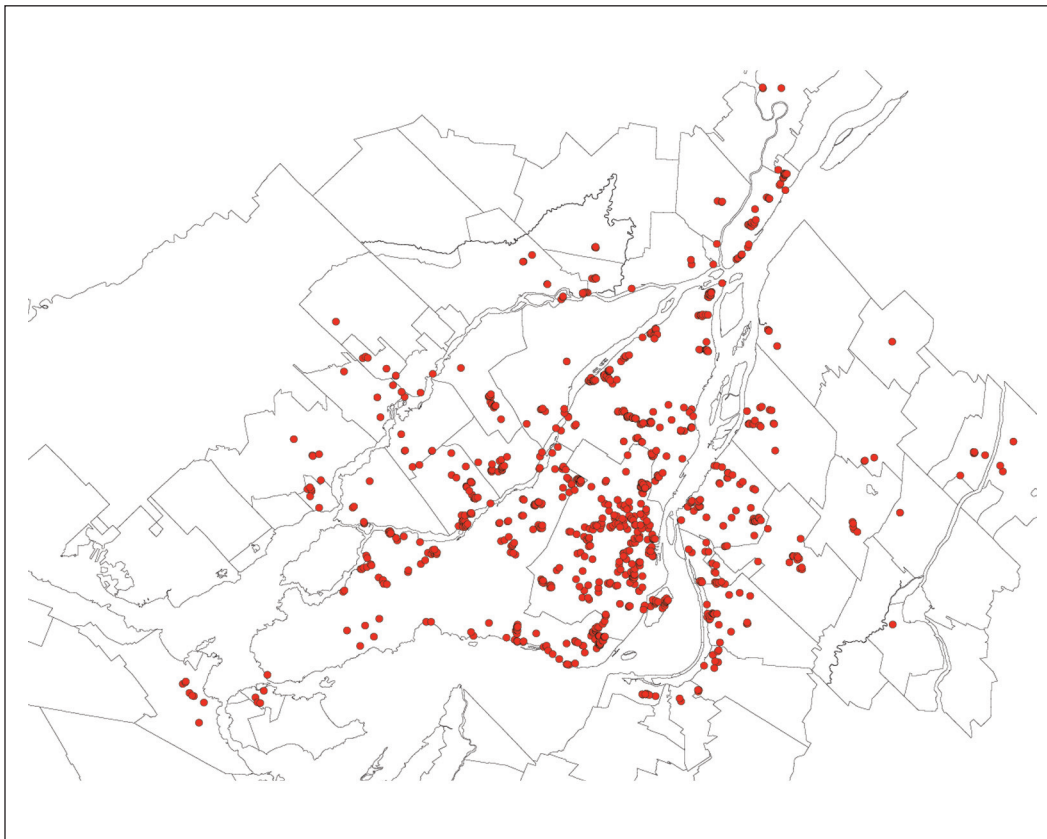
Fait à noter, le comportement des locataires est légèrement plus favorable aux modes de déplacement alternatifs (transport en commun, à pied et à vélo). Ainsi, si 29 % des copropriétaires occupants optent pour les modes alternatifs de transport, les locataires sont 35 % à le faire (cartes 19 et 20 et tableau 66 en annexe 4). Par contre, 55 % des copropriétaires ayant un métro à moins de deux kilomètres ont répondu se déplacer quand même en auto vers leur activité principale. De même, le fait de résider à proximité d'une gare, à moins de trois kilomètres, ne semble pas modifier leur comportement quant au choix de mode. Ils optent à 85 % pour l'automobile, tout comme ceux qui ont l'autoroute à la même distance. Cependant, les copropriétaires de l'étude comptent une bonne part de retraités et ceux-ci, sauf dans Montréal Centre, utilisent davantage leur automobile que les copropriétaires en emploi.

EN RÉSUMÉ

L'enquête atteste les données reconnues par les enquêtes Origine Destination de la région de Montréal, avec 52 % d'utilisateurs de l'automobile pour les déplacements les plus fréquents, contre près de 75 % pour Montréal Est et Ouest ainsi que Longueuil, et plus de 90 % pour Laval et les Couronnes Nord et Sud. L'usage du vélo ou de la marche à pied demeure, pour les déplacements de type travail ou étude, une pratique presque exclusivement réservée à Montréal Centre.

CARTE 19

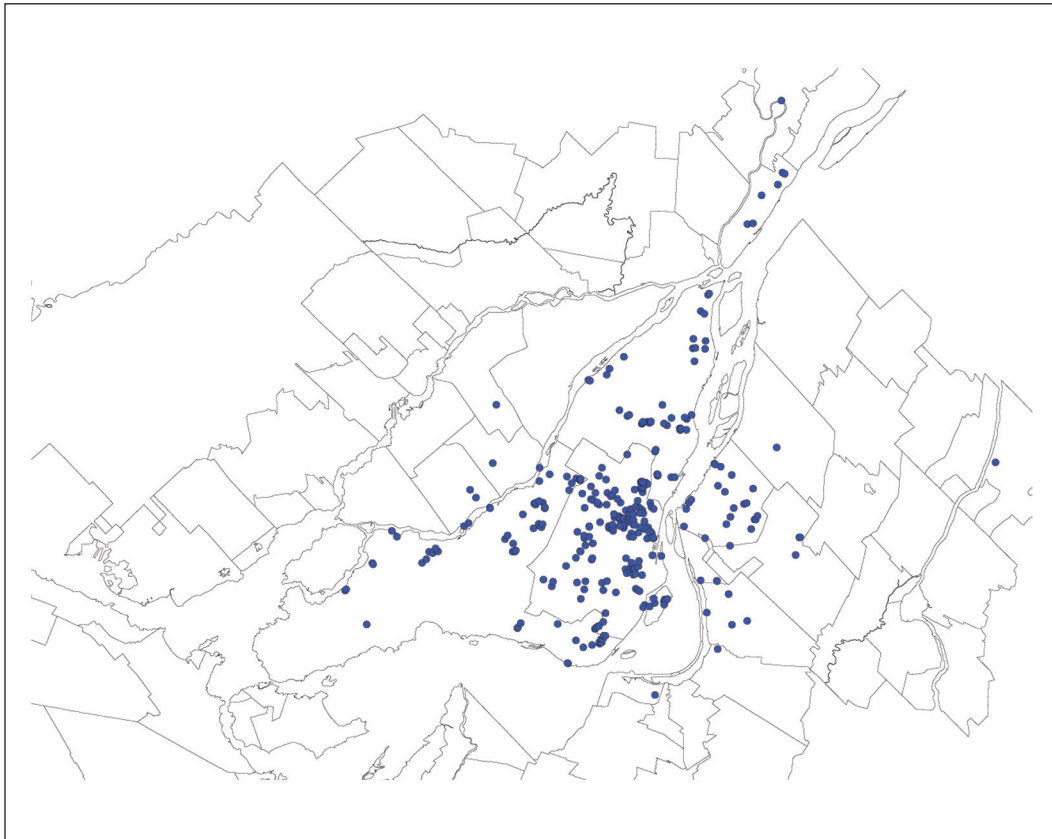
LES UTILISATEURS DE L'AUTOMOBILE DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL



SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004 ; CARTOGRAPHIE : INRS-UCS.

CARTE 20

LES UTILISATEURS DU TRANSPORT EN COMMUN DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL



SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004 ; CARTOGRAPHIE : INRS-UCS.

TABLEAU 42

**MODES DE TRANSPORT LES PLUS FRÉQUENTS POUR SE RENDRE AU TRAVAIL, AUX
LIEUX D'ÉTUDES OU À D'AUTRES ACTIVITÉS POUR LES SEPT SECTEURS DE LA RÉGION DE MONTRÉAL**

Total	Montréal Centre		Montréal Est		Montréal Ouest		Laval		Couronne Nord		Longueuil		Couronne Sud		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Automobile seulement	336	52,1	149	73,8	222	75,4	140	93,4	116	92,9	194	78,9	74	91,8	1 230	70,6
Transport en commun	204	31,6	48	23,9	64	21,6	7	4,7	7	5,7	43	17,3	4	5,3	377	21,6
À pied ou vélo	98	15,3	2	0,9	7	2,5	2	1,2	1	0,7	6	2,3	-	-	116	6,7
Autre	7	1,0	3	1,4	1	0,5	1	0,6	1	0,7	4	1,4	2	2,9	18	1,1
Total	645	100,0	201	100,0	294	100,0	150	100,0	125	100,0	246	100,0	80	100,0	1 741	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

8

LE PORTRAIT DE LA COPROPRIÉTÉ À QUÉBEC, GATINEAU ET SHERBROOKE

Cette partie de l'étude sur la copropriété divise est consacrée à trois municipalités du Québec de plus de 100 000 habitants, soit Québec, Gatineau et Sherbrooke. Elle vise essentiellement à proposer un portrait de la situation de la copropriété dans ces trois municipalités à l'aide de quelques variables clés, ainsi qu'à établir quelques points de comparaison avec la région métropolitaine de Montréal qui fut traitée dans l'étude principale. L'objectif de cette partie est donc de dégager et de commenter les tendances observées dans ces trois villes à partir des données disponibles et obtenues par le traitement des rôles fonciers.

Il était prévu d'interpréter certaines observations obtenues selon quatre variables, soit le nombre de logements en copropriété divise (et le nombre total de logements dans la municipalité), leur valeur foncière (ordonnée en classes), un aperçu de leur répartition sur le territoire et les types de ménages qui les occupent à la lumière des résultats de la recherche sur la région métropolitaine de Montréal. Toutefois, il est à noter que pour cette partie de l'étude, on ne peut pas compter sur une enquête par sondage auprès des ménages comme ce fut le cas pour la région métropolitaine de Montréal.

Pour ces trois villes, le rôle foncier a permis de dégager les informations nécessaires à propos des trois premières variables. Il a fallu toutefois admettre que les données concernant les types de ménages résidant dans les copropriétés de ces trois villes n'étaient pas disponibles, faute d'une enquête spécifique auprès de la population résidente. Fait à signaler, les trois municipalités ont été aussi sollicitées pour compléter les informations que nous avons compilées. Dans les trois villes, il a été impossible de compléter avec précision un questionnaire soumis, notamment en ce qui concerne les informations relatives aux caractéristiques des logements et à la composition des ménages. Par contre, des professionnels des trois administrations municipales ont accepté de commenter notre rapport et ainsi d'enrichir les interprétations des résultats obtenus.

8.1 MÉTHODOLOGIE ET SOURCES DE DONNÉES

La stratégie utilisée dans cette partie de l'étude est de dégager certaines tendances à partir des données issues des rôles d'évaluation foncière des trois municipalités. Tout comme pour la région de Montréal, le rôle triennal utilisé est celui de 2001-2003, dont les dernières mises à jour ont pu être inscrites en décembre 2002. Il a été traité en suivant la méthodologie présentée dans l'étude principale. Le potentiel et les lacunes de ce type de données ont été présentés dans le rapport principal.

8.2 LE PROFIL DE LA COPROPRIÉTÉ À QUÉBEC, GATINEAU ET SHERBROOKE

La copropriété est-elle le propre de la région métropolitaine de Montréal, au point de n'occuper qu'une part minime du parc de logements des autres régions métropolitaines du Québec? Quel est le portrait de la copropriété dans les villes du Québec de 100 000 habitants et plus? L'offre de logements en copropriété est-elle diversifiée et comporte-t-elle une part significative de logements abordables? Est-elle concentrée en des secteurs bénéficiant d'une bonne desserte en transport collectif et est-elle située à proximité des lieux d'emploi, de services et de consommation? Peut-on comparer la situation de Québec, de Gatineau et de Sherbrooke à cet égard à celle de la région métropolitaine de Montréal? Telles sont les questions auxquelles nous tenterons de répondre dans ce chapitre.

8.2.1 Le nombre des copropriétés et le poids de la copropriété dans les parcs résidentiels municipaux

En premier lieu, il faut signaler que le nombre de copropriétés diffère selon les sources. Le recensement de 2001 nous indique un nombre d'unités moindre que dans les rôles fonciers des trois villes (tableau 43). Ce qui peut s'expliquer, en partie, par la construction de nouvelles unités durant l'intervalle de temps qui sépare l'enquête de Statistique Canada de 2001 et les dernières inscriptions aux rôles fonciers en décembre 2002. De telles différences, qui ont aussi été observées dans la région métropolitaine de Montréal, peuvent peut-être aussi s'expliquer par des stratégies méthodologiques différentes. Les variations restent relativement faibles en ce qui a trait à Québec et Sherbrooke. Les rôles fonciers enregistrent respectivement 16 % et 14 % de plus de copropriétés que dans le recensement. Le cas de Gatineau est plus singulier. On y observe que le nombre de copropriétés passe presque du simple au double (85 % de plus) lorsqu'on compare le recensement et le rôle foncier, sans explication apparente. À Sherbrooke, un professionnel de la Ville mentionne qu'il y aurait eu 1 715 inscriptions depuis la publication du rôle 2003. Il est inutile de rappeler combien le marché a été actif depuis 2001 et que cela peut expliquer une partie des écarts entre les sources de données.

TABLEAU 43 LE NOMBRE D'UNITÉS EN COPROPRIÉTÉ DANS LES MUNICIPALITÉS DE GATINEAU, DE QUÉBEC ET DE SHERBROOKE

	Statistique Canada (2001)	Rôles fonciers (2003)
Gatineau	3 175	5 888
Québec	14 275	16 923
Sherbrooke	1 365	1 562

SOURCES : STATISTIQUE CANADA, RECENSEMENT 2001; RÔLES FONCIERS 2003.

Ce nombre d'unités en copropriété doit être évalué à l'aune du nombre total de logements. En cherchant ainsi à connaître la proportion des copropriétés sur l'ensemble du parc de logements, on remarque, ceci en prenant les rôles fonciers comme source d'information, que Québec et Gatineau se comportent sensiblement comme la région métropolitaine de Montréal (tableau 44). La copropriété constitue 7,3 % du parc de logements à Québec, ce qui est exactement la proportion observée sur l'île de Montréal. Elle représente 6,2 % du parc résidentiel de Gatineau, ce qui se compare à l'ensemble de la région de Montréal où elle atteint 6,6 %. Ainsi, des villes de la taille de Québec et de Gatineau ressemblent, du moins à cet égard, à certaines villes de la région métropolitaine. Rappelons que la première est la capitale nationale et la seconde est adossée à la capitale fédérale. La première compte plus de 200 000 logements et la seconde près de 100 000 (sans compter la partie ontarienne de l'agglomération). La ville de Sherbrooke, de taille plus modeste, avec moins de 65 000 logements, diffère des deux premières : on n'y dénombre que 1 562 copropriétés, ne représentant que 2,4 % du parc. Cette proportion est d'ailleurs moindre que celle observée dans les villes des Couronnes Nord (4,8 %) et Sud (3,6 %) de la région de Montréal (tableau 12, page 30). On peut raisonnablement en déduire que la copropriété reste, du moins en 2003, une affaire de grandes villes. Une ville moyenne, comme Sherbrooke, ayant pourtant le statut de capitale régionale, demeure légèrement en retrait à cet égard en comparaison des villes de plus grande taille.

TABLEAU 44

**LA PROPORTION DE LA COPROPRIÉTÉ DANS LE PARC RÉSIDENTIEL
DE GATINEAU, DE QUÉBEC ET SHERBROOKE**

	Nombre d'unités foncières	%	Nombre de logements	%	% de la valeur totale
Gatineau					
Propriété	60 238	91,1	88 561	93,8	94,1
Copropriété	5 888	8,9	5 888	6,2	5,9
Total	66 126	100,0	94 449	100,0	100,0
Québec					
Propriété	112 805	87,2	212 531	92,7	90,2
Copropriété	16 618	12,8	16 618	7,3	9,8
Total	129 423	100,0	229 149	100,0	100,0
Sherbrooke					
Propriété	31 837	95,3	63 242	97,6	96,5
Copropriété	1 562	4,7	1 562	2,4	3,5
Total	33 399	100,0	64 804	100,0	100,0

SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003.

Il est intéressant de noter que la copropriété qui représente 7,3 % du parc de logements de la ville de Québec équivaut à près de 10 % de sa valeur totale. On ne peut que présumer que la copropriété correspond, de manière générale, à des unités ayant une valeur foncière supérieure à la moyenne. À Sherbrooke, la copropriété occupe 2,4 % du parc résidentiel, mais correspond à 3,5 % de sa valeur. Elle devrait être associée, là aussi, de manière générale, à des unités foncières relativement valorisées. Il semble que Gatineau diffère à cet égard de ses deux consoeurs, car la valeur totale des copropriétés correspond à 5,9 % de la valeur du parc résidentiel alors que celles-ci représentent 6,2 % du parc. Des données sur l'âge des copropriétés et la proportion des copropriétés dans la zone centrale, en regard du parc de maisons individuelles notamment, permettraient probablement d'expliquer de tels écarts.

8.2.2 La valeur des unités de logement en copropriété divise dans les trois municipalités

Les valeurs moyennes des copropriétés des trois villes étudiées, établies à l'aide des rôles fonciers 2003, oscillent entre 76 000 \$ (Gatineau) et 87 000 \$ (Québec). Celle de Sherbrooke est de 81 000 \$ (tableau 45). Dans les trois villes, la valeur moyenne est en deçà de celle observée dans la région métropolitaine de Montréal qui est de 107 523 \$. Rappelons que dans ce dernier cas, les valeurs des rôles fonciers étaient largement inférieures à celles déclarées à Statistique Canada par les copropriétaires, qui étaient de 142 206 \$ en moyenne, et à celles notées dans le fichier des transactions (sur l'île de Montréal), soit de 188 842 \$ (tableau 14, page 33) en moyenne.

TABLEAU 45 VALEURS FONCIÈRES MOYENNES PAR MUNICIPALITÉ

	Sherbrooke		Gatineau		Québec	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Moins de 50 000 \$	69	4,4	605	10,3	2 109	12,7
50-75 000 \$	771	49,4	3 153	53,5	5 676	34,2
75-100 000 \$	398	25,5	1 309	22,2	4 377	26,3
100-150 000 \$	273	17,5	630	10,0	3 383	20,4
150 000 \$ +	51	3,3	191	3,2	1 073	6,5
Total	1 562	100,0	5 888	100,0	16 618	100,0
Valeur moyenne	81 000 \$		76 000 \$		87 000 \$	
Valeur médiane	72 000 \$		68 000 \$		78 000 \$	

SOURCE : RÔLES FONCIERS 2003.

Si on cherche maintenant à comparer les valeurs moyennes des copropriétés des trois villes à celles de différents secteurs de la région métropolitaine de Montréal, on doit reconnaître qu'elles s'apparentent à celles des secteurs de Montréal Est (87 801 \$), de la Rive-Sud (87 905 \$), de Laval (85 086 \$) ou de la Couronne Nord (79 132 \$) (tableau 12, p. 130). Cela étant dit, il est hasardeux de comparer la valeur moyenne des copropriétés de l'ensemble d'une ville comme Québec, Sherbrooke ou Gatineau, à celles de secteurs particuliers d'une agglomération, notamment Montréal. On sait que les valeurs au centre de l'agglomération seront toujours plus élevées. C'est pourquoi il serait plus approprié de comparer les zones centrales des quatre agglomérations. Il se pourrait alors que les valeurs foncières de certains secteurs centraux de ces trois villes, notamment de Québec, soient largement au-dessus des valeurs moyennes et rejoignent celles des secteurs Centre et Ouest de Montréal. Il est certain toutefois que les valeurs moyennes des trois villes sont nettement inférieures à celle de la région métropolitaine de Montréal.

Selon les données MLS fournies par la SCHL, les prix de vente moyens en 2003 ont été de 98 522 \$ pour Québec, 105 270 \$ pour Gatineau et de 118 684 \$ pour Sherbrooke. De telles valeurs restent inférieures à celles observées dans la région de Montréal, à l'exception de la Couronne Nord dont le prix de vente moyen est de 104 623 \$. On note toutefois que les prix de vente moyens ont connu des hausses importantes ces dernières années. La période de surchauffe immobilière, qui bat son plein après décembre 2002, a sûrement eu pour effet d'accroître davantage les prix de vente, tant dans la région de Montréal que dans ces trois villes.

Il demeure donc que les copropriétés dans les trois villes, du moins en 2003, à la lumière des données fournies par les rôles fonciers ou le fichier MLS, apparaissent relativement abordables. Des valeurs aux rôles sous les 90 000 \$ et des transactions immobilières entre 98 000 \$ et 118 000 \$ indiquent un marché encore abordable pour les ménages disposant d'un revenu moyen.

Les données du recensement de 2001 indiquent, par ailleurs, des revenus moyens des ménages en copropriété de 56 472 \$ pour la ville de Gatineau, de 56 575 \$ à Québec et de 47 194 \$ à Sherbrooke, comparativement à 68 798 \$ à Montréal. Une forte proportion de ces ménages (respectivement 84 %, 83 % et 81 %), consacre moins de 30 % de son revenu à se loger. Rappelons que ce seuil de 30 % du revenu du ménage consacré à se loger est considéré comme le critère de l'abordabilité du logement. En somme, avec des revenus moyens avoisinant les 50 000 \$, plus de 80 % des ménages qui consacrent moins de 30 % de leur revenu pour se loger et des valeurs aux rôles de la copropriété autour de 100 000 \$, on peut conclure qu'il existe, dans ces trois villes, des copropriétés accessibles à des ménages à revenus moyens. D'ailleurs, dans les trois villes, les professionnels municipaux ont reconnu l'existence d'un tel marché de copropriétés divisées abordables, généralement présent dans les secteurs péricentraux, comme Beauport et Charlesbourg (Québec), Fleurimont (Sherbrooke) ou le secteur Gatineau (Gatineau).

8.2.3 La taille et le type d'immeubles et d'unités

Il est intéressant d'observer le nombre moyen d'unités d'habitation en copropriété par emplacement (tableau 46). Dans ce cadre-ci, l'emplacement désigne un ensemble où sont regroupées, sur un même site, des unités en copropriété. On cherche ainsi à déterminer la taille des immeubles qui se trouvent sur un même emplacement ou site et que nous pouvons décliner en classes. Il se dégage ainsi un bon aperçu du cadre bâti des logements en copropriété.

TABEAU 46 NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS PAR EMPLACEMENT DANS LES VILLES DE GATINEAU, SHERBROOKE ET QUÉBEC, AINSI QU'À MONTRÉAL (EN POURCENTAGE)

	1 à 6	7 à 24	25 à 49	50 et plus
Sherbrooke	40,4 %	27,7 %	20,3 %	11,7 %
Gatineau	11,4 %	26,5 %	18,8 %	43,3 %
Québec	14,8 %	22,4 %	22,5 %	40,4 %
Montréal ville	27,6 %	25,8 %	12,5 %	34,1 %
Montréal région	27,3 %	28,6 %	12,3 %	31,8 %

SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003.

On constate que la proportion des unités dans les emplacements de 50 logements et plus dépasse les 40 % dans les villes de Gatineau et de Québec, donnant l'image d'une copropriété de type vertical et ce, plus qu'à Montréal. Cette proportion s'inverse dans le cas de Sherbrooke, où les emplacements d'une à six unités dépassent les 40 %. Il y a, somme toute, peu d'emplacements de une à six unités à Gatineau et à Québec, alors que Sherbrooke se démarque par l'importance de ce type d'ensemble. À cet égard, la ville de Montréal et la région métropolitaine dans son ensemble montrent une répartition plus équilibrée entre les différents types d'ensemble. Le poids du parc ancien de « plex » convertis doit y jouer un certain rôle.

TABEAU 47 NOMBRE D'EMPLACEMENTS, DE BÂTIMENTS ET DE COPROPRIÉTÉS DANS LES VILLES DE GATINEAU, DE QUÉBEC ET DE SHERBROOKE

	Nombre d'emplacements	Nombre de copropriétés par emplacement	Bâtiments	Nombre de copropriétés par bâtiments	Copropriétés	Nombre de bâtiments par emplacement
Sherbrooke	228	6,9	231	6,8	1 562	1,0
Gatineau	336	17,5	1 050	5,6	5 888	3,1
Québec	1 277	13,3	2 115	8,0	16 923	1,7
Montréal ville	6 901	9,0	9 608	6,5	62 206	1,4

SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003.

Lorsqu'on juxtapose le nombre d'emplacements (tableau 47), de bâtiments et de copropriétés, on constate que la ville de Sherbrooke se distingue par une grande correspondance entre le nombre d'emplacements et de bâtiments. Il y a à peu près un bâtiment par emplacement. Chacun des bâtiments comprend en moyenne 6,8 copropriétés. Gatineau se distingue avec 17,5 copropriétés par emplacement et, en moyenne, plus de 3 bâtiments par emplacement. Québec se caractérise également par des ensembles de bonne taille, avec en moyenne 13,3 copropriétés par emplacement et 1,7 bâtiments par emplacement. Le chiffre de 13,3 copropriétés par emplacement confirme le design relativement dense des ensembles en copropriété.

En recoupant les informations précédentes pour chacune des trois villes, on constate que des tours de 50 unités et plus regroupent 2 551 unités à Gatineau, 6 830 unités à Québec et seulement 182 à Sherbrooke (tableau 48).

TABEAU 48 LA TAILLE DES EMPLACEMENTS ET LE NOMBRE MOYEN D'UNITÉS EN COPROPRIÉTÉ DANS LES VILLES DE GATINEAU, DE QUÉBEC ET DE SHERBROOKE

Nombre d'unités en copropriété par emplacement	Nombre d'emplacements	%	Nombre moyen d'unités	Nombre total d'unités	%
Gatineau					
1-6 condos	167	49,7	4	669	11,4
7-24 condos	113	33,6	14	1 560	26,5
25-49 condos	29	8,6	38	1 108	18,8
50 condos et plus	27	8,1	95	2 551	43,3
Total	336	100,0	18	5 888	100,0
Québec					
1-6 condos	828	64,8	3	2 497	14,8
7-24 condos	266	20,8	14	3 790	22,4
25-49 condos	103	8,1	37	3 806	22,5
50 condos et plus	80	6,3	85	6 830	40,4
Total	1 149	100,0	14	16 923	100,0
Sherbrooke					
1-6 condos	177	77,6	4	631	40,4
7-24 condos	41	18,0	11	432	27,7
25-49 condos	7	3,1	45	317	20,3
50 condos et plus	3	1,3	61	182	11,7
Total	228	100,0	7	1 562	100,0

SOURCE : RÔLES FONCIERS, 2003.

8.3 LA CONVERSION EN COPROPRIÉTÉ DIVISE ET LA RÉGIE DU LOGEMENT

Le fichier des demandes de conversion, qui nous a été fourni par la Régie du logement, contient des demandes pour la période de 1995 à 2004. On ne compte que 5 demandes pour Gatineau, 83 pour Québec et 9 pour Sherbrooke. Ces demandes touchent 29 logements à Gatineau, 518 à Québec et 37 à Sherbrooke (tableau 49).

TABLEAU 49

DEMANDES D'AUTORISATION DE CONVERTIR À GATINEAU, À QUÉBEC ET À SHERBROOKE

	Gatineau		Québec		Sherbrooke	
	Nombre de demandes	Nombre de logements	Nombre de demandes	Nombre de logements	Nombre de demandes	Nombre de logements
1995	1	12	17	123	-	-
1996	-	-	5	17	1	7
1997	-	-	9	57	-	-
1998	1	5	12	59	-	3
1999	-	-	2	58	1	3
2000	-	-	3	11	1	6
2001	-	-	10	80	2	4
2002	-	-	15	74	-	-
2003	-	-	3	10	1	2
2004	3	12	7	29	2	12
Total	5	29	83	518	9	37

SOURCE : RÉGIE DU LOGEMENT DU QUÉBEC

Ces données montrent que les demandes de conversions apparaissent comme un phénomène très marginal à Gatineau et Sherbrooke. Québec montre un rythme de demandes de conversion certes irrégulier quant au nombre de demandes annuelles, mais continu. Il reste que cela n'a touché que 0,23 % du parc de logements de cette ville.

Deux nuances doivent être apportées à ce portrait des conversions dans les trois villes. À Québec, il ressort des commentaires entendus auprès du professionnel de la Ville que la copropriété indivise est largement répandue, en particulier dans les quartiers centraux de Montcalm et de Saint-Jean-Baptiste. La copropriété indivise occuperait une place importante dans le marché sans que l'on puisse en saisir l'ampleur à la lecture du rôle ou du fichier des demandes de conversion. À Gatineau, une part importante du parc de copropriétés divisées serait le fruit de nombreuses conversions réalisées au début des années 1980. La Ville a régleménté cette pratique qui a presque disparu par la suite.

8.4 CARTOGRAPHIE DE LA COPROPRIÉTÉ À GATINEAU, QUÉBEC ET SHERBROOKE

La cartographie des copropriétés sur les territoires municipaux permet d'observer, d'une part, s'il y a concentration ou non des copropriétés et, d'autre part, de situer la part des secteurs centraux comparativement aux secteurs périurbains. L'observation des cartes de localisation permettra ainsi de commenter la distribution spatiale des copropriétés à Gatineau, Québec et Sherbrooke (cartes 21, 22 et 23).

Rappelons que la distribution des copropriétés dans la région de Montréal laissait entrevoir l'attraction du centre, l'attrait des rives et la proximité au système autoroutier comme les principaux facteurs structurants de la distribution des copropriétés.

Il ressort de l'observation dans ces trois villes que des foyers de concentration semblent suivre les limites des anciennes municipalités d'avant la fusion. À Québec, on observe des concentrations de copropriétés divisées dans les parties centrales de l'ancienne ville de Québec, dans Sainte-Foy, plus spécifiquement dans le secteur nommé Pointe Sainte-Foy, ainsi que dans Beauport et Charlesbourg. Les secteurs périphériques demeurent peu touchés par ce type de logement. Le parc de copropriétés serait ainsi caractérisé par deux cas de figure : soit des tours d'appartements en copropriété, que le représentant de la Ville n'hésite pas à qualifier de haut de gamme, généralement réservés à des ménages possédant de bons revenus et avancés en âge, les préretraités et les retraités y étant fort nombreux; du côté de Beauport et de Charlesbourg, des bâtiments de six ou huit unités plutôt abordables à l'achat, destinés à des personnes seules ou à de jeunes ménages sans enfants. La copropriété divisée ne parvient pas à y attirer les ménages avec enfants qui trouveraient à un prix aussi abordable des maisons individuelles. Tous ces secteurs seraient plutôt bien servis par le réseau d'autobus et relativement bien situés en ce qui touche les services, les lieux d'emploi et les espaces de consommation.

La localisation de la copropriété est partagée à Sherbrooke entre les secteurs centraux de l'ancienne ville de Sherbrooke, Jacques-Cartier et Fleurimont, ainsi qu'un secteur excentré, celui de Deauville. Le secteur de Fleurimont serait constitué, selon les observations des professionnels municipaux, d'ensembles de une à six unités, à coûts plutôt abordables, à proximité du CHUS. Le secteur de Jacques-Cartier est un secteur qualifié de tranquille, davantage destiné aux ménages de retraités, avec des tours d'appartements, dont deux jouxtent un golf. Le secteur de Mont Bellevue, près de l'université, comprend un ensemble d'une soixantaine d'unités organisées dans des immeubles de quatre étages. Enfin, à la tête du lac Magog, les unités du secteur de Deauville, construites il y a une quinzaine d'années, sont occupées par des jeunes ménages ou des retraités. Celles-ci ne sont pas décrites comme haut de gamme par notre informateur. Tout comme à Québec, les ménages avec enfants boudent ce type d'habitation, trouvant à bon compte des maisons individuelles.

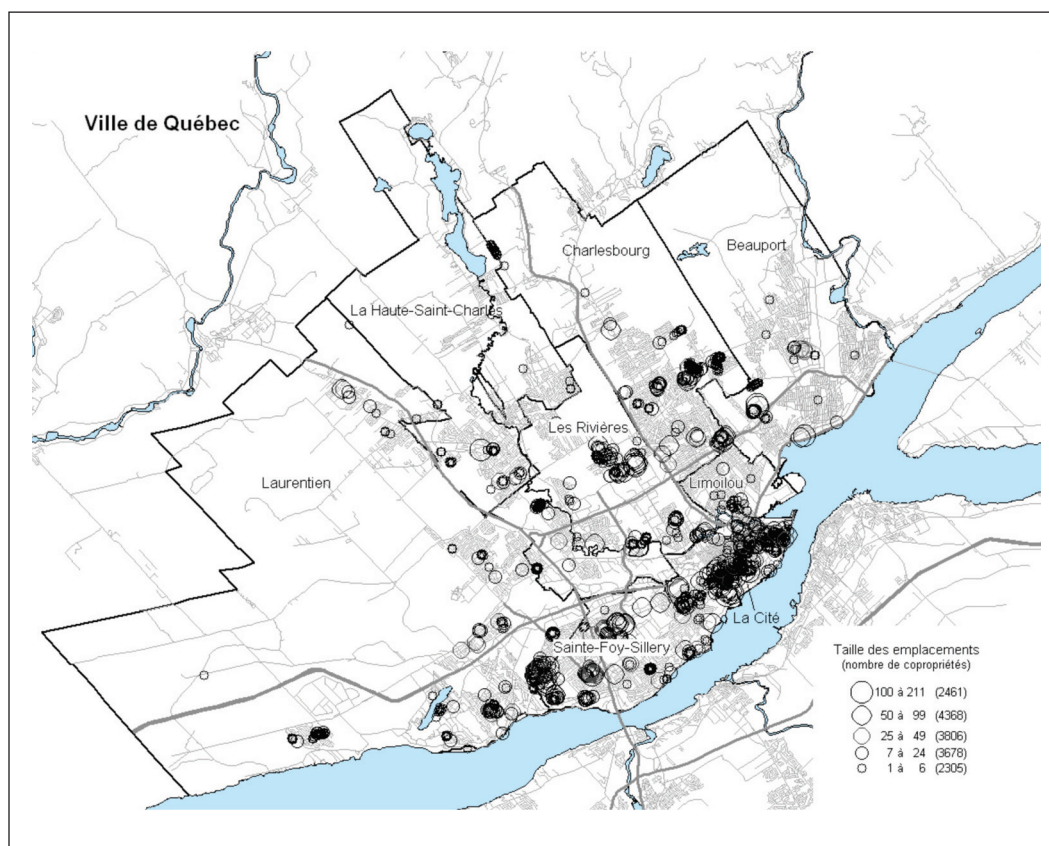
Dans la nouvelle ville de Gatineau, les secteurs de Hull, Gatineau et Aylmer disposent de parcs de copropriétés qui, sans être égaux, montrent que les anciennes administrations municipales avaient fait une place à ce mode d'habitat. La distribution de la copropriété témoigne donc des anciennes dynamiques d'urbanisation associées au pouvoir municipal d'alors. Les concentrations observées se trouvent dans le secteur des Hautes-Plaines, à l'ouest, à proximité du parc de la Gatineau, où l'on trouve une très grande diversité dans la typologie résidentielle. Dans le secteur de l'ancienne ville de Gatineau, une concentration est adossée à l'hôpital et à proximité d'un grand centre commercial. Les tours se trouvent plus au sud, à proximité de l'entrée du pont Champlain. Tous ces secteurs sont couverts par le réseau de transport en commun et à proximité des services, des lieux d'emploi et des places commerciales.

Des localisations centrales peuvent être observées à Québec et Sherbrooke. Gatineau diffère à cet égard. Le centre-ville n'y accapare qu'une part minime de la distribution, probablement en raison de son caractère fonctionnel qui le fait ressembler plus à un centre des affaires qu'à un centre-ville vivant et habité. Par contre, des concentrations de copropriétés se trouvent pas très loin du centre-ville, des services, des lieux d'emploi et des places commerciales.

Par ailleurs, les localisations hors centre-ville semblent épouser les axes autoroutiers ou les principales artères des agglomérations. L'attrait des rives peut être observé à Gatineau, où des séries de copropriétés bordent les rivières des Outaouais ou Gatineau. Cela semble toutefois être un facteur relativement marginal à Québec et à Sherbrooke. Les contextes urbains et environnementaux propres à chacune des villes ne se prêtent pas nécessairement à des développements résidentiels. Ainsi, l'accès aux rives est souvent limité à Québec où le port et l'industrie accaparent le front fluvial. La rive offre toutefois un fort potentiel de localisation, comme à Sherbrooke, où la fenêtre sur le lac Magog s'avère une niche pour la copropriété.

CARTE 21

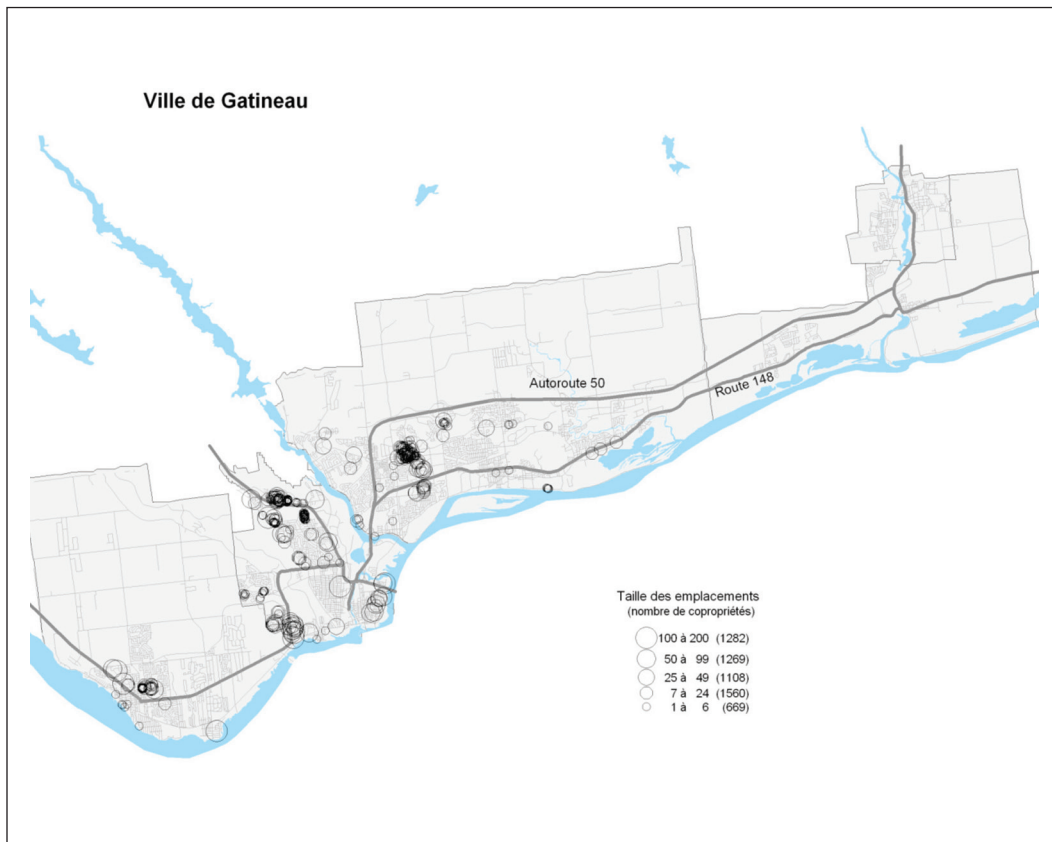
LA DISTRIBUTION DES COPROPRIÉTÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE QUÉBEC



CARTOGRAPHIE : INRS-UCS

CARTE 22

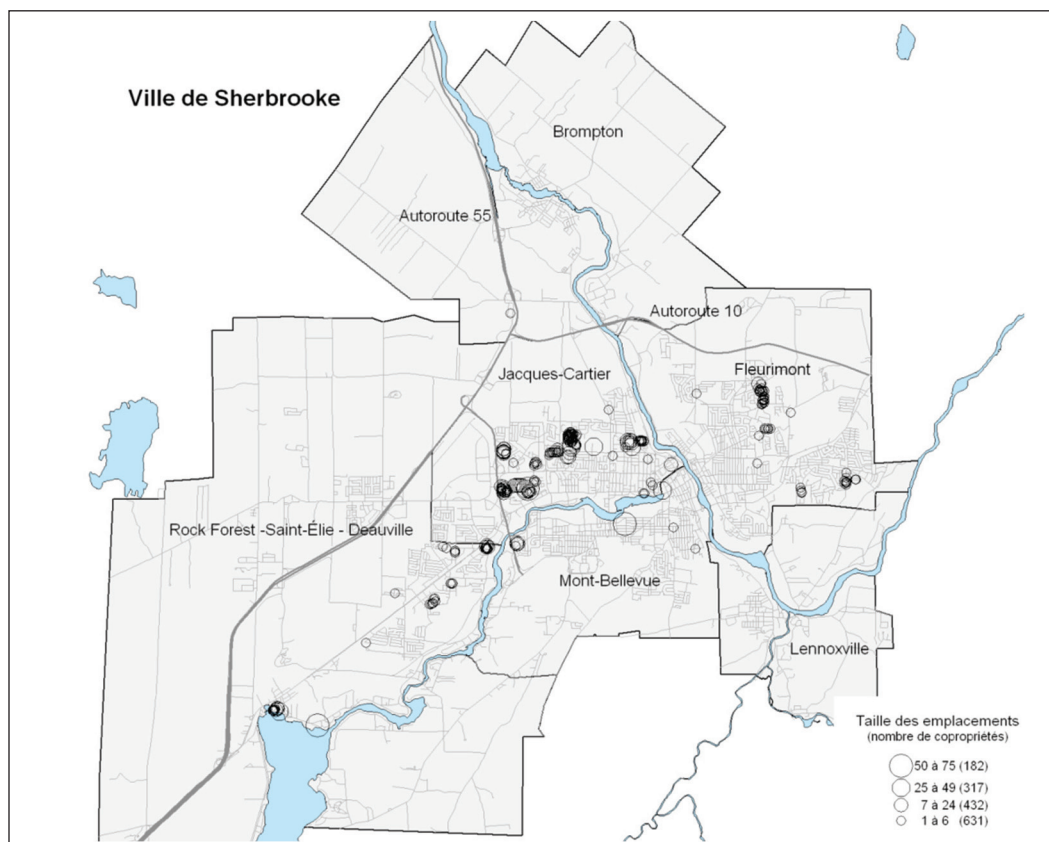
LA DISTRIBUTION DES COPROPRIÉTÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE GATINEAU



CARTOGRAPHIE : INRS-UCS

CARTE 23

LA DISTRIBUTION DES COPROPRIÉTÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE SHERBROOKE



CARTOGRAPHIE : INRS-UCS

8.5 CONCLUSION

Nous avons souhaité confronter nos résultats, somme toute assez sommaires, aux observations de professionnels dans les trois villes. Leur premier commentaire soulignait que le marché de la copropriété divise est très spécialisé. Il est décrit comme réservé à des types de ménages très particuliers, soit ceux ayant atteint l'âge de la retraite ou se préparant à l'atteindre. Il comprend aussi une offre réservée aux jeunes ménages sans enfants qui accèdent à la propriété pour la première fois. Les premiers dominent les ensembles qualifiés haut de gamme, à tout le moins de prix supérieurs à la moyenne, généralement dans des tours offrant des services. Les seconds trouvent pour leur part des copropriétés abordables dans des unités de plus petite taille. Cette structure serait observable dans les trois villes.

Ce marché est aussi caractérisé par des localisations plutôt centrales ou, à tout le moins, péricentrales. Elles sont, sauf exception, situées dans des milieux diversifiés, bénéficiant de la desserte du transport en commun et d'un bon accès aux lieux de services, d'emploi ou de consommation.

Enfin, les professionnels des trois villes ont fait observer que ce marché est en pleine ébullition et que la part de la copropriété divise est appelée à croître.

9

CONCLUSION

En sillonnant à l'heure actuelle les quartiers centraux de Montréal, il semblerait que tout est matière à faire pousser des copropriétés. Construction sur des terrains longtemps restés vacants, recyclage d'églises, d'anciens entrepôts et d'ateliers... Une nouvelle image se construit, remplaçant celle de la conversion avec rénovation des anciens « plex », même si celle-ci se poursuit. C'est également cette nouvelle image qui fait l'objet des publicités et des articles des quotidiens et des magazines.

En réalité, tout en prenant chaque année une place croissante, le parc de logements en copropriété de la région de Montréal demeure modeste, soit 7 % de tous les logements, et toujours moins de 10 %, même dans les quartiers centraux qui concentrent pourtant 37,1 % de toutes les copropriétés de la région. De plus, les petits immeubles de moins de 5 étages, excluant les « plex », représentent 50,5 % de tous les logements, ce chiffre montant à près de 70 % dans les Couronnes Nord et Sud, ce qui ne correspond guère non plus à l'idée généralement véhiculée de la copropriété. Pour continuer, les logements en copropriété sont nettement plus grands qu'on pourrait le penser : 86,1 % de 2 chambres et plus, dont 26,4 % de 3 à 5 chambres, là encore bien loin de ces lofts si médiatisés (et qui ne constituent que 1,0 % du total).

Il s'agit pour l'essentiel d'un parc construit ou rénové récemment, dont 71 % des copropriétaires ont acheté au cours des 10 dernières années. Un tiers a en fait acheté entre 1993 et 1998, alors que le marché était au plus bas. C'est sans doute une des raisons pour lesquelles les coûts mensuels qu'ils assument sont relativement bas. Il faut dire que 42,9 % d'entre eux n'ont aucune hypothèque, tandis que parmi ceux qui en ont une, 75,2 % payent 750 \$ ou moins par mois. De même, les frais de copropriété semblent très raisonnables, puisque 69,9 % payent 100 \$ ou moins par mois. Bien entendu, il faut mentionner de fortes disparités entre les copropriétaires anciennement propriétaires, ou copropriétaires, dont seulement 41,1 % payent une hypothèque (encore plus basse que les autres), et les anciens locataires, dont 70,7 % doivent assumer une hypothèque.

Mais qui sont ces copropriétaires? Comme on pouvait s'y attendre, pas mal de ménages de 65 ans et plus (25,7 %) et de retraités (33,7 %). Notons également la proportion nettement plus élevée de jeunes ménages en Couronne Sud et de personnes vivant seules (40 %). Toutefois, ce qui mérite d'être souligné, c'est que 23,9 % des ménages comptent des enfants, notamment dans les ménages d'immigrants, et que dans 33,8 % des cas, ce copropriétaire est une femme. Les occupants des copropriétés sont des gens plutôt scolarisés, notamment ceux habitant le secteur de Montréal Centre. Au plan des revenus, 16 % des ménages déclarent des revenus de plus de 100 000 \$, alors que 45 % d'entre eux se contentent de moins de 50 000 \$. Les ménages copropriétaires ayant des revenus modestes sont donc nombreux. La copropriété peut ainsi être considérée comme un véhicule privilégié pour l'accès à la propriété. Rappelons que 25 % des résidents actuels qui ont emménagé en tant que locataires sont devenus copropriétaires de leur logement. Parmi ceux-ci, près de 30 % disposent d'un revenu familial de moins de 50 000 \$.

Dans leur très grande majorité, tous ces copropriétaires sont satisfaits de leur sort. Moins de 10 % déclarent avoir des problèmes internes ou externes à la copropriété. La très grande majorité compte bien demeurer là, 43,4 % s'y voyant même encore dans 10 ans. Et 68 % n'hésiteraient pas à racheter une copropriété.

Pourtant, dans 95 % des cas, il s'agit de leur première expérience en copropriété et même, pour la moitié, de leur premier achat d'un logement. Soulignons également que dans près des deux tiers des cas, l'achat s'est fait à l'intérieur du même secteur que celui habité auparavant. Quant à ceux qui arrivaient d'en dehors de la région de Montréal (16,3 %), si c'est le secteur Centre qui les a le plus attirés en nombres absolus, en poids relatif ce sont de loin les banlieues sud et nord qui sortent gagnantes. Et si dans l'ensemble le secteur Centre présente tout de même un bon attrait, c'est parce qu'il a drainé les secteurs Ouest et Est.

L'achat d'une copropriété a été motivé, selon les facteurs précisés par les répondants lors de l'enquête, par la perspective du peu d'entretien qu'elle exigerait (41,4 %). Une proportion moindre de répondants a indiqué que le prix moins élevé que celui d'une maison avait motivé son choix (18,5 %).

Il semble donc clair que la copropriété soit devenue un mode d'occupation attractif pour des clientèles variées, bien différentes des clichés d'origine qui destinaient cette formule aux « bobos » (bourgeois bohémiens) pour les « plex » rénovés, et aux empty nesters pour les grands immeubles plutôt luxueux. C'est bien sûr parce que l'offre de copropriétés s'est diversifiée, tant en ce qui touche les types d'immeubles et de logements, que les services et les localisations.

Il s'agit de plus en plus d'un marché clés en main de logements neufs, la part des conversions avec rénovations restant modeste et presque exclusivement concentrée dans Montréal Centre, avec cependant une nette poussée de conversion de grands immeubles locatifs à Laval et surtout à Longueuil au cours de deux dernières années.

À l'inverse, certains logements en copropriété sont offerts en location, même si ce marché semble nettement moindre à l'heure actuelle que ce qui avait pu être envisagé par les estimations antérieures (Choko et Dansereau, 2001). Ce type d'investissement peut être pratiqué par des individus possédant le plus souvent une ou deux unités louées à long terme ou ponctuellement, comme par des entreprises dont certaines possèdent des immeubles entiers morcelés en copropriétés, destinés à la location, mais qui pourraient éventuellement être en partie ou entièrement vendus en autant d'unités qu'il y a de logements.

La copropriété est, par ailleurs, un mode d'occupation observable sur l'ensemble du territoire de la région métropolitaine. Sa répartition est à la fois concentrée — les deux tiers de la distribution se trouvent sur l'île de Montréal, dont 37 % dans le secteur Centre — et dispersée, puisqu'elle est aussi présente dans les villes de Longueuil et de Laval, et en des proportions moindres dans les Couronnes Nord et Sud. Il reste qu'une bonne proportion de ces copropriétés est située au centre de l'agglomération. De fait, le tiers de celles-ci a un accès privilégié au métro en étant situé à moins de un kilomètre d'une station. De la même façon, 13,6 % se trouvent à moins de un kilomètre d'une gare de trains de banlieue. Dans un autre ordre d'idées, il faut dire que les environs de bon nombre de stations et de gares n'attirent que très peu de localisations de copropriétés. En ce qui a trait à l'accès au système autoroutier, près de 16 000 unités se trouvent à plus de trois kilomètres d'une entrée. Au total, on compte un peu plus de 5 000 unités qui ne sont pas situées dans le centre de l'agglomération, tout en étant hors de la portée du transport en commun et en possédant un accès réduit au système autoroutier.

Notre typologie des différents secteurs de la région métropolitaine, réalisée à partir de l'assiette foncière des municipalités et des arrondissements, a permis de classer 71 % des copropriétés dans des secteurs pouvant être qualifiés de diversifiés, c'est-à-dire dont les différentes fonctions urbaines (résidentielle, industrielle, institutionnelle et commerciale) occupent une part significative de la valeur inscrite au rôle foncier. Seul le groupe des secteurs qualifiés de diversifiés et de centralisés n'est pas totalement dépendant de l'automobile. Ce groupe, comprenant 36 % des copropriétés de la région métropolitaine, limite la part modale de l'auto à 55 %. Dans les secteurs qualifiés de banlieues résidentielles, qui comprennent 30 % des copropriétés de la région, 84 % des copropriétaires utilisent l'automobile. Enfin, si nous cherchons à dénombrer les copropriétés situées hors de la portée d'une station de métro, d'une gare et d'une entrée d'autoroute et, incidemment, situées en milieux non diversifiés, la réponse est de 2 114 unités, près de 8 % des copropriétés appartenant aux groupes qualifiés plus tôt de peu ou pas diversifiés.

L'hypothèse d'un retour en ville largement soutenu par le développement de la copropriété ne se vérifie pas. Les trajectoires résidentielles passées indiquent un léger déficit pour l'île de Montréal, principalement observé dans les secteurs Est et Ouest. Par contre, l'attraction de Montréal Centre se confirme toujours. Le bilan des trajectoires résidentielles des ménages est positif pour ce secteur. Il en va de même pour les secteurs de Laval, de Longueuil et des Couronnes Nord et Sud qui enregistrent des gains, mais de façon modérée.

En bref, la copropriété divise prend lentement une part croissante dans le marché du logement montréalais, principalement par de nouvelles constructions. Il s'agit d'immeubles diversifiés tant par leur typologie et leur taille que par le prix des unités qu'ils offrent. Ces copropriétés sont de plus en plus présentes en périphérie, où leur coût est en général modeste et où elles attirent relativement plus que l'île de Montréal, contribuant ainsi au mouvement centrifuge du développement urbain, mais à l'intérieur, pour l'essentiel, d'un halo central de l'agglomération formé des pôles d'emploi de la région métropolitaine.

BIBLIOGRAPHIE

- CHOKO, M. H., et P. J. HAMEL. Devenir propriétaire, un bon investissement?, publication interne, mai 1999, 40 p. et annexes.
- CHOKO, M. H., et F. DANSEREAU. 1987. Restauration résidentielle et copropriété au centre-ville de Montréal, INRS-Urbanisation, Études et Documents 53.
- CHOKO, M. H., et F. DANSEREAU, avec la coll. de L. AUBRÉE et de J. JOLICOEUR. Les logements privés et les propriétaires bailleurs au Québec, INRS-Urbanisation, 2001.
- COFFEY, W., C. MANZAGOL et R. SHEARMUR. L'évolution intramétropolitaine de la localisation des activités économiques dans la région métropolitaine de Montréal, 1981-1996, ministère des Affaires municipales et de la Métropole, 2002.
- DANSEREAU, F., et M. H. CHOKO, avec la coll. de G. DIVAY. Les logements privés au Québec, Société d'habitation du Québec, étude réalisée pour la SHQ, la SCHL, la Régie du logement et la Régie du bâtiment du Québec, 2002, 53 p. et annexes.
- FOREST, P. Le marché des maisons individuelles et des copropriétés au Québec entre 1991 et 2000 : tableaux annexes, Société d'habitation du Québec, 2001.
- HURTUBISE, J. « Bilan de la copropriété divise », Actualité immobilière, 1982, vol. 5, no 4.
- JOLICOEUR ET ASSOCIÉS. Rapport méthodologique de l'enquête sur la copropriété au Québec, 2004.
- LEVINE, J. « Rethinking accessibility and job-housing balance », Journal of American Planning Association, 1998, vol. 64, no 2, p. 133-149.
- MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES, DES LOISIRS ET DES SPORTS. Rôles fonciers, 2003.
-

NEWMAN, P., et J. KENWORTHY, *Sustainability and the City: Overcoming Automobile Dependence*, Washington D.C., Island Press, 1998.

ROYAL LEPAGE, *Prix des maisons au Canada, données 2003*, [en ligne à <http://wwwroyal-lepage.ca/french/schp/index.htm>].

SÉNÉCAL, G., R. HAF, P. J. HAMEL, C. POITRAS, et N. VACHON. « La forme de l'agglomération montréalaise et la réduction des gaz à effet de serre : la polycentricité est-elle durable? », *Revue canadienne de sciences régionales*, 2002, vol. 25, n° 2, p. 135-152.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. « Série sur le logement selon les données du recensement de 2001. No 5 — Évolution du revenu et des frais de logement des ménages, 1991-2001 », *Le point en recherche*, juin 2004, série socioéconomique 04-027.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Greater Toronto Area Condominium Report*, 2004.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. « Les acheteurs de logements neufs au Québec en 2000 », *L'Habitation au Québec*, 2001, hors série, no 2.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. *Devis d'étude*, novembre 2002, non publié.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. « Le secteur de la copropriété accélère le rythme en 2003 », *L'Habitation au Québec*, été 2003, bulletin trimestriel de conjoncture, vol. 7, no 2.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. « Les acheteurs de logements neufs au Québec en 2002 », *L'Habitation au Québec*, décembre 2003, hors série, no 3.

TERRAL, L., D. TRÉPANIER, W. COFFEY, C. MANZAGOL et R. SHEARMUR. *La répartition spatiale de l'emploi dans les territoires de la CMM, de la RMR et des MRC avoisinantes en 2001 : quelques éléments d'interprétation. Étapes 8 et 9 de la mise à jour*, Université de Montréal et INRS-UCS, 2004.

VACHON, N. *Les unités appartenant à l'univers de la copropriété au sein de la communauté métropolitaine de Montréal — Rapport méthodologique présenté à la Société d'habitation du Québec*, 2004.



ANNEXE 1





LES UNITÉS APPARTENANT À L'UNIVERS DE LA COPROPRIÉTÉ AU SEIN DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

RAPPORT MÉTHODOLOGIQUE

PRÉSENTÉ À LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

**NATHALIE VACHON
INRS URBANISATION, CULTURE ET SOCIÉTÉ
26 FÉVRIER 2004**



Le rôle d'évaluation et la copropriété

La particularité de la copropriété au rôle d'évaluation foncière, est la présence d'un compte foncier séparé pour les unités de stationnement ou d'entreposage lorsque celles-ci sont offertes. Puisqu'il est impossible de rattacher ces unités à l'unité résidentielle, il faut éliminer ces « fausses » copropriétés. Il faut noter que ce phénomène est essentiellement présent à Montréal. L'unique information disponible pour ce faire est la superficie de l'emplacement ainsi que sa valeur. Il a donc été décidé de considérer comme unités non résidentielles les unités dont la superficie était moins de 25 m² ou la valeur, moins de 20 000 \$.

Les mesures de superficie fournies au rôle ont été ramenées en m² pour les fins de l'opération. En effet, diverses unités de mesure sont utilisées selon la municipalité ou même dans une seule municipalité. Des 110 729 copropriétés trouvées dans la zone à l'étude, environ 22 000 ont été éliminées. Après examen de ces unités, il s'est avéré que seules 14 500 de ces unités satisfaisaient à la fois les deux critères de superficie et de valeur, et qu'environ 6 700 unités avaient été rejetées sur le seul critère de la superficie. Un examen approfondi de ces unités a montré la défaillance de la variable d'unité de mesure de superficie fournie au rôle. Bien que toutes les superficies fournies pour l'île de Montréal soient indiquées en pi², il est clair que plusieurs superficies sont en fait des m². Ces dernières, dans le processus d'uniformisation des mesures de superficie en m², ont donc été réduites inutilement, causant leur élimination par la suite pour cause de superficie insuffisante. Ces 6 700 unités « trop petites » ont donc fait l'objet d'une étude afin de déterminer lesquelles devaient être véritablement éliminées ou récupérées. Nous avons ainsi établi qu'environ 6 200 unités auraient dû être conservées. Comme celles-ci représentent un peu plus de 6 % de la copropriété de la région de Montréal, la première partie de ce document est consacrée à une description de ces unités du point de vue de leur répartition géographique et de leur valeur foncière. Un bref regard sera jeté sur les superficies, mais comme on le verra, en l'absence d'unités de mesure cohérentes, cet aspect est impossible à traiter plus en détail.

La seconde partie étudie l'impact de l'ajout de ces unités dans la population de la copropriété, par rapport à l'échantillon déjà prélevé.

TABEAU 1 **RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES UNITÉS SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL**

	Nombre	%	Valeur moyenne (\$)	Valeur minimum (\$)	Valeur maximum (\$)
Unités rejetées					
Montréal Centre	3 637	58,6	102 438	20 000	491 200
Montréal Est	231	3,7	136 986	46 000	249 500
Montréal Ouest	176	2,8	84 810	33 800	205 300
Total Montréal	4 044	65,2	103 643	20 000	491 200
Périphérie Nord	1 282	20,7	72 723	35 300	167 600
Périphérie Sud	876	14,1	94 025	44 000	224 100
Total	6 202	100,0	95 894	20 000	491 200
Unités retenues					
Montréal Centre	31 533	35,6	142 447	20 300	1 861 000
Montréal Est	10 790	12,2	86 748	24 200	337 000
Montréal Ouest	15 839	17,9	98 485	21 900	46 130
Total Montréal	58 162	65,7	120 142	20 300	1 861 000
Périphérie Nord	13 655	15,4	83 531	20 900	575 300
Périphérie Sud	16 765	18,9	87 585	23 800	431 100
Total	88 582	100,0	108 337	20 300	1 861 000
Ensemble	Nombre	%	Valeur moyenne (\$)	Valeur minimum (\$)	Valeur maximum (\$)
Montréal Centre	35 170	37,1	138 310	20 300	1 861 000
Montréal Est	11 021	11,6	87 801	24 200	337 000
Montréal Ouest	16 015	16,9	98 335	21 900	46 130
Total Montréal	62 206	65,6	119 070	20 300	1 861 000
Périphérie Nord	14 937	15,8	82 604	20 900	575 300
Périphérie Sud	17 641	18,6	87 904	23 800	431 100
Total	94 784	100,0	107 523	20 300	1 861 000

TABLEAU 2 RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES UNITÉS DANS LES COURONNES NORD ET SUD

	Municipalité	Unités population	Unités rejetées Nombre	Unités rejetées %	
Nord	Deux-Montagnes	394	234	59,4	
	Laval	8 841	1	0,0	
	Repentigny	2 578	1	0,0	
	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	67	24	35,8	
	Saint-Eustache	524	462	88,2	
	Terrebonne	727	560	77,0	
	Total Nord	13 655	1 282	9,4	
Sud	Candiac	374	355	94,9	
	La Prairie	640	53	8,3	
	Longueuil	12 707	463	3,6	
	Saint-Basile-le-Grand	59	5	8,5	
	Total Sud	16 765	876	5,2	
	Municipalité	Unités retenues Nombre	Valeur moyenne (\$)	Unités rejetées N ^b re	Valeur moyenne (\$)
Nord	Deux-Montagnes	160	86 504	234	71 827
	Laval	8 709	-	1	-
	Repentigny	2 573	-	1	-
	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	43	122 058	24	56 458
	Saint-Eustache	58	130 824	462	68 829
	Terrebonne	163	80 312	560	76 962
	Total Nord	13 655	83 531	1 282	72 723
Sud	Candiac	19	81 053	355	61 697
	La Prairie	587	70 622	53	89 762
	Longueuil	12160	92 941	463	119 330
	Saint-Basile-le-Grand	53	75 270	5	91 300
	Total Sud	16 765	87 585	876	94 025

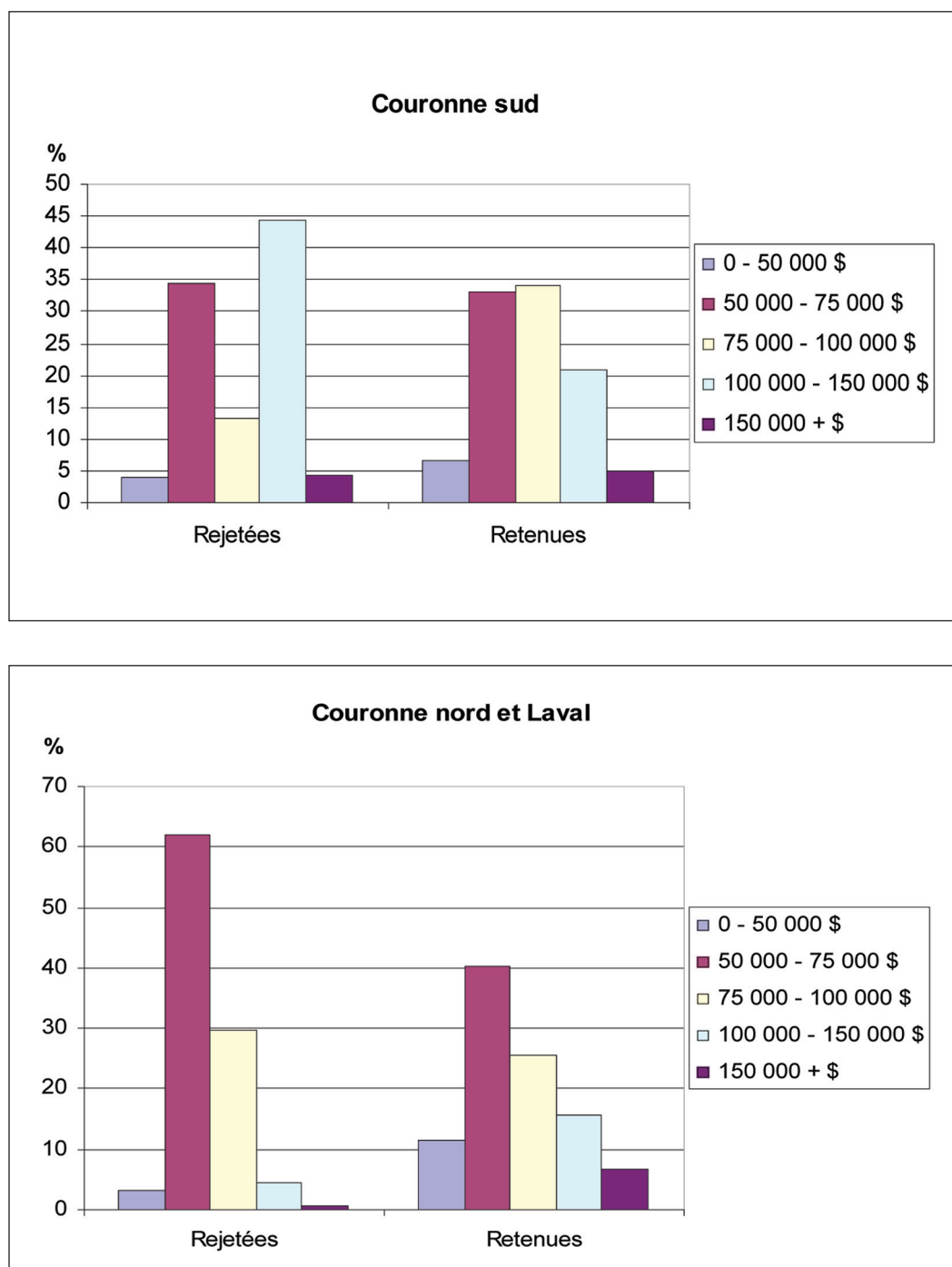
FIGURE 1 RÉPARTITION DES VALEURS, COURONNE SUD, COURONNE NORD ET LAVAL

TABLEAU 3

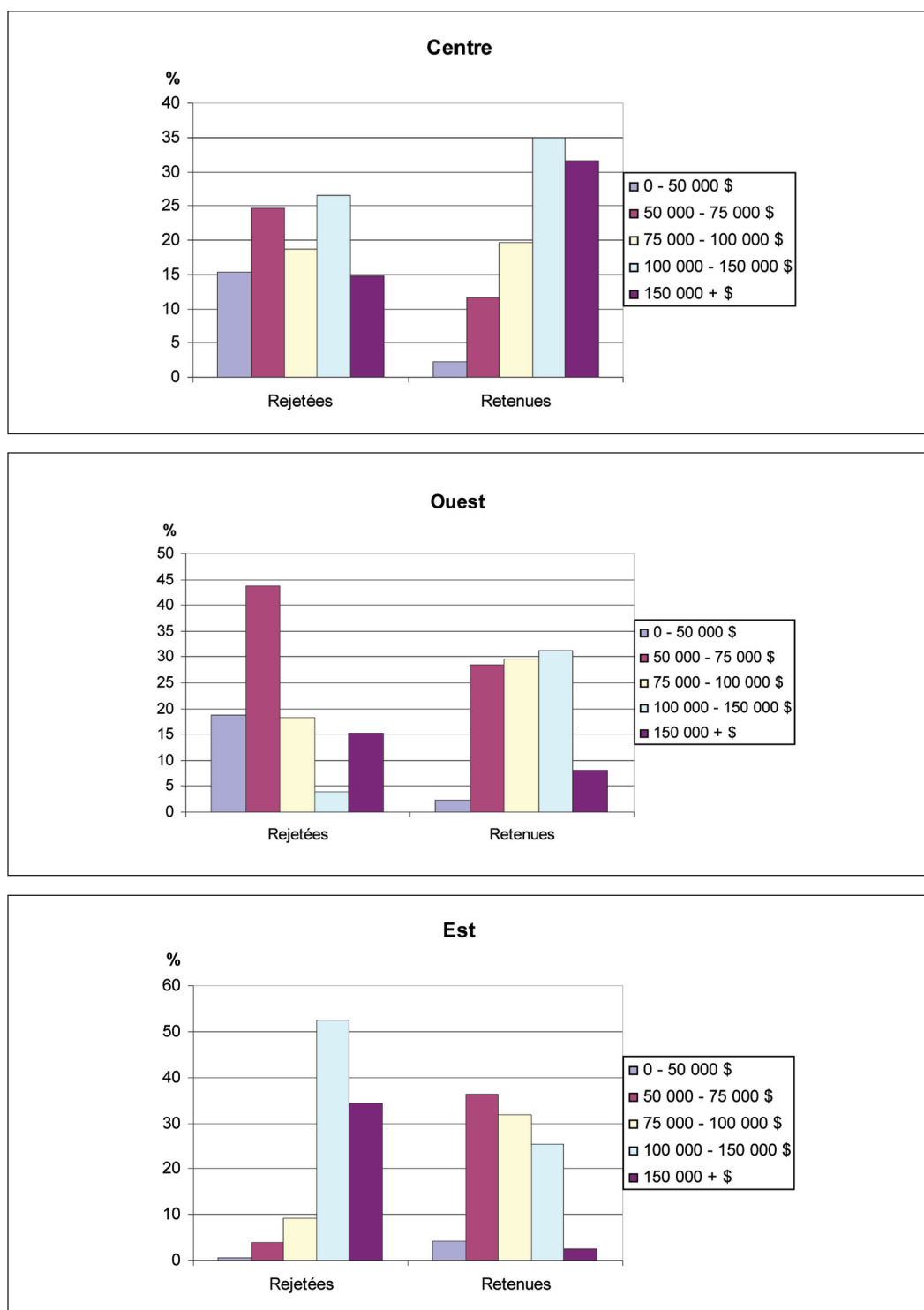
MONTRÉAL, UNITÉS PAR ARRONDISSEMENT

	Arrondissement	Unités population	Unités rejetées Nombre	Unités rejetées %
Centre	Côte-Saint-Luc–Hampstead–Montréal-Ouest	2 496	201	8,1
	Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	3 148	35	1,1
	Mont-Royal	440	4	0,9
	Outremont	1 739	99	5,7
	Plateau-Mont-Royal	6 215	693	11,2
	Rosemont–Petite-Patrie	4 015	172	4,3
	Sud-Ouest	2 411	115	4,8
	Verdun	4 767	25	0,5
	Ville-Marie	5 043	2 234	44,3
	Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension	574	-	-
	Westmount	685	59	8,6
	Total Centre	31 533	3 637	11,5
Est	Anjou	2 493	-	-
	Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	2 615	1	-
	Montréal-Nord	506	72	14,2
	Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles–Montréal-Est	4 856	-	-
	Saint-Léonard	320	158	49,4
	Total Est	10 790	231	2,1
Ouest	Ahuntsic–Cartierville	3 546	133	3,8
	Beaconsfield–Baie-d'Urfé	186	-	-
	Dollard-des-Ormeaux–Roxboro	2 076	-	-
	Dorval–L'Île-Dorval	304	-	-
	Kirkland	364	-	-
	L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève–Sainte-Anne-de-Bellevue	220	-	-
	LaSalle	2 204	6	0,3
	Lachine	1 184	-	-
	Pierrefonds–Senneville	1 576	-	-
	Pointe-Claire	182	-	-
	Saint-Laurent	3 997	37	0,9
	Total Ouest	15 839	176	1,1
	Grand total Montréal	58 162	4 044	7,0

TABLEAU 4

**LE NOMBRE ET LA VALEUR DES UNITÉS RETENUES ET REJETÉES
DANS LES SECTEURS DE L'ÎLE DE MONTRÉAL**

	Arrondissement	Unités retenues N^{bre}	Valeur moyenne (\$)	Unités rejetées N^{bre}	Valeur moyenne (\$)
Centre	Côte-Saint-Luc–Hampstead–Montréal-Ouest	2 496	168 339	201	78 527
	Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	3 148	170 648	35	70 063
	Mont-Royal	440	231 063	4	58 075
	Outremont	1 739	169 980	99	145 217
	Plateau-Mont-Royal	6 215	113 558	693	77 682
	Rosemont–Petite-Patrie	4 015	107 482	172	31 431
	Sud-Ouest	2 411	95 211	115	100 598
	Verdun	4 767	148 691	25	70 160
	Ville-Marie	5 043	159 090	2 234	112 504
	Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension	574	95 755	-	-
	Westmount	685	298 156	59	268 202
	Total Centre	31 533	142 447	3 637	102 438
Est	Anjou	2 493	100 405	-	-
	Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	2 615	92 908	1	46 000
	Montréal-Nord	506	114 277	72	119 032
	Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles–Montréal-Est	4 856	72 993	-	-
	Saint-Léonard	320	95 236	158	145 743
Ouest	Total Centre Est	10 790	86 749	231	249 500
	Ahuntsic–Cartierville	3 546	95 538	133	64 738
	Beaconsfield–Baie-d'Urfé	186	109 672	-	-
	Dollard-des-Ormeaux–Roxboro	2 076	71 719	-	-
	Dorval–L'Île-Dorval	304	137 869	-	-
	Kirkland	364	85 362	-	-
	L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève–Sainte-Anne-de-Bellevue	220	105 961	-	-
	LaSalle	2 204	94 848	6	36 400
	Lachine	1 184	97 371	-	-
	Pierrefonds–Senneville	1 576	76 695	-	-
	Pointe-Claire	182	178 136	-	-
	Saint-Laurent	3 997	119 570	37	164 814
	Total Ouest	15 839	98 485	176	84 810
Grand total Montréal		58 162	120 142	4 044	103 644

FIGURE 2 RÉPARTITION DES VALEURS, MONTRÉAL

TABEAU 5 **COURONNES, SUPERFICIE BRUTE DES UNITÉS REJETÉES,**
TELLE QU'INSCRITE AU RÔLE

	Arrondissement	Nbre	Unité de mesure	Superficie moyenne	Superficie minimum	Superficie maximum
Nord	Deux-Montagnes	234	m ²	19,8	12,55	24,96
	Laval	1	-	-	-	-
	Repentigny	1	-	-	-	-
	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	24	m ²	20,6	19,68	21,58
	Saint-Eustache	462	m ²	16,2	8,45	24,98
	Terrebonne	560	-	-	-	-
		1282	-	-	-	-
Sud	Candiac	293	m ²	16,4	10,01	24,75
	Candiac	62	pi ²	178,2	121,10	254,70
	La Prairie	53	pi ²	130,8	93,90	206,80
	Longueuil	-	-	-	-	-
	Vieux-Longueuil	211	m ²	21,0	13,44	24,87
	Saint-Lambert	252	-	-	-	-
	Saint-Basile-le-Grand	5	-	-	-	-
		876	-	-	-	-

Les valeurs des superficies indiquées en pi² s'apparentent plutôt à des superficies en m², alors que les superficies indiquées en m² semblent avoir été transformées de m² à m².

Pour Montréal, la classification des superficies est beaucoup plus problématique. Selon le fichier du rôle, les superficies fournies seraient toutes exprimées en pieds carrés, alors que visiblement tel n'est pas le cas. Cependant l'éventail des valeurs et des superficies selon le quartier est tellement vaste qu'il est impossible de déterminer quelles unités résidentielles sont en quelle unité de mesure de superficie.

TABEAU 6 **VALEUR DES UNITÉS REJETÉES SELON LA CATÉGORIE DE SUPERFICIE, MONTRÉAL**

Superficie	Nbre	Valeur moyenne	Écart-type	Valeur minimum	Valeur maximum
25-75	290	61 281	25 495	25 600	169 000
75-125	754	73 721	43 304	20 000	280 300
125-200	1 240	108 580	59 003	21 000	390 500
200-300	1 760	119 965	68 802	23 000	491 200

Sous la barre des 75, on peut supposer qu'on est en présence de mètres carrés. Cependant, avec un tel éventail de valeurs, les autres catégories peuvent être dans l'une ou l'autre des mesures de superficie. Il pourrait donc y avoir de très petites unités de 250 pi² dont la valeur se situerait dans les 30 000 \$ et, dans la même catégorie, de grandes unités de 250 m² qui auraient une valeur avoisinant les 300 000 \$.

De la même façon, parmi les unités conservées, celles qui étaient réellement en pi^2 ne causent pas problème sauf celui de les identifier et parmi les unités qui étaient déjà en m^2 , seules les plus grandes (plus de 270 m^2) ont pu passer le filtre de la superficie.

Illustration de la problématique des superficies

Le problème est qu'il est impossible de distinguer de façon systématique les unités de mesure employées. Il est toujours possible de spéculer au cas par cas en examinant les superficies, les valeurs, le quartier, etc., mais on ne peut établir de règle qui s'appliquerait uniformément afin de pouvoir traiter l'ensemble des 100 000 unités.

TABLEAU 7

ILLUSTRATION DE LA PROBLÉMATIQUE DES SUPERFICIES,
PAR LOGEMENT ET PAR ADRESSE

	Adresse	Superficie	Valeur
1	1927 Alexandre-DeSève	340,23	46 000
2	1925 Alexandre-DeSève	254,64	40 700
3	191 René-Lévesque	55,7	34 400
4	3535 Papineau	54,69	60 300
5	3535 Papineau	37,92	33 300
6	3980 Côte-des-Neiges	197,36	110 000
7	3980 Côte-des-Neiges	106,69	43 000
8	1 McGill	209,48	174 000
9	5850 Papineau	173,98	30 000

TABLEAU 8 SUPERFICIE (PI²) BRUTE DES UNITÉS REJETÉES, MONTRÉAL

		Nombre	Superficie moyenne	Superficie minimum	Superficie maximum
Centre	Côte-Saint-Luc–Hampstead–Montréal-Ouest	201	218,8	160,1	268,3
	Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	35	241,8	192,2	268,8
	Mont-Royal	4	261,6	259,9	262,6
	Outremont	99	222,7	40,2	268,1
	Plateau-Mont-Royal	693	133,0	33,4	268,5
	Rosemont–Petite-Patrie	172	122,4	79,1	268,2
	Sud-Ouest	115	204,8	120,2	264,7
	Verdun	25	241,6	155,2	266,8
	Ville-Marie	2 234	173,5	47,7	268,9
	Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension	-	-	-	-
	Westmount	59	204,7	137,3	264,3
		3 637	169,9	33,4	268,9
	Anjou	-	-	-	-
Est	Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	1	262,5	262,48	262,48
	Montréal-Nord	72	223,4	163,47	264,04
	Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles–Montréal-Est	-	-	-	-
	Saint-Léonard	158	207,3	118,96	268,62
		231	212,5	119,0	268,6
Ouest	Ahuntsic–Cartierville	133	243,8	198,35	268,11
	Beaconsfield–Baie-d'Urfé	-	-	-	-
	Dollard-des-Ormeaux–Roxboro	-	-	-	-
	Dorval–L'Île-Dorval	-	-	-	-
	Kirkland	-	-	-	-
	L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève–Sainte-Anne-de-Bellevue	-	-	-	-
	LaSalle	6	240,8	153,72	267,8
	Lachine	-	-	-	-
	Pierrefonds–Senneville	-	-	-	-
	Pointe-Claire	-	-	-	-
	Saint-Laurent	37	259,5	223,35	267,84
		176	247,0	153,7	268,1
Total Montréal		4 044	175,7	33,4	268,9

Du point de vue de la population et de l'échantillon

En éliminant ces 6202 unités, on a amputé de 6,5 % la population de la copropriété de la région de Montréal. L'échantillon de l'enquête a été prélevé auprès de cette population et toute inférence se rapporte à cette population amputée. C'est pourquoi il est essentiel de connaître la portion exclue de la population visée : « l'ensemble de la population résidant dans la RMR de Montréal (incluant les Couronnes Nord et Sud de Montréal) dans une propriété divise... ».

Comme on l'a vu précédemment, le phénomène est très concentré à Montréal (65,8%) et particulièrement dans le centre de l'agglomération (58,6 %). Dans les Couronnes, certaines municipalités sont particulièrement visées. Bien qu'il soit difficile de conclure à propos des superficies fournies par le rôle, il semble qu'une bonne part du problème provienne de superficies inscrites au rôle en m², bien qu'on leur attribue comme unité de mesure des pi². On peut raisonnablement penser que l'apparition des m² au rôle s'est faite lors de l'inscription de nouvelles unités ou de la conversion d'anciennes unités. Cela pourrait expliquer que les arrondissements Ville-Marie et Plateau-Mont-Royal soient surreprésentés au sein de cette sous-population (72 % des unités de l'île). De même la faiblesse des valeurs de ces unités dans ces secteurs par rapport à celles de la population des 88 582 unités retenues semble indiquer la perte de petites unités.

Au-delà de l'information fournie par le rôle sur les caractéristiques des unités elles-mêmes, il faut aussi tenir compte des caractéristiques des ménages occupant ces unités (type et taille de ménage, revenu, mode d'occupation, etc.). Par exemple, en rejetant 44 % des copropriétés de l'arrondissement Ville-Marie, est-ce toute une réalité de l'occupation de la copropriété au centre-ville qui est évacuée ? Il faut noter aussi que parmi les 6202 unités rejetées, la proportion d'unités dont l'adresse du propriétaire correspond à l'adresse de l'unité est de l'ordre de 75 %, comparativement à environ 86 % pour l'ensemble des 88 582 unités. Bien que l'adéquation ne soit pas parfaite avec le mode d'occupation, c'est aussi une disparité qu'on ne peut négliger.

Le portrait global tiré du rôle pour la communauté métropolitaine de Montréal sera peu modifié par l'ajout de ces 6 202 unités, mais afin d'inférer à la population entière les résultats plus spécifiques tirés de l'enquête, il est recommandé de compléter l'échantillon avec des unités provenant de cette sous-population. À tout le moins, cette procédure nous assurera que les résultats observés dans l'échantillon se généralisent à l'ensemble de la population, en même temps qu'elle éliminera le doute quant à savoir si, par exemple, un phénomène marginal observé dans l'échantillon correspond à la réalité d'une population tronquée ou s'il est effectivement marginal dans la population entière.

Il est donc recommandé de compléter l'échantillon avec 115 nouvelles unités appartenant aux 6 202 unités rejetées (1,8 %), correspondant à la fraction de l'échantillon que l'on trouve dans l'enquête, c'est-à-dire un échantillon de 1 638 unités tiré d'une population de 88 582 unités (1,8 %). Un échantillonnage systématique dans la liste des 6 202 unités par secteur fournira un échantillon proportionnel à la répartition géographique de ces unités. La pondération du premier échantillon a été réalisée dans le but de respecter cette répartition.



ANNEXE 2



**SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC
SONDAGE SUR LES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ DIVISE
DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL**

RAPPORT MÉTHODOLOGIQUE

PRÉSENTÉ À LA : SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

PRÉPARÉ PAR : JOLICOEUR ET ASSOCIÉS

JANVIER 2004

TABLE DES MATIÈRES

SECTION I

La méthodologie

SECTION II

Le questionnaire

SECTION III

Verbatim

MÉTHODOLOGIE

Cette étude a pour but de caractériser la copropriété divise dans les différents secteurs de la région de Montréal. Elle vise aussi à valider la conversion effective des logements locatifs en logements en copropriété divise par un suivi des demandes de conversion acceptées par la Régie du logement.

Population à l'étude et échantillonnage

La population visée par l'étude est composée de l'ensemble de la population résidant dans la RMR de Montréal (incluant les Couronnes Nord et Sud de Montréal) dans une propriété divise, que ce soit comme propriétaire occupant ou copropriétaire locataire.

Le fichier reçu comportait 88 582 enregistrements dont un peu plus de 16 % présentaient des adresses sans codes postaux, 84 % ayant des codes postaux. Des 88 582 enregistrements avec et sans codes postaux, nous avons sélectionné aléatoirement 45 000 enregistrements aux fins d'appariement de numéros de téléphone. Cet appariement a été confié en sous-traitance à la compagnie Géocom de Montréal, laquelle utilise un bottin certifié par Postes Canada datant de février 2003. La première étape a consisté à créer une nouvelle variable pour recevoir un code postal (variable distincte de celle fournie par le client) et à attribuer, si possible, un code postal aux cas qui n'en ont pas en faisant alors tenir ensemble numéro civique, nom de rue et nom de ville.

Un programme utilisant une variable flottante sur le nom de rue tâchait de retrouver ce nom dans le bottin informatisé que possède le sous-traitant. L'attribution des numéros de téléphone s'est faite principalement à partir des codes postaux et des numéros civiques. Si le code postal était absent, on faisait tenir ensemble numéro civique, nom de rue et nom de ville pour fournir un numéro de téléphone.

Nous avons reçu un fichier de 35 541 enregistrements avec numéro de téléphone, soit 79 %. Ce fichier comportait moins de 1 % de numéros de téléphone en double. En l'absence de numéro de téléphone, 9 459 cas (21 %) ont dû être mis de côté.

Pour la suite, seule a été conservée dans le fichier la variable code postal fournie par le client. C'est donc elle qui a été utilisée dans la pondération qui sera présentée plus avant.

	Cas fournis pour appariement		Cas appariés		Taux d'appariement selon la présence ou non du code postal
Avec code postal	37 681	83,7 %	30 368	85,4 %	80,6 %
Sans code postal	7 319	16,3 %	5 173	14,6 %	70,7 %
Total	45 000	100,0 %	35 541	100,0 %	79,0 %

Le tableau ci-dessus permet de constater que le taux d'appariement est sensiblement, mais pas drastiquement, plus faible lorsque le code postal est absent, un écart de 10 % existant entre les deux cas de figure. Cela ne devrait pas nuire à la représentation des cas sans code postal (locataires ou non) au sein du fichier pondéré.

	Montréal				Couronne Nord	Couronne Sud
	Est	Centre	Ouest	Île		
Population	-	-	-	-	-	-
Total (88 852)	nd	nd	nd	65,7 %	15,3 %	19,1 %
Avec code postal (48 937)	24,6 %	61,3 %	14,1 %	-	-	-
Appariés	-	-	-	-	-	-
Avec code postal (30 368)	23,8 %	62,0 %	14,2 %	65,4 %	14,7 %	19,9 %
Sans code postal (5 173)	nd	nd	nd	64,7 %	16,8 %	18,5 %

Le tableau ci-dessus compare la population avec les cas appariés selon les secteurs géographiques. On ne distingue aucune distorsion notable. On constate cependant que l'absence de codes postaux nous empêche de produire certaines données (cases « nd »).

L'objectif était de réaliser 500 entrevues au centre de l'île de Montréal, 250 entrevues respectivement à l'ouest et à l'est de cette même île, 250 autres au sein de la Couronne Sud et enfin 250 dans la Couronne Nord, soit un total de 1500 entrevues.

Pour ce faire, nous avons tiré parmi la liste des 35 541 numéros de téléphone obtenus un échantillon aléatoire par région en tenant compte du nombre d'entrevues à obtenir pour chacune d'elles et en visant un taux de réponse de 55 %.

Le rendement de la liste ayant été surestimé, afin d'atteindre nos quotas, nous avons dû importer des numéros de téléphone jusqu'à trois fois. Le rendement de la liste a été réduit plus que prévu par les numéros de téléphone hors service et par les numéros de téléphone ne correspondant pas à l'adresse visée.

	Numéros de téléphone
1 ^{er} échantillon	2 550 numéros
2 ^e échantillon	1 339 numéros
3 ^e échantillon	449 numéros
4 ^e échantillon	140 numéros
TOTAL	4 478 numéros

Les entrevues téléphoniques ont été faites en français ou en anglais. Une question placée au tout début du questionnaire nous permettait de valider que le numéro appelé correspondait bien à l'adresse du condo visée.

Mise au point du questionnaire, prétest et procédures de cueillette

Monsieur Jean Jolicoeur de la firme Jolicoeur et Associés a révisé le questionnaire fourni par le client.

Le prétest téléphonique s'est déroulé le 16 novembre 2003. Il avait pour but de s'assurer de la présence de toutes les questions dans la version informatisée du questionnaire, de vérifier le bon fonctionnement des sauts de question, de tester certaines formulations et de mesurer la durée des entrevues. Le temps moyen des entrevues téléphoniques s'est révélé durer 9,4 minutes. S'il y avait lieu, les difficultés posées par la formulation des questions étaient soumises au représentant du client pour être discutées, trouver de nouvelles formulations, acceptées ou invalidées. Les entrevues téléphoniques se sont déroulées entre le 19 novembre et le 12 décembre 2003.

Formation des enquêteurs et vérifications

Des enquêteurs qualifiés et expérimentés ont réalisé les entrevues sous la supervision du chargé de projet, après avoir reçu une formation le 19 novembre 2003. Pendant toute la durée du travail, les interviewers (qu'ils soient débutants ou chevronnés), les moniteurs et les superviseurs ont fait l'objet d'un contrôle exercé par notre chargé de projet. Le sondage téléphonique a eu lieu sur semaine entre 9 h et 21 h 30, le samedi, entre 10 h et 18 h, et le dimanche, entre 12 h et 20 h.

Rendement de la cueillette et marge d'erreur

Nous avons complété 1 638 entrevues téléphoniques pour un taux de réponse de 53,54 % selon les normes de l'AIRMS (voir tableau administratif des contacts). La marge d'erreur s'établit ainsi à 2,4 %, 19 fois sur 20, pour une population de 88 582 ménages résidant en copropriété.

Codification

Les questions ouvertes ou semi-ouvertes ont été recodées de façon à d'abord vérifier si le verbatim pouvait être assimilé à l'une ou l'autre des catégories existantes. Si ce n'était pas le cas, une ou des nouvelles catégories ont été ajoutées.



ANNEXE 3



MÉTHODOLOGIE D'ÉCHANTILLONNAGE ET BASE DE SONDAGE POUR LA PRÉSENTE ÉTUDE RÉALISÉE PAR L'INRS — URBANISATION, CULTURE ET SOCIÉTÉ

En premier lieu, il nous fallait établir la population de base destinée à créer l'échantillon de l'enquête, qui représente ici l'ensemble des unités foncières résidentielles dans les rôles fonciers 2003. Nous avons d'abord voulu extraire de l'ensemble des 110 729 unités codées « copropriétés » les fausses copropriétés, soit celles affectées à des places de stationnement ou de rangement. Il a donc été décidé de ne pas considérer comme des unités résidentielles celles dont la superficie était de moins de 25 m² ou dont la valeur était de moins de 20 000 \$. Après le nettoyage du fichier et la validation de la codification, la population des copropriétés a été établie à 94 784 (Vachon, 2004). Ce nombre inclut 6 202 unités d'abord rejetées, puis ajoutées à la population.

En deuxième lieu, nous nous étions engagés à soumettre à cette firme une liste des enregistrements dans le rôle d'évaluation foncière définis comme étant des copropriétés. Cette liste comportait une difficulté. Il faut savoir que, dans le rôle, l'adresse des copropriétaires comprend le code postal, mais pas celui de l'unité foncière. Le but du rôle n'est-il pas d'acheminer un compte d'impôt foncier au propriétaire ? Dès lors, lorsque le copropriétaire ne reçoit pas son compte à l'adresse de la copropriété, nous ne disposons pas du code postal de l'unité foncière. Le fichier des enregistrements remis à la firme Jolicoeur et Associés comportait plus de 16 % des unités dont l'adresse postale ne correspondait pas à celle de l'adresse de l'unité foncière, donc sans code postal. On sait qu'il était plus difficile d'apparier un numéro téléphonique à une adresse lorsque la firme ne dispose pas du code postal. Dans cette phase d'appariement des numéros téléphoniques, confiée à un sous-traitant par Jolicoeur et Associés, le rendement des adresses sans code postal était effectivement moindre. Cette question des adresses sans code postal était cruciale. On pouvait penser, en effet, que les propriétaires ne recevant pas leur compte à l'adresse de la copropriété constituent une population différente, soit des investisseurs locaux ou étrangers qui louent leur unité ou l'occupent épisodiquement, des travailleurs possédant une résidence principale à l'extérieur de Montréal et ayant un pied-à-terre, ou encore des parents qui y logent leurs enfants. On pouvait aussi penser que ces unités accueilleraient une bonne proportion de locataires. Il était donc important que l'échantillon comprenne une proportion d'unités dont l'adresse postale ne correspondait pas à celle de l'adresse de l'unité foncière, donc sans code postal, égale à celle de la population.

Enfin, l'offre de services de la SHQ prévoyait que l'échantillon serait stratifié par secteur géographique, soit 500 entrevues au centre de l'île de Montréal, 250 entrevues respectivement à l'ouest et à l'est de cette même île ainsi que dans les Couronnes Nord et Sud, pour un total de 1 500. Par ailleurs, la révision du fichier, qui nous a permis de revoir à la hausse le nombre d'unités résidentielles en copropriété, nous a conduit à la décision de compléter l'échantillon avec les unités qui avaient été éliminées à tort. C'est ainsi que la firme Jolicoeur et Associés a été mandatée pour compléter 115 nouveaux questionnaires provenant des 6 202 unités rejetées dans un premier temps et correspondant à la fraction de l'échantillon de l'enquête, c'est-à-dire 1 638 unités tirées de la population initiale de 88 582 unités (1,8 %). Un échantillonnage systématique dans la liste des 6 202 unités par secteur a fourni un échantillon proportionnel à la répartition géographique de ces unités. De plus, l'ajout du deuxième échantillon, dans lequel se trouvent nombre d'unités foncières de petite taille qui peuvent loger une proportion plus appréciable de locataires que dans le premier échantillon, a permis de corriger les distorsions potentielles causées par l'absence de code postal dans 16 % des cas. Soit dit en passant, la deuxième phase de l'enquête a peu modifié le portrait global de l'enquête, mais a permis de donner un meilleur aperçu de caractéristiques spécifiques, notamment celles des secteurs qui étaient les plus touchés par les lacunes de codification des rôles fonciers. Il n'est pas inutile de rappeler non plus que cette démarche a rendu l'échantillon conforme aux standards de ce type d'enquête et a assuré sa représentativité par rapport à l'ensemble de la population des copropriétés dans la région métropolitaine.

Afin de pouvoir tirer des conclusions sur toute la population visée par l'enquête, soit les copropriétés de la Communauté métropolitaine de Montréal, chaque unité de l'échantillon doit se voir associer un poids. Ce poids correspond au nombre de copropriétés qu'une unité de l'enquête représente au sein de la population visée. Une première pondération a été calculée pour l'échantillon initial sur une base géographique tout en tenant compte des unités avec et sans code postal. Lors de l'intégration du deuxième échantillon, un ajustement a été apporté aux poids sur la base du découpage géographique en cinq secteurs.

Finalement, cet échantillon de 1 753 copropriétés permet, lorsque l'inférence s'applique à l'ensemble de la population visée, des estimations comportant une marge d'erreur de 2,3 %, 19 fois sur 20. Bien sûr, cette marge d'erreur augmente lorsque les estimations sont faites à partir d'une sous-population (la marge d'erreur pour les estimations basées sur les copropriétaires occupants est de 2,5 % alors que pour les estimations faites sur la base des copropriétés occupées par un ménage locataire, la marge d'erreur est de 7,9 %, 19 fois sur 20).



ANNEXE 4



TABEAU 50 LOYER MENSUEL MOYEN SELON LES SEPT SECTEURS D'ÉTUDE, RÉGION DE MONTRÉAL*

Secteurs d'étude	Nombre	Loyer moyen
Montréal Centre	35	858 \$
Montréal Est	6	576 \$
Montréal Ouest	17	687 \$
Laval	10	701 \$
Couronne Nord	12	624 \$
Longueuil	8	579 \$
Couronne Sud	9	607 \$
Total	97	720 \$

* À titre indicatif uniquement, les c.v. sont très élevés.
Source : Enquête Jolicoeur et Associés, 2004.

TABEAU 51 LOYER MENSUEL MOYEN SELON LE TYPE DE CONSTRUCTION, RÉGION DE MONTRÉAL*

Type de construction	Nombre	Loyer moyen
Plex	10	675 \$
Immeubles < 5 étages	57	626 \$
Immeubles 5 étages +	23	1 013 \$
Maisons	6	698 \$
Total	96	716 \$

* À TITRE INDICATIF UNIQUEMENT, LES C.V. SONT TRÈS ÉLEVÉS.
SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABEAU 52 GENRE DE MÉNAGE SELON LES SEPT SECTEURS D'ÉTUDE, RÉGION DE MONTRÉAL

Genre de ménage	Montréal Centre		Montréal Est		Montréal Ouest		Laval		Couronne Nord		Longueuil		Couronne Sud		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Couples sans enfants	221	34,5	68	33,6	88	30,1	53	36,1	38	30,4	87	36,1	24	29,7	579	33,5
Couples avec enfants	105	16,3	34	16,6	61	21	15	10,5	18	14,2	37	15,2	8	10,4	278	16,1
Familles monoparentales	34	5,3	19	9,1	21	7,1	8	5,2	13	10,8	25	10,5	9	12	129	7,5
Personnes seules	259	40,4	80	39,4	111	38	67	45,7	53	43,1	87	35,8	38	47,9	695	40,2
Autres	23	3,5	2	1,2	11	3,8	4	2,5	2	1,5	6	2,4	-	-	48	2,8
Total	641	100,0	203	100,0	293	100,0	147	100,0	124	100,0	242	100,0	79	100,0	1 729	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABEAU 53 GENRE DE MÉNAGE SELON LE TYPE DE CONSTRUCTION, RÉGION DE MONTRÉAL

Genre de ménage	Plex		Immeuble < 5 étages		Immeuble 5 étages+		Maison individuelle		Maison en rangée ou jumelée		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Couples sans enfants	59	33,2	278	32	194	41,8	5	13,7	39	23,1	576	33,5
Couples avec enfants	31	17,4	107	12,3	52	11,2	20	49,5	67	39,6	276	16,1
Familles mono-parentales	23	12,8	58	6,6	13	2,7	6	14,5	30	17,9	129	7,5
Personnes seules	58	32,6	401	46,2	193	41,6	9	22,4	30	18	691	40,2
Autres	7	4	25	2,9	13	2,7	-	-	2	1,4	48	2,8
Total	179	100,0	868	100,0	464	100,0	39	100,0	169	100,0	1719	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABEAU 54 LES OCCUPANTS PAR GROUPE D'ÂGE DES COPROPRIÉTÉS DANS LES SEPT SECTEURS DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

	Montréal Centre		Montréal Est		Montréal Ouest		Laval		Couronne Nord		Longueuil		Couronne Sud		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
- de 25 ans	9	1,4	1	0,4	2	0,8	1	0,6	-	-	-	-	-	-	13	0,7
25-34 ans	89	13,7	13	6,4	25	8,5	6	4,1	11	8,9	18	7,2	17	20,9	179	10,2
35-44 ans	126	19,4	30	14,7	45	15,1	15	10,1	18	14,3	21	8,7	17	20,7	272	15,5
45-54 ans	155	23,9	54	26,3	56	19,0	28	18,9	26	20,6	56	22,6	15	18,9	390	22,3
55-64 ans	124	19,1	39	19,2	72	24,2	40	26,7	34	26,7	60	24,3	16	20,2	384	21,9
65 ans et +	114	17,6	60	29,4	72	24,3	50	33,3	34	26,7	78	31,9	13	16,4	421	24,0
Refus/n.r.p.	33	5,0	7	3,5	24	8,0	9	6,2	4	2,9	13	5,4	2	2,9	92	5,2
Total	649	100,0	204	100,0	296	100,0	150	100,0	127	100,0	246	100,0	80	100,0	1 752	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABEAU 55 GENRE DE MÉNAGE SELON LE GROUPE D'ÂGE DU COPROPRIÉTAIRE, RÉGION DE MONTRÉAL

Genre de ménage	Moins de 35 ans		35-44 ans		45-54 ans		55-64 ans		65 ans et +		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Couples sans enfants	62	32,7	69	25,6	117	30,2	137	35,8	159	38,0	545	33,0
Couples avec enfants	54	28,5	68	25,0	67	17,2	44	11,5	36	8,6	210	16,3
Familles mono-parentales	5	2,4	41	15,3	43	11	24	6,2	7	1,6	119	7,2
Personnes seules	56	29,6	86	31,7	156	40,2	164	42,6	210	50,3	672	40,7
Autres	13	6,7	7	2,4	5	1,4	15	4	6	1,4	46	2,8
Total	189	100,0	271	100,0	389	100,0	384	100,0	417	100,0	1 651	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABEAU 56 LE REVENU DES OCCUPANTS DE COPROPRIÉTÉS DANS LES SEPT SECTEURS DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

	Laval		Longueuil		Montréal Centre		Montréal Est		Montréal Ouest		Couronne Nord		Couronne Sud		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Moins de 30 000 \$	21	14,1	36	14,7	59	9,1	29	14,3	36	12,3	25	19,8	23	28,5	230	13,1
30 000 – 49 999 \$	38	25,6	44	17,8	120	18,5	57	27,8	78	26,2	30	24,0	14	17,1	380	21,7
50 000 – 69 999 \$	24	16,0	42	17,1	98	15,1	34	16,7	42	14,1	21	16,4	14	17,1	274	15,6
70 000 – 89 999 \$	13	8,4	22	9,1	67	10,4	17	8,4	32	10,7	7	5,3	11	14,2	169	9,7
90 000 – 99 999 \$	1	0,6	15	6,0	37	5,7	6	2,8	11	3,8	6	4,9	-	-	76	4,3
100 000 \$ et plus	10	6,6	29	11,6	119	18,3	15	7,3	24	8,0	6	4,9	8	9,5	210	12,0
Refus/n.r.p.	43	28,6	58	23,8	149	23,0	47	22,8	74	24,9	31	24,7	11	13,6	413	23,6
Total	150	100,0	246	100,0	651	100,0	204	100,0	296	100,0	127	100,0	80	100,0	1 753	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABEAU 57 MODE D'OCCUPATION DE LA COPROPRIÉTÉ SELON LA SITUATION, RÉGION DE MONTRÉAL

	Copropriétaire		Locataire		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Aux études	11	0,7	7	4,7	18	1,0
En emploi	970	60,9	97	62,6	1 067	61,1
Retraite	548	34,4	41	26,8	590	33,8
Autre	63	4,0	9	6,0	72	4,1
Total	1 592	100,0	155	100,0	1 747	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABLEAU 58

**LE NIVEAU DE SCOLARITÉ DES OCCUPANTS DE COPROPRIÉTÉS
DANS LES SEPT SECTEURS DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL**

	Laval		Longueuil		Montréal Centre		Montréal Est		Montréal Ouest		Couronne Nord		Couronne Sud		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Élémentaire	10	6,7	13	5,3	9	1,5	11	5,6	9	3,3	16	12,7	6	7,7	75	4,3
Secondaire	51	34,8	74	30,3	97	15,1	81	40,8	78	27,1	58	47,0	33	42,3	472	27,5
Cégep gén.	17	11,3	30	12,2	58	9,2	20	10,0	32	11,2	16	13,3	13	16,4	186	10,8
Cégep prof.	22	14,7	23	9,6	43	6,8	28	14,3	34	11,7	10	8,2	5	5,9	165	9,6
Universitaire	48	32,5	104	42,7	430	67,4	59	29,4	134	46,7	23	18,9	22	27,6	820	47,7
Total	147	100,0	244	100,0	638	100,0	200	100,0	287	100,0	124	100,0	79	100,0	1 718	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABLEAU 59

**GENRE DE MÉNAGES OCCUPANT UNE COPROPRIÉTÉ
DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL**

Genre de ménage	Montréal Centre		Montréal Est		Montréal Ouest		Couronne Nord		Couronne Sud		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Couples sans enfants	221	34,5	68	33,6	88	30,1	91	33,5	111	34,5	579	33,5
Couples avec enfants	105	16,3	34	16,6	61	21,0	33	12,2	45	14,0	278	16,1
Personnes seules	259	40,4	80	39,4	111	38,0	121	44,5	124	38,8	695	40,2
Famille monoparentale	34	5,3	19	9,1	21	7,1	21	7,8	35	10,8	129	7,5
Personne vivant avec ses deux parents	1	0,2	1	0,4	2	0,7	-	-	-	-	4	0,2
Personne vivant avec un de ses parents	5	0,7	-	-	3	0,9	1	0,3	1	0,4	9	0,5
Personne vivant avec autres personnes	17	2,7	2	0,8	7	2,2	5	1,7	5	1,5	35	2,0
Total	641	100,0	203	100,0	293	100,0	271	100,0	321	100,0	1 729	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABEAU 60 LES REVENUS PAR GENRE DE MÉNAGE, RÉGION DE MONTRÉAL

	Genre de ménage										Total	
	Couple sans enfants		Couple avec enfants		Personne seule		Famille monoparentale		Autre			
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Revenu Moins de 30 000 \$	32	5,5	19	6,8	151	21,7	19	14,5	10	19,9	230	13,3
30 000 – 49 999 \$	88	15,2	39	13,9	210	30,2	36	27,6	6	12,6	379	21,9
50 000 – 69 999 \$	86	14,9	49	17,6	104	15,0	27	20,7	8	17,4	274	15,9
70 000 – 89 999 \$	67	11,6	43	15,5	39	5,6	10	8,0	9	18,2	168	9,7
90 000 – 99 999 \$	39	6,8	24	8,8	8	1,2	2	1,2	2	4,5	76	4,4
100 000 – 124 999 \$	62	10,6	25	9,2	10	1,4	3	2,2	1	3,1	101	5,8
125 000 – 149 999 \$	19	3,3	13	4,8	8	1,1	4	2,9	1	1,9	44	2,6
150 000 \$ et plus	40	6,9	13	4,6	6	0,9	4	3,2	1	2,5	65	3,7
Refus/n.r.p.	145	25,1	53	18,9	159	22,9	26	19,8	10	20,0	392	22,7
Total	579	100,0	278	100,0	695	100,0	129	100,0	48	100,0	1 729	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABLEAU 61 LES REVENUS PAR GROUPES D'ÂGE, RÉGION DE MONTRÉAL

	Moins de 35 ans		35-44 ans		45-54 ans		55-64 ans		65 ans et +		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Revenu Moins de 30 000 \$	29	15,2	14	5,1	30	7,6	55	14,3	96	22,9	225	13,5
30 000 – 49 999 \$	37	18,9	56	20,4	74	18,9	94	24,5	113	26,8	373	22,5
50 000 – 69 999 \$	34	17,5	48	17,5	93	23,9	62	16,1	35	8,3	272	16,4
70 000 – 89 999 \$	32	16,6	42	15,4	49	12,5	30	7,9	14	3,4	167	10,1
90 000 – 99 999 \$	6	2,9	20	7,4	24	6,1	19	5,1	6	1,5	75	4,5
100 000 – 124 999 \$	25	12,8	18	6,8	20	5,2	26	6,7	11	2,7	100	6,0
125 000 – 149 999 \$	6	3,1	12	4,5	15	3,9	10	2,5	1	0,3	44	2,7
150 000 \$ et plus	6	2,9	19	6,9	19	4,8	19	5,0	2	0,5	65	3,9
Refus/n.r.p.	19	10,0	44	16,0	67	17,1	69	17,9	141	33,5	340	20,5
Total	193	100,0	272	100,0	390	100,0	384	100,0	421	100,0	1 661	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABEAU 62 FACTEURS DE CHOIX DE LA COPROPRIÉTÉ
SELON LES SEPT SECTEURS D'ÉTUDE DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

A – PRINCIPALE RAISON

	Principale raison																Total	
	Moins d'entretien		Moins cher		Plus sécuritaire		Locali-sation		Investis-sement		Aime l'endroit		Manque logement		— Besoin d'espace			
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Montréal Centre	42	28,9	28	19,1	11	7,5	20	13,4	31	20,9	10	7	3	2,3	1	0,8	147	100
Montréal Est	21	46,5	6	13,9	5	11,9	2	5,5	8	18,8	-	-	-	-	2	3,5	45	100
Montréal Ouest	25	41,4	14	23,6	3	5,5	3	4,6	10	16,9	3	5,7	-	-	1	2,3	59	100
Laval	14	40,8	1	2,8	6	16,7	3	10,1	6	18,5	3	8,4	-	-	1	2,8	33	100
Couronne Nord	8	54,7	2	12,5	2	13,3	-	-	1	6,7	2	12,9	-	-	-	-	15	100
Longueuil	25	41,3	11	18,3	12	19,1	4	5,8	5	7,7	4	5,8	-	-	1	1,9	61	100
Couronne Sud	5	35,7	4	29,2	1	8,8	-	-	2	17,5	-	-	1	8,8	-	-	13	100
Total	139	37,3	66	17,7	40	10,7	32	8,5	63	17	22	5,9	5	1,2	6	1,6	373	100

B – PRINCIPALE RAISON

	Principale raison 2																Total	
	Moins d'entretien		Moins cher		Plus sécuritaire		Locali-sation		Investis-sement		Aime l'endroit		— Besoin d'espace		Autre			
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Montréal Centre	35	23,7	33	22,2	17	11,3	30	20,5	12	8,3	15	10,5	3	1,8	2	1,7	147	100,0
Montréal Est	18	40,1	4	9,9	8	16,9	12	26,2	1	2	2	3,5	1	1,5	-	-	45	100,0
Montréal Ouest	20	33,9	8	13,7	15	25,4	6	10,1	2	3,4	6	10,3	1	1,1	1	2,1	59	100
Laval	9	26,8	5	13,9	6	16,7	5	15,7	5	13,9	4	12,9	-	-	-	-	33	100
Couronne Nord	4	26,2	1	6,2	3	22,7	2	12,9	3	19,1	-	-	-	-	2	12,9	15	100
Longueuil	21	34,6	7	11,6	5	7,7	6	10,6	11	18,3	7	11,6	-	-	3	5,5	61	100
Couronne Sud	1	8,8	4	31,6	3	21,7	1	8,8	2	15,1	2	14,1	-	-	-	-	13	100
Total	108	28,9	62	16,6	56	14,9	62	16,8	36	9,6	36	9,7	4	1,1	9	2,4	373	100

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABEAU 63 NIVEAU D'IMPORTANCE DES FACTEURS DE CHOIX DE LA COPROPRIÉTÉ POUR LES COPROPRIÉTAIRES
SELON LES SEPT SECTEURS D'ÉTUDE DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

A – ENTRETIEN PAR COPROPRIÉTAIRES

Entretien par copropriétaires	Montréal Centre		Montréal Est		Montréal Ouest		Laval		Couronne Nord		Longueuil		Couronne Sud		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Très important	266	45,5	113	57,1	171	61,1	93	71,3	73	65,5	144	62,1	31	49,8	891	55,8
Assez important	156	26,7	40	20,4	64	23	20	15,5	22	19,9	61	26,3	12	19,2	376	23,5
Peu important	66	11,3	18	9,1	14	5	6	4,2	7	6,4	8	3,5	5	8,7	124	7,8
Pas du tout important	85	14,5	22	10,9	23	8,1	10	7,5	7	6,5	14	6,1	9	14,8	169	10,6
NSP / Refus	12	2	5	2,5	8	2,9	2	1,4	2	1,7	5	2	5	7,5	38	2,3
Total	584	100,0	198	100,0	280	100,0	131	100,0	111	100,0	232	100,0	62	100,0	1598	100

B – PRIX ABORDABLE

Prix abordable	Montréal Centre		Montréal Est		Montréal Ouest		Laval		Couronne Nord		Longueuil		Couronne Sud		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Très important	240	41,2	94	47,3	127	45,2	57	43,7	43	38,9	90	38,7	28	45,3	679	42,5
Assez important	189	32,3	61	30,8	93	33,2	46	35	37	33,1	88	37,9	14	22,5	527	33
Peu important	73	12,6	19	9,6	23	8,1	9	7,1	8	7,3	21	8,9	10	16,1	163	10,2
Pas du tout important	62	10,7	16	8,2	20	7,1	13	9,9	17	15	22	9,6	7	11,3	157	9,8
NSP / Refus	19	3,3	8	4,1	18	6,5	6	4,2	6	5,6	11	4,8	3	4,9	71	4,5
Total	584	100	198	100	280	100	131	100	111	100	232	100	62	100	1598	100

C – MILIEU URBAIN

Milieu urbain ⇒ diversité des services	Montréal Centre		Montréal Est		Montréal Ouest		Laval		Couronne Nord		Longueuil		Couronne Sud		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Très important	429	73,5	132	66,5	174	62,3	67	51,3	51	46,1	133	57,2	19	31	1005	62,9
Assez important	111	19	41	20,6	70	24,9	34	26,2	39	34,9	68	29,3	24	37,9	386	24,2
Peu important	23	3,9	12	6,1	15	5,5	11	8,2	8	7,3	18	7,9	11	17,9	99	6,2
Pas du tout important	16	2,7	12	6	12	4,3	16	12,2	13	11,6	11	4,6	8	13,2	88	5,5
NSP / Refus	5	0,8	2	0,8	9	3,1	3	2,1	-	-	2	1	-	-	20	1,3
Total	584	100	198	100	280	100	131	100	111	100	232	100	62	100	1598	100

D – RENDEMENT FINANCIER

Rendement financier	Montréal Centre		Montréal Est		Montréal Ouest		Laval		Couronne Nord		Longueuil		Couronne Sud		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Très important	198	33,9	68	34,6	93	33,2	51	38,6	48	43,7	72	30,9	14	22,9	545	34,1
Assez important	227	39	66	33,3	89	31,9	47	36,2	29	26,5	76	32,9	32	51,3	568	35,5
Peu important	100	17,1	34	17,3	49	17,3	12	9,2	12	11,2	52	22,4	11	18,2	270	16,9
Pas du tout important	54	9,3	20	9,9	32	11,4	17	13,2	17	15,1	26	11,1	4	5,6	169	10,6
NSP / Refus	5	0,8	10	4,9	17	6,2	4	2,8	4	3,5	7	2,8	1	1,9	47	2,9
Total	584	100	198	100	280	100	131	100	111	100	232	100	62	100	1598	100

E – QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE

Qualité de l'architecture	Montréal Centre		Montréal Est		Montréal Ouest		Laval		Couronne Nord		Longueuil		Couronne Sud		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Très important	223	38,2	80	40,5	106	38	50	38,3	45	40,8	89	38,2	13	21,3	607	38
Assez important	235	40,3	72	36,6	109	38,8	55	41,9	38	34,3	101	43,4	30	47,3	640	40
Peu important	78	13,3	23	11,7	27	9,7	12	8,9	13	11,5	23	9,8	13	20,3	188	11,8
Pas du tout important	40	6,8	17	8,8	19	6,6	7	5,7	6	5,5	15	6,6	6	9,1	110	6,9
NSP / Refus	8	1,4	5	2,3	19	6,9	7	5,1	9	7,8	5	2	1	1,9	53	3,3
Total	584	100	198	100	280	100	131	100	111	100	232	100	62	100	1 598	100

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABEAU 64 LES PROBLÈMES RENCONTRÉS PAR LES COPROPRIÉTAIRES, RÉGION DE MONTRÉAL

	Bruit à l'extérieur								Total	
	Très important		Assez important		Peu important		Pas du tout important			
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Montréal Centre	29	4,9	67	11,5	171	29,3	316	54,3	582	100,0
Montréal Est	11	5,4	19	9,6	44	22,1	124	62,9	197	100,0
Montréal Ouest	8	2,9	23	8,3	69	24,8	179	64,0	280	100,0
Laval	1	0,7	7	5,7	30	23,2	92	70,3	130	100,0
Couronne Nord	5	4,7	4	3,9	18	16,6	83	74,8	111	100,0
Longueuil	5	2,0	17	7,4	44	19,0	165	71,6	231	100,0
Couronne Sud	4	5,6	5	7,7	21	33,5	33	53,2	62	100,0
Total	62	3,9	142	8,9	397	24,9	992	62,3	1593	100,0

	Bruit à l'intérieur								Total	
	Très important		Assez important		Peu important		Pas du tout important			
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Montréal Centre	16	2,8	43	7,4	135	23,3	387	66,5	582	100,0
Montréal Est	7	3,5	15	7,4	42	21,1	134	68,0	197	100,0
Montréal Ouest	2	0,7	18	6,4	64	22,9	196	69,9	280	100,0
Laval	-	-	9	6,9	26	19,9	95	73,2	130	100,0
Couronne Nord	2	2,2	3	2,6	18	16,5	87	78,7	111	100,0
Longueuil	4	1,8	12	5,1	48	20,7	167	72,4	231	100,0
Couronne Sud	1	1,9	5	7,9	18	29,2	38	61,0	62	100,0
Total	33	2,1	104	6,5	351	22,1	1104	69,3	1593	100,0

	Autres copropriétaires								Total	
	Très important		Assez important		Peu important		Pas du tout important			
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Montréal Centre	13	2,2	36	6,3	119	20,6	409	70,9	578	100,0
Montréal Est	3	1,7	10	5,2	32	16,4	150	76,8	196	100,0
Montréal Ouest	4	1,5	14	5,1	46	16,8	211	76,7	275	100,0
Laval	2	1,4	6	4,8	17	12,9	105	80,9	129	100,0
Couronne Nord	1	0,9	3	3,1	15	13,4	91	82,6	110	100,0
Longueuil	8	3,6	16	7,0	29	12,6	176	76,8	228	100,0
Couronne Sud	-	-	7	12,1	9	14,3	44	73,5	60	100,0
Total	31	2	93	5,9	266	16,9	1185	75,2	1576	100,0

	Façon de gérer de l'association des copropriétaires								Total	
	Très important		Assez important		Peu important		Pas du tout important			
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Montréal Centre	16	2,7	34	5,9	97	16,8	430	74,5	578	100,0
Montréal Est	8	3,8	10	4,9	27	13,7	152	77,6	196	100,0
Montréal Ouest	9	3,4	15	5,3	37	13,5	214	77,9	275	100,0
Laval	5	3,6	8	6,2	14	10,8	103	79,5	129	100,0
Couronne Nord	1	0,8	4	4,0	14	12,4	91	82,8	110	100,0
Longueuil	4	1,5	16	7,1	28	12,1	181	79,3	228	100,0
Couronne Sud	-	-	3	5,1	12	19,2	46	75,7	60	100,0
Total	42	2,6	90	5,7	228	14,4	1217	77,2	1576	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABEAU 65 SERVICES DISPONIBLES AUX COPROPRIÉTAIRES DANS DES IMMEUBLES DE CINQ ÉTAGES ET PLUS, RÉGION DE MONTRÉAL

	Stationnement extérieur				Total		Stationnement intérieur				Total		Salle de lavage				Total	
	Oui		Non				Oui		Non				Oui		Non			
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%		
Montréal Centre	43	21,1	159	78,9	202	100	174	86,2	28	13,8	202	100	90	44,7	112	55,3	202	100
Montréal Est	24	41,1	34	58,9	58	100	50	86,3	8	13,7	58	100	2	2,7	56	97,3	58	100
Montréal Ouest	32	37,2	53	62,8	85	100	82	96,0	3	4,0	85	100	17	19,5	68	80,5	85	100
Laval	31	55,4	25	44,6	55	100	46	82,2	10	17,8	55	100	17	31,5	38	68,5	55	100
Couronne Nord	3	47,2	4	52,8	7	100	5	65,7	2	34,3	7	100	1	13,0	6	87,0	7	100
Longueuil	29	51,1	28	48,9	57	100	51	89,6	6	10,4	57	100	14	24,9	43	75,1	57	100
Couronne Sud	3	100	-	-	3	100	-	-	3	100	3	100	2	61,6	1	38,4	3	100
Total	164	35,1	303	64,9	467	100	407	87,1	60	12,9	467	100	143	30,6	324	69,4	467	100

	Salle d'exercices				Total		Salle de jeux/réunion				Total		Portier 24 h				Total	
	Oui		Non				Oui		Non				Oui		Non			
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%		
Montréal Centre	114	58,1	82	41,9	196	100	126	64,4	70	35,6	196	100	80	40,8	116	59,2	196	100
Montréal Est	19	33,0	39	67,0	58	100	42	72,3	16	27,7	58	100	1	1,5	57	98,5	58	100
Montréal Ouest	45	54,0	39	46,0	84	100	52	62,1	32	37,9	84	100	5	5,7	79	94,3	84	100
Laval	40	75,5	13	24,5	53	100	47	89,0	6	11,0	53	100	8	15,6	45	84,4	53	100
Couronne Nord	5	65,7	2	34,3	7	100	6	78,7	2	21,3	7	100	-	-	7	100,0	7	100
Longueuil	39	70,3	16	29,7	55	100	46	83,1	9	16,9	55	100	2	4,0	53	96,0	55	100
Couronne Sud	2	61,6	1	38,4	3	100	3	100	-	-	3	100	-	-	3	100,0	3	100
Total	264	57,8	193	42,2	456	100	322	70,6	134	29,4	456	100	96	21,1	360	78,9	456	100

	Concierge résidant				Total	
	Oui		Non			
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Montréal Centre	142	72,7	54	27,3	196	100,0
Montréal Est	32	55,4	26	44,6	58	100,0
Montréal Ouest	53	63,2	31	36,8	84	100,0
Laval	48	90,8	5	9,2	53	100,0
Couronne Nord	6	78,7	2	21,3	7	100,0
Longueuil	33	59,0	23	41,0	55	100,0
Couronne Sud	3	100,0	-	-	3	100,0
Total	317	69,5	139	30,5	456	100,0

	Piscine				Total		Sauna				Total		Services infirmiers				Total	
	Oui		Non				Oui		Non				Oui		Non			
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%		
Montréal Centre	139	69,3	62	30,7	201	100	124	61,7	77	38,3	201	100	5	2,7	196	97,3	201	100
Montréal Est	17	29,9	41	70,1	58	100	23	39,8	35	60,2	58	100	-	-	58	100,0	58	100
Montréal Ouest	40	47,7	43	52,3	83	100	33	39,2	51	60,8	83	100	1	1,6	82	98,4	83	100
Laval	48	87,2	7	12,8	55	100	36	65,5	19	34,5	55	100	5	8,2	51	91,8	55	100
Couronne Nord	5	75,5	2	24,5	6	100	4	60,6	2	39,4	6	100	-	-	6	100,0	6	100
Longueuil	43	78,4	12	21,6	54	100	46	84,8	8	15,2	54	100	-	-	54	100,0	54	100
Couronne Sud	3	100	-	-	3	100	3	100	-	-	3	100	-	-	3	100,0	3	100
Total	295	64,0	166	36,0	461	100	269	58,3	192	41,7	461	100	11	2,5	450	97,5	461	100

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.

TABLEAU 66 CHOIX DU PRINCIPAL MOYEN DE TRANSPORT, RÉGION DE MONTRÉAL

A – PRINCIPAL MOYEN DE TRANSPORT UTILISÉ SELON LE MODE D'OCCUPATION DE LA COPROPRIÉTÉ

	Automobile seulement		Transport en commun		À pied ou vélo		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Copropriétaire	1129	71,2	339	21,4	119	7,5	1587	100,0
Locataire	101	65,3	38	24,6	16	10,2	155	100,0
Total	1230	70,6	377	21,6	135	7,7	1741	100,0

B – PRINCIPAL MOYEN DE TRANSPORT UTILISÉ SELON L'ACCÈS LE PLUS PRÈS (MÉTRO, GARE, AUTOROUTE)

	Automobile seulement		Transport en commun		À pied ou vélo		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Métro < 2 km	440	54,4	258	31,9	110	13,6	809	100,0
Train < 3 km	342	84,4	53	13,0	11	2,6	406	100,0
Autoroute < 3 km	358	85,5	50	12,0	10	2,5	418	100,0
Autoroute > 3 km	88	81,7	17	15,3	3	3,0	108	100,0
Total	1228	70,6	378	21,7	135	7,7	1741	100,0

C – PRINCIPAL MOYEN DE TRANSPORT UTILISÉ SELON LA SITUATION DES OCCUPANTS

	Automobile seulement		Transport en commun		À pied ou vélo		Total	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Aux études	6	36,1	10	57,5	1	6,4	18	100,0
En emploi	737	69,2	235	22,1	93	8,7	1065	100,0
Retraite	443	75,8	107	18,2	35	6,0	585	100,0
Autre	41	57,0	26	35,8	5	7,2	72	100,0
Total	1228	70,6	378	21,7	135	7,7	1741	100,0

SOURCE : ENQUÊTE JOLICOEUR ET ASSOCIÉS, 2004.



**BÂTISSONS
DU MIEUX-
VIVRE**

www.habitation.gouv.qc.ca

1. INTRODUCTION 2. HISTORIQUE 3. MÉTHO- DOLOGIE 4. CARACTÉRI- SATION 5. LES OCCUPANTS 6. LA CONVERSION 7. LE MILIEU D'IMPLANTATION 8. LE PORTRAIT DE LA COPROPRIÉTÉ

Société
d'habitation

Québec 

Avec la participation de :

- Ministère des Affaires municipales et des Régions
- La Régie du logement du Québec

Montréal 


SCHL CMHC