Université du Québec
INRS Urbanisation, Culture et Société

La mobilité intra-urbaine dans le corridor de Repentigny vue du registre foncier

Par
Jacques Landry

Mémoire présenté pour l'obtention
du grade de Maître es sciences (M.Sc.)
en études urbaines

31 octobre 2006

© droits réservés de Jacques Landry, 2006

Résumé

Ce mémoire s'intéresse à la mobilité résidentielle intra-urbaine, et plus particulièrement à la direction qu'empruntent les populations dans leurs migrations vers les banlieues de plus en plus éloignées. Il établit l'origine de la population de Repentigny à partir des actes de vente conservés au registre foncier. Il est conforme aux théories les plus courantes des mouvements migratoires internes et démontre la grande cohérence des déplacements le long des axes routiers principaux; ce faisant, il définit un corridor qui sera emprunté par les populations des quartiers plus centraux vers la périphérie, et des régions rurales vers le centre. Au niveau méthodologique, il illustre le potentiel du registre foncier pour obtenir rapidement une information fiable mais limitée sur les ménages et leurs déplacements au cours de leur cycle de vie.

Remerciements

À Marc Termote, qui fut le premier à reconnaître l'originalité de l'utilisation du registre foncier et à m'encourager dans cette démarche.

À Philippe Apparicio, qui m'a procuré le support et la solution technique à la représentation des trajectoires résidentielles.

À Gilles Sénécal et Pierre J. Hamel, co-directeurs de cette recherche qui m'ont procuré à la fois la critique, l'encouragement, et fourni des données à partir desquelles j'ai pu initier ce travail.

À l'ensemble des professeurs de la maîtrise en études urbaines, tant à l'UQAM qu'à l'INRS, qui m'ont permis de me lancer dans des domaines qui m'étaient peu connus jusqu'alors.

À mes collègues étudiants dont la curiosité et la vivacité ont su maintenir mon enthousiasme à poursuivre ces études en leur compagnie.

À mon amie Aline qui m' a toujours encouragé et qui a suppor té mes absences au cours des dernières années.

Table des matières

Résumé iii
Remerciements iv
Table des matières v
Liste des figures et des tableaux vi
1 Introduction 1
2 Objectifs 2
3 Problématique 3
3.1 Croissance urbaine et développement des banlieues 3
3.2 L'approche macro : le comportement des villes 4
3.3 L'approche micro : le comportement des ménages 7
3.4 Le choix de quitter sa résidence actuelle 8
3.5 Le processus de sélection de la nouvelle résidence 9
3.6 Le choix du nouveau lieu de résidence 10
3.7 La direction et la longueur des mouvements de population 12
3.8 Le corridor théorique de relocalisation 13
3.9 L'obtention de données fiables 14
3.10 Choix du territoire étudié 16
4 Questions et hypothèses de recherche 20
4.1 La mobilité résidentielle dans le corridor de Repentigny 20
4.2 Le registre foncier comme source de données 20
5 Pertinence scientifique et sociale 22
5.1 Pertinence scientifique 22
5.2 Pertinence sociale 22
6 Méthodologie 23
6.1 Approche générale 23
6.2 Choix des sources de données 28
6.3 Choix des variables utilisées 33
6.4 Échantillonnage 38
6.5 Processus de cueillette 42
6.6 Processus d'analyse et représentation des résultats 44
7 Analyse préliminaire de Repentigny 50
8 Résultats principaux 58
8.1 La construction de Repentigny 58
8.2 Mobilité et cycle de vie des ménages 59
8.3 Les origines des ménages 60
8.4 Mobilité péri-urbaine dans Lanaudière 67
8.5 Le cas des ménages emménagés avant la vente 70
9 Autres analyses 72
9.1 Le marché immobilier de Repentigny 72
9.2 Typologie des immeubles 73
9.3 Localisation ultérieure 76
10 L'utilisation du registre foncier 77
10.1 Informations disponibles 77
10.2 Valeur de l'information 78
10.3 Contraintes à l'utilisation 78
10.4 Exemple d'usage possible 79
10.5 Appréciation globale du registre foncier comme outil de recherche 79
11 Conclusion 81
11.1 Le corridor de Repentigny 81
11.2 Le registre foncier 82
12 Annexes 83
12.1 Références bibliographiques 83
12.2 Modèle physique de données, variables et méta données 87

Liste des figures et des tableaux

Figure 1 Mises en chantier 1955-2004 7
Figure 2 Perception de la ville selon Adams 12
Figure 3 Angles de déplacements selon Adams 12
Figure 5 Localisation de Repentigny 16
Figure 6 Langue parlée à la maison au Québec, à Montréal et à Repentigny 17
Figure 7 Revenus moyen et médian au Québec, à Montréal et à Repentigny 17
Figure 8 Statut d'occupation au Québec, à Montréal et à Repentigny 17
Figure 9 Années de construction au Québec, à Montréal et à Repentigny 18
Figure 10 Pyramide des âges au Québec et à Repentigny 19
Figure 11 Mobilité comparée au Québec, à Montréal et à Repentigny 19
Figure 12 Secteurs de recensement de Repentigny en 2001 24
Figure 13 Découpage de Repentigny selon les trois premiers caractères du code postal 25
Figure 14 Nombre de logements construits à Repentigny 26
Figure 15 Type de logements de Repentigny en 2001 27
Figure 16 Illustration d'un cas 32
Figure 17 Représentation linéaire d'un cas 32
Figure 18 Modèle conceptuel 34
Figure 19 Modèle fonctionnel 34
Figure 20 Trajectoire résidentielle d'un ménage 40
Figure 21 Carte de Repentigny situant les propriétés de l'échantillon 46
Figure 22 Zones d'origine 49
Figure 23 Âge moyen des adultes 51
Figure 24 Âge moyen de la population 52
Figure 25 Taille des ménages 53
Figure 26 Revenu moyen des ménages 54
Figure 27 Statut d'occupation 55
Figure 29 Mouvements pendulaires 57
Figure 30 Construction par année 58
Figure 31 Construction cumulative 58
Figure 32 Origine immédiate des ménages 60
Figure 33 Adresse précédente selon la durée d'occupation 61
Figure 34 Origine immédiate agrégée par période 62
Figure 35 Déplacements des 100 premiers cas selon la période 64
Figure 36 Origine selon la période d'arrivée 65
Figure 37 Origine dans l'est de l'île 66
Figure 38 Origine dans l'est de l'île par période 67
Figure 39 Origine des acheteurs de neuf et d'usagé 70
Figure 40 Adresses de l'époux 71
Figure 41 Adresses de l'épouse 71
Figure 42 Adresse précédente selon mariage 71
Figure 43 Repentigny - Constructions et ventes 72
Figure 44 Repentigny - Ventes par propriété 72
Figure 45 Typologie des immeubles 74
Figure 46 Types de logement selon le recensement 75
Figure 47 Types de logement selon l'échantillon 75
Figure 48 Type d'habitation selon la première année d'occupation 75
Figure 49 Localisation ultérieure 76

Tableau 1 Étapes du cycle de vie 8
Tableau 2 Événements reliés au cycle de vie 59
Tableau 3 Origine immédiate - Nombre et durée 60
Tableau 4 Origine immédiate agrégée par période et pourcentages 61
Tableau 5 Origine immédiate montréalaise 66
Tableau 6 Longueur des déplacements 68
Tableau 7 Déplacements internes 68
Tableau 8 Direction des déplacements et cycle de vie 69

1 Introduction

Le sujet de ce mémoire est l'étude de la mobilité intra-urbaine dans le corridor de Repentigny, une banlieue à l'est de Montréal. On utilisera le registre foncier pour établir le lieu d'origine de ménages à partir de l'adresse donnée lors de l'acquisition d'une propriété.

La question des migrations intra-urbaines est rarement traitée en détail car les sources de données sont rares et coûteuses; de plus, la nature spatiale des mouvements de personnes exige en général de grands échantillons pour produire des résultats statistiquement significatifs. On propose d'utiliser ici la recherche dans les titres de propriété car ils contiennent l'adresse de l'acheteur au moment de l'achat. Il s'agit là de documents publics dont l'accès est possible via l'Internet à un coût raisonnable.

Sculpture devant l'hôtel de ville
Verre, Michèle Lapointe, 1989

Le choix de Repentigny, initialement intuitif, se justifie en ce qu'il s'agit d'une banlieue de Montréal de taille moyenne, un peu plus de 50 000 habitants, très homogène et avec une grande proportion de propriétaires. De plus, elle s'inscrit sur l'axe est-ouest constitué de l'autoroute 40 et de la route 138 qui deviennent le boulevard métropolitain, la rue Sherbrooke et la rue Notre-Dame sur l'île de Montréal, traversant Pointe-aux-Trembles, Mercier et Hochelaga-Maisonneuve. C'est aussi la porte d'entrée en provenance de Lanaudière et de la rive nord du Saint-Laurent.

Lors des audiences publiques du BAPE en 2001 sur le projet de modernisation de la rue Notre-Dame, on a pu être surpris de constater l'absence presque totale des principaux bénéficiaires éventuels du projet, les gens du bout de l'île et de Repentigny. Les représentants de certains groupes populaires dénonçaient ces « étrangers » qui allaient venir troubler leur existence. Ceci ne collait pas avec un cas que je connaissais, un ami, résident de Repentigny, mais issu d'Hochelaga où sa mère résidait toujours. Pour lui, la rue Notre-Dame n'était pas d'abord la route vers le centre-ville, mais bien plutôt le lien entre son quartier d'origine et sa résidence actuelle. Je me suis alors demandé combien de résidents de Repentigny étaient des enfants d'Hochelaga ou de Maisonneuve, émigrés vers l'est au fur et à mesure de l'enrichissement des générations qui se succédaient.

2 Objectifs

L'objet de ce mémoire est la mobilité résidentielle vers Repentigny, une banlieue à l'est de Montréal. Il s'agit d'étudier l'origine de cette population en termes de quartier montréalais ou de région québécoise et de voir comment cette origine a évolué dans le temps. Notons d'emblée que cette notion d'origine diffère de celle utilisée par Statistique Canada pour qui le « Lieu d'origine désigne le dernier pays dans lequel une personne, née à l'extérieur du Canada, a résidé avant d'immigrer au Canada ». Il est donc facile de trouver combien de résidents de Repentigny ont émigré de Bosnie-Herzégovine ou de Tanzanie, mais le recensement de 2001 reste muet quant au nombre de personnes qui originent de Pointe-aux-Trembles. Dans cet esprit, on cherche à cerner un mouvement de population qui irait des quartiers centraux vers la périphérie ou des régions rurales vers Montréal, dans un corridor centré sur Repentigny.

Intuitivement, on peut croire que la population de cette banlieue provient d'un déplacement des populations rurales de Lanaudière vers la métropole, et, plus récemment, d'un débordement des quartiers populaires de l'est de l'île de Montréal : Pointe-aux-Trembles, Rivière-des-Prairies, Anjou, Mercier, Hochelaga-Maisonneuve. Ceci est également conforme aux modèles de cycle de vie des quartiers et de cycle de vie des ménages. Il reste à le confirmer et ce sera l'objectif de cette recherche.

Pour ce faire, on va utiliser un outil peu usité en cette matière : le registre foncier où l'on retrouve les actes de vente des propriétés, ce qui permettra d'établir l'origine des acheteurs. Un second objectif de la recherche est donc d'évaluer comment cet outil peut contribuer à supporter ce genre de recherche.

L'origine est un aspect du concept de mobilité résidentielle qui sera défini en fonction des résidences précédentes des membres du ménage. Il s'agit donc de lieux où le résident est demeuré durant une partie importante de sa vie, et qui pourraient avoir influencé son choix pour une banlieue spécifique. Cependant, l'outil qu'on va utiliser ne donne de l'information que sur les propriétaires, et sur leur résidence avant l'acquisition; on ne pourra donc établir qu'une partie de la trajectoire résidentielle. Ceci devrait être suffisant pour répondre aux questions posées dans la mesure où la grande majorité des résidents de Repentigny est constituée de propriétaires.

3 Problématique

3.1 Croissance urbaine et développement des banlieues

Le développement des banlieues prises individuellement est bien différent de celui de la ville centre ou de la région métropolitaine. En effet, les naissances et l'immigration vont contribuer à l'augmentation de la population de la ville, mais la croissance des banlieues va venir d'ailleurs : d'une émigration des quartiers centraux et des banlieues déjà établies, à l'occasion de la formation de nouveaux ménages ou de l'accroissement de leur taille. Ceci est cependant complexifié par les changements dans les revenus, la structure des ménages et les taux d'occupation des secteurs plus centraux. D'autre part, l'urbanisation qui modifie tous les marchés, ceux de l'emploi et de l'éducation entre autres, va également inciter les jeunes des régions à s'établir en ville.

Pour expliquer le déplacement de la population vers une banlieue donnée, on peut se poser des questions à deux niveaux; à l'échelle micro, on peut se demander pourquoi un ménage quitte un logement pour en prendre un nouveau dans cette banlieue; c'est l'approche que prennent généralement les économistes qui vont considérer que le mouvement global est le résultat d'une série de mouvements individuels. [Quigley et Weinberg, 1977, p. 42]

D'autre part, on peut regarder la question à l'échelle macro et s'interroger sur les facteurs qui orientent le développement dans telle ou telle direction; c'est une approche qui prendra en compte les facteurs identitaires, esthétiques, démographiques, technologiques, sociaux et culturels qui modèlent l'organisation des villes et de leurs banlieues.

Dans l'approche micro, on voit de plus en plus les chercheurs distinguer entre ce qui amène un ménage à quitter un logement, et ce qui dirige en suite leur démarche jusqu'au choix d'un nouvel emplacement. [Brown et Moore, 1970; Roseman, 1983]

Pour ce qui est du choix de partir, on va distinguer les choix forcés des choix libres, ces derniers étant davantage reliés à des étapes importantes dans leur cycle de vie ou à la dégradation progressive de l'environnement immédiat. Les choix forcés vont être soit reliés à des changements importants reliés au travail, ou des changements drastiques de l'environnement immédiat : incendie, expropriation. [Weinberg, 1979; Kan, 1999]

Pour ce qui est du nouvel emplacement, de nombreux chercheurs vont analyser le processus et identifier les facteurs qui influencent le choix à chaque étape.

On devra d'ailleurs s'interroger sur l'inter-influence de l'offre et de la demande de logement : a-t-on acheté des bungalows parce que c'est tout ce qu'il y avait à vendre, ou a-t-on construit des bungalows parce que c'est ça que les ménages voulaient. De la même manière, on devra se demander comment la banlieue répond à une recherche de sécurité, de tranquillité, de plus grande proximité des décideurs municipaux.

Notons enfin que les recherches récentes dans le domaine de la mobilité résidentielle traitent peu ou pas des questions de direction. Les questions les plus traitées concernent les liens entre le lieu de résidence et le lieu de travail, la prise de décision par plusieurs personnes au sein du ménage ayant chacune leurs propres critères, et la nécessité de se satisfaire d'un choix pas tout à fait adéquat à cause de contraintes de coût. [Dieleman, 2001]

3.2 L'approche macro : le comportement des villes

3.2.1 Le cycle de vie des quartiers

Sans vouloir reprendre ici toute la problématique de l'urbanisation, et en particulier celle de l'Amérique du Nord au XX^{e} siècle, rappelons simplement que la croissance des villes suite à la révolution industrielle s'est faite souvent par un déplacement centrifuge de certaines activités, accompagné de la désuétude, de la démolition et de la reconstruction des quartiers centraux ainsi que la construction de banlieues de plus en plus éloignées du centre [Burgess, 1925]. Mais cette croissance n'est pas uniforme, et on observe des axes, des corridors de développement selon le statut économique. D'autres facteurs tels des spécificités ethniques vont également définir ces axes [Hoyt, 1966]. C'est ce qu'on observe à Montréal où la population s'est répartie davantage à l'ouest ou à l'est selon qu'elle était anglophone ou francophone. [Linteau, 1992, p. 47]

Divers modèles de cette évolution vont être construits, certains considérant le quartier ou voisinage comme objet d'étude, d'autres s'appuyant sur les comportements des ménages qui les composent. Ces divers modèles sont souvent aussi efficaces les uns que les autres pour expliquer la réalité, mais les variables explicatives vont être bien différentes, plus reliées aux caractéristiques comme l'âge de l'habitation dans le cas du cycle de vie des quartiers, et plus reliés au revenu ou à l'homogénéité ethnique dans le cas du modèle dit d'arbitrage. [Schwab, 1987]

On va donc assister à un développement des banlieues qui n'est pas seulement le résultat direct de nouvelles arrivées, mais aussi du déplacement de la population urbaine pour répondre aux besoins des nouveaux ménages, et aux nouveaux besoins des ménages existants. Cependant, chaque

génération a ses nouveaux quartiers où vont s'établir ensemble les nouveaux ménages qui se ressemblent. [Fortin, 2002, p.75]

On a par ailleurs observé des inconsistances entre la croissance de la construction et celle de la population dans les banlieues vieillissantes. Plusieurs hypothèses sont invoquées pour les expliquer, mais on insiste surtout sur le besoin de tenir compte de l'âge des constructions dans l'analyse du développement des villes. [Denowitz, 1984]

Le développement de la banlieue répond donc à une augmentation de la demande de logements qui est elle-même fonction de divers facteurs dont la croissance démographique et la ré-affectation du sol qui entraînent une pénurie de logements dans les quartiers existants, la croissance des ménages qui est reliée à la démographie des adultes, mais également aux changements du style de vie, et la croissance du revenu disponible qui amène les ménages à rechercher des logements de plus grande valeur (type, grandeur, âge, qualité).

3.2.2 La théorie des secteurs de Hoyt

Homer Hoyt a élaboré une théorie du développement urbain qu'il a testé sur de nombreux cas principalement aux États-Unis. Son objectif était de comprendre les forces qui pouvaient affecter le marché immobilier. Sa théorie repose sur les sept principes suivants [Hoyt, 1937] :

1. La croissance tend à s'effectuer à partir de points d'origine donnés, le long d'axe de transport ou vers d'autres noyaux d'édifices ou de centres commerciaux.
2. La zone de développement haut de gamme tend à se développer vers les hauteurs ou les espaces offrant les plus beaux paysages.
3. Les développements résidentiels ont tendance à se développer vers des espaces libres, ouvert et tournent le dos au cul-de-sac.
4. Les espaces les plus chers ont tendance à se développer vers les résidences des leaders de la communauté.
5. Les tendances de déplacement des immeubles à bureau, des banques et des commerces, où les mieux nantis travaillent, amènent les propriétés les plus chères dans la même direction générale.
6. Les espaces résidentiels supérieurs tendent à se développer le long des voies de transport existantes les plus rapides.

7. La croissance des espaces résidentiels supérieurs tend à se poursuivre dans la même direction pour de longues périodes.

Nous allons confronter ces principes aux résultats observés lors de l'analyse des données du recensement sur Repentigny.

3.2.3 Le concept de chaîne de vacances de logement

Afin de comprendre et surtout de prédire l'évolution du marché immobilier, on a développé le concept de chaîne de vacances qui s'appuie sur la vision théorique de Hoyt, et cherche à décrire la suite d'occupants à une même adresse, et ainsi à identifier des caractéristiques stables en termes d'étape du cycle de vie et de caractéristiques socio-économiques. Ces chaînes semblent peu perméables à des variations socioprofessionnelles; elles fournissent par conséquent une assise pour étudier les interrelations entre le développement de l'immobilier et les choix des ménages tout au long de leur cycle de vie. [Lévy,1997]

3.2.4 Historique de l'expansion des banlieues québécoises après la guerre

Au Québec, les premières banlieues industrielles se sont développées avant que l'automobile ne se généralise, dans des structures locatives à propriétaire-occupant ce qui a établi des quartiers entiers de duplex et de triplex.

L'après-guerre a donné le coup d'envoi à la construction de maisons individuelles : les bungalows. Il s'agissait de loger les parents du *baby-boom*. De cette période datent le développement de Pointe-aux-Trembles et les débuts de Repentigny en tant que banlieue éloignée. Elle se poursuit jusqu'à Expo67 qui masque le déclin de la construction lié au creux démographique. Les baby-boomers sont encore aux études et viennent de louer leur premier appartement.

Les années soixante-dix et quatre-vingt constituent une époque de saturation où l'on complète la construction de la première couronne. Malgré le premier choc pétrolier de 1972, deux sommets dans la construction sont enregistrés en 1977 et 1987, avec un creux correspondant à la récession de 1981. C'est la décennie où les baby-boomers accèdent à la propriété, ou celle où ils s'achètent une plus grande maison pour y élever leur bien petite famille.

Les années quatre-vingt-dix et la présente décennie marquent le vieillissement des banlieues et de leur population. On y note, sinon un retour vers le centre, du moins la construction de condos pour loger les couples de baby-boomers retraités et/ou divorcés et dont l'enfant a quitté la maison.

Pour ceux qui veulent une maison neuve, il y a la troisième couronne puisque les banlieues plus proches sont déjà construites. [Fortin, 2002; Lessard, 2001; Gohier, 1995]

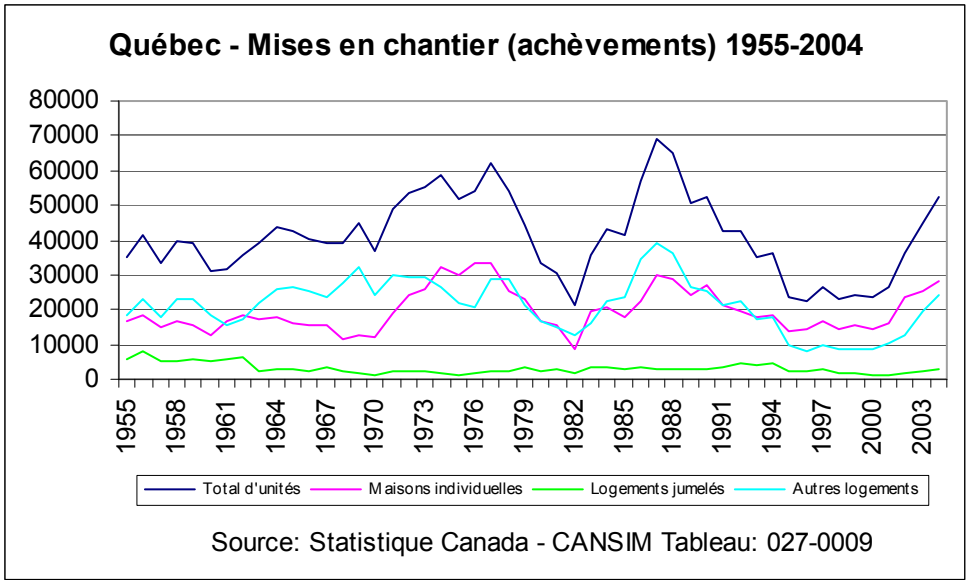


Figure 1 Mises en chantier 1955-2004

La *Figure 1 Mises en chantier 1955-2004* montre l'évolution de la construction selon le type d'habitation. On remarque tout d'abord les chutes importantes reliées aux récessions de 1981 et de la fin des années quatre-vingt-dix. On note également que le nombre de maisons individuelles dépasse les autres formes au milieu des années soixante-dix (établissement des baby-boomers) et depuis 1995, ce qui, cette fois, manifeste un changement de comportement des québécois, et en particulier des Montréalais, visant l'accession à la propriété.

3.3 L'approche micro : le comportement des ménages

Pour introduire le concept de mobilité résidentielle intra-urbaine (*intra-urban residential mobility*), on doit d'abord définir la mobilité comme l'ensemble des déplacements dans l'espace physique de personnes ou de groupes d'individus, quelle que soit la durée et la distance de ces déplacements. On va ensuite distinguer les migrations de longue distance (internationales, inter-provinciales ou interurbaines) qui modifient l'ensemble des activités, des migrations de plus courte distance qui ne modifient pas nécessairement des activités comme l'emploi. Cependant, ici encore on devra distinguer les déplacements de longue, moyenne ou courte durée; les premiers donneront lieu à des déménagements et les derniers au navettage [Courgeau, 1988].

La mobilité résidentielle intra-urbaine va se définir comme le changement de résidence à l'intérieur du même ensemble urbain et qui permet de demeurer dans le même marché d'emplois,

mais également de maintenir les mêmes réseaux économiques et sociaux. On doit noter ici que ce concept ne s'applique pas d'abord aux individus, mais aux ménages même si ceux-ci peuvent ne comprendre qu'un individu [Rossi, 1980].

3.4 Le choix de quitter sa résidence actuelle

Diverses études ont identifié les raisons des changements de résidence à l'intérieur d'un même espace urbain [Gilmour, 1970; Lelièvre, 1988; Bonvalet et Brun, 2002]. Le statut d'occupation, et plus particulièrement la volonté de devenir propriétaire semble dominer; les anglophones et les avocats utilisent le terme *tenure* pour décrire ce concept qui exprime non seulement le mode d'occupation d'un logement, mais les privilèges que ce mode confère. En effet, si l'on se restreint à l'expression mode d'occupation, on se limite au rapport entre l'occupant et son logement en tant qu'espace habité, sans tenir compte des autres dimensions de cet objet à titre d'épargne ou d'investissement. On veut devenir propriétaire non seulement pour les avantages reliés directement au logement, mais également pour les avantages socio-économiques rattachés au statut de propriétaire : reconnaissance sociale, capacité d'emprunt, épargne, gains de capital [Rossi, 1980; Barakatt, 1998; Cribier et al., 1988].

Le concept de cycle de vie des ménages

Les événements qui marquent les étapes du cycle de vie, et en particulier la formation de nouveaux ménages familiaux et l'arrivée d'enfants constituent des facteurs importants dans le déclenchement d'un changement de résidence. [Simmons, 1968]. Le cycle de vie des ménages comprend des événements qui modifient les besoins de logement et induisent souvent des déménagements. Foote [1960] en identifie six décrites au Tableau 1 *Étapes du cycle de vie*.

Tableau 1 Étapes du cycle de vie

Étape (*stage*)	Âge du mari	Taille de la famille	Revenu	Tenure médiane	Mobilité	Localisation
1- *Pre-Child* Avant les enfants	23-24	2	3 000	Locataire	1 déménagement	Centre-ville
2- *Child bearing* Enfance	25-34	3-4	4 000	Locataire	2-3 déménagements	Périphérie du centre
3- *Child Rearing* Adolescence	35-44	4	4 300	Propriétaire	1 déménagement	Périphérie ou banlieue
4- *Child Launching* Départ des enfants	45-51	4-3	4 500	Propriétaire	1 déménagement	Banlieue
5- *Post Child* Après les enfants	52-64	3,5-2	3 800	Propriétaire	Peu mobile	
6- *Widowed* Veuvage	61-72 (veuve)	1	…	Sous-famille (chez enfants)		

Notons que ce modèle, très centré sur la famille, décrit bien le ménage américain moyen des années soixante. Cependant, pour représenter adéquatement la réalité actuelle, il faudra tenir compte de l'évolution de cette société : réduction de la natalité, divorces et remariages, personnes

résidant seules, jeunes adultes chez leurs parents, longévité accrue, monoparentalité, ménages atypiques. [Lelièvre, 1988] De plus, la répartition du travail a également beaucoup changé, en particulier quant au nombre de membres du ménage qui travaillent, ceci ayant une incidence sur la localisation. [White,1977; Weinberg, 1979; Doorn et Van Rietbergen, 1990] On en arrive donc maintenant à relier les trajectoires résidentielles aux événements qui s'inscrivent au cours de la vie* (*life course*). [Murdie, 1999, p.11]

Si on cherche à relier le cycle de vie à la mobilité intra-urbaine; un certain nombre d'hypothèses se vérifient généralement : la mobilité est plus grande au centre où il y a plus de logements locatifs; la majorité des déplacements sont courts; les immigrants arrivent au centre ; les déplacements sont excentriques sauf en fin de cycle; les déplacements sont fonction de l'étape parce que la taille du ménage change. [Johnston, 1969]

Adaptation au changement

Les déménagements sont des événements qui surviennent au cours du cycle de vie d'un ménage et constituent des actions d'adaptation aux changements et aux événements plus ponctuels qui ponctuent la vie du ménage; il existe souvent des alternatives au déménagement comme réponse à une nouvelle situation : on peut finir le sous-sol, ajouter un étage, acheter ou louer un pied-à-terre en ville, une seconde ou une troisième voiture… [Rossi, 1955]

Le logement et son environnement pourront être partiellement ajustés aux besoins; par exemple, on pourra finir un sous-sol pour y ajouter une chambre pour un adolescent. On pourra aussi acheter une troisième voiture pour permettre à la plus vieille d'aller à l'université. On pourra même se battre pour obtenir un parc ou une école, ou prévenir l'implantation d'une usine polluante dans le voisinage.

Dans l'évaluation des irritants du présent logement, on devra donc tenir compte des actions possibles pour les résoudre; de plus, dans la considération des logements possibles, on devra considérer les avantages et les nuisances de chaque site visé, avec les correctifs et les adaptations que l'on pourra y apporter, le tout projeté tout au long de l'occupation envisagée. Le choix se fera souvent en établissant des scénarios auxquels on attachera des logements potentiels et pour lesquels une comparaison coûts-bénéfices sera établie.

3.5 Le processus de sélection de la nouvelle résidence

Une fois la décision de déménager prise, il reste encore à trouver le logement adéquat. Le processus implique d'abord de définir la propriété visée en terme de caractéristiques intrinsèques,

* Traduction du Grand dictionnaire terminologique de l'Office québécois de la langue française.

d'environnement et de localisation. Les caractéristiques intrinsèques comprennent bien sûr la grandeur et le type d'habitation, le prix et les autres caractéristiques requises, surtout lorsque le déménagement vise à répondre à un besoin spécifique. L'environnement va comprendre la qualité tant physique que sociale de l'environnement immédiat, de même que l'ensemble des services de proximité recherchés. La localisation va identifier le territoire qui sera considéré pour l'identification des logements candidats.

Le facteur temps dans le processus de choix résidentiel

L'économie de marché classique se fonde sur l'hypothèse de la connaissance instantanée de toute l'information pertinente à une prise de décision d'un acteur. Cette hypothèse est remise en question, et le temps requis pour obtenir l'information implique de nombreux compromis dans le choix d'une nouvelle résidence. [Flowerdew, 1978]. On peut identifier plusieurs aspects où le temps peut jouer un rôle important que ce soit en terme du moment où s'effectue le déménagement et qui est relié tant à l'état du marché foncier qu'à la synchronisation avec d'autres événements comme les changements de travail. Il y a aussi le temps disponible pour effectuer l'identification des logements potentiels, leur visite, leur évaluation, la présentation et la négociation d'une offre d'achat, le financement et l'achat.

Le bungalow comme solution durable

Le bungalow devient un logement particulièrement attirant dans la mesure où il permet au ménage de s'adapter à certains changements importants dans son cycle de vie. Le bungalow est le paradis du bricoleur. Il peut non seulement le décorer à sa guise, mais également en augmenter les capacités par la finition du sous-sol ou l'ajout d'un étage ou d'une chambre au-dessus du garage. Il permet même l'aménagement d'une chambre-appartement pour étudiant au sous-sol. [Morisset et Noppen, 2004] Cette qualité peut donc en faire un choix privilégié pour un ménage en début de cycle puisqu'il permet d'acquérir un logement répondant aux besoins actuels, mais qui sera adaptable aux phases subséquentes du cycle de vie.

3.6 Le choix du nouveau lieu de résidence

Le choix d'un lieu de résidence dans une région urbaine est cependant tributaire à la fois de la connaissance que l'on a du territoire (*Awareness Space*) [Brown, 1970; Quigley, 1977; Roseman, 1983], et de la présence de réseaux sociaux, et d'abord des réseaux familiaux, tant au point d'origine qu'à celui de destination [Simmons, 1968; Rossi, 1980]. Ce territoire correspond à celui qui est couvert par les activités quotidiennes décrites par le prisme espace-temps

d'Hägerstrand. Notons enfin que le meilleur prédicteur de la prochaine résidence est la résidence actuelle. [Simmons, 1968; Rossi, 1980]

Le point de vue économique néoclassique

Les économistes néoclassiques vont s'entendre sur certains aspects du choix de localisation résidentielle à partir d'une fonction d'utilité qui peut s'exprimer comme $\mathbf{U = U(z, q, t)}$ où **q** représente le terrain, **t** la distance au centre-ville et **z** le reste du panier de consommation. Dans ces modèles, les économistes réduisent les avantages et inconvénients de la localisation à deux facteurs, la superficie occupée et à la distance du centre-ville, les deux induisant des coûts qui réduisent d'autant le panier d'autres biens. Muth, Wingo et Alonso vont proposer des modèles qui expliquent différemment la localisation des gens selon leur revenu, les plus riches au centre-ville, les classes aisées en banlieue et les plus pauvres entre les deux. [Abramo, 1997] Les ménages bougent lorsque la différence entre l'utilité anticipée dépasse l'utilité actuelle au-delà d'un certain seuil, sous réserve des besoins et des capacités financières du ménage. [Quigley, 1977; Brummel, 1979; Weinberg, 1979; Rossi, 1980; Kann, 1999]

La situation se complique lorsque le travail s'effectue ailleurs qu'au centre-ville ou lorsque qu'un ménage comprend plus d'un travailleur. Certains économistes ont également attaqué le problème et trouvé des modèles qui peuvent expliquer les choix de ces ménages. White en arrive à prédire que les ménages à deux travailleurs vont demeurer plus près du centre-ville que ceux à un seul travailleur, et que la localisation du ménage va se faire plus près du lieu d'emploi des femmes qui se trouve plus souvent en banlieue. [White, 1977]

Le déménagement lui-même entraîne des coûts qui sont loin d'être négligeables et qui peuvent retarder la décision de bouger; de plus, ces coûts vont influencer la fréquence des déménagements, et on doit s'attendre à ce que les ménages les moins fortunés et les plus fortunés bougent moins souvent que les autres. [Muth, 1974; Weinberg, 1979; Amundsen, 1985]

Aucun des modèles économiques consultés ne semble tenir compte des liens préexistants entre le ménage qui se déplace et son environnement local: famille, amis, services. De plus, les modèles économiques ne tiennent pas non plus compte de l'environnement bâti et ne font donc pas entrer dans les équations la distinction entre les logements neufs et les usagés.

3.7 La direction et la longueur des mouvements de population

Les modèles économiques se soucient en général très peu de la direction des déplacements; ils prennent en compte la distance des déplacements et la proximité des biens et services recherchés [Zoller, 1972; Miller, 2003], mais peu les directions, sinon en fonction des classes sociales. [Hoyt, 1966] Des enquêtes menées aux États-Unis éliminent explicitement la présence d'amis comme raison de déménager [Rossi, 1980, p. 138]; ils ne disent rien de cette influence quant à la localisation une fois la décision prise. Adams souligne cependant le modèle que les gens se font de l'espace, et affirme qu'ils ne connaissent que les services dans leur secteur de résidence. La Figure 2 *Perception de la ville selon Adams* illustre le phénomène où une personne pourrait fréquenter le centre d'achat en Z, mais pas en Y qu'il ne saurait même pas localiser précisément.

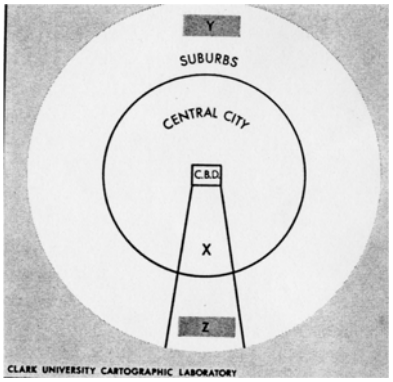


Figure 2 Perception de la ville selon Adams

Les déménagements se feront donc dans un secteur connu et le plus souvent à proximité. Cependant, l'orientation générale de la migration, constituée d'une série de mouvements plus ou moins aléatoires peut ne pas apparaître immédiatement, surtout dans le domaine locatif. [Gilmour, 1970, p. 161] Cependant, si on pouvait combiner tous ces déplacements sur une assez longue période, on pourrait sans doute mieux comprendre comment se sont effectuées ces migrations intra-urbaines à l'échelle des sous-populations. C'est ce qui va nous intéresser ici.

Pour mesurer la direction d'un déplacement de population, on peut tenter de quantifier chaque déplacement individuel puis de consolider ces mesures. Une des approches utilisées consiste à mesurer l'angle entre le vecteur de déplacement, et l'axe qui relie l'origine au centre-ville. Avec cette approche, un angle près de 180° identifie un déplacement vers les couronnes, un angle de 0° signifie un retour vers le centre alors que tous les angles autour de 90° sont des sauts de côté qui demeurent donc dans le même anneau. Un des intérêts de cette mesure est qu'elle est indépendante des distances, tant de l'origine que de la destination. La longueur du déplacement, de même que la distance du centre-ville, peuvent être calculées et analysées séparément. [Adams, 1969]

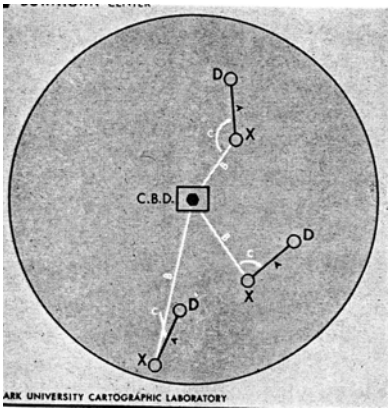


Figure 3 Angles de déplacements selon Adams

En ce qui a trait à la longueur des déplacements, on observe généralement qu'ils sont assez courts et que les ménages cherchent à rester près de leurs proches [Maiso, 1998; Owusu, 1999; Prédali, 2002]; les déplacements restent courts même quand la distance domicile-travail s'allonge. [Pochet et Routhier, 2002]

3.8 Le corridor théorique de relocalisation

La stratégie des ménages pour trouver une nouvelle résidence sera donc influencée par le temps disponible pour acquérir l'information nécessaire sur le marché, puis pour visiter, comparer, négocier la résidence visée. On a posé l'hypothèse que l'information déjà connue du ménage et celle qu'il peut facilement recueillir dans son réseau de contacts va augmenter la probabilité de choisir une nouvelle résidence dans un espace qui se définit à partir de ses comportements quotidiens (le prisme spatio-temporel de Hägerstrand), de la localisation de ses réseaux et de facteurs géographiques dont les axes de communication constituent le principal.

L'espace de recherche n'est cependant pas une plaine uniforme centrée autour de la résidence actuelle ou du lieu de travail anticipé. Il s'agit d'un territoire dont chaque parcelle sera explorée différemment selon l'information connue sur les logements disponibles pouvant correspondre aux besoins du ménage. Ceci donnera sans doute un territoire en forme d'ovale aligné sur l'axe centre-ville – résidence et où l'intensité de la recherche ne sera ni trop près de la résidence actuelle (logements déjà occupés et de toute façon trop semblable à celui occupé), ni trop éloigné (coûts de navettage plus élevé sans autres gains).

Ces choix individuels vont se traduire par un mouvement migratoire le long des axes de transport et qui vont définir un corridor dans lequel l'essentiel de la population va se déplacer, non seulement avec le cycle de vie de chaque ménage, mais aussi de génération en génération.

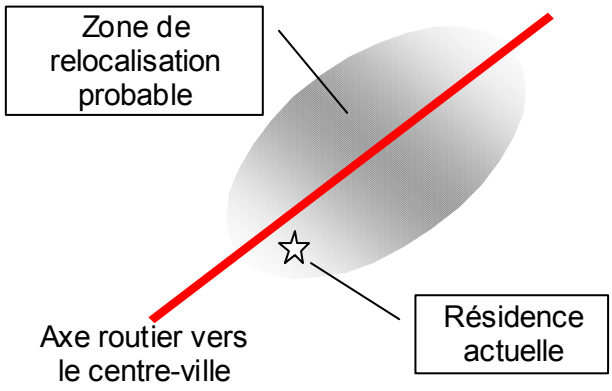


Figure 4 Corridor théorique de mobilité

En effet, pendant que les enfants grandissent, la frange extérieure de la ville se construit et se peuple, ce qui fait que lorsqu'il atteint l'âge d'émancipation, le jeune doit s'établir au-delà de la couronne où vivait ses parents et dont l'épaisseur dépendra de la vigueur de la croissance des ménages, elle-même fonction à la

fois de la croissance démographique et des changements dans la taille des ménages et dans la superficie au sol occupée par les logements.

3.9 L'obtention de données fiables

Pour étudier la mobilité résidentielle et les cycles de vie de ménages, on doit tenir compte à la fois de l'espace et du temps. On va trouver de l'information horizontale, c'est-à-dire qui couvre un territoire à un moment donné, dans les recensements et enquêtes du même type, et l'information longitudinale dans les histoires de vie et autres enquêtes de ce genre qui suivent l'évolution d'un ménage donné.

3.9.1 Les recensements et autres données horizontales

On est placé devant un dilemme puisque les recensements ne permettent pas de saisir l'ensemble des événements, en particulier tout ce qui se passe entre les recensements. Pour ce qui est des enquêtes, on a observé un problème avec la mémoire des participants; par exemple, les dates de mariage sont bonnes à 99%, mais celles des migrations entre 70% et 77%. [Courgeau, 1990]

La tradition nord-américaine qui privilégie la protection de la vie privée a limité jusqu'à maintenant l'utilisation d'un identifiant unique et permanent comme le numéro d'assurance sociale pour établir l'identité des résidents, contrairement à l'Europe, et en particulier à l'Europe de l'est, où des registres de résidence sont maintenus dans de nombreux pays et rendus accessibles aux fins de recherche. Ces données peuvent aussi être assez facilement reliées aux données agrégées comme celles des recensements. [Poulain 1996]

3.9.2 Les enquêtes longitudinales

Les enquêtes longitudinales sont coûteuses et la quantité de données est par conséquent restreinte et pose des problèmes d'analyse statistique; [Courgeau et Lelièvre, 1990] mais la succession des événements permet de préciser les rapports de causalité. [Wagner, 1987, p.41] On dispose maintenant d'outils géomatiques qui permettent de suivre et d'étudier les histoires de vie. [Thériault et al., 2002]

Au Québec, une importante étude sur les déménagements a été réalisée dans les années '70 dont les résultats confirment les hypothèses généralement admises sur le cycle de vie des ménages, la structuration linguistique de Montréal et la recherche de promotion sociale dans le choix d'une résidence. [Lavigne, 1978] Peu de documents sont cependant toujours disponibles.

3.9.3 L'occupation successive des logements

Pour pallier à ces problèmes, on peut s'intéresser à la disponibilité des logements et à la succession de leurs occupants ce qui a donné naissance au concept de chaînes de vacances. L'obtention de données s'avère cependant aussi coûteuse que pour les histoires de vie.[Emmi, 1985; Lévy, 1997]

On peut enfin utiliser certains registres officiels des transferts de propriété qui sont plus faciles à consulter même s'ils fournissent moins d'informations socio-démographiques [Morrow-Jones, 2000]; c'est cette dernière approche que nous allons privilégier.

3.10 Choix du territoire étudié

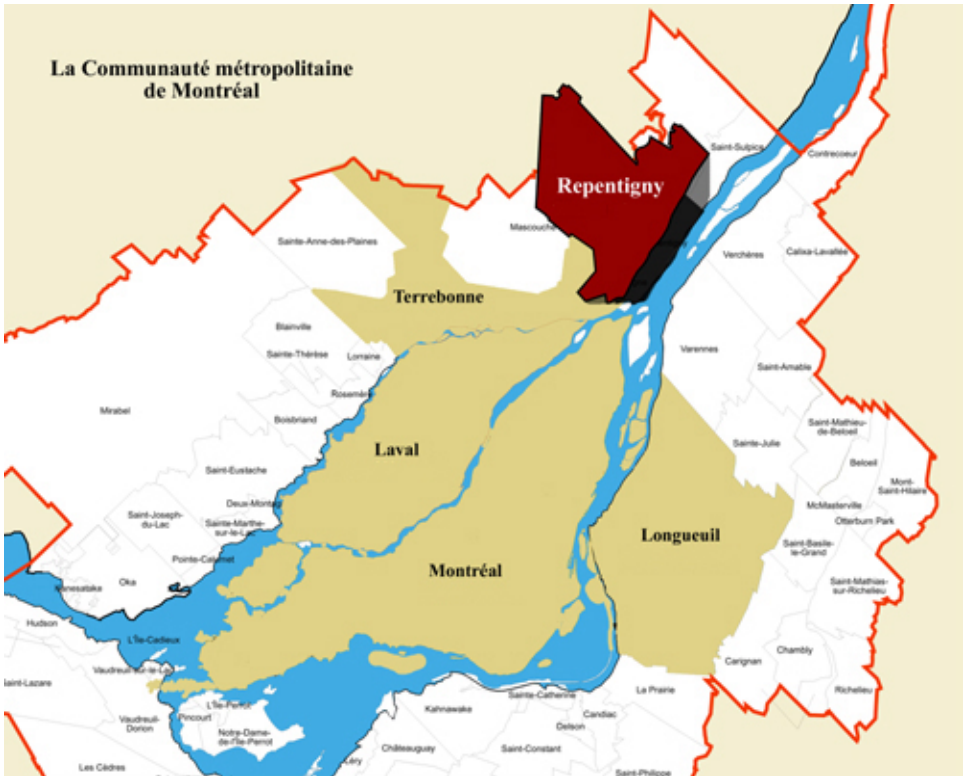


Figure 5 Localisation de Repentigny

Source : Site Internet de la ville de Repentigny

Le choix de Repentigny comme objet d'étude se justifie parce qu'il facilite l'étude des phénomènes de migrations intra-urbaines et ce pour de nombreuses raisons. D'abord, sa situation géographique en fait à la fois le débouché naturel des quartiers à l'est du pont-tunnel Louis-Hyppolite Lafontaine au sud et du pont Pie IX au nord. D'autre part, Repentigny est naturellement le point d'entrée à Montréal de la population de Lanaudière.

La Figure 6 *Langue parlée à la maison* illustre l'homogénéité de sa population, et sa co mposition alignée sur l a majorité québécoise évite de devoir tenir compte des dimensions ethniques et linguistiques qui entrent naturellement dans l'étude d'autres quartiers.

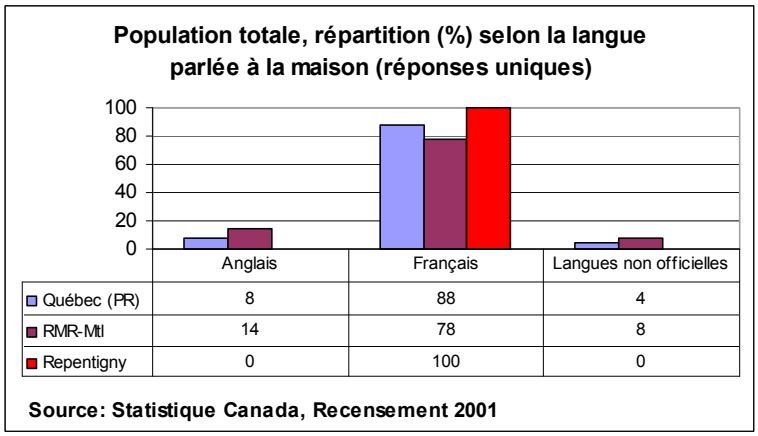


Figure 6 Langue parlée à la maison au Québec, à Montréal et à Repentigny

On notera également à la Figure 7 *Revenus moyen et médian* qu'il s'agit d'une population en moyenne mieux nantie que Montréal, mais les différences sont bien moindres que ce que l'on observe dans le West Island.

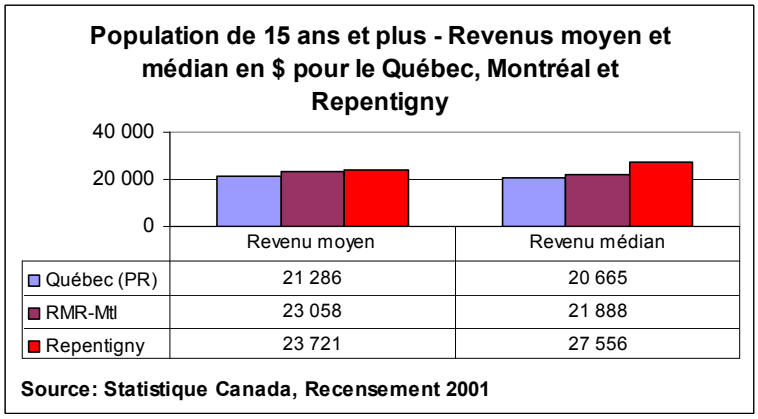


Figure 7 Revenus moyen et médian au Québec, à Montréal et à Repentigny

Cependant, la forte proportion de propriétaires que l'on observe à la Figure 8 *Statut d'occupation* justifie l'utilisation du registre foncier comme source de données.

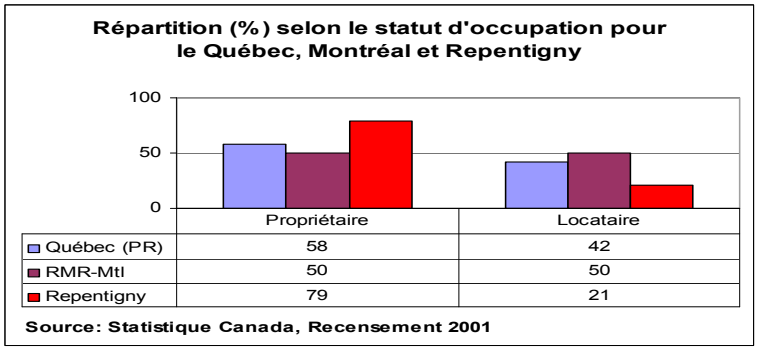
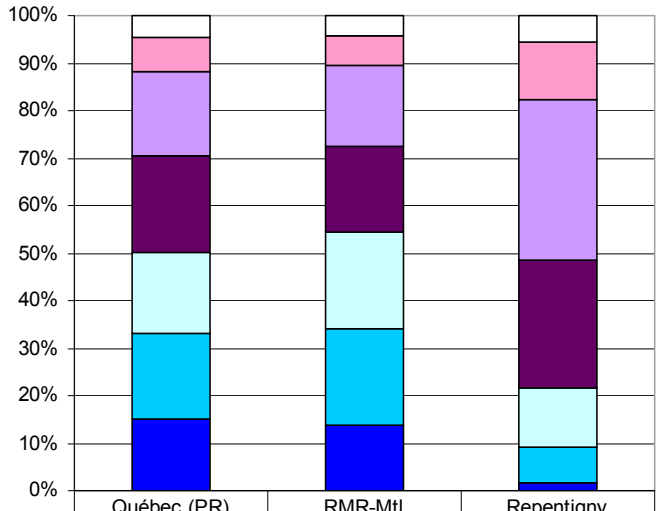


Figure 8 Statut d'occupation au Québec, à Montréal et à Repentigny

Mentionnons aussi que les périodes de croissance de Repentigny sont bien marquées et très distinctes de cell es de Montréal comme on peut le constater à la Figure 9 *Années de construction*. On y remarque que la croissance du logement privé est à peu près uniforme au Québec, alors qu'on note une légère ac célération dans la région de Montréal de la fin de la guerre aux années soixante-dix. Pour Repentigny, la croissan ce se manifeste d'abord dans les années soixante-dix, mais surtout dans les années quatre-vingt. Cette caractéristiq ue va éliminer le bruit causé par les déplacements internes à la métropole et qui constituent normalement la majorité des déplacements intra-urbains. [Gilmour, 1970]

Logements privés - Répartition (%) selon l'année de construction pour le Québec, Montréal et Repentigny



	Québec (PR)	RMR-Mtl	Repentigny
1996-2001	139 495	61 215	1 465
1991-1996	207 945	85 930	3 215
1981-1990	530 580	244 065	8 845
1971-1980	610 275	255 490	7 055
1961-1970	505 720	286 455	3 260
1946-1960	533 870	290 640	2 000
Avant 1946	450 230	193 575	405

Source: Statistique Canada, Recensement 2001

Figure 9 Années de construction au Québec, à Montréal et à Repentigny

Les données de construction peuvent également être comparées aux données de la Figure 10 *Pyramide des âges* où l'on observe une nette déformation à Repentigny, où les adultes de 35 à 55 ans, de même que leurs enfants, sont nettement surreprésentés par rapport à Montréal.

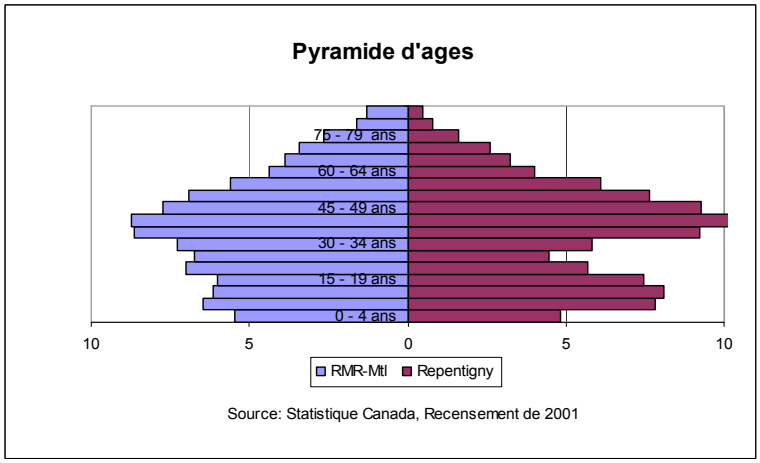


Figure 10 Pyramide des âges au Québec et à Repentigny

En terminant, on va noter à la Figure 11 *Mobilité comparée* la plus grande stabilité de la population de Repentigny, due sans doute au plus haut taux de propriétaires.

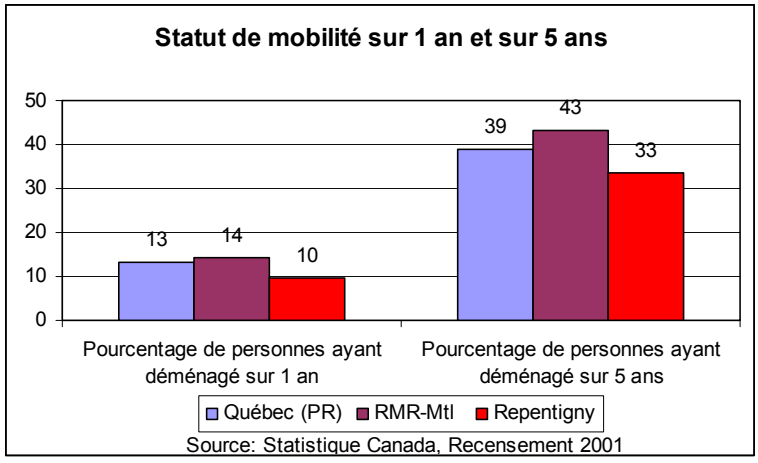


Figure 11 Mobilité comparée au Québec, à Montréal et à Repentigny

4 Questions et hypothèses de recherche

4.1 La mobilité résidentielle dans le corridor de Repentigny

La population de Repentigny se constitue à partir de sa croissance naturelle d'une part, mais surtout d'un apport provenant des secteurs avoisinants dans l'axe du centre-ville de Montréal. Ainsi, Repentigny se construit du débordement des populations de l'est de l'île de Montréal : Pointe-aux-Trembles, Rivière-des-Prairies, Montréal-Est et Mercier, de même que du rapprochement vers Montréal des résidents du reste de Lanaudière. La mobilité résidentielle s'exerce donc à l'intérieur d'un corridor bien précis où l'on va retrouver tant l'origine que la destination des mouvements de population.

Pour confirmer cette hypothèse, nous allons regrouper les adresses d'origine par code postal, puis utiliser la structure des codes postaux pour agréger ces origines en territoires contigus correspondant à des réalités géopolitiques : régions, quartiers.

L'hypothèse sous-jacente à cette question est que les personnes déménagent soit pour se rapprocher d'un centre, soit pour trouver une résidence correspondant mieux à leurs besoins. Dans ce dernier cas, s'ils ne peuvent trouver une propriété adéquate à proximité, ils vont choisir d'abord une banlieue dans l'axe constitué du centre-ville et de leur résidence précédente, que ce soit la leur propre ou celle de leurs parents. Ainsi, ils maintiennent à leur nouvelle résidence les réseaux établis à l'ancienne. Ces réseaux comprennent entre autres les parents et amis qui demeurent à l'origine ou qui les ont précédés dans leur migration. Suivant cette hypothèse, on s'attend à trouver à Repentigny un afflux d'immigrants provenant davantage des quartiers de l'est de Montréal et de Lanaudière, que des autres quartiers de Montréal ou des autres régions du Québec.

4.2 Le registre foncier comme source de données

Les actes de vente des propriétés, que l'on retrouve au registre foncier, peuvent être utilisés, sous certaines conditions, pour déterminer certaines caractéristiques des populations, et en particulier une partie des trajectoires résidentielles.

Sur un acte de vente, on indique comme adresse de résidence de l'acheteur celle de sa résidence au moment de l'achat, habituellement celle qu'il va quitter pour aménager dans la demeure qu'il achète. Ainsi, on s'attend à pouvoir chaîner ces résidences précédentes jusqu'au premier logement dont l'acheteur n'aura pas été propriétaire. En pratique, il arrivera cependant que cette chaîne soit brisée lorsque l'adresse indiquée est celle de la propriété achetée.

Pour que cette information soit utilisable, il faudra que la population étudiée soit essentiellement une population de propriétaires. De plus, il faudra s'assurer que la population que l'on ne peut retracer a les mêmes comportements que celle que l'on a pu suivre.

5 Pertinence scientifique et sociale

5.1 Pertinence scientifique

La pertinence scientifique se situe d'abord dans l'utilisation d'une nouvelle source de données publiques pour étudier des phénomènes de migrations fines qui sont mal couverts par les recensements et autres enquêtes. Ce travail va permettre de tester les capacités et les limites des outils que constituent le cadastre et le registre foncier et des outils technologiques qui les accompagnent, surtout depuis leur récente disponibilité sur l'Internet.

D'autre part, cette recherche devrait venir confirmer les hypothèses généralement admises sur la mobilité résidentielle intra-urbaine : la faible distance parcourue lors des déménagements, le déplacement le long des grands axes, le moment de l'acquisition d'une maison dans le cycle de vie des ménages. Elle devrait par ailleurs contredire l'hypothèse selon laquelle seul le prix va jouer dans le choix d'une résidence en révélant l'importance du quartier d'origine.

5.2 Pertinence sociale

La pertinence sociale s'inscrit dans l'apport de nouvelles données sur les liens entre les populations des quartiers centraux et celles de banlieues. Ceci pourrait amener une meilleure compréhension des enjeux de communication entre des communautés parentes et d'éviter des discours trop simplificateurs comme on en a vu dans le cas des audiences du BAPE sur le projet de modernisation de la rue Notre-Dame en 2001.

Dans ce cas, en effet, on a opposé les intérêts des populations des quartiers d'Hochelaga-Maisonneuve et de Mercier à ceux des banlieusards de Pointe-aux-Trembles et de Repentigny. S'il est vrai que les intérêts sont souvent conflictuels entre résidents et navetteurs, on devrait cependant aussi tenir compte de la parenté de ces populations qui utilisent les liens routiers pour se fréquenter.

Enfin, le développement de méthodes relativement simples et accessibles peut favoriser l'utilisation du registre foncier afin de publiciser de l'information d'intérêt public et actuellement détenue par quelques personnes seulement.

6 Méthodologie

6.1 Approche générale

Pour répondre à la première question de recherche, nous avons choisi d'utiliser le registre foncier comme source documentaire. Nous aurions pu choisir une enquête sur le terrain ou alors effectuer des entrevues en profondeur pour obtenir le détail du cycle de vie des ménages. Le choix d'une source historique nous est apparu utile en ce qu'il nous procure des données historiques plus fiables que les enquêtes ou les entrevues. De plus, cette approche permet une localisation exacte et un échantillonnage relativement facile. Elle permet enfin de retourner chercher de nouveaux cas si des questions surgissent en cours d'analyse.

La présente section va détailler les choix méthodologiques. On va d'abord justifier le territoire choisi, puis décrire le choix des cas sur ce territoire. On va poursuivre en décrivant et justifiant l'approche proposée pour l'échantillonnage. On va également présenter les modèles d'information et les variables étudiées. On va enfin s'attarder sur les processus de cueillette et d'analyse des données.

6.1.1 Frontières et découpage du territoire

Nous avons choisi d'étudier le territoire de Repentigny tel qu'il apparaît aujourd'hui, après la fusion de Le Gardeur. Il s'agit d'un choix relativement arbitraire mais qui demande l'agrégation des données du recensement.

Pourquoi découper ?

Nous aurions pu répartir l'échantillonnage par secteur de recensement, mais l'évolution démographique rapide nous aurait rapidement confrontés à des problèmes de représentativité pour les périodes initiales. On a cependant utilisé le découpage par secteur de recensement pour analyser l'évolution interne de la ville.

Découpage selon les secteurs de recensement

L'immense avantage du découpage selon les secteurs de recensement est de pouvoir immédiatement relier les données recueillies à des données démographiques fiables qui vont à la fois faciliter l'échantillonnage en fournissant la taille de la population visée, et par la suite fournir un ensemble de données pour supporter l'analyse et permettre une interprétation des phénomènes observés.

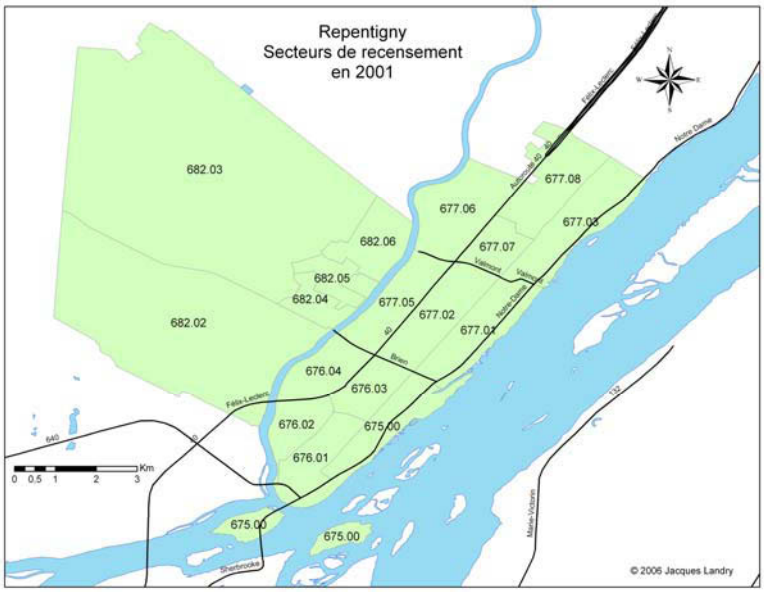


Figure 12 Secteurs de recensement de Repentigny en 2001

6.1.2 Regroupement selon les codes postaux

Les propriétés étudiées ont également été regroupées selon les trois premiers caractères du code postal, appelés aussi Région de tri d'acheminement (RTA). Ce ci a l'avantage de permettre un regroupement immédiat des données en trois zones conformes au développement de Repentigny :

- le vieux Repentigny (partie ouest – J6A)
- le nouveau Repentigny (partie est – J5Y)
- l'ancienne ville de Le Gardeur (J5Z)

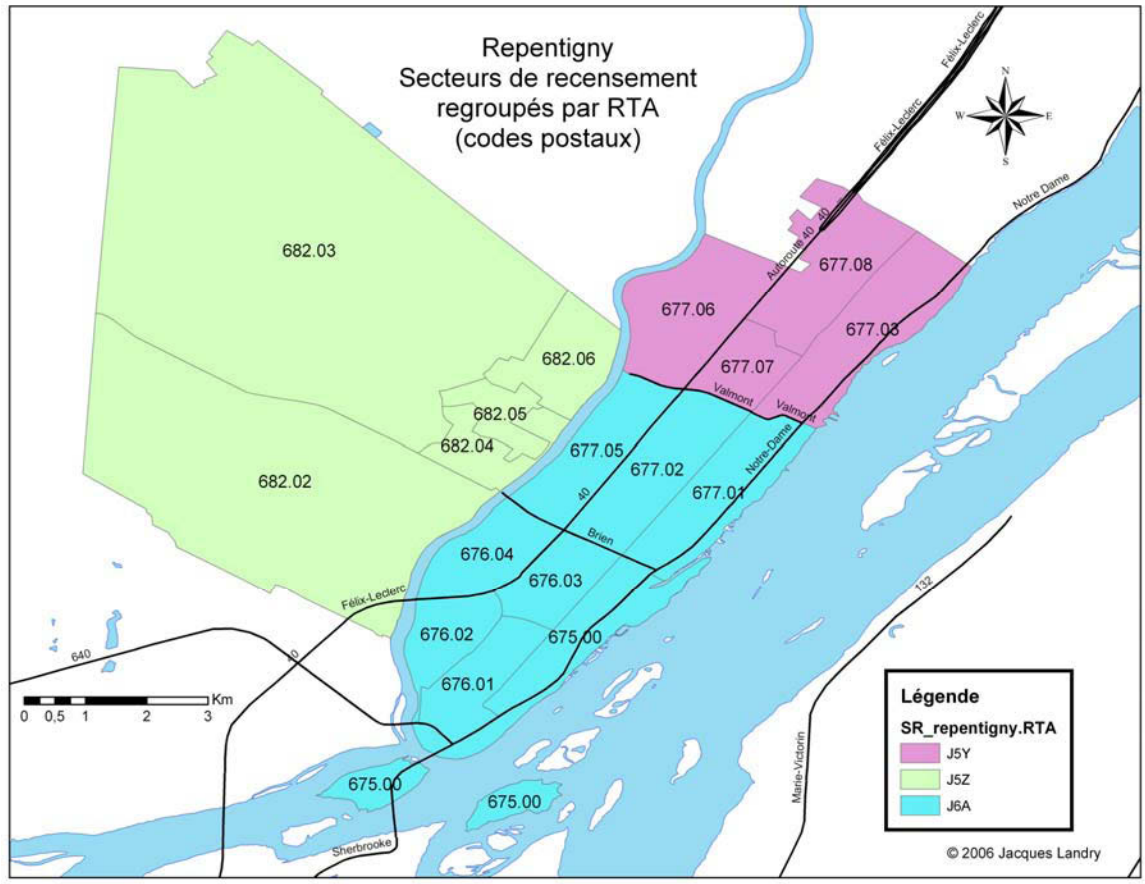


Figure 13 Découpage de Repentigny selon les trois premiers caractères du code postal

6.1.3 Découpage temporel

En plus d'une stratification spatiale, on voudra considérer les périodes de construction. En effet, comme de nombreuses autres banlieues, Repentigny s'est construite par vagues successives plus ou moins bien alignées sur les cycles économiques et démographiques.

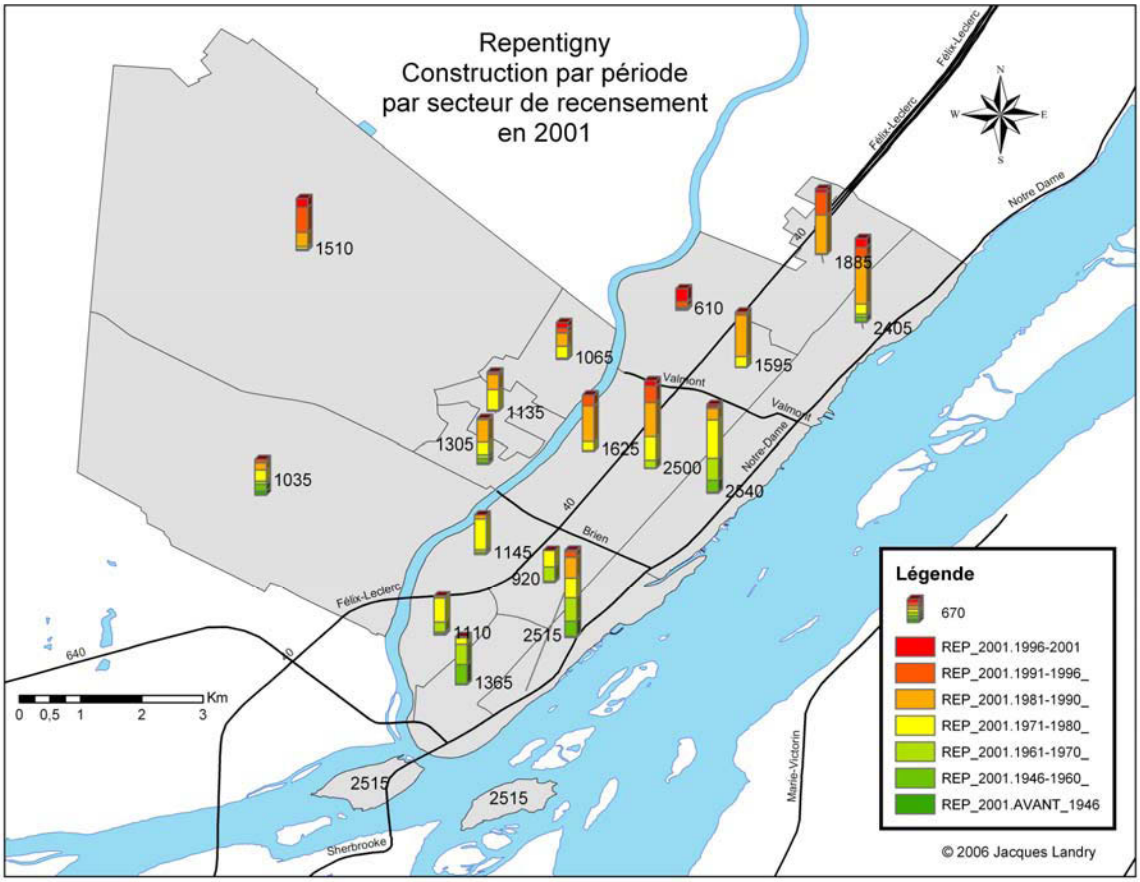
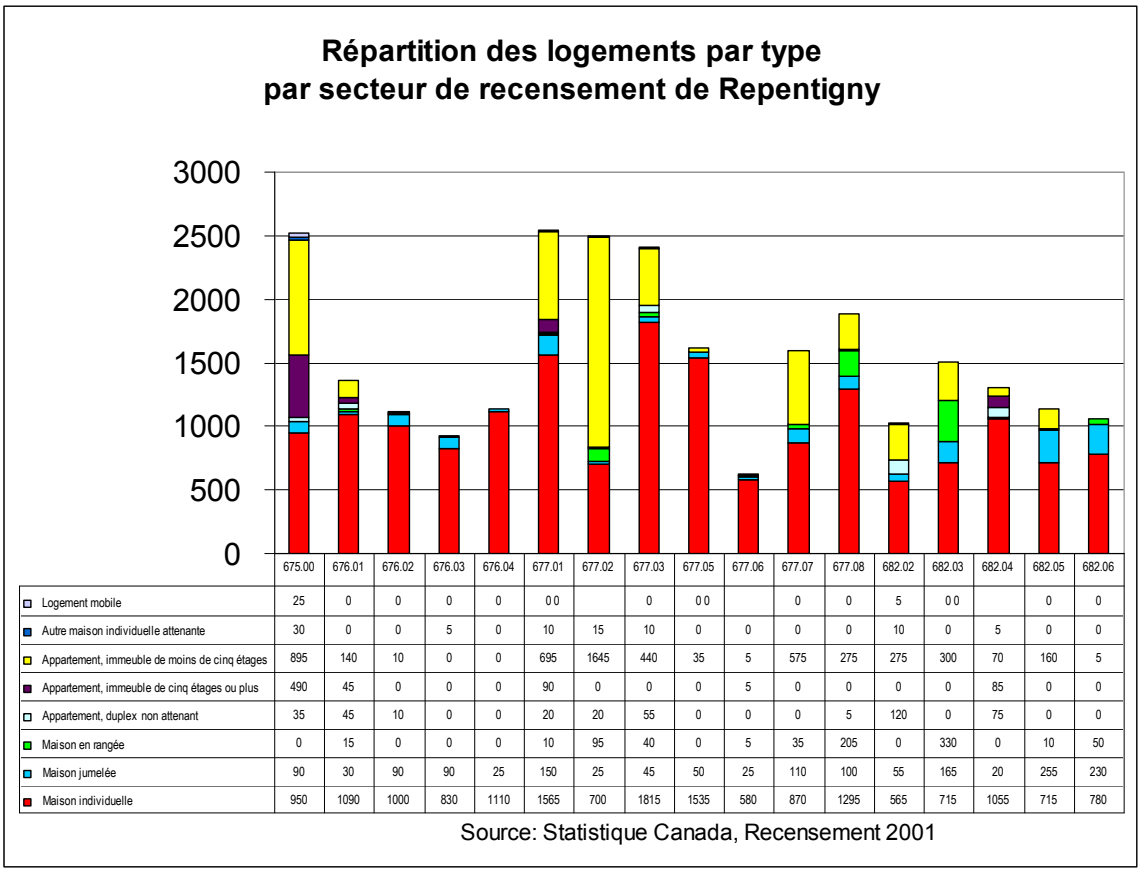


Figure 14 Nombre de logements construits à Repentigny

La Figure 14 Nombre de logements construits à Repentigny illustre bien le phénomène. On voit d'abord qu'il ne reste à peu près rien du Repentigny d'avant 1946. Tout de suite après la guerre, on a vu se construire seize cents logements, essentiellement dans les secteurs 675, 676.01 et 677.01, c'est-à-dire les trois secteurs les plus près de Montréal. La période qui suit voit s'intensifier le développement avec 3 000 logements construits de 1961 à 1970. Cela se produit dans les mêmes zones, et un peu plus vers l'est dans le 676.03. De 1971 à 1980, se termine le développement jusqu'au boulevard Brien et c'est le début d'une nouvelle expansion à l'est de ce boulevard (secteurs 677.01 à 08). Le développement va se poursuivre dans les secteurs à l'est de Brien de 1981 à 1990, avec un re-développement du secteur 675 près du pont. Par la suite, on se

contentera de remplir les terrains restants, et le développement va se faire dans la ville voisine de Le Gardeur, de l'autre coté de la rivière l'Assomption. Cette ville sera éventuellement fusionnée en 2002.

6.1.4 Typologie du logement



	675.00	676.01	676.02	676.03	676.04	677.01	677.02	677.03	677.05	677.06	677.07	677.08	682.02	682.03	682.04	682.05	682.06
Logement mobile	25	0	0	0	0	0 0		0	0 0		0	0	5	0 0		0	0
Autre maison individuelle attenante	30	0	0	5	0	10	15	10	0	0	0	0	10	0	5	0	0
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	895	140	10	0	0	695	1645	440	35	5	575	275	275	300	70	160	5
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	490	45	0	0	0	90	0	0	0	5	0	0	0	0	85	0	0
Appartement, duplex non attenant	35	45	10	0	0	20	20	55	0	0	0	5	120	0	75	0	0
Maison en rangée	0	15	0	0	0	10	95	40	0	5	35	205	0	330	0	10	50
Maison jumelée	90	30	90	90	25	150	25	45	50	25	110	100	55	165	20	255	230
Maison individuelle	950	1090	1000	830	1110	1565	700	1815	1535	580	870	1295	565	715	1055	715	780

Source: Statistique Canada, Recensement 2001

Figure 15 Type de logements de Repentigny en 2001

Repentigny compte beaucoup de maisons individuelles; ceci contribue au taux élevé de propriétaires et c'est ce qui en fait un des intérêts pour cette étude.

Il y a également un nombre significatif d'appartements dont une proportion encore inconnue ici de copropriétés. Ces dernières entrent dans le cadre de cette étude et nous allons établir une approche pour les identifier et les échantillonner correctement. Le cadastre identifie en effet un lot pour chaque appartement, mais également un lot pour les parties communes, dont le terrain, et un autre, le cas échéant, pour les parties communes à usage exclusif comme places de stationnement. Il faudra rejeter tous les lots qui ne correspondent pas à des logements habitables.

6.2 Choix des sources de données

6.2.1 Le registre foncier comme première source de données

Les sources traditionnelles de données comme les recensements ne donnent que des images instantanées et à un nive au de précisi on qui ne permet pas de bien voir le s mouvements à l'échelle intra-urbaine. D'autre part, les enquêtes sur le terrain permettent d'aller en profo ndeur, mais elles deviennent rapidement très coûteuses, en te mps et en énergie, sans co mpter les complications associées à l'éthique et à la confidentialité. De p lus, ces enquêtes ne peuvent révéler une situation passée dont les acteurs ont déjà quitté la zone étudiée. L'utilisation du registre foncier pourrait alors constituer une nouvelle option pour le chercheur.

Depuis le milieu du XIX^{e} siècle, l'État consigne toutes les transactions immobilières réalisées sur le territoire québécois dans les différents registres qui composent le Registre foncier du Québec.

Selon le système de la publicité foncière, toute transaction immobilière devient publique par son inscription dans le Registre foncier du Québec. Ainsi, comme il s'agit d'un registre public, tout citoyen peut y avoir accès et retracer l'historique des transactions faites sur un lot depuis sa création.

Une grande partie de l'information foncière offerte présentement dans les bureaux de la publicité des droits est disponible dans le site du Registre foncier du Québec en ligne. [1]

Nous allons donc chercher à utiliser ce registre comme source principale de données.

Fonctionnement du système

L'infrastructure de la publicité foncière repose sur le système cadastral. En effet, la principale clé d'accès au Registre foncier du Québec est le numéro de lot attribué par le cadastre, un autre registre public tenu par le ministère des Ressources naturelles et de la Faune. Ce numéro de lot permet à quiconque de consulter la fiche immobilière qui y est associée. La somme des fiches qui consignent toutes les transactions relatives à un lot constitue l'Index des immeubles d'une circonscription foncière.

Les étapes

- Selon la localisation du lot, un professionnel du droit dépose le contrat pour qu'il soit notamment inscrit à l'Index des immeubles de la circonscription foncière concernée.
- Si le document respecte les règles de la publicité foncière, il est alors admis à la publicité. On inscrit sur la fiche immobilière du lot concerné les éléments suivants :
  - le nom des parties à la transaction (acheteur, vendeur, créancier, etc.);
  - le numéro d'inscription du contrat (date et numéro d'enregistrement);
  - la nature de la transaction (vente, hypothèque, servitude, etc.);
  - le montant de la transaction, s'il y a lieu.
- En se référant au numéro d'inscription du contrat, toute personne qui le désire peut consulter ledit document rendu public par son inscription au Registre foncier du Québec.

Pour connaître le numéro de lot attribué par le cadastre, il faut communiquer avec la municipalité, la municipalité régionale de comté ou la communauté urbaine où est situé l'immeuble.

[2]

[1] Québec, ministère des Ressources nat urelles, de la Faune et des Parcs. 2004. *Gros plan sur le foncier*. Québec, site Internet http://www.mrn.gouv.qc.ca/foncier/index.jsp. Consulté le 200 5-08-30. Le site donne également accès au registre qui est dorénavant accessible en ligne.

[2] http://www.mrn.gouv.qc.ca/foncier/registre/registre-systeme-fonctionnement.jsp

Pour les fins de cette recherche, seul deux pr oduits du registre foncier vont nous i ntéresser. D'abord, il y a le registre des actes au long qui comprend principalement les actes de vente mais également toutes les autres formes de transfert de propriété incluant les transmissions par héritage ou les jugements de cour. Il contient égalem ent les actes qui restreignent les d roits de propriété comme les servitudes et les hypothèques. Enfin, il comprend également les contrats de mariage.

Chaque acte enregistré comprend un numéro unique à l'intérieur d'une circonscription foncière. On peut accéder à ce numéro via l' index des immeubles ou par référence à l' intérieur d'un autre acte.

Le second produit utilisé sera donc l'index des immeubles qui, à partir d'un numéro de lot et d'un nom de cadastre donne la liste de tous les actes enregistrés pour cet immeuble.

En plus d'identifier l'immeuble vendu, les actes de vente comprennent les noms des vendeurs et des acheteurs, leurs adresses au moment de la v ente et leurs lien s matrimoniaux. De plus, ils indiquent l'origine du droit de propriété, ce qui donne le numéro de l'acte par lequel le vendeur a acquis la propriété. L'acte donne enfin les conditions de vente, et en particulier le prix.

Avantages du registre foncier

On peut immédiatement voir les avan tages du regi stre foncier pour le chercheur. D 'abord sa couverture et sa disponibilité : le registre foncier fournit de l'information sur chaque parcelle du territoire québécois et depuis l' informatisation, il est acc essible presque en tout tem ps et de n'importe où. Sa structure égale ment permet un accès fiable et rapide aux diverses informations, à condition de disposer d'une clé d' accès, soit un numéro de lot ou un num éro d'enregistrement d'un acte. De plus, en fournissant des documents numérisés, il évite la nécessité de produire et de classer des photocopies.

Pour ce qui e st de la localisation à des fins géom atiques, le registre s'appuie su r le cadastre qui garantit la précision et l'exactitude de la localisati on. De plus, le registre est public; il ne requiert donc pas le même contrôle des dim ensions éthiques que l'on r etrouve avec les enquêtes et sondages auprès de la population. D 'autre part, il permet le remplacement d'échantillons rejetés ou le tirage de nouveaux échantillons en cours d'analyse pour compléter la couverture d'un territoire selon un aspect ou un autre. Il fournit également des informations économiques qui sont habituellement difficiles à obtenir tel que le montant de la vente et les termes de l'hypothèque, permettant même de déterm iner le montant initial versé. On pourrait même mesurer une « distance économique » lors d 'un déménagement, en calculant la différence de valeur entr e la propriété quittée et la propriété ac quise, et ce selon la valeur de la propriété quittée lors de son

achat ou de sa vente. Enfin, les données étant nominales, on pourrait compléter une étude basée sur le registre par une enquête ou des entrevues des personnes visées.

Limites du registre foncier

La première limite de ces données est l'ambiguïté par rapport à l'intention de l'acheteur d'habiter la propriété. La distinction est relativement facile quand il s'agit d'une entreprise, mais il en va autrement lorsqu'il s'agit d'un individu qui acquiert une propriété dans un but autre que de l'habiter.

Une autre limite du registre foncier réside dans l'information qui y est contenue. Contrairement au sondage, on ne peut ni ajouter de questions, ni ajouter de cas. Ainsi, on n'a aucune information sur les locataires.

L'âge occupe une place centrale dans les recherches sur le cycle de vie [Wagner, 1987, p. 39], or cette information n'est pas disponible dans le registre foncier ce qui nous privera donc d'une donnée fondamentale pour localiser l'acheteur dans son cycle de vie. Cependant, les actes notariés précisent les mariages car le régime matrimonial a un impact sur le droit de propriété. À défaut de l'âge, on aura donc cette information clé pour situer le ou les acquéreurs dans le cycle de vie de leur ménage.

Une autre limite qui pourrait s'avérer importante réside dans les coûts d'accès. Bien que nominal pour une consultation spécifique, soit un dollar par document, des recherches volumineuses pourraient atteindre des coûts importants et même prohibitifs.

Enfin, on doit se questionner sur la qualité de l'information et sur sa complétude. Bien que les historiens acceptent généralement comme exacts à la fois les actes notariés et leur inscription aux registres fonciers, on note des réserves, surtout pour les actes anciens, quant à l'identification précise des parcelles ou au signalement de tous les actes [Séguin, 1996, p.110-112].

6.2.2 Structure du registre foncier

Le **registre foncier** comprend diverses banques d'information. Deux d'entre elles ont été utilisées dans le cadre de cette recherche.

L'index des immeubles donne, à partir d'un numéro de lot dans une circonscription foncière, la liste chronologique de toutes les inscriptions enregistrées, avec un certain nombre d'informations comme la nature de l'acte, les parties et les montants. Il indique également les liens avec les inscriptions qui modifient l'adresse des parties ou la radiation de droits.

Ensuite, la banque **Acte, radiation, avis d' adresse** comprend les contrats qui sont enregistrés. Il s'agit bien sur des vent es, mais également tous les autres transferts, par cession, testament ou jugement, les hypothèques et même les contrats de mariage. On l'accède par le numéro d'inscription qui peut être obtenu soit via l'index des immeubles, soit dans un autre acte. En effet, il existe de nombreuses références d'un acte à l'autre, et en particulier, on trouve dans les actes l'origine des droits de propriété qui indiquent le contrat par lequel le vendeur a acquis précédemment la propriété, de même que le contrat de mariage de l'une ou l'autre des parties.

Prototype d'un cas

Afin de vérifier la faisabil ité du pr ojet, nous avons étudié quelques cas, fait d es extractions et tenté une première représentation. Voici deux diagrammes représentant l'histoire d'un immeuble résidentiel.

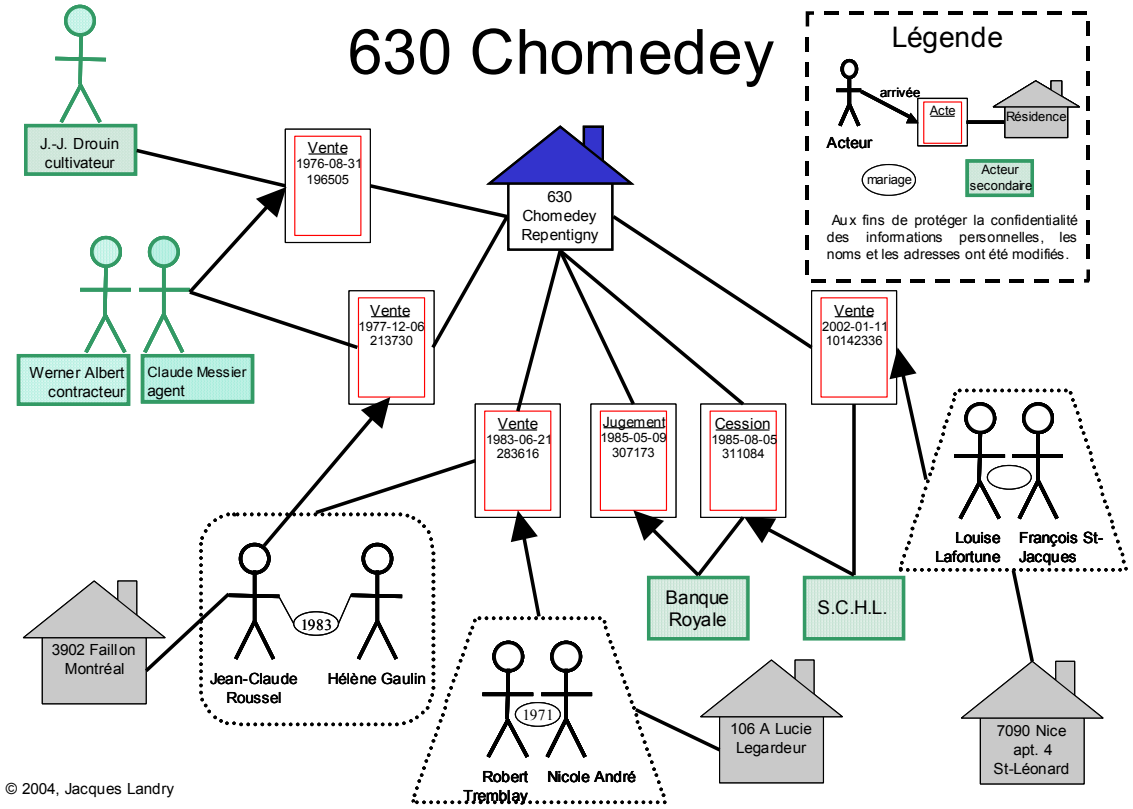


Figure 16 Illustration d'un cas

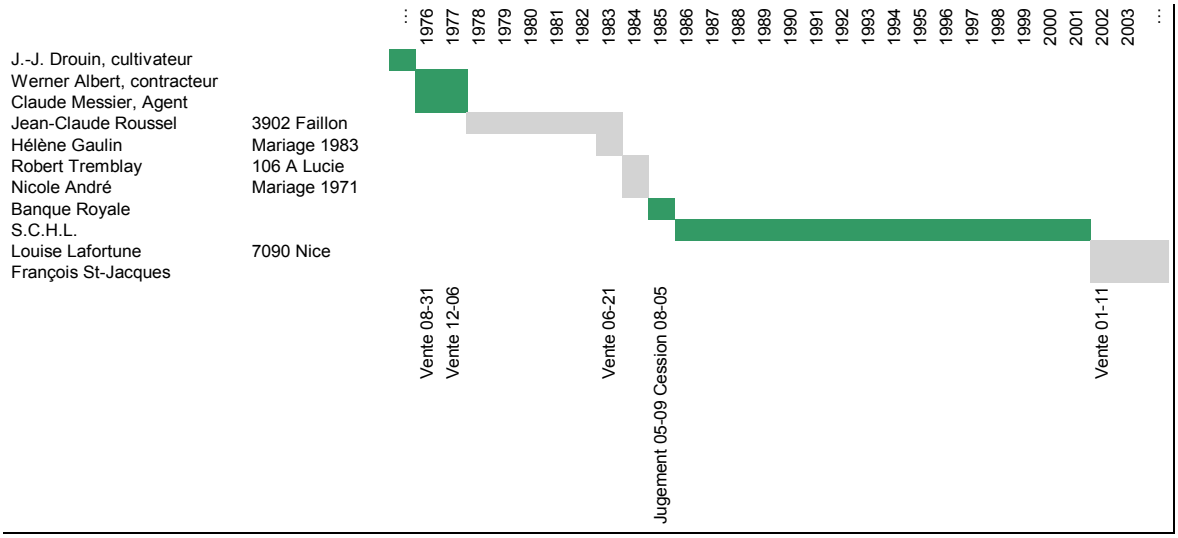


Figure 17 Représentation linéaire d'un cas

6.2.3 Autres sources de données

En plus du registre foncier, d'autres sources sont utiles dans le cadre de cette recherche.

Rôles fonciers qui permettent de retracer un numéro de lot à partir d'une adresse civique; ils existent pour l'Île de Montréal, Laval, Longueuil et Québec. Nous avons également pu disposer d'un fichier comprenant toutes les propriétés résidentielles de Repentigny duquel l'échantillon principal a été tiré.

Fichier de conversion des codes postaux établi par Statistique Canada; il s'agit d'une couche géographique donnant, pour chaque code postal, la localisation de son centroïde de même que le nom du secteur de recensement auquel il appartient.

Région de tri d'acheminement (RTA/FSA) établi par Statistique Canada et fourni par la firme ESRI avec son logiciel ArcMap et qui permet de localiser partout au Canada les zones définies par les trois premiers caractères des codes postaux.

Secteurs de recensement établi par Statistique Canada; il s'agit d'une couche géographique donnant les polygones représentant les secteurs de recensement et les situant dans la hiérarchie du recensement canadien.

Données du recensement disponibles via le système E-Stat de Statistique Canada

Hydrographie et Réseau routier, cartes du Système national de référence topographique de Ressources naturelles Canada.

Photographies des propriétés de l'échantillon; il s'agit d'un ensemble de 212 photographies prises à l'occasion de cette recherche et qui ont à la fois assuré un contact avec l'objet d'étude et permis la validation de certaines caractéristiques.

Deux autres sources ont été considérées dans le cadre de cette recherche, mais elles n'ont pas été utilisées; il s'agit du **Registre des droits personnels et réels du Québec** qui permet de retracer des informations publiques sur un individu, et la **Base de données cadastrales du Québec** accessible via le système Infolot.

6.3 Choix des variables utilisées

Le registre foncier fournit de nombreuses informations dont certaines sont toujours présentes et assez faciles à retrouver. Les suivantes vont nous intéresser : l'identification de la propriété, sa localisation, les acheteurs, leur adresse au moment de la transaction et les liens qui les unissent, et finalement, la nature et la date de la transaction enregistrée. Ces variables nous ont permis

d'établir d'une part les durées de résidence, et d'autre part les déménagements qui sont les segments de la trajectoire résidentielle.

6.3.1 Modèles de données

Le diagramme qui suit identifie les principales entités qui seront étudiées.

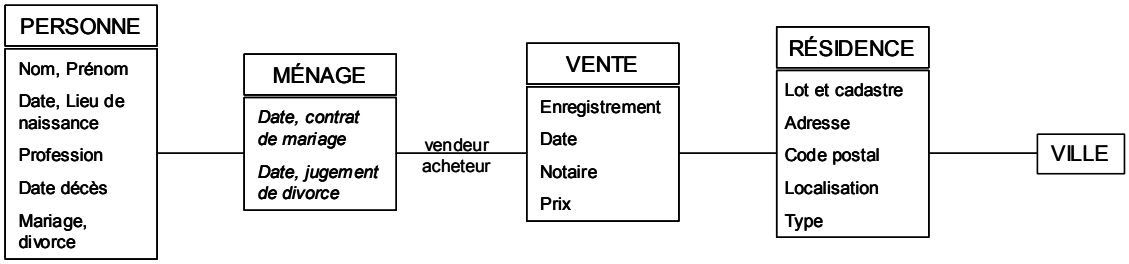


Figure 18 Modèle conceptuel

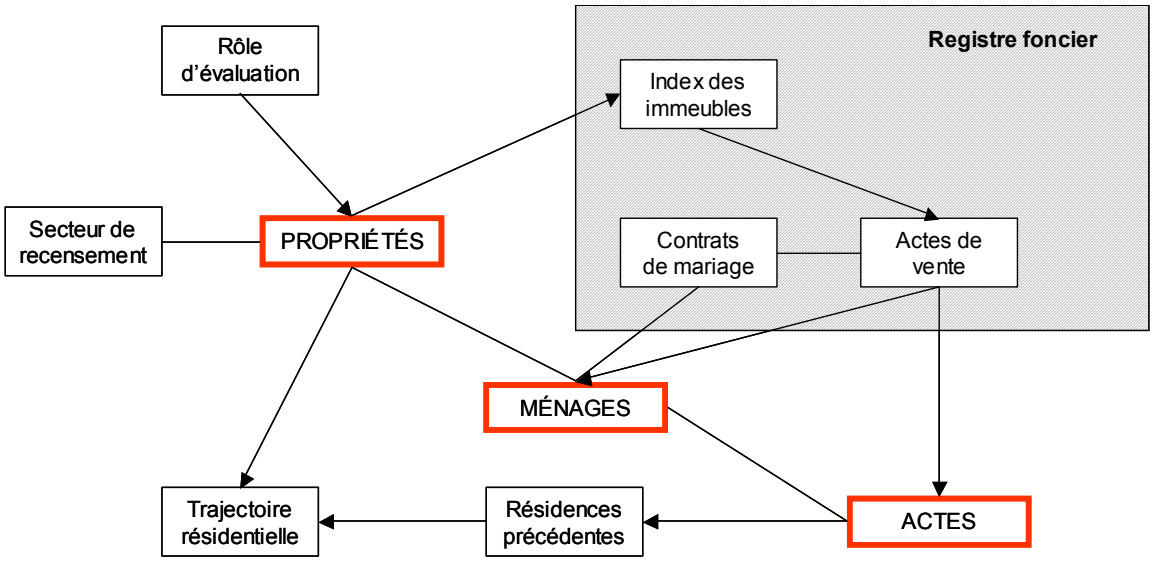


Figure 19 Modèle fonctionnel

6.3.2 Utilisation du code postal

Il nous semble utile ici de décrire plus en détail les avantages et limites du code postal comme outil de localisation et de regroupement de résidences.

Universalité

Le code postal partitionne l'ensemble des adresses postales du Canada. Il peut donc être utilisé pour localiser n'importe quel domicile.

Stabilité

Le code postal est stable dans le temps.

Fiabilité

La valeur du code postal est en général très fiable puisque sa structure évite les fautes simples de dyslexie et qu'elle peut en tout temps être validée par l'adresse qui l'accompagne.

Lien vers les secteurs de recensement

Les codes postaux constituent des unités territoriales appartenant à un seul secteur de recensement.

Confidentialité

Le code postal est commun à plusieurs adresses et donc à plusieurs individus; il permet donc de rendre facilement anonyme des données personnelles tout en préservant leur provenance pour les associer aux données du recensement. De plus, l'utilisation des premières positions du code permet d'agréger les données pour rendre anonymes des cas rares qui pourraient être identifiés nominalement à l'échelle du code postal.

Géo-référence

Les codes postaux sont des parcelles géographiques dont les centroïdes sont publiés et permettent de localiser immédiatement toutes les données associées. Nous avons cependant noté un nombre significatif d'erreurs de géo-localisation qui impliquent de la prudence dans l'utilisation. Heureusement, dans le cadre de cette étude, la géo-localisation n'a été utilisé que pour l'exploration et l'illustration des résultats.

Structure et hiérarchie

La structure du code postal permet de regrouper des territoires en utilisant seulement les premiers caractères du code, et en particulier les trois premiers qui constituent la RTA. On n'a donc pas besoin de recourir à des tables indépendantes pour regrouper les données en territoires plus grands comme une province, par exemple. On peut cependant requérir à des tables pour définir des territoires plus spécifiques comme des zones administratives.

Commun

La grande majorité des personnes connaissent leur propre code postal et le mentionnent sans problème dans la plupart des questionnaires.

Format

Le format du code postal facilite beaucoup son utilisation dans le traitement des données. D'une part, il est très court, ce qui en facilite la saisie. D'autre part, l'alternance lettre et chiffre diminue de beaucoup les erreurs dues à de la dyslexie.

Déterminable à partir d'une adresse

Le code postal d'une adresse peut être facilement déterminé à partir de celle-ci. On peut donc attribuer à une adresse antérieure à la mise en place des codes postaux, un code permettant de la localiser.

Inconvénients

Il existe divers inconvénients reliés à la conception même des codes postaux. Le premier vient du fait qu'ils ne sont pas uniques sur un territoire. Un même espace peut appartenir à plus d'un code postal; c'est dû à la définition du code comme un intervalle d'adresses : il arrive souvent qu'un immeuble important ait son propre code postal, différent de celui de l'intervalle d'adresses civiques auquel il appartient.

D'autre part, les boîtes postales ont un code unique pour une succursale postale, masquant ainsi la localisation précise de leur propriétaire.

L'acheteur

L'acheteur est identifié avec son adresse au moment de la vente, et qui est généralement l'adresse de sa résidence précédente. L'acheteur qui nous intéresse est cependant l'acheteur résidant, que l'on peut distinguer assez facilement par son adresse lors de la revente. On peut également distinguer et ainsi ignorer les personnes morales.

Le vendeur

Le vendeur habite généralement l'immeuble au moment de la vente, sauf dans le cas des immeubles locatifs ou quand il s'agit du promoteur ou de l'entrepreneur qui a fait construire le logement, ou d'un investisseur qui l'a acquis pour le revendre. Il se peut aussi que l'ancien propriétaire ait déjà aménagé ailleurs.

Arrivée et départ

Habituellement, l'acheteur devient résident de l'immeuble alors que le vendeur déménage; ce n'est pas toujours le cas, en particulier lors de la vente d'une moitié indivise à un conjoint. Dans ce cas, il peut s'agir de la fin ou du début de la cohabitation, selon que l'acheteur possède déjà l'autre moitié ou non. On a également reconnu et noté les cas de départ par jugement de cour.

De nombreux actes contiennent les numéros d'assurance sociale (NAS) des personnes; ceux-ci n'ont pas été prélevés à cause de leur nature privée et de l'absence d'intérêt pour cette recherche.

Pour chaque ménage, nous avons donc une **destination** qui est une des propriétés de notre échantillon, et une ou plusieurs résidences précédentes. Afin de pouvoir se retrouver plus facilement, nous avons établi trois résidences intéressantes : celle qui précède immédiatement

l'achat de la propriété de l'échantillon, celle qui précède l'arrivée à Repentigny et la plus vieille adresse retrouvée. De plus, pour conférer à chaque résidence une valeur égale, nous avons établi les dates d'arrivée et de départ du ménage dans la propriété de l'échantillon, et déterminé sur cette base si le ménage était présent lors des recensements de 1971, 1981, 1991, 2001 et au 4 octobre 2004, début de la présente étude.

6.3.3 Trois définitions d'origine

Pour ce qui est de l'origine du ménage, nous avons utilisé trois définitions qui apparaissent sur la trajectoire résidentielle. Nous avons d'abord l'origine immédiate (OI) qui est l'adresse immédiatement occupée avant l'aménagement dans la propriété cible. C'est cette définition qui sera principalement utilisée pour l'analyse et la présentation des résultats car c'est celle qui pose le moins de problème d'interprétation. Elle a cependant le défaut de masquer l'origine du ménage qui vivait ailleurs au préalable. À l'autre extrémité de la trajectoire établie via les actes de vente se trouve l'origine la plus éloignée dans le temps (OE), la première adresse de la chaîne. Elle pourrait servir à identifier le quartier d'origine du ménage, plus près de là où il a grandi. On a également utilisé la première adresse en dehors de Repentigny (OH); cette adresse est utile pour établir le domicile du ménage au moment où il a choisi Repentigny, ce qui permet de comparer les conditions du marché immobilier dans les deux secteurs à ce moment là.

Pour illustrer ces définitions, utilisons quelques exemples :

Un premier ménage demeurait à Rosemont en 1980, il déménage à Pointe-aux-trembles en 1990, puis à Repentigny en 2000 et enfin à Legardeur en 2003, dans une propriété faisant partie de l'échantillon. Son origine immédiate est Repentigny (OI), sa première adresse hors zone est Pointe-aux-Trembles (OH) et son adresse la plus éloignée dans le temps est Rosemont (OE).

Un autre ménage déménage de Legardeur où il était locataire à Repentigny en 2003. Dans ce cas, son origine immédiate est Legardeur (OI), mais c'est aussi son adresse la plus éloignée (OE). Quand à sa première adresse hors zone, nous ne la connaissons pas et il se peut qu'il ait toujours vécu dans la zone étudiée; ce ménage sera donc exclu des origines hors zone (OH).

Nous verrons plus loin que les données recueillies n'ont pas permis d'exploiter efficacement ces trois définitions, puisqu'en pratique, la grande majorité des actes ne nous ont permis que de retracer une seule adresse.

6.4 Échantillonnage

On a disposé d'un extrait du rôle d'évaluation pour toutes les propriétés résidentielles individuelles de Repentigny, soit un total de 35,917 inscriptions. Cependant, plusieurs de ces inscriptions concernent la même propriété et la réduction de ces doublons nous a ramené à 24,254 propriétés, ce qui se compare aux 26,265 logements privés du recensement de 2001. Cet extrait nous donne essentiellement l'adresse de la propriété, son type, le numéro de lot correspondant ainsi que le secteur de recensement. Dès cette étape, nous avons dû corriger le code postal de la propriété lorsque celui-ci correspondait non pas à l'adresse de la propriété mais à l'adresse postale de facturation ce qui arrive dans près de 4% des cas. On a ainsi dû corriger 22 codes postaux..

Après vérification de l'homogénéité interne des données, on a marqué chaque lot d'un numéro aléatoire. Ce numéro nous permet non seulement d'extraire un échantillon aléatoire, mais également de marquer chaque lot de telle sorte à pouvoir extraire au besoin de nouveaux cas sans avoir à effectuer un nouvel échantillonnage. De ce fichier, on a extrait un échantillon initial de 500 cas.

On visait initialement une vingtaine de lots par secteur de recensement de la zone étudiée, soit environ 350 au total. Le volume initial nous est dicté davantage par des contraintes de temps et de budget que par des exigences statistiques. Ce nombre a été revu à la baisse et on s'est arrêté à 220 propriétés. En pratique, 205 propriétés ont pu être utilisées. Les autres ont dû être rejetées pour diverses raisons : immeubles locatifs, stationnement de condo, erreurs de numéros.

Afin de mieux connaître notre échantillon et de pouvoir clarifier au besoin des incongruités, nous avons photographié les immeubles correspondant aux 220 propriétés. Il en a résulté 211 photos puisque certaines propriétés (condos) faisaient partie du même immeuble.

6.4.1 Biais inhérent à la taille du lot

L'approche rend uniforme la probabilité pour un lot d'être choisi quelle que soit la superficie du lot ou de l'immeuble. Ceci élimine le biais qui serait introduit si on déterminait au hasard des points sur le territoire visé. Dans ce cas, la probabilité d'être choisie serait directement proportionnelle à la superficie.

6.4.2 Biais inhérent à la durée d'occupation

Un autre problème apparaît avec la durée d'occupation. Par exemple, imaginons qu'une propriété est occupée durant une certaine période par une personne provenant de Laval, et que sa voisine, durant la même période, est occupée successivement par quatre ménages provenant tous de Montréal. À tout moment, il y a autant de ménages originaires de Montréal que de Laval, mais si on additionne tous les cas, on aura l'impression que quatre ménages sur cinq originent de Montréal. Pour pallier ce biais, nous allons utiliser deux approches : considérer seulement les ménages présents à un moment donné, par exemple à une date de recensement, ou pondérer chaque ménage par sa durée d'occupation. Dans ce cas, la durée est calculée comme la différence entre la date d'acquisition et celle du départ ou du 5 octobre 2004, date du début de la présente étude. Ainsi, la somme de toutes les occupations par des ménages devrait correspondre à la somme des durées depuis l'érection de chaque immeuble jusqu'au 5 octobre 2004. De plus, dans ce cas, les ménages constitués de deux personnes ayant des adresses d'origine distincte se voient attribués chacun la moitié de la durée d'occupation.

6.4.3 L'hypothèse de la parenté

Lorsqu'un sujet donne comme adresse de résidence une maison unifamiliale dont il n'est pas le propriétaire, il s'agira le plus souvent d'un appartement loué, de la résidence du conjoint ou de celle des parents. L'examen des titres de propriété de cette résidence d'origine lors de l'achat de la propriété cible pourra indiquer un lien de parenté, en particulier si les noms de famille correspondent. On vérifiera également l'information matrimoniale au moment de l'achat et de la vente.

6.4.4 Qualité de l'information

Il reste une autre inconnue et c'est la qualité de l'information que l'on retrouve dans les actes. Nous n'avons pas pu trouver d'études concernant la qualité de l'information, surtout en ce qui a trait à la variable qui nous intéresse d'abord : l'adresse de l'acheteur. Nous allons présumer de la qualité de l'information, attendu le caractère légal des documents sur lesquels elle figure.

6.4.5 Biais inhérent à la définition du ménage

Ménage : Personne ou groupe de personnes (autres que des résidents étrangers) occupant un même logement et n'ayant pas de domicile habituel ailleurs au Canada. … Pour les besoins du

recensement, chaque personne est membre d'un seul et unique ménage. [Statistique Canada, 2004]

Cette définition pose problème lorsqu'on tente de l'utiliser sur une période de temps plus ou moins étendue. Si le ménage n'a pas changé entre deux instants, on peut dire que c'est le même, mais s'il déménage, est-ce toujours le même ménage ? Et si un enfant naît, est-ce qu'il s'ajoute au ménage ou doit-on considérer qu'il s'agit d'un nouveau ménage ? Si un enfant quitte la demeure de ses parents, si un conjoint quitte la demeure conjugale, s'il meurt... Si un célibataire se marie et que son conjoint vient habiter avec lui ? Voici toute une série de conditions qui peuvent remettre en cause l'existence même du ménage. Pour la présente étude, on utilisera la définition suivante. Le ménage est constitué des personnes qui vont habiter l'une ou l'autre des propriétés étudiées, ainsi que de toutes les autres personnes qui emménageront avec l'un des propriétaires. La trajectoire résidentielle du ménage sera donc constituée de l'ensemble des trajectoires résidentielles connues de tous les membres du ménage. En ce sens, cette trajectoire peut être plus complexe qu'une poly-ligne et ressemble aux faisceaux de trajectoires (*bundle*) décrits par Hägerstrand [1975] tel qu'illustré à la Figure 20 *Trajectoire résidentielle d'un ménage*.

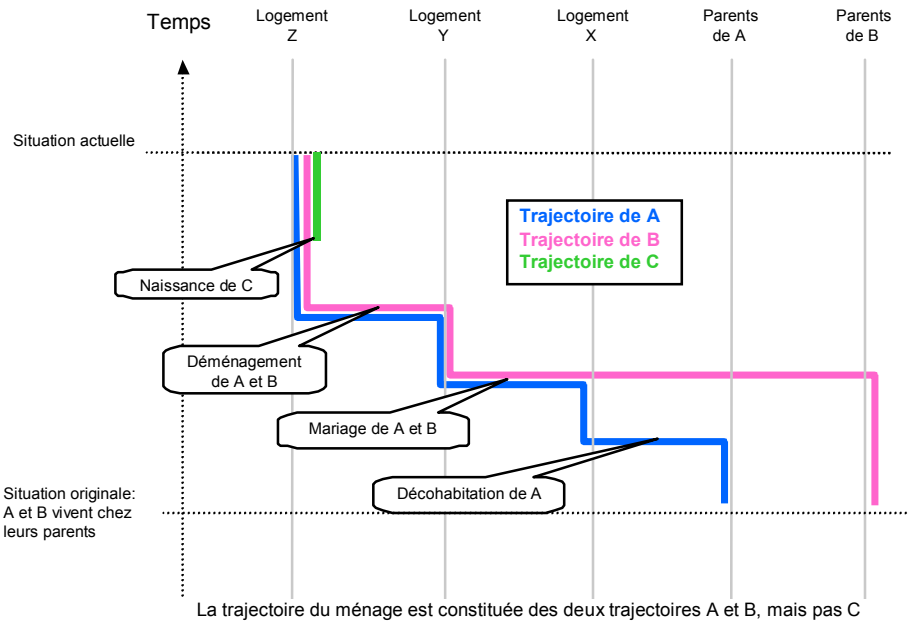


Figure 20 Trajectoire résidentielle d'un ménage

6.4.6 Cas des ménages pré-emménagés

Le principal problème d'intégrité concerne l'absence d'adresse antérieure qui s'est produite sur 139 des 572 actes consultés, soit près du quart des cas étudiés. Une étude plus approfondie nous

révèle qu'il s'agit de maisons neuves dans 98 cas. Nous avons appris par la suite que ceci était dû aux délais d'acceptation des nouveaux cadastres qui retardaient le passage chez le notaire et l'enregistrement. Pour s 'assurer de l' absence d'un biais dans ce cas, nous avons com paré les origines des acheteurs de maisons neuves dont l'origine était connue avec les autres acheteurs. De plus, dans le cas où l'information était disponible, nous avons examiné les contrats de mariage des acheteurs dont l' adresse précédente était in connue. Cependant, pour que cette dernière analyse soit significative, nous avons d û également étudier les contrats de mariage des ménages dont nous connaissions la résidence antérieure pour nous assurer de sa consistance avec l' adresse au moment du mariage. Les résultats sont présentés plus loin.

6.5 Processus de cueillette

Après avoir tiré l'échantillon requis de propriétés résidentielles, la première partie du travail consiste à recueillir des données relatives aux acheteurs de propriétés résidentielles dans le territoire visé. Pour ce faire, on a suivi la démarche suivante :

6.5.1 Extraction des transferts de propriété

Pour chaque propriété de l'échantillon, on a extrait les pages de l'index des immeubles du registre foncier. À cause des réformes cadastrales, on a dû consulter l'index deux fois en moyenne sur chaque propriété pour un total d'environ 450 pages d'index des immeubles. On a ensuite extrait les actes qui changeaient le propriétaire; il s'agit essentiellement des ventes, de certains jugements (saisie, héritage) et de cessions. Pour l'analyse détaillée, on s'est restreint aux actes déterminants quant à l'occupation résidentielle du lot; ainsi, on s'est concentré sur les ventes tout en distinguant les transferts à des non résidants ou ceux qui ne représentent pas de déplacement comme la vente d'une moitié indivise à un conjoint. À la lumière du pré-test effectué, on s'attendait à devoir consulter au plus quatre actes par lot pour les lots de l'échantillon et deux actes supplémentaires à l'adresse d'origine d'un des acheteurs. En pratique, on a extrait 474 actes, soit environ deux par lot dont 4 00 via Internet puisqu'ils étaient postérieurs au premier janvier 1974. Le reste a dû être consulté au bureau de la publicité des droits.

On est ainsi remonté dans le temps jusqu'à ce qu'on trouve le propriétaire du lot vacant ou le constructeur. En parcourant chaque acte, on identifie les ménages d'acheteur et de vendeurs. On note l'adresse donnée par l'acheteur. On accumule également les données secondaires pertinentes (mariage, naissance).

6.5.2 Date frontière

Afin d'assurer l'homogénéité des données, il faut s'assurer que toutes les transactions aient une même chance d'être choisie; comme il existe un délai normal entre la transaction et son enregistrement, et pour tenir compte de la durée requise pour l'extraction des données, aucune transaction postérieure au 2004-10-05 ne sera considérée.

6.5.3 Suivi des ménages

Parmi les personnes parties aux actes, on va s'intéresser d'abord aux acheteurs pour obtenir leur adresse de résidence au moment de l'achat. Les acheteurs résidants sont formés de ménages d'une ou deux personnes dont on va retenir certaines informations. Lorsqu'un ménage a donné

une adresse de résidence différente de l'adresse de la propriété, on va chercher si ce ménage était propriétaire du logement précédent. On le fait en recherchant les actes d'achat de la résidence antérieure. Si on en trouve, on note cet acte, et on y recherche l'adresse de résidence antérieure du ménage. Le processus est répété tant que c'est possible. Ceci s'est produit 99 fois pour notre échantillon qui comprenait 313 ménages dont au moins une adresse précédente est connue.

Notons aussi que chaque membre d'un ménage peut avoir une adresse antérieure distincte auquel cas on va suivre chaque personne individuellement; ceci est arrivé dans 12 cas.

6.6 Processus d'analyse et représentation des résultats

Une fois l'information recueillie et saisie dans la base de données, il reste à étudier cette masse de données pour en extraire une information pertinente et scientifiquement significative, et établir une représentation permettant d'éclairer la recherche et d'en communiquer les résultats. Comme toute l'information est saisie par la même personne, on aura déjà eu une première lecture de l'ensemble des cas.

Le processus d'analyse se poursuivra en quatre grandes étapes : une revue individuelle des données, la construction des trajectoires résidentielles partielles, des analyses statistiques et une représentation graphique des résultats. Ces étapes seront cependant itérées jusqu'aux résultats finaux.

6.6.1 Revue des données

Dans le but d'affiner les données recueillies, les documents ont été réexaminés pour détecter des informations qui avaient échappé à une première lecture, et des hypothèses qui étaient apparues en cours de route. Des remarques ont été ajoutées au besoin.

6.6.2 Résidence

Une première étape va consister à construire, sur la base des actes d'achat, de vente et autres, les résidences précédentes connues de chaque ménage observé. Lors de ces observations, nous avons recueilli de nombreuses données qui nous ont permis d'en dériver d'autres. Il y a bien sûr d'abord les durées d'occupation, la date de construction, la présence lors des divers recensements, le bénéfice obtenu ou la perte encourue à la revente, les mariages et divorces, les dates et lieu de naissance, les décès, les adresses futures.

6.6.3 Analyse spatiale

Trois distances ont été calculées : la longueur du déplacement, c'est-à-dire la distance entre l'origine et la destination, puis les distances de ces deux résidences au centre-ville de Montréal, celui-ci étant arbitrairement établi à la place Ville-Marie. La première mesure va permettre d'étudier le rayon de recherche d'une propriété, alors que les autres permettre de préciser si l'on se rapproche ou si l'on s'éloigne du centre. De plus, on pourra établir dans quelle proportion on est prêt à accroître les déplacements quotidiens.

6.6.4 Analyses statistiques

On a d'abord décrit les observations à l'aide de statistiques générales concernant les origines et périodes de déplacement. Cette description va servir à répondre à nos interrogations quant à l'utilisabilité du registre foncier comme source de données.

On a ensuite codé les origines sur la base des codes postaux pour établir si les ménages proviennent de Repentigny même, de l'est de l'île de Montréal, de Lanaudière ou d'ailleurs.

Par la suite, et selon les volumes et la diversité de l'information recueillie, nous avons effectué les analyses statistiques pertinentes, en particulier pour permettre de préciser nos hypothèses quant à l'origine des populations.

Lorsque les données recueillies le permettaient, on s'est également intéressé à deux autres découpages : d'abord, un découpage des quartiers de l'est de Montréal pour voir si l'origine varie beaucoup selon les périodes, et émettre des hypothèses quant aux changements occasionnés par la mise en service de nouvelles autoroutes. Ensuite, on a examiné les déplacements à l'intérieur même de Repentigny pour tenter de confirmer les mêmes tendances d'étalement urbain.

6.6.5 Représentation graphique

Pour supporter l'analyse, on va dresser des cartes illustrant les trajectoires résidentielles selon les périodes et les secteurs de destination. Cette représentation spatiale nous a également aidé à établir les regroupements et suggérer des analyses plus poussées, tout en permettant une représentation plus lisible des résultats.

D'autre part, la représentation des origines de la population va se faire à l'aide de diagrammes qui peuvent être interprétés en termes de proportions relatives et non en chiffres absolus puisque nos mesures sont plus souvent des durées de séjour que des nombres de déplacements.

6.6.6 Les propriétés retenues

Sur les 220 propriétés étudiées, 208 portaient sur des propriétés pertinentes et comportaient des actes de vente. On a ainsi pu examiner 573 actes dont 477 portaient sur ces propriétés et les autres sur des propriétés habitées antérieurement par les mêmes propriétaires.

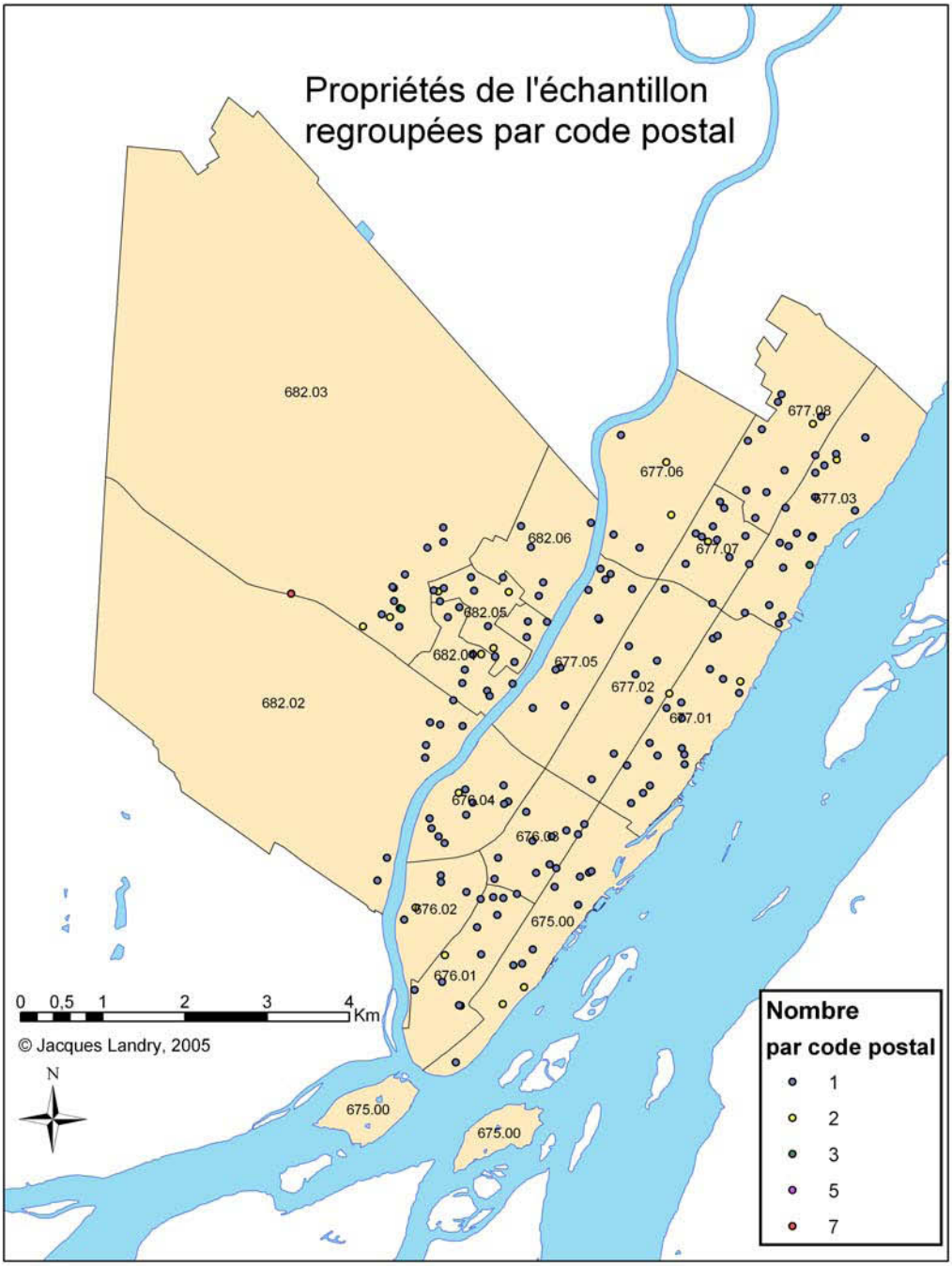


Figure 21 Carte de Repentigny situant les propriétés de l'échantillon

6.6.7 Les ménages retenus

L'examen des 573 actes a perm is d'identifier parmi les vendeurs et les acheteurs 468 ménages. 312 ont été retenus puisqu'on a pu identifier au moins une adresse antérieure.

Intervalle de confiance

Avant d'aller plus loin, il est utile de s'interroger sur la fiabilité des résultats obtenus. Pour ce faire, nous avons effectué un test t sur nos proportions dans les cinq grands secteurs (Est de Montréal, Centre-est, Repentigny, Lanaudière et le Reste), en prenant comme référence les 26220 ménages présents au recensement de 2001. Dans notre échantillon, il y a 312 ménages utilisés pour établir nos statistiques. On peut ainsi établir un intervalle de confiance sur les résultats obtenus, intervalle qui varie de ±3,5% à ±5,5%, selon les résultats obtenus par secteur et qui se situent entre 10 % et 40 %. Ceci va nous guider dans l'interprétation des résultats.

6.6.8 Les déplacements retenus

Pour les 312 ménages retenus, on a identifié trois adresses antérieures conformément aux définitions d'origine expliquées plus haut :

- Celle qui précédait immédiatement l'achat de la propriété sous étude (OI)
- Celle qui précédait la première résidence dans le territoire sous étude (OH)
- La plus ancienne adresse trouvée (OE)

Notons également que dans 12 cas, les couples d'acheteurs ont fourni deux adresses distinctes; dans ce cas, une seule adresse est traitée pour ce qui est du nombre de cas, mais les deux sont inclues pour ce qui est de la durée, affectées chacune de la moitié de la valeur calculée. Il s'agit ici d'un artifice qui permet de traiter le problème du biais inhérent à la définition du ménage.

En pratique, on a observé peu de différences entre les trois définitions d'origines :

88 ménages (34%) provenait du territoire observé; mais on n'a pu retracer une origine extérieure que dans 17 cas (5%), et ils se répartissent sensiblement comme le reste de l'échantillon.

Pour ce qui est de la plus ancienne adresse trouvée, elle ne diffère que dans 28 cas (10%); et il s'agit essentiellement de déplacements plus longs, mais dans la même direction.

6.6.9 Localisation des origines

Comme nous le disions en introduction, il n'est pas possible d'utiliser le concept d'origine tel que défini par Statistique Canada qui est trop global. Pour les fins de cette étude, nous allons pour le moment éviter de trop nous avancer en précisant seulement une définition opérationnelle. Nous avons donc bâti des zones sur la base du code postal des adresses données comme résidence au moment de l'acquisition. Ces zones vont correspondre à des entités géographiques faciles à

percevoir, mais leur taille sera très variable de telle sorte à faciliter la compréhension des phénomènes migratoires. Ainsi, Repentigny sera subdivisé en trois zones pour faciliter la représentation des déplacements internes, alors que toute la rive sud sera considérée d'un bloc. La définition n'est pas trop arbitraire puisque l'île de Montréal constitue le cœur de la région du même nom et le boulevard Saint-Laurent a toujours constitué un secteur d'arrivée d'immigrants, et qu'il a également marqué plus ou moins précisément la frontière entre les anglophones et les francophones.

Pour ce qui est des propriétés d'origine, elles ont été groupées en utilisant également les trois premiers chiffres du code postal, regroupés par la suite autour des zones suivantes :

- Est du Québec (G--)
- Est de Montréal (H1-)
- Centre-Est de Montréal (H2-)
- Centre-Ouest de Montréal (H3-, H5-, H8-)
- Laval (H7-)
- Lanaudière (J05)
- Rive sud (J1-, J3-, J4-)
- Rive nord (J6-, J7-, J8-)
- Hors Québec
- le vieux Repentigny (partie ouest – J6A)
- le nouveau Repentigny (partie est – J5Y)
- l'ancienne ville de Le Gardeur (J5Z)

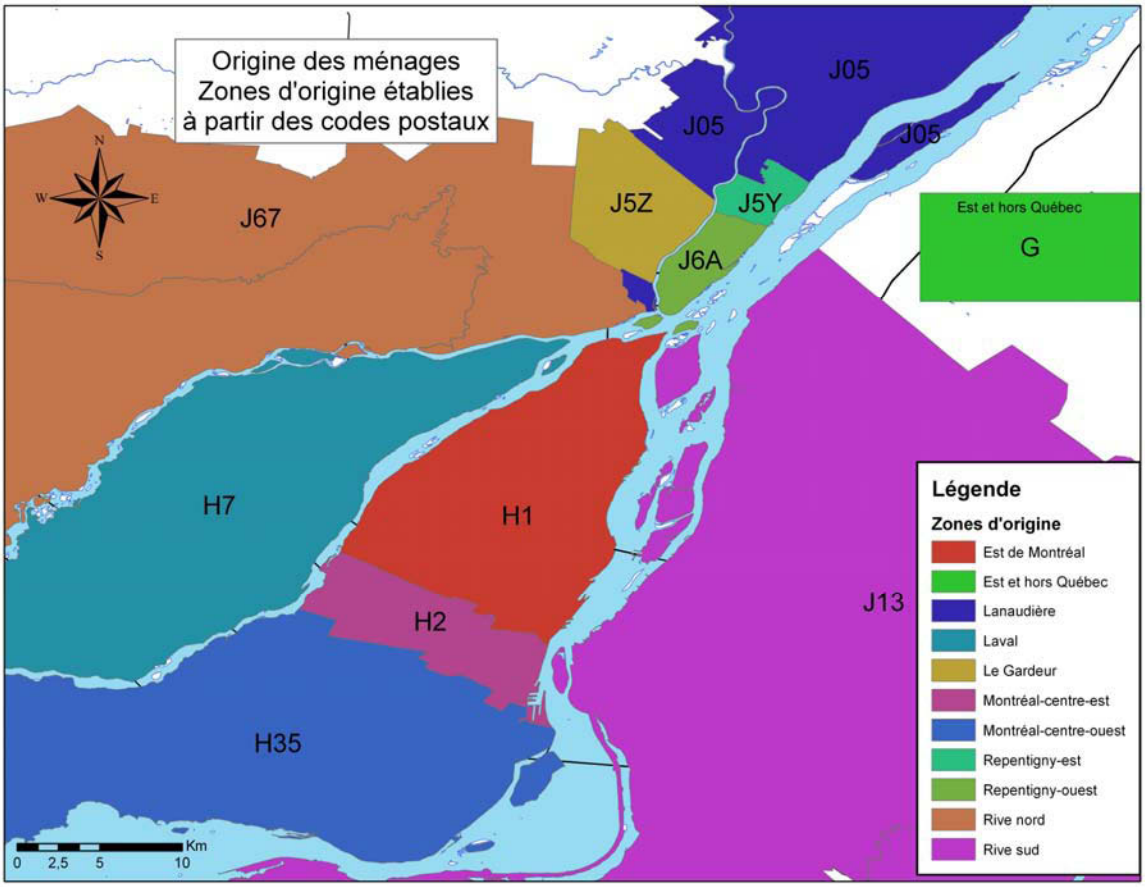


Figure 22 Zones d'origine

6.6.10 Durée et période de résidence

Les résultats sont présentés soit selon le nombre de cas observés, soit selon la durée d'occupation de ces cas. De plus, certains tableaux présentent les résultats selon la période d'arrivée, celles-ci étant établies sur les dates des recensements de 1971, 81, 91 et 2001.

7 Analyse préliminaire de Repentigny

Avant de regarder les résultats détaillés de notre travail sur les titres de propriété, nous allons faire le tour des données disponibles qui décrivent cette banlieue et les quartiers qui la composent.

7.1.1 La qualité de l'espace résidentiel

Revoyons d'abord quelques observations faites dans le cadre du programme de recherche de l'INRS-Urbanisation sur les nouveaux espaces résidentiels [Dansereau et Wexler, 1989]. Cette étude comparait diverses banlieues en insistant surtout sur l'environnement du logement plutôt que sur ses caractéristiques internes.

Accessibilité : Ainsi on retrouve Repentigny dans le quatrième groupe sur cinq (4/5) en ce qui a trait aux transports en commun et dans le sixième sur six (6/6) quant à l'accessibilité globale.

Occupation du sol : Repentigny est décrite comme très homogène à faible densité.

Disponibilité des services : Repentigny se retrouve dans le groupe de tête si l'on considère ce qui est accessible dans un rayon de 3,2 km du centre. C'est dire que tout est à portée de main, à condition d'avoir une automobile.

Services publics locaux : Dans un essai de synthèse, on note des carences au niveau de la protection policière, de l'éclairage, des hôpitaux et des transports en commun.

Réseau de circulation : Repentigny est décrite comme un labyrinthe, sans trottoirs sur les rues locales, et diverses imperfections dans la hiérarchisation.

Avantages et désavantages du site : Repentigny se retrouve à la fois sans avantage distinctif, mais sans grand désavantage non plus.

Macro-environnement : Dans l'étude des questions plus globales, Repentigny se retrouve dans la deuxième classe sur quatre ou cinq; en d'autres termes, sans grand problème ni grand attrait.

Micro-environnement : Encore ici, Repentigny se retrouve dans la seconde classe, sauf pour la typologie décrite ainsi : «Le plan masse n'a guère de qualité. Les bâtiments son bas, espacés; ce sont des unifamiliales en rez-de-chaussée, caractérisées par une diversité excessive et implantées le long de rues droites et larges, sans égard à la topographie.» [Dansereau et Wexler, 1989, p.245]

7.1.2 Le portrait statistique des secteurs de Repentigny

Nous allons maintenant utiliser les données du recensement de 2001 pour analyser les divers secteurs de Repentigny. Notons qu'au moment de ce recensement, Repentigny et Legardeur étaient encore des villes distinctes mais nous avons inclus les secteurs de recensement de ces deux municipalités dans nos analyses.

Nous allons regarder successivement l'âge des personnes, la taille, le revenu et le statut d'occupation des ménages puis l'évolution de la construction résidentielle.

Il en ressort le portrait d'une banlieue nord-américaine de classe moyenne typique, arrivant rapidement à maturité. C'est essentiellement une mer de maisons unifamiliales qui s'est peuplée progressivement d'ouest en est, à partir de la fin de la seconde guerre mondiale, de familles établies ici pour élever une famille type d'un peu plus d'un enfant.

Âge moyen

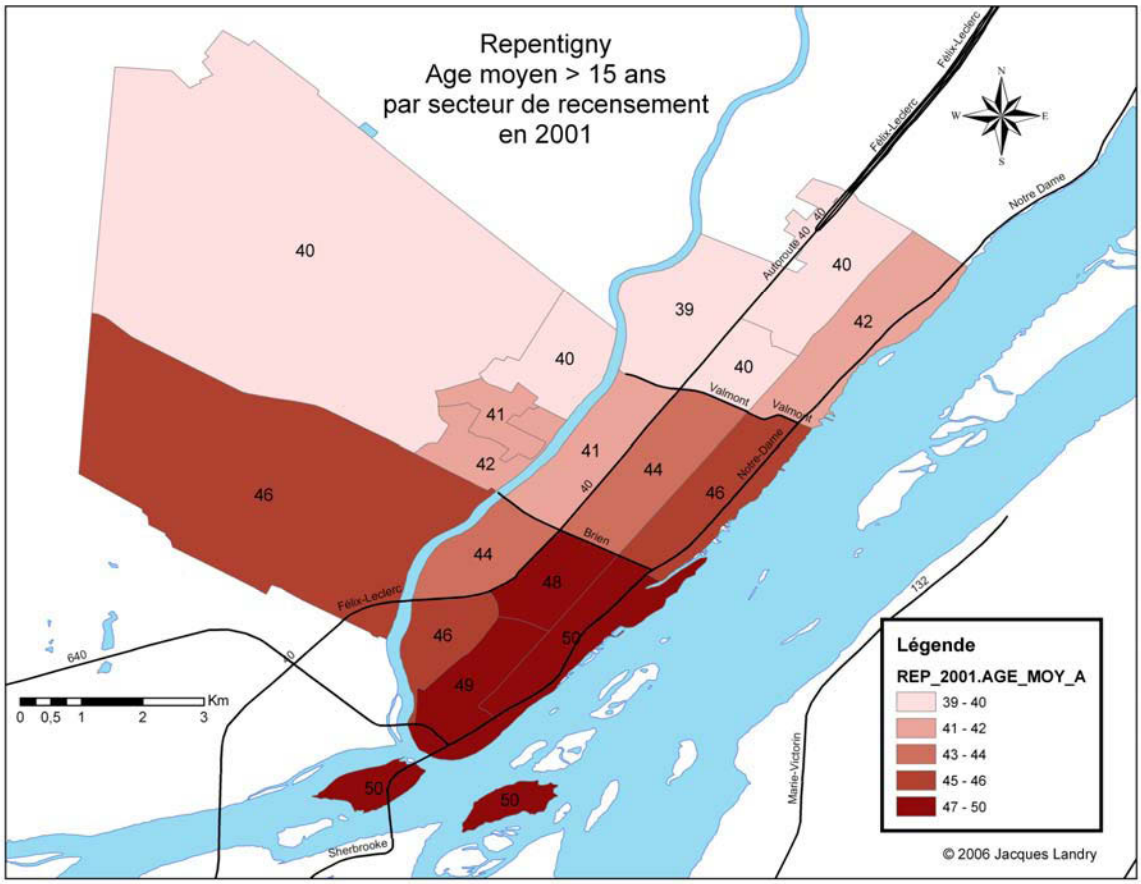


Figure 23 Âge moyen des adultes

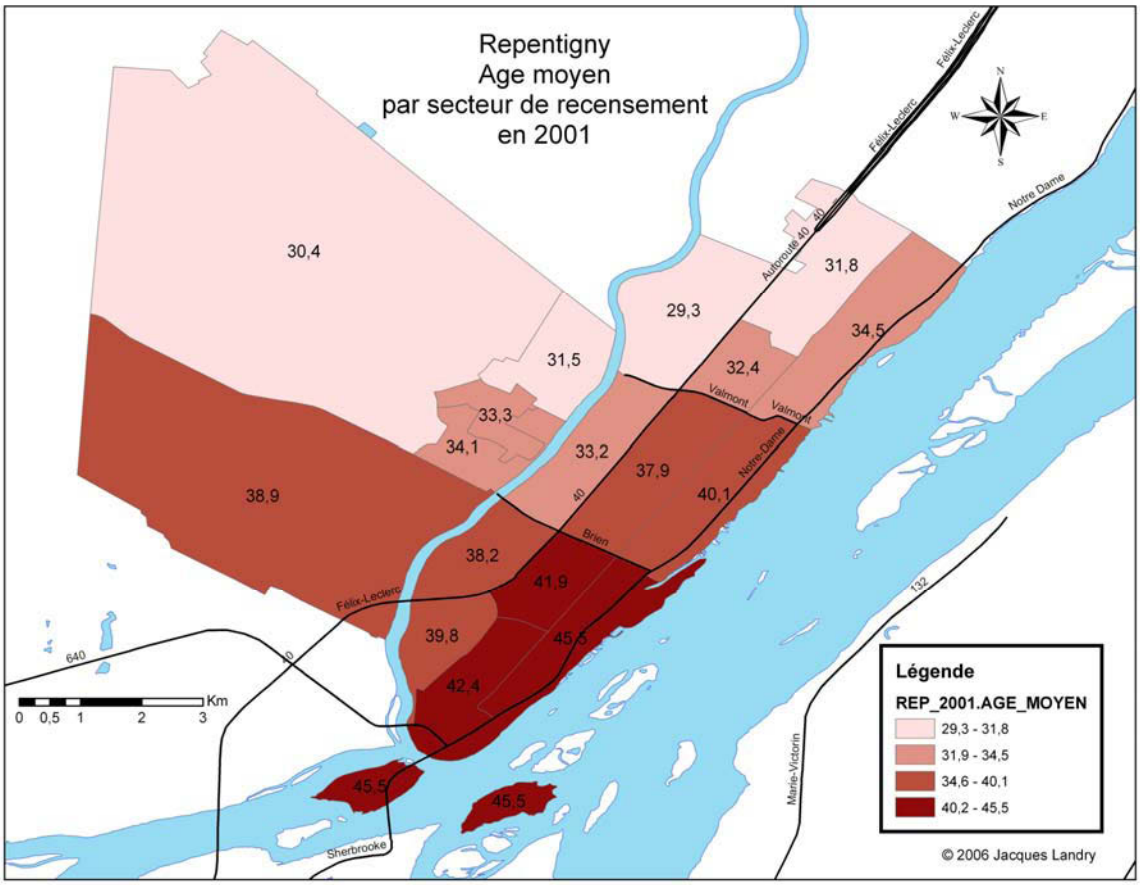


Figure 24 Âge moyen de la population

L'âge moyen est un indicateur dont il faut se méfier puisqu'il est influencé par le nombre d'enfants. Cependant, si on se restreint aux personnes de plus de 15 ans, le portrait ne change guère. Essentiellement, les ménages rajeunissent en s'éloignant de Montréal. Ceci s'explique à la fois par la stabilité des ménages depuis l'acquisition d'une propriété et par le développement récent de condos pour retraités sur le fleuve, mais près des ponts vers Montréal.

Taille des ménages

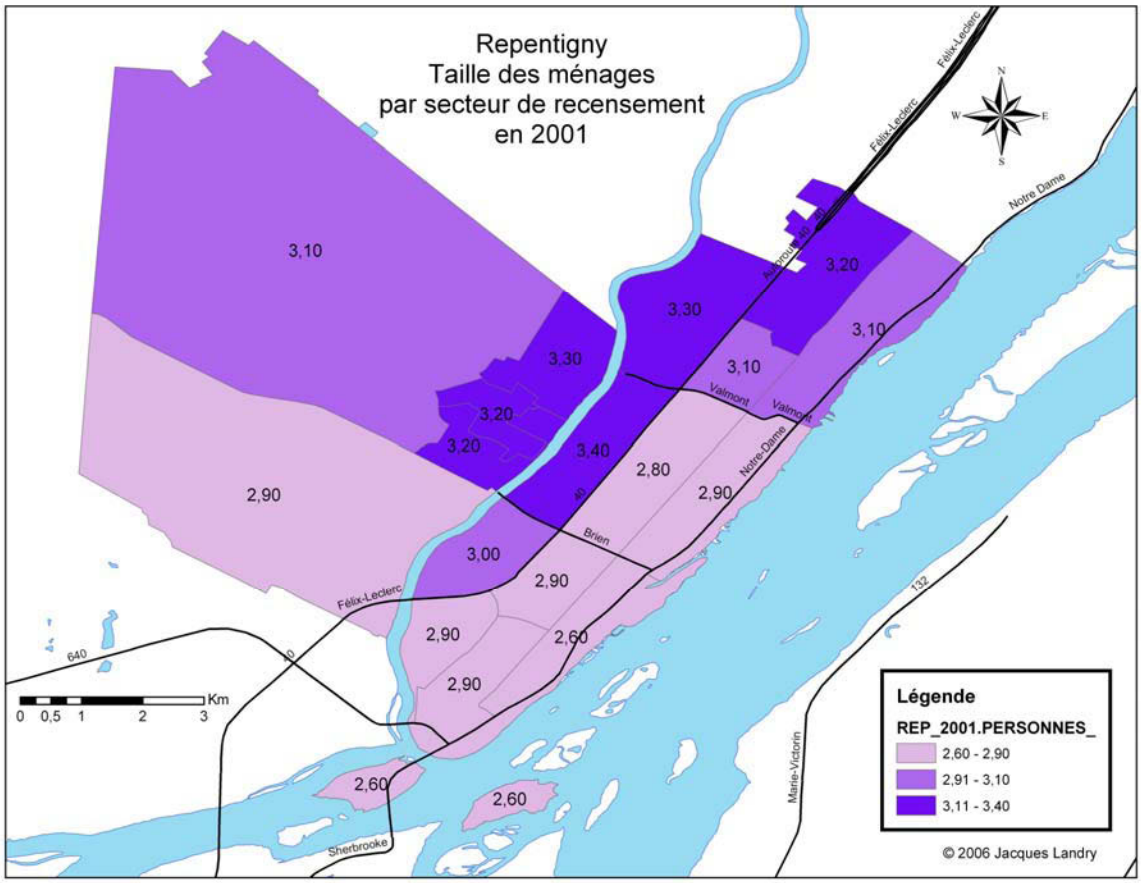


Figure 25 Taille des ménages

La taille du ménage nous permet de visualiser les secteurs où il y a plus d'enfants, et il y a beaucoup d'enfants à Repentigny, principalement dans les plus récents développements où les ménages acquièrent de plus grandes maisons pour y élever leur famille. On notera que le secteur où la taille des ménages est la plus grande (3,40) est également le secteur le plus favorisé avec un revenu moyen de plus de 97 000$.

Revenu des ménages

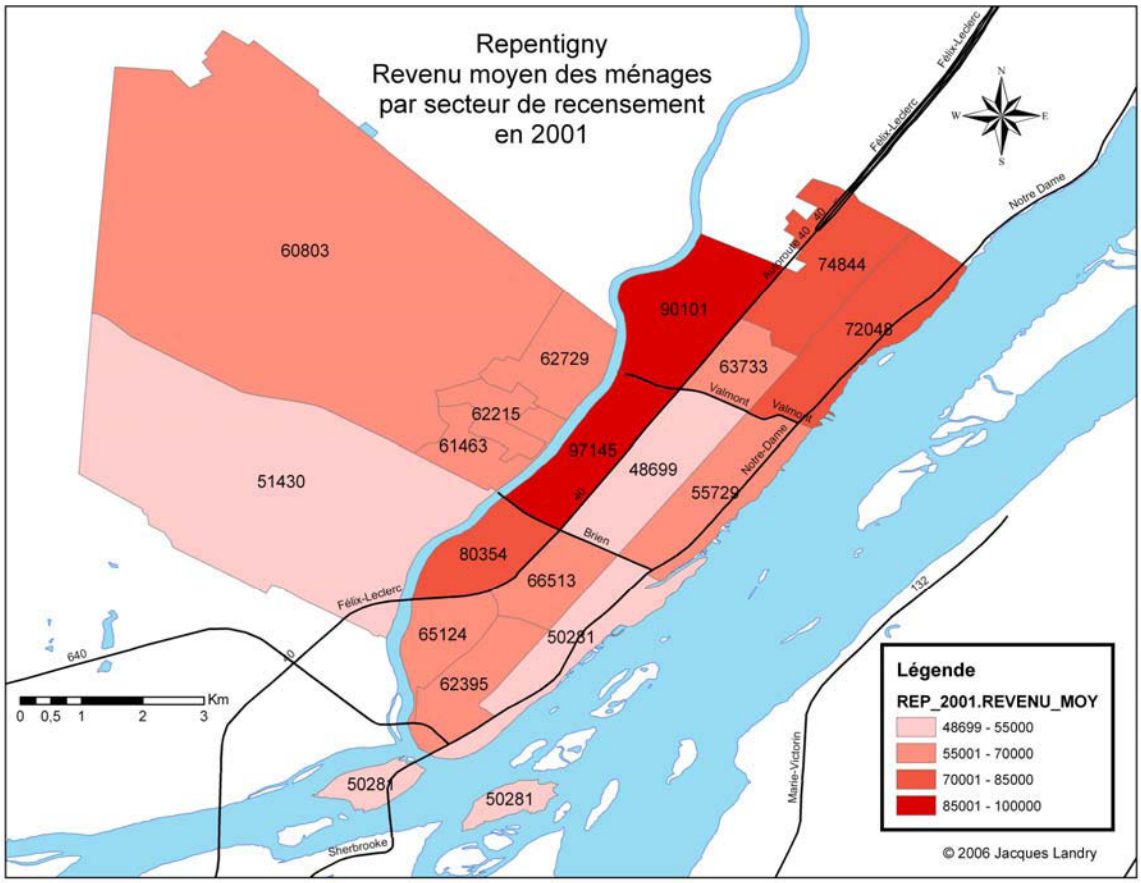


Figure 26 Revenu moyen des ménages

La richesse est très inégalement répartie. Les secteurs les plus récents, le long de la rivière l'Assomption comprennent les plus hauts revenus . L'autoroute 40 sert d'ailleurs de frontière entre le secteur le plus favorisé et celui qui l'est le moins. Le rapport est du simple au double ce qui n'est pas sans rappeler, bien qu'à une moins grande échelle, la situation relative de ville Mont-Royal et de Parc Extension sur l'île de Montréal. On notera que cette distribution de la richesse est en tout point conforme au modèle de Hoyt cité dans la problématique; en particulier, on remarque que les ménages avec les meilleurs revenus s'établissent le long de la voie la plus rapide, l'autoroute Félix-Leclerc, (principe no. 6) mais également en vue de la rivière l'Assomption (principe no.2).

Statut d'occupation

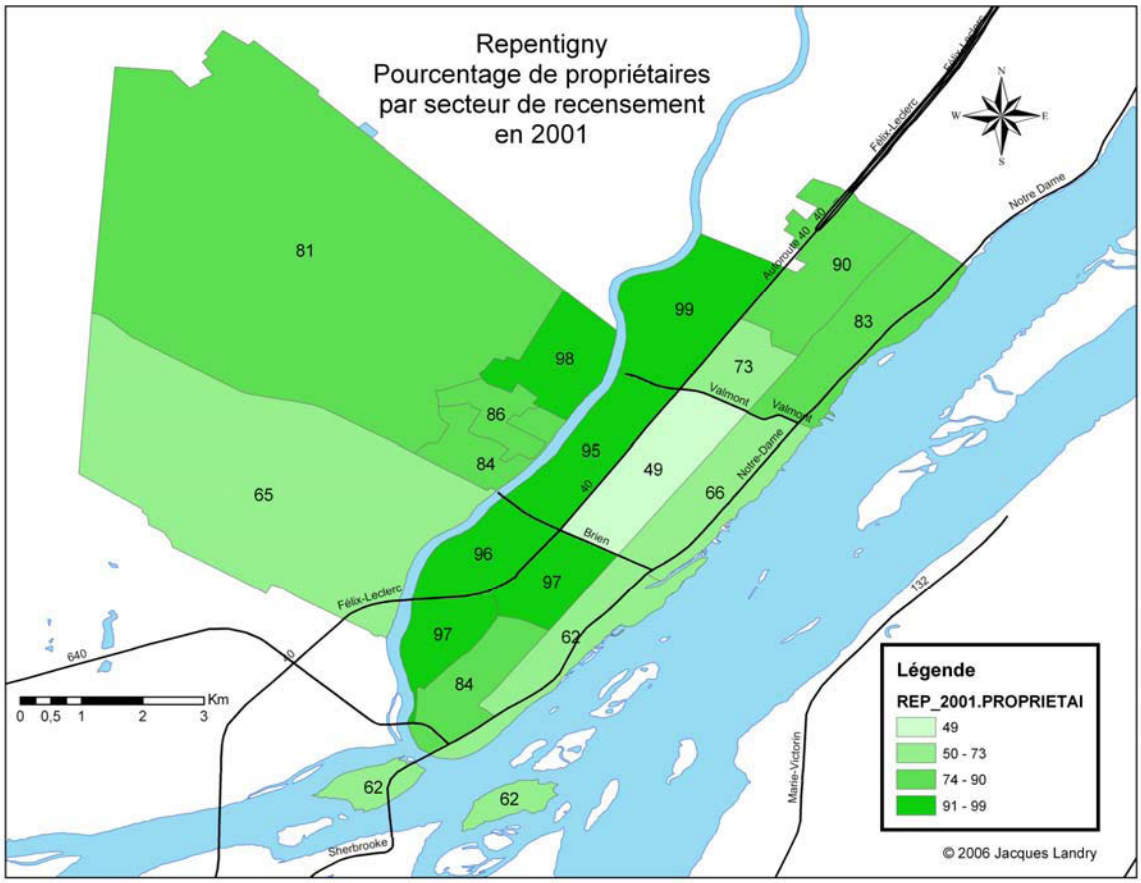


Figure 27 Statut d'occupation

Le taux de propriétaire, beaucoup plus élevé qu'à Montréal, s'aligne bien évidemment sur le revenu moyen. De plus, les développements plus récents sont essentiellement constitués de propriétés individuelles. Les immeubles locatifs sont concentrés au centre-ville et le long du fleuve dans la partie ancienne. Ce n'est d'ailleurs qu'au centre ville que l'on trouve moins de 50% de propriétaires, et ce dans un secteur essentiellement commercial.

Développement du territoire

Quand on considère la *Figure 14 Nombre de logements construits à Repentigny*, on réalise que le développement s'est effectué d'ouest en est et du sud vers le nord. Avant la guerre, il y avait essentiellement des villages le long du fleuve, et un seul au nord de la rivière de l'Assomption : St-Paul-L'Ermite. Durant les années cinquante et soixante, le *baby boom* a entraîné le développement de Repentigny à l'ouest du boulevard Brien, essentiellement le long du fleuve et de la rue Notre-Dame (route 138), à partir du pont Legardeur. À partir de 1970, le développement de l'auto route Félix-Leclerc (40), avec le pont Benjamin-Moreau qui reliait

Repentigny à l'autoroute métropolitaine sur l'île de Montréal va favoriser un intense développement domiciliaire le long de la rivière l'Assomption ; il va aussi permettre de compléter le développement amorcé le long du fleuve jusqu'au boulevard Brien ; il va enfin permettre d'amorcer le développement de St-Paul-L'Ermite, rebaptisé Legardeur. Les années '80 vont voir se poursuivre ce développement vers l'est et le nord. Ceci est conforme aux énoncés de Hoyt cités dans la problématique, et en particulier aux principes de direction (no.1), d'ouverture (no.3) et de persistance (no.7). On voit également un redéveloppement le long du fleuve avec l'apparition de tours en condominiums. Depuis 1990, le développement se poursuit aux limites est de la ville, et vers le nord, ce que va confirmer la fusion en 2000 de Legardeur et Repentigny. Ce qui n'apparaît pas sur cette carte, ce sont les développements plus récents, à la fois dans le nord de Legardeur, et dans les nouvelles banlieues comme l'Assomption où l'étalement urbain se poursuit.

Synthèse des données statistiques

Si l'on considère maintenant l'ensemble des diverses données statistiques, on peut ainsi décrire l'état actuel de Repentigny.

D'abord, le secteur le plus atypique (677.02) est le centre géographique et commercial qui se situe entre les deux grandes voies d'accès, l'autoroute 40 et la route 138, le boulevard Brien et la rue Valmont. C'est un secteur qui n'a pas d'accès aux cours d'eau et qui concentre les locataires, les femmes de même que les moins biens nantis. C'est cependant un secteur relativement jeune.

Les cœurs des anciens villages de Notre-Dame-de-Repentigny (675.00) et de St-Paul-L'Ermite (682.02) concentrent les femmes, les personnes plus âgées, en couple ou seules, locataires et avec des revenus inférieurs à la moyenne.

Le reste du territoire reflète bien l'évolution normale de la banlieue. Il s'agit essentiellement de maisons unifamiliales occupées par des familles qui en sont propriétaires.

Les développements les plus récents, le long de la rivière l'Assomption mais près de l'autoroute sont occupés par les familles les mieux nanties, mais également les plus jeunes et avec le plus d'enfants. Elles sont venues élever leur famille en banlieue.

7.1.3 Les mouvements pendulaires dans le corridor de Repentigny

Le ministère des transports du Québec et l' agence métropolitaine des transports mènent périodiquement une enquête origine-destination dans la région métropolitaine de Montréal. Nous avons consulté les résultats de cette enquête pour l'année 2003. Ils révèlent l'existence de liens quotidiens intenses le long du corridor reliant le centre-ville de Montréal à Repentigny.

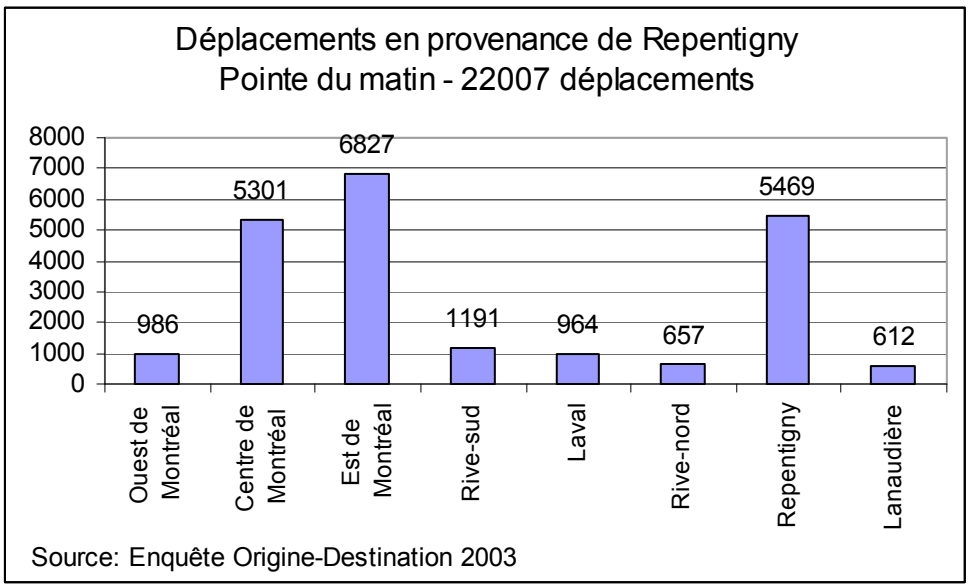


Figure 28 Mouvements pendulaires

La Figure 28 *Mouvements pendulaires* décrit le navettage entre Repentigny et le reste de la région de Montréal. Une personne sur quatre travaille à Repentigny, une sur quatre au centre-ville et un peu plus, 30%, dans l'est de l'île. Le reste, 20%, se répartit uniformément ailleurs. Ce graphique illustre trois choses :

- Repentigny constitue une banlieue-dortoir pour une importante partie de sa population qui travaille à Montréal, soit au centre-ville, soit dans l'est de l'île.
- L'activité économique interne a rattrapé l'activité au centre-ville comme source d'emploi
- La partie est de l'île demeure extrêmement importante comme source d'emploi et justifie pour ces travailleurs le choix d'une résidence à Repentigny.

Cet ensemble de déplacement illustre le corridor de l'est dont les résidents sont toujours reliés par une intense activité économique.

Note : Dans la Figure 28 *Mouvements pendulaires*, Repentigny comprend également Charlemagne; de plus le Centre de Montréal comprend le Plateau Mont-Royal mais exclut Outremont, ville Mont-Royal et ville Saint-Laurent qui sont compris dans l'ouest.

8 Résultats principaux

8.1 La construction de Repentigny

L'échantillon que nous avons tiré nous permet de reconstituer la construction de Repentigny à partir des premières ventes des maisons. On y retrouve des fluctuations très semblables à celles que l'on peut voir à l'échelle du Québec. On remarque cependant une baisse considérable avant Expo67 durant une période où l' essentiel des ressources de construction étaient concentrées sur l'île de Montréal. Un autre ralentissement en 1970 puis une croissance rapide jusqu'à la récession de 1981 avec un sommet en 1975. Croissance encore qui culmine en 1990, suivi d'une baisse qui atteint son plus bas en 1995, mais demeure anémique jusqu'à aujourd'hui.

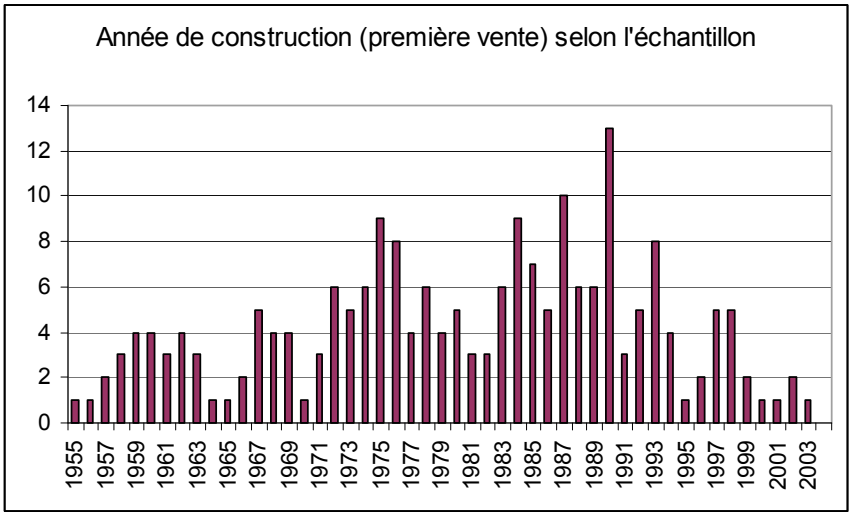


Figure 29 Construction par année

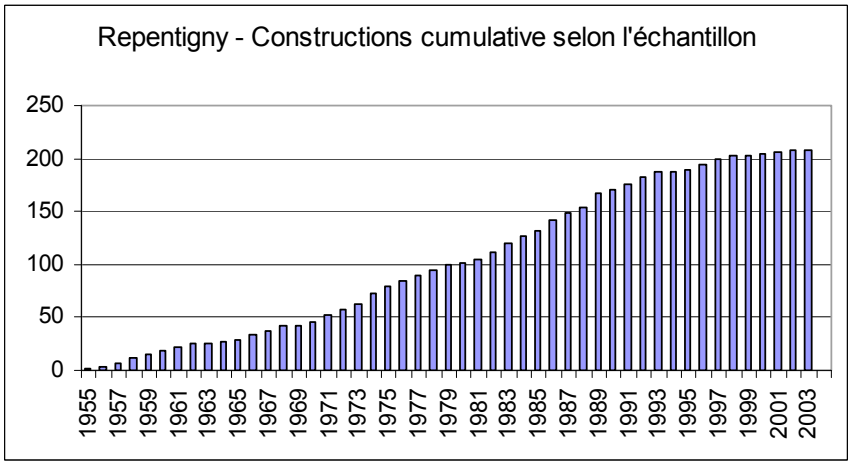


Figure 30 Construction cumulative

8.2 Mobilité et cycle de vie des ménages

Nous avons utilisé l'information disponible aux actes pour tenter de déterminer l'événement déclencheur du déménagement et de relier ainsi le ménage à une étape de son cycle de vie. Nous aurions pu également effectuer le même exercice au moment du départ, mais comme il ne s'agissait pas de l'objet principal de cette recherche, nous n'avons pas poursuivi dans cette direction.

Notons d'abord que dans six cas sur dix, il nous a été impossible de localiser le ménage de façon certaine; les résultats sont meilleurs avec 45% de succès quand nous connaissions l'adresse antérieure, car s'il s'agissait d'un immeuble locatif, nous pouvions établir l'accession à la propriété comme élément déclencheur quand aucun autre n'était présent. Le principal problème rencontré est l'absence d'indication sur l'arrivée d'enfants dans le ménage bien que ça puisse, et devrait être un événement déclencheur dans 25% des cas. Nous avons classé dans cette catégorie tous les couples mariés depuis plus de cinq ans mais moins de quinze, ou âgés de 30 à 45 ans, ou encore s'étant mariés de 1 à 5 ans après le déménagement. Toutes ces définitions sont compatibles avec les critères mentionnés au Tableau 1 *Étapes du cycle de vie*. Les autres raisons sont détaillées au Tableau 2 *Événements reliés au cycle de vie*.

Tableau 2 Événements reliés au cycle de vie

	Avec adresse antérieure		Sans adresse antérieure		Total		
Cycle de vie	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
2e union	38	12%	16	10%	54	12%	Couple précédemment marié
Installation	26	8%	19	12%	45	10%	Acquisition entre 1 et cinq ans après le mariage
Acquisition	41	13%		0%	41	9%	Accession à la propriété - Précédemment locataire sans autre spécification
Retraite	18	6%	9	6%	27	6%	Retraité ou plus de 40 ans après le mariage
Mariage	12	4%	4	3%	16	3%	Déménagement à moins d'un an du mariage (avant ou après)
Décohabitation	2	1%	1	1%	3	1%	Décohabitation - Départ de chez les parents sans mariage
Divorce	1	0%	1	1%	2	0%	Installation seul suite à un divorce
Frère et sœur		0%	1	1%	1	0%	Occupants de la même famille
Veuvage	1	0%		0%	1	0%	Installation seul suite à un décès
CERTAINS	139	45%	51	32%	190	41%	Ménages dont on connaît l'étape du cycle de vie
Enfant possible	78	25%	40	25%	118	25%	Enfant possible - Couple entre 5 et 15 ans après un mariage ou entre 30 et 45 ans d'age, ou de 1 à 5 ans avant un mariage
Couple	59	19%	38	24%	97	21%	Impossible à situer dans le cycle - Mariés ou non
Seul	36	12%	28	18%	64	14%	Impossible à situer dans le cycle - Personne seule
INCERTAINS	173	55%	106	68%	279	59%	Ménages dont on ignore l'étape du cycle de vie
TOTAL	312	100%	157	100%	469	100%	

8.3 Les origines des ménages

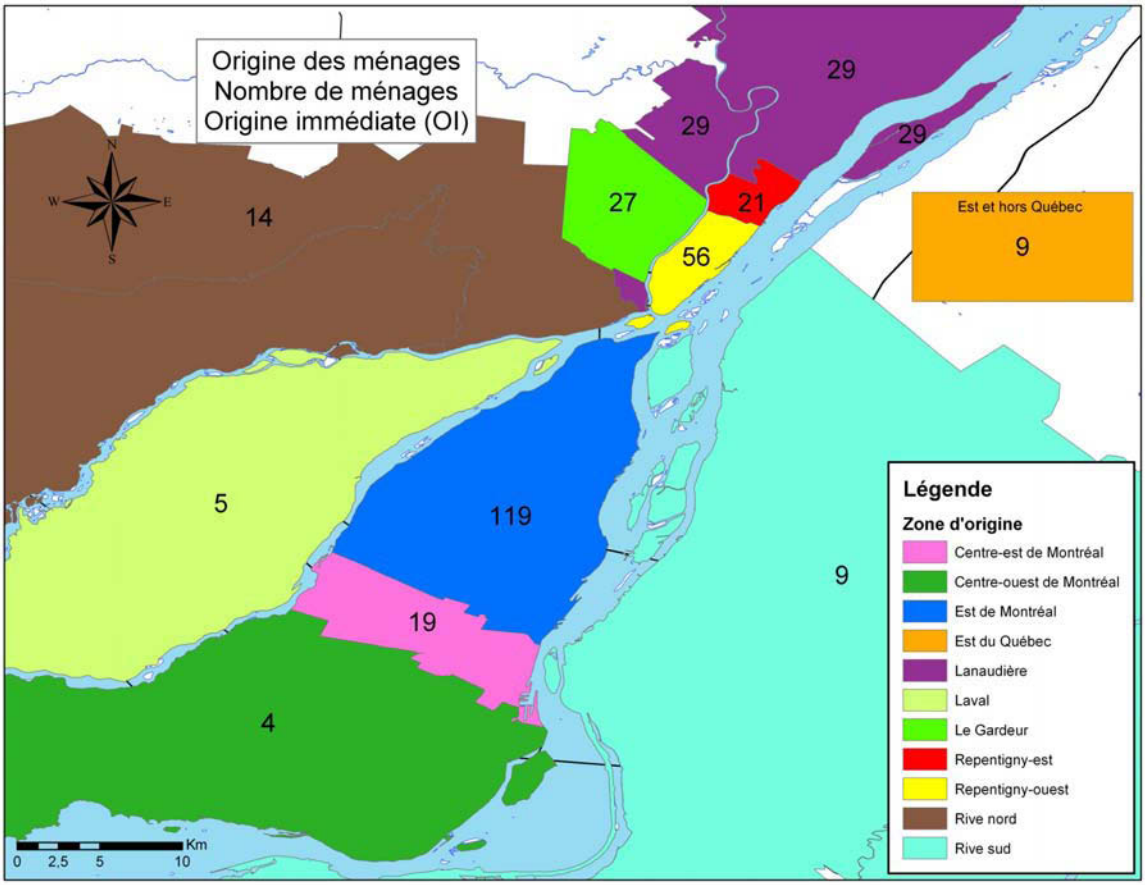


Figure 31 Origine immédiate des ménages

Les diverses manières d'établir l'origine des ménages donnent des résultats assez sem bla- bles et nous allons utilis er les donné es qui nous semblent les moins contestables, celles qui se basent sur l' adresse précédente du ménage, pondérée ou no n par la dur ée du séjour dans la propriété cible. Les résultats apparaissent au Tableau 3 *Origine immédiate - Nombre et durée*.

Tableau 3 Origine immédiate - Nombre et durée

Adresse précédente (OI)	Cas	Années
Hors Québec	1	2
Est du Québec	8	31
Est de Montréal	119	1416
Centre-Est de Montréal	19	273
Centre-Ouest de Montréal	4	53
Rive sud	9	81
Laval	5	26
Rive nord	14	80
Lanaudière	29	292
Repentigny-ouest	56	530
Repentigny-est	21	139
Le Gardeur	27	233
Total	312	3157

La Figure 32 *Adresse précédente selon la durée d'occupation*, présente les mêmes résultats en pourcentages; on peut y lire que :

- 29 % se sont déplacés uniquement à l'intérieur de Repentigny et de Le Gardeur
- 44 % viennent de l'est de l'île de Montréal et 9 % du centre-est
- 9 % viennent de Lanaudière
- Il ne reste donc que 9 % pour tout le reste.

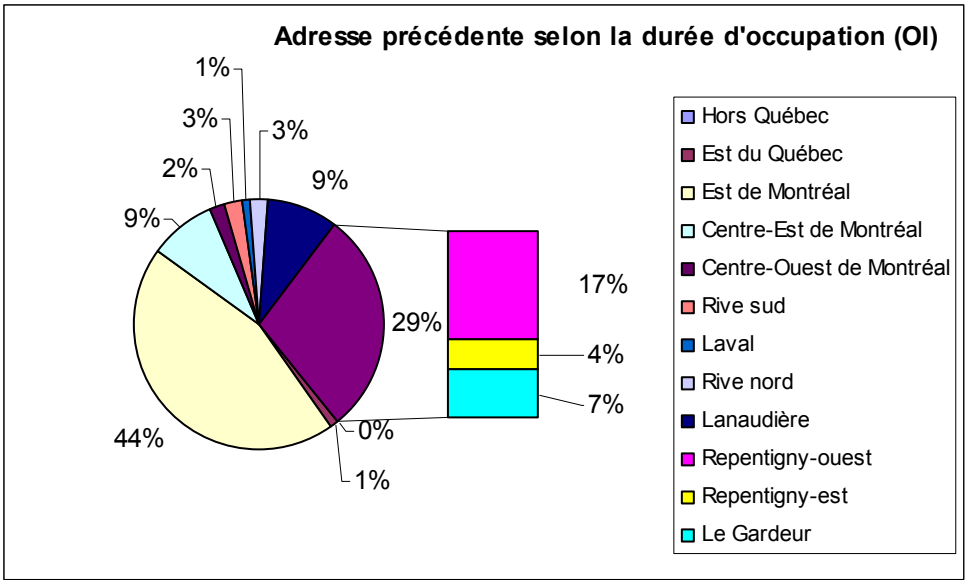


Figure 32 Adresse précédente selon la durée d'occupation

Ceci confirme l'hypothèse selon laquelle la banlieue se constitue à la fois par un débordement des banlieues plus rapprochées du centre et par l' attraction de la population rurale environnante vers le centre.

D'autre part, si l'on regarde le nombre de ménages en tenant compte du moment de l'acquisition, on obtient le tableau suivant :

Tableau 4 Origine immédiate agrégée par période et pourcentages

Origine par période	Avant 1971		Avant 1981		Avant 1991		Avant 2001		Après 2001		Total	
Est de Montréal	12	40%	30	58%	39	39%	25	29%	13	30%	119	38%
Centre-est de Montréal	10	33%	5	10%	2	2%	1	1%	1	2%	19	6%
Centre-ouest de Montréal					3	3%	1	1%			4	1%
Lanaudière			4	8%	10	10%	11	13%	4	9%	29	9%
Repentigny	6	20%	10	19%	37	37%	35	40%	16	37%	104	33%
Reste	2	7%	3	6%	9	9%	14	16%	9	21%	37	12%
Total	30	100%	52	100%	100	100%	87	100%	43	100%	312	100%

Note: les dates frontières sont celles des recensements

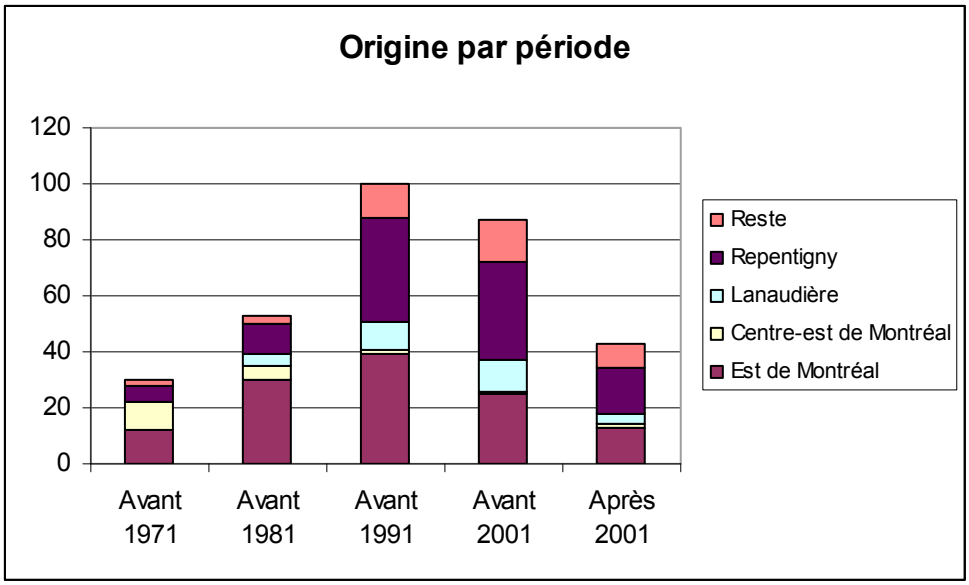


Figure 33 Origine immédiate agrégée par période

Ce que l'on voit apparaître, c'est une diminution de la part relative de Montréal avec un accroissement significatif des mouvements de l'extérieur, et en particulier de Lanaudière. Les mouvements internes croissent également, témoignant à la fois de la maturation des enfants nés à Repentigny et de la recherche d'une seconde maison pour les arrivants de la première heure. Nous allons regarder ces phénomènes plus en détails.

8.3.1 Cartographie exploratoire

Voici la première carte établie en cours de rech erche et qui illustre la grande concentrati on des déplacements. Gr âce à cette approche, on a pu immédiatement se concentrer sur les déplacements provenant de l'est de Montréal.

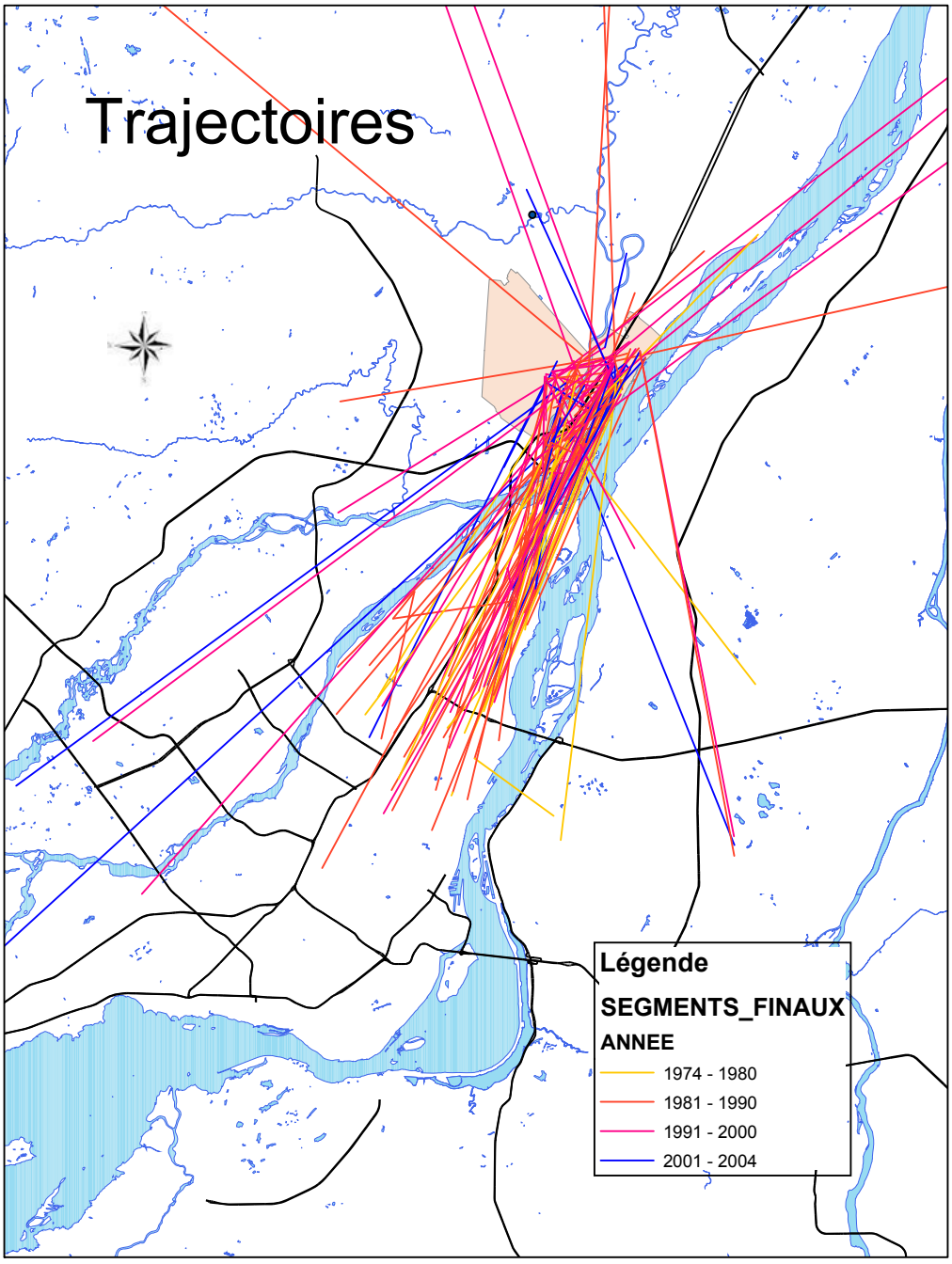
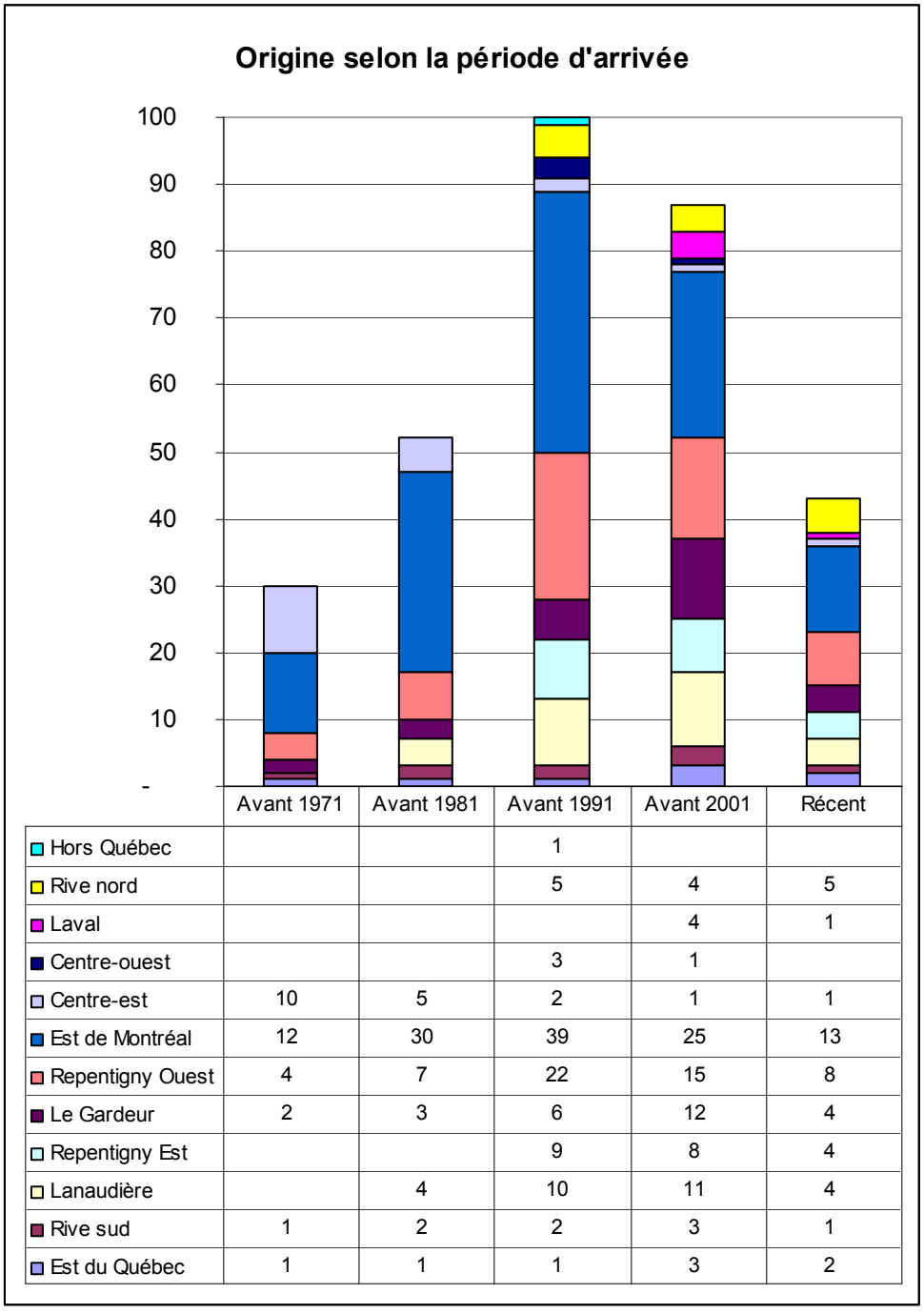


Figure 34 Déplacements des 100 premiers cas selon la période

8.3.2 Origine selon la période d'arrivée



	Avant 1971	Avant 1981	Avant 1991	Avant 2001	Récent
Hors Québec			1		
Rive nord			5	4	5
Laval				4	1
Centre-ouest			3	1	
Centre-est	10	5	2	1	1
Est de Montréal	12	30	39	25	13
Repentigny Ouest	4	7	22	15	8
Le Gardeur	2	3	6	12	4
Repentigny Est			9	8	4
Lanaudière		4	10	11	4
Rive sud	1	2	2	3	1
Est du Québec	1	1	1	3	2

Figure 35 Origine selon la période d'arrivée

Quelle que soit la période considérée, l'est de Montréal est toujours la principale source. On observe cependant que le centre-est, autour de Rosemont, est une source importante au tout début et qui se tarit rapidement par la suite pour devenir négligeable après 1981; ceci pourrait être du au

vieillissement de la population du centre-est qui ne fournit plus dès lors de jeunes couples pour fonder de nouveaux foyers. À partir de cette date, les déplacements internes constituent la deuxième origine la plus importante, témoignant de l'évolution dans le cycle de vie. Les nouveaux ménages établis dans les années '70 sont maintenant prêts pour une nouvelle maison. On voit également augmenter les arrivées de Lanaudière, de la rive-nord et même de Laval, qui se rapprochent de Montréal et de l'autoroute Félix-Leclerc récemment complétée.

8.3.3 L'étalement de Montréal

Si on en revient au Tableau 4 *Origine immédiate agrégée par période et pourcentages*, on note que Montréal est déjà divisé en trois : l'est qui va de la pointe de l'île jusqu'à la rue d'Iberville, c'est à dire tous les codes postaux commençant par H1, le centre-est qui va jusqu'à Saint-Laurent environ, c'est-à-dire les codes commençant par H2, puis tout le reste, les secteurs commençant par H3, H4, H8. Le Tableau 5 *Origine immédiate montréalaise* donne les pourcentages restreints à Montréal.

Tableau 5 Origine immédiate montréalaise

Origine par période	Avant 1971		Avant 1981		Avant 1991		Avant 2001		Après 2001		Total	
Est de Montréal	12	55%	30	86%	39	89%	25	93%	13	93%	119	84%
Centre-est de Montréal	10	45%	5	14%	2	5%	1	4%	1	7%	19	13%
Centre-ouest de Montréal					3	7%	1	4%			4	3%
Total	22	100%	35	100%	44	100%	27	100%	14	100%	142	100%

Note: les dates frontières sont celles des recensements

On remarque d'abord que l'est domine complètement avec plus de 80 % des ménages d'origine montréalaise. De plus, le centre-est (Plateau, Villeray) cesse d'être significatif au début des années '80. Cependant, on peut aller plus loin en considérant plus en détail la pointe de l'île.

La Figure 36 *Origine dans l'est de l'île* illustre bien ce qui se passe dans l'est de l'île de Montréal. Des 119 cas observés, 61 proviennent de la pointe sud, à l'est de l'autoroute 25 et du pont-tunnel et au sud de l'autoroute 40. Plus de la moitié proviennent donc de Mercier et Pointe-aux-Trembles.

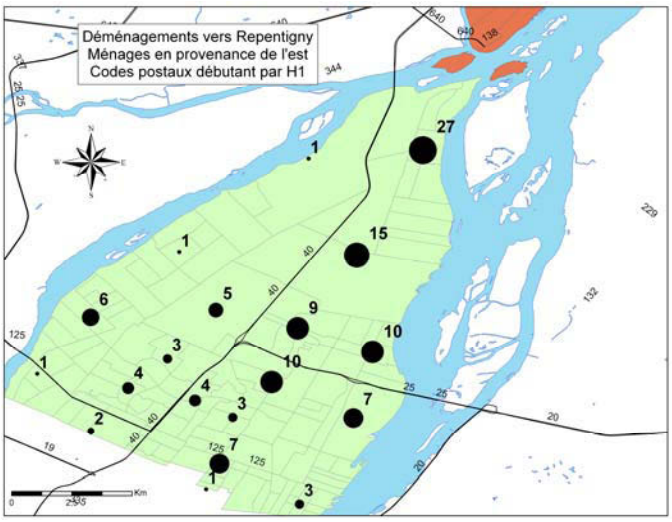


Figure 36 Origine dans l'est de l'île

Si l'on regarde maintenant l'évolution dans le temps, on constate que les

premiers départs se font plus à l'ouest, et ce n'est que dans les années '80 que Pointe-aux-Trembles devient la première source d'immigrants vers Repentigny. Il faudrait vérifier que, jusque là, Pointe-aux-Trembles était encore en forte croissance et recevait plus des immigrants venant des quartiers centraux qu'elle n'en exportait vers Repentigny. À partir de 1991, les ménages vont terminer une étape de leur cycle de vie et passer du logement ou de la petite maison au bungalow ou au cottage tout neuf, de l'autre coté du pont de la 40 qui n'est pas encore trop engorgé.

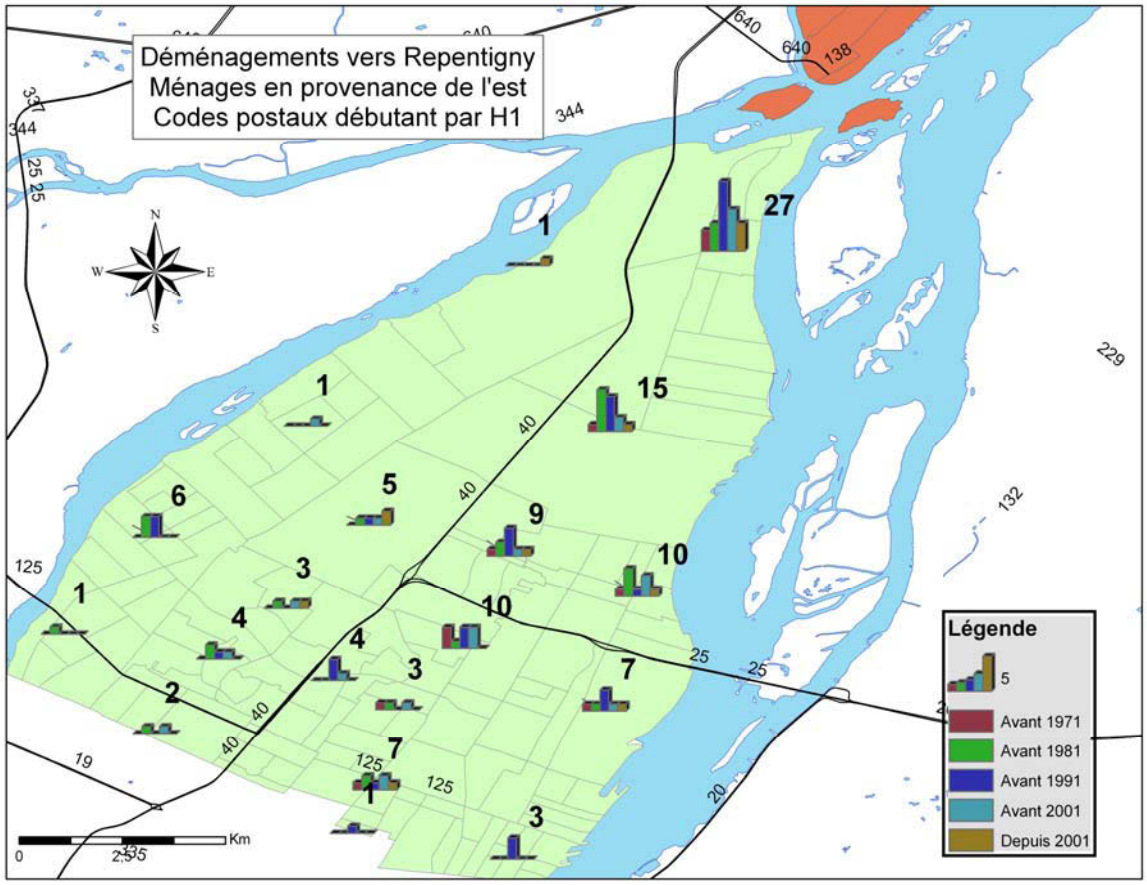


Figure 37 Origine dans l'est de l'île par période

8.4 Mobilité péri-urbaine dans Lanaudière

L'expression exode rural traduit mal la réalité qui amène les gens des villages ruraux à se rapprocher de la ville. En effet, les exploitations agricoles ne peuvent faire vivre tous les enfants des agriculteurs; ils se dirigent alors vers la ville, mais vont souvent s'établir à mi-chemin de leur campagne natale, facilitant ainsi le maintien de liens familiaux. Dans ce cas, on pourrait parler de **mobilité péri-urbaine**, par opposition à la mobilité intra-urbaine : en effet, il ne s'agit pas de rupture avec le milieu d'origine, mais bien plutôt d'une tentative de réconcilier une origine rurale

avec une aspiration urbaine. Comme nous pouvons le constater au Tableau 4 *Origine immédiate agrégée par période et pourcentages*, il existe une migration significative en provenance du reste de Lanaudière et cette migration se poursuit depuis le milieu des années '70 et représente, bon an, mal an, environ 10 % des déménagements.

8.4.1 L'étalement de Repentigny

Si l'on s'intéresse maintenant à la longueur des déplacements et à leur direction, on va observer l'évolution du comportement des ménages face à la distance au centre-ville. Notons que des questions techniques nous ont restreints à l'analyse des distances pour les ménages ayant leur origine dans la région métropolitaine.

Tableau 6 Longueur des déplacements

	Total							Interne à Repentigny							Externe à Repentigny						
Par rapport au centre ville	Nombre	%	Longueur du déménagement	Écart type du déménagement	Éloignement du centre ville	Écart type de l'éloignement	Distance finale du centre ville	Nombre	%	Longueur du déménagement	Écart type du déménagement	Éloignement du centre ville	Écart type de l'éloignement	Distance finale du centre ville	Nombre	%	Longueur du déménagement	Écart type du déménagement	Éloignement du centre ville	Écart type de l'éloignement
Total	293	100%	12,5	10,1	8,9	10,1	29,5	92	100%	3,0	2,4	0,6	3,2	29,9	201	100%	16,8	9,3	12,7	9,9
S'éloignent	218	74%	15,2	9,3	13,0	7,8	29,7	37	40%	4,2	2,1	3,5	2,2	31,3	181	90%	17,5	8,6	14,9	7,1
Stables	39	13%	1,0	1,6	0,0	0,3	29,5	34	37%	1,0	1,7	0,0	0,3	29,8	5	2%	0,9	0,9	0,2	0,3
Se rapprochent	36	12%	8,3	8,3	-6,4	5,9	28,5	21	23%	4,0	1,8	-3,4	2,0	27,6	15	7%	14,3	13,5	-10,6	6,9

Note 1 Les propriétés de Repentigny sont en moyenne à 29,5 km du centre-ville de Montréal.

Note 2 L'éloignement est la variation de distance entre le logement d'origine et la propriété achetée par rapport au centre ville de Montréal (Place Ville-Marie); il est négatif lorsqu'on se rapproche de Montréal.

Note 3 19 ménages ont une origine à l'extérieur de la région métropolitaine de recensement de Montréal.

À l'instar de migrations externes, les mouvements internes témoignent eux aussi de l'étalement urbain. Comme on le constate au Tableau 7 *Déplacements internes*, même, comme le prédit la littérature, si 43% des déplacements internes se font dans le même secteur de recensement ou dans un secteur contigu, il y a deux fois plus de ménages qui s'éloignent du centre de Repentigny et de Montréal qu'il y en a qui s'en rapprochent. Ainsi, non seulement Montréal continue-t-elle à s'étaler, mais même sa banlieue de Repentigny s'étale elle-même vers l'est et le nord.

Tableau 7 Déplacements internes

Même secteur de recensement	21	20%
Secteur adjacent	24	23%
S'éloignent du centre	40	38%
Se rapprochent du centre	20	19%
Total	105	100%

8.4.2 La direction des déplacements et le cycle de vie

L'identification du stage du cycle de vie est un exercice risqué avec les données dont nous disposions. Quand on confronte les événements reliés au cycle de vie des ménages à la direction de leurs déménagements, les résultats ne révèlent à première vue rien d'exceptionnel; la faible taille de l'échantillon pour certaines catégories et l'incertitude quant au cycle de vie nous incitent à la prudence et c'est pourquoi nous n'avons pas cherché à utiliser de tests statistiques pour déceler des phénomènes cachés. On ne peut même pas voir au Tableau 8 *Direction des déplacements et cycle de vie* la confirmation de comportements attendus comme le rapprochement du centre-ville à la retraite. La banlieue apparaît donc de plus en plus comme l'équivalent de la ville-centre pour ce qui est des services, et la majorité des ménages cherche à s'en éloigner et profite de tous les changements dans son cycle de vie pour ce faire.

Tableau 8 Direction des déplacements et cycle de vie

	Interne				Externe				Total
Cycle de vie	E	R	S	Total	E	R	S	Total	
2e union	8	1	6	15	17	2	1	20	35
Acquisition	5	5	7	17	23		1	24	41
Couple	8	5	5	18	30	4	2	36	54
Décohabitation	1		1	2					2
Divorce			1	1					1
Enfant Poss.	8		10	18	47	6	1	54	72
Installation	1	1	1	3	21			21	24
Mariage	2	1		3	8	1		9	12
Retraite		2	1	3	14			14	17
Seul	4	6	2	12	20	2		22	34
Veuvage					1			1	1
Total	37	21	34	92	181	15	5	201	293

E: Éloignement
R: Rapprochement
S: Stabilité

8.5 Le cas des ménages emménagés avant la vente

Ce que nous venons d'illustrer sur Repentigny repose sur un échantillon assez faible et qui amènent donc des intervalles de confiance assez larges. Par ailleurs, on remarque que près du quart de l'échantillon initial est inutilisable car le ménage a emménagé avant de passer chez le notaire. Il devient alors crucial de s'assurer qu'il n'y a pas de biais systématique qui viendrait entacher les résultats. Une conversation auprès d'une importante étude de notaires de Repentigny nous a appris que les nouveaux développements subissaient des délais dans l'approbation des modifications au cadastre. Les maisons étant prêtes bien avant que les plans ne soient approuvés, les acheteurs emménageaient alors et donnaient leur nouvelle adresse comme résidence.

En effet, une proportion très importante des ménages pré-emménagés était constituée de maisons neuves.

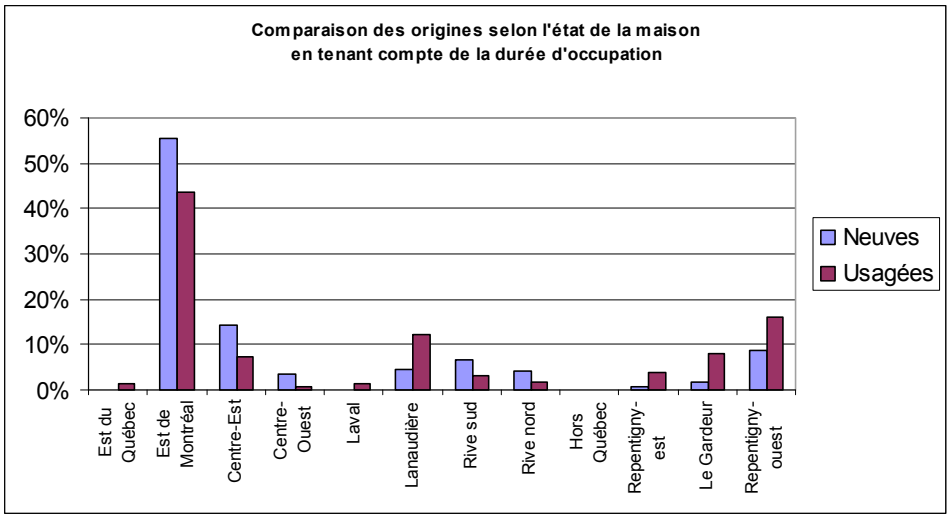


Figure 38 Origine des acheteurs de neuf et d'usagé

La Figure 39 *Adresses de l'époux* illustre une autre démarche visant à vérifier si l'origine fournie lors de l'achat est compatible avec celle inscrite au contrat de mariage. Les résultats se lisent comme suit : sur les 43 contrats étudiés, l'adresse du futur époux était dans le même secteur dans plus de la moitié des cas. Pour le reste, on trouve 18 cas où le futur époux demeurait plus loin lors de son mariage que lors de son déménagement, mais dans une séquence logique; par exemple, le futur époux résidait à Pointe-aux-Trembles au moment du mariage, et à Repentigny au moment de l'achat, ou à Québec au moment de la vente et à Montréal au moment de l'achat. Dans 3 cas seulement, le futur époux était originaire de Repentigny, mais habitait ailleurs au moment de l'achat.

Comparaison des adresses précédente et au moment du mariage de l'époux

NB Durée	OM									
OE	G	H1	H2	H348	H7	J05	J5Y	J5Z	J6A	Total
G	1									1
H1	2	14	1	1		1				19
H2					1				2	3
H348				1						1
J05	3					1				4
J5Y				1			1			2
J5Z		1						1		2
J678	2	1						1		4
J6A		3				1			3	7
Total	8	19	1	3	1	3	1	2	5	43

22 dans le même secteur
6 extensions hors zone (dont 4 dans H1)
3 épisodes hors zone
12 extensions normales (dont 7 arrivées de région)

Figure 39 Adresses de l'époux

La situation est très semblable chez les épouses.

Comparaison des adresses précédente et au moment du mariage de l'épouse

NB Durée	OF									
OE	G	H1	H2	H348	J05	J5Y	J5Z	J678	J6A	Total
G	1									1
H1	2	15			1			1	1	20
H2			1						2	3
H348		1								1
J05	3				1					4
J5Y				1		1				2
J5Z		1					1			2
J678	2	1					1			4
J6A		3			1				3	7
Total	8	21	1	1	3	1	2	1	6	44

23 dans le même secteur
6 extensions hors zone (dont 4 dans H1)
4 épisodes hors zone
11 extensions normales (dont 7 arrivées de région)

Figure 40 Adresses de l'épouse

À partir de ce constat, on a établi la répartition des origines apparaissant sur les contrats de mariage des ménages ayant pré-emménagé. Le résultat apparaît à la Figure 41 *Adresse précédente selon mariage*.

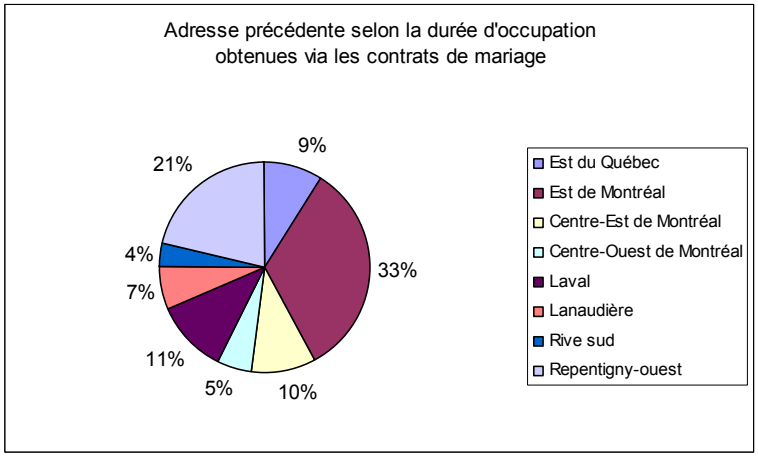


Figure 41 Adresse précédente selon mariage

9 Autres analyses

9.1 Le marché immobilier de Repentigny

Les deux figures qui suivent illustrent bien l'évolution du marché immobilier de Repentigny; on y voit en effet que jusqu'au milieu des années '70, le marché immobilier a exclusivement porté sur les maisons neuves. Par la suite, et jusqu'à la fin des années '90, la ville s'est remplie et le marché a évolué vers un marché mixte de maisons neuves et usagées; à partir du milieu des années '90, il y a eu très peu de constructions nouvelles, ce qui a redirigé le marché immobilier vers la revente; à ce moment, la moyenne cumulative de ventes par maison atteint deux. Ces graphiques n'illustrent cependant pas la reprise récente, reliée entre autre à la fusion, et qui voit croître la construction de maisons en rangées et de condominiums.

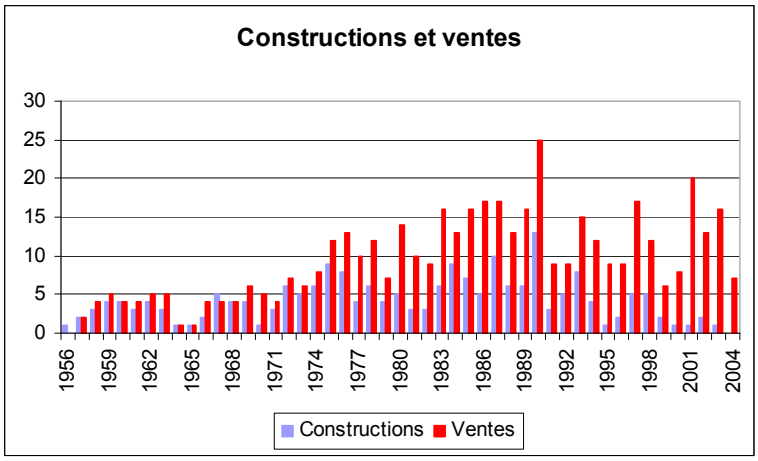


Figure 42 Repentigny - Constructions et ventes

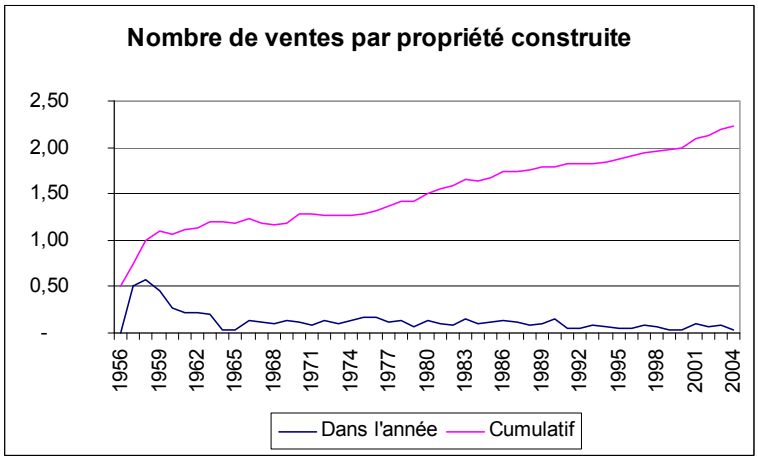


Figure 43 Repentigny - Ventes par propriété

9.2 Typologie des immeubles

Pour les besoins de cette recherche, nous avons pris des photographies de chacune des propriétés incluses à l'échantillon. Nous n'avions pas d'objectif spécifique, sinon d'étudier la diversité des propriétés rencontrées. Cet exercice a été très utile, mais pas tellement du point de vue de l'analyse.

D'abord, le fait de disposer de la photo de chaque immeuble de l'échantillon permettait de clarifier des problèmes d'interprétation des documents, surtout lorsqu'un acte de vente faisait référence à plus d'une parcelle de terrain.

Cependant, le plus grand avantage de cet exercice fut la compréhension de la structure routière de la banlieue. En effet, le fait de devoir parcourir cette municipalité en minimisant les déplacements nous a permis de constater le besoin absolu d'automobile pour vivre dans cette communauté. De plus, il est relativement difficile de s'y retrouver sans plan puisque de très nombreuses rues sont en forme de **L** ou même de **P** avec le même nom de rue pour les diverses parties de l'ensemble. De plus, il faut souvent transiter par plusieurs rues pour passer d'une artère principale à une rue résidentielle.

D'autre part, le fait de regarder chacune des propriétés nous a donné une perception concrète de l'environnement dans lequel évoluent ces banlieusards. Voici d'ailleurs quelques images de la diversité rencontrée.

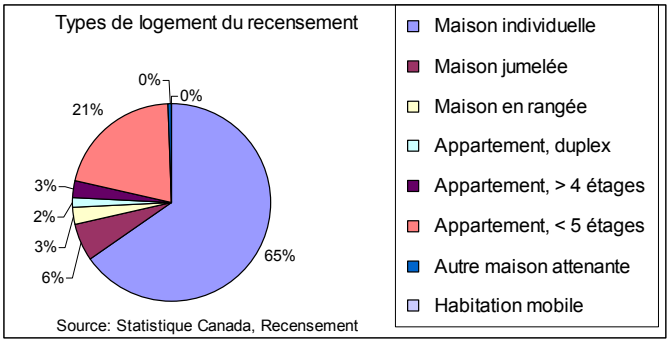
Cottage

Condo de 5 étages ou plus

Figure 44 Typologie des immeubles

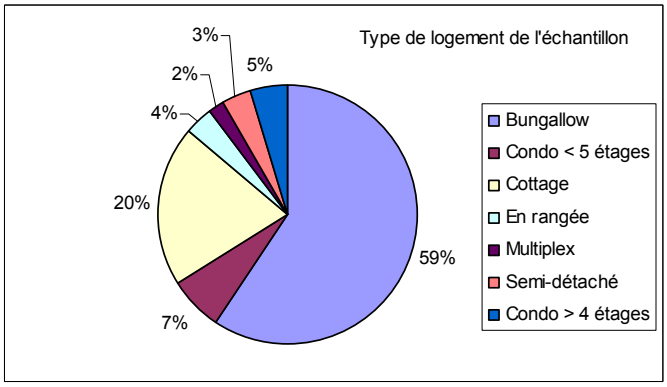
Pour ce qui est de la ty pologie proprement dite, nous avons qualifié chacune des propriétés à partir des photographies et en utilisant la typologie habituelle des agents d'immeuble.

Quand on com pare l'échantillon au recensement, on voit d' abord une i mportante différence au niveau des appartem ents dans de petits immeubles, ce qui est normal puisque le recensemen t compte également les logements locatifs.



Types de logement selon le recensement de 2001		
Maison individuelle	17 165	65%
Maison jumelée	1 555	6%
Maison en rangée	780	3%
Appartement, duplex	395	2%
Appartement, > 4 étages	715	3%
Appartement, < 5 étages	5 525	21%
Autre maison attenante	90	0%
Habitation mobile	30	0%
Total du recensement 2001	26 265	100%

Figure 45 Types de logement selon le recensement



Type de logement de l'échantillon		
Bungallow	123	59%
Condo < 5 étages	14	7%
Cottage	41	20%
En rangée	8	4%
Multiplex	4	2%
Semi-détaché	7	3%
Condo > 4 étages	10	5%
Total de l'échantillon	207	100%

Figure 46 Types de logement selon l'échantillon

Pour ce qui est du moment de la construction, note d'importantes variations qui sont sans doute dues à la fois aux modes et aux variations dans la pyramide d'âges.

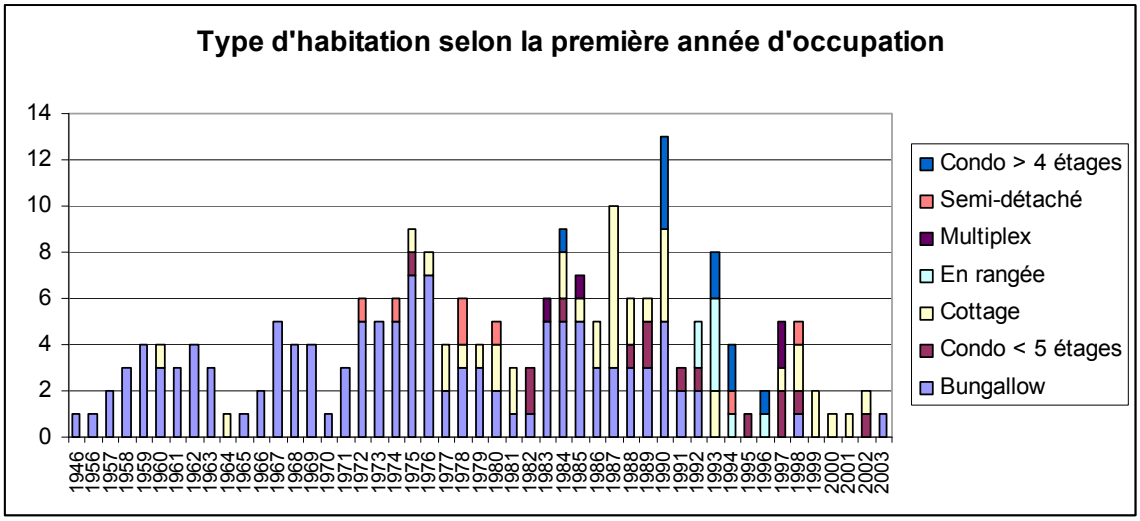


Figure 47 Type d'habitation selon la première année d'occupation

9.3 Localisation ultérieure

Il arrive que le notaire indique l'adresse future du vendeur qui quitte la propriété. Cela s'est produit à 71 reprises dans notre échantillon. Il nous est apparu intéressant de compiler cette information ce qui nous a permis de constater un éparpillement assez normal des vendeurs. Nous pouvons cependant relier ces déplacements au cycle de vie. On note d'abord que 25 de s 71 vendeurs, soit plus du tiers, demeurent dans Repentigny, 14 s'en vont à Montréal et 12 dans Lanaudière. Il en reste un tiers qui se dispersent un peu partout. Les contrats révèlent par ailleurs de nombreux cas de séparations où l'adresse indiquée peut n'être qu'une adresse transitoire. On a également noté de nombreuses retraites où l'adresse cible, au cœur de Repentigny, en est une de copropriété. Il s'agit là de deux transitions typiques du cycle de vie.

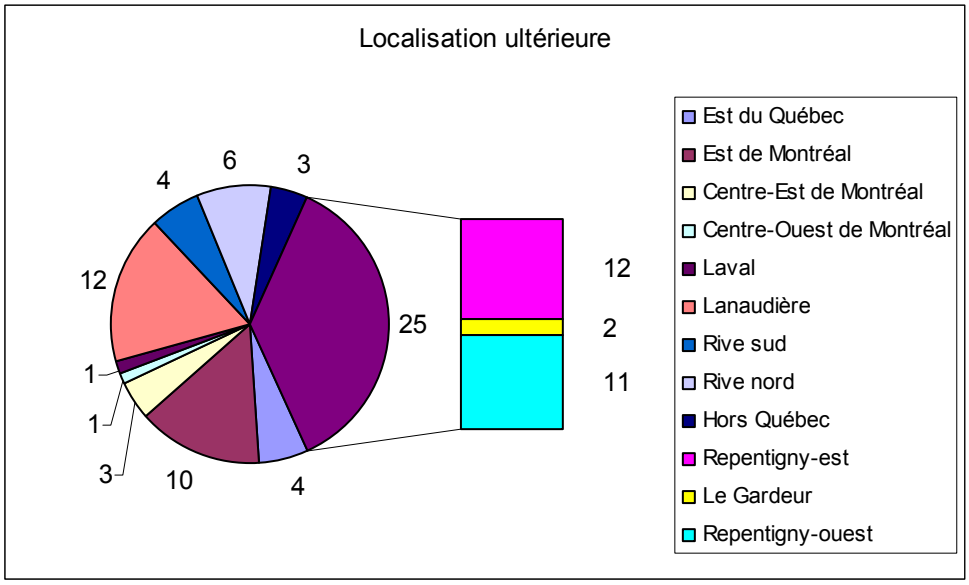


Figure 48 Localisation ultérieure

10 L'utilisation du registre foncier

10.1 Informations disponibles

10.1.1 Index des immeubles

L'index des immeubles donne l'historique de tous les droits rattachés à une propriété immobilière. On y trouve d'abord les références aux plans, réformes cadastrales et aux divisions de lots. Ensuite, on a la liste des actes enregistrés qui comprennent les actes de vente, les cessions, jugement, servitudes, avis d'adresse, hypothèques et radiations de droits. Le seul problème réside dans l'obtention des numéros de lot, clé essentielle pour accéder à une page de l'index. Pour une propriété spécifique, il est généralement assez facile de l'obtenir via la municipalité. Pour les grandes agglomérations, il est possible de l'obtenir via Internet à partir de l'adresse civique.

10.1.2 Actes de vente et autres actes

Outil principal de cette recherche, les divers actes enregistrés précisent les changements des divers aspects du droit de propriété. Chaque acte précise le lieu, le notaire, la date et la nature de l'acte, il précise ensuite les noms des parties, l'objet visé par l'acte et les sources de sa propriété, les contreparties et autres conditions spéciales. Cet ensemble d'information est assez facile à exploiter puisqu'il est très systématique.

10.1.3 Contrats de mariage

En plus des actes concernant la propriété foncière, le registre foncier contient les contrats de mariage enregistrés. Ces derniers sont utiles pour obtenir rapidement la filiation, l'origine ou l'âge des parties d'un acte. Leur utilisation requiert la connaissance du numéro d'enregistrement, mais celui-ci est mentionné dans les actes de vente ce qui en rend l'exploitation très facile dans le cadre de recherches comme celle-ci, mais beaucoup plus difficile dans le cadre de recherches dont l'objet premier n'est pas la propriété. Environ le tiers des actes de vente indique un contrat de mariage enregistré.

Voici un exemple tiré des contrats que nous avons étudiés. Nous avons constaté qu'il était assez facile d'établir si les futurs époux demeuraient ensemble, séparément, ou chez leurs parents lors de l'établissement du contrat. On obtient les pourcentages suivants : 42% habitaient chez leurs parents, 37% ensemble et 21% séparément. L'échantillon est trop petit pour nous avancer davantage, mais ça illustre le genre de traitement que l'on pourrait faire.

10.2 Valeur de l'information

10.2.1 Qualité de l'information

La valeur légale des documents enregi strés exige une attention méticuleuse et la vérification de l'exactitude des inform ations critiques. Certaines inform ations secondaires et qui n'o nt pas d'implication légale sont cependant sujettes à cau tion. Ainsi, la profession des parties n' est pas requise mais peut être utile.

10.2.2 Pertinence de l'information

Quand il est utilisé directement pour les fins pour le squels il existe, le re gistre foncier est n on seulement pertinent mais essentiel. Ainsi, si l'on s'intéresse à la spéculation foncière sur certains lots précis, o n va trouver tous les détails des tr ansactions pertinentes. Cepen dant, quand c'est pour pallier un manque de données sur un sujet connexe, comme l'origine de la population, l'outil est moins pertinent, m oins précis, et requiert d es validations et des ajustements pour évit er les biais.

10.3 Contraintes à l'utilisation

10.3.1 Propriétaires seulement

Comme nous l'avons di t plus haut, le registre ne contient de l'inf ormation que sur les propriétaires et ceci r estreint donc grandement son utilisation. Il demeure intéressant lorsque l'objet d'étude est directement lié à la propriété foncière, ou lorsque le territoi re visé comprend essentiellement des résidents-propriétaires comme c'est le cas à Repentigny, mais également dans de nombreuses banlieues.

10.3.2 Documents numérisés et documents électroniques

Seuls les documents enregistrés après l e premier janvier 1974 sont num érisés et accessibles via l'internet. De plus, les nouveaux d ocuments seront de plus en plus électroniques et ne contiendront alors que le strict nécessaire. Cel a facilitera la rech erche et la consultation, mais privera le chercheur des données secondaires comme la profession ou la date de naissance.

10.3.3 Coûts

Le coût de la consultation, à un dollar l'acte, constitue un frein, mais pas n écessairement un empêchement à l'utilisation. La recherche dans des milliers de documents va cependant être limitée aux recherches b ien subventionnées. En fin, la nature personnelle des infor mations

contenues va interdire la conservation de ces données sous une forme structurée pour des études ultérieures. Les coûts de recherche aux bureaux de la publicité des droits pour les documents datant d'avant 1974 est de cinq dollars par jour.

10.3.4 Horaire

Bien que limité dans le temps, l'accès au registre électronique est possible en semaine jusqu'à 23h et le week-end jusqu'à 17h. Ceci se compare avantageusement aux horaires des bibliothèques.

10.3.5 Questions d'éthique

Les actes publiés contiennent des informations nominales qui permettent d'identifier d'une manière certaine les détenteurs des droits. Ces informations incluent les noms et adresses, souvent les numéros d'assurance sociale ainsi que des références à d'autres actes, en particulier aux contrats de mariage. Bien que publiques, ces informations doivent être manipulées avec précautions et imposent l'obtention d'un certificat d'éthique. De plus, la structuration des informations dans une base de données accroît les risques d'une utilisation abusive et doit donc être effectuée avec précaution.

10.4 Exemple d'usage possible

Parmi les utilisations possibles du registre foncier en recherche, nous croyons qu'il peut être utile pour suivre la trajectoire résidentielle d'un ménage à travers ses transactions immobilières, hypothécaires et matrimoniales. Il peut également s'avérer très utile pour compléter ou valider de l'information recueillie lors d'enquêtes sur le terrain. En effet, dès qu'on détient l'adresse d'une propriété détenue par une personne étudiée, il est facile d'obtenir tous les actes reliés à cette propriété, et indirectement les contrats de mariage des parties prenantes aux achats et ventes de cette propriété.

10.5 Appréciation globale du registre foncier comme outil de recherche

Malgré ses limites, le registre foncier demeure une source de données fiables et accessibles. Son caractère public et universel en fait un outil de référence très utile quand on a besoin rapidement d'une information précise sur un immeuble, ou plus floue sur certains aspects d'un territoire. De plus, son accessibilité permet d'obtenir toute l'information requise sans devoir obtenir d'autorisation préalable, sauf pour des questions d'éthique.

On pourrait envisager son usage quand on a besoin de résultats très vite, sans avoir le temps d'effectuer du travail terrain, et que la précision n'est pas critique. Il peut aussi servir pour compléter des études sur des ménages dont on dispose d'un minimum de données comme l'adresse. Dans ce cas, les données quant au prix et aux hypothèques pourront être très utiles, et même les données sur les mariages, et ce en autant que l'on disposera de données nominales. La question d'éthique se posera, mais on n'aurait pas, légalement, à obtenir un consentement des sujets dans la mesure où les documents consultés sont explicitement publics.

11 Conclusion

11.1 Le corridor de Repentigny

Sauf en des cas très rares comme celui de Barc elone, les villes qui croissent s' étendent, se répandent, autour de leur centre, re streintes seulement par les obstacles naturels et pro mptes, comme Montréal, à y construire des ponts.

Et bien que l e centre continue, par son pouvoir d'at traction, à structurer la ville, la croissance démographique et les choix tant collectifs qu'i ndividuels orientent les déplacements le long des axes de transport, q ue ce soit pour des raisons cu lturelles ou pr atiques, profitant à la fois des avancées technologiques en transport et des oppor tunités offertes par les prom oteurs. Cette croissance est cependant supportée par l'évolution du cycle de vie des ménages dont l'ampleur est elle-même contrainte par la démographie.

Comme on l'a vu à la Figure 32 *Adresse précédente selon la durée d'occupation*, la banlieue de Repentigny croit essentiellement par le débordement des populations de l' est (44%) et du centre-est (9%) de l'île de Mon tréal, et le rapproc hement des popula tions de Lanaudière (9%); la croissance interne (23%) se fait de la même manière, la population se déplaçant toujours vers l'est le long des grands axes routiers, o u traversant les obstacles naturels comme la rivière l'Assomption pour développer, puis annexer, la ville de Le Gardeur.

On peut do nc y voir un mouvement coordonné des popul ations conforme aux modèles développés par Burgess, puis par Hoy t, mais qui s' expliquent aujourd'hui à la lumière d'études plus récentes sur les cycles de vie des ménages et des quartiers.

On trouve donc en place u n corridor qui s' est articulé d'abord le long du fleuve, puis du chem in du Roy devenu route 138, et enfi n de l'autor oute 40. Ce corridor favorise toujours la mobilité résidentielle et pendulaire des populations du sud est de l'île de Montréal et celles de Lanaudière.

C'est avec la vision de cette communauté qu'il faudrait apprécier les projets de modernisation de la rue Notre-Dame qui constitue le lien final de ce territoire avec le centre-ville, plut ôt qu'en opposant les banlieusards aux citadins des quar tiers centraux d 'où ils provi ennent et qu'ils doivent traverser pour atteindre le centre-ville.

11.2 Le registre foncier

Du côté des sources d'information, les lois promulguant la publicité des droits fonciers produisent des données fiables et per tinentes que les technol ogies modernes de traitement de l' information mettent à la disposition du chercheur.

On peut ainsi appliquer des techniques de r echerche développées par les historiens à des questions actuelles.

12 Annexes

12.1 Références bibliographiques

Abramo, Pedro. 1997. Marché et ordre urbain: du chaos à la théorie de la localisation résidentielle. Paris, L'Harmattan. 158 p.

Adams, John. 1969. « Directional bias in intra-urban migration» in *Economic Geography*, vol. 45, no 4, p. 302-323.

Anderson, R. 1998. «Socio-spatial Dynamics: Ethnic Divisions of Mobility and Housing in post-Palme Sweden» in *Urban Studies*, vol. 35, no 3, p. 397-428

Amundsen, Eirik S. 1985. «Moving costs and the microeconomics of intra-urban mobility» in *Regional Science and Urban Economics*. North-Holland, vol. 15, p. 573-583

Barakatt, Guylaine. 1998. *« On investit et on s'investit» : Analyse des ressources mobilisées dans la propriété résidentielle chez un groupe de ménages de la région de Montréal*, Thèse de doctorat, Montréal, INRS-Urbanisation, 440p.

Bonvalet, Catherine et Jacques Brun. 2002. «État des lieux des recherches sur la mobilité résidentielle en France »in *L'accès à la ville : les mobilités spatiales en questions*. L'Harmattan, p. 15-64

Brown, Lawrence A. and Eric G. Moore. 1970. «The intra-urban migration process: A perpective» in *Geografiska Annaler; Series B: Human Geography*, vol. 52, no 1, p. 1-13

Brummell, Arden C. 1979. «A Model Of Intraurban Mobility» in *Economic Geography*, vol. 55, no 4, Clark University, Worcester, Mass. p. 339-352

Burgess, Ernest W. 2002c1925. « "The Growth of the City : An Introduction to a Research Project" from Robert Park et al., The City » in *The City Reader*, sous la direction de Richard T. LeGates et Frederic Stout, 2e éd. New York, Routledge, p. 153-161.

Cliche, Pierre et Marie-Andrée Naud. 1975. *Le croisant de pauvreté de Québec : Étude d'une population captive*, Québec, Université Laval, Département de géographie. 90 p.

Cliche, Pierre. 1980. *Espace social et mobilité résidentielle*, Québec, Les presses de l'Université Laval, 183 p.

Cochran, William G. 1963. *Sampling Techniques*, 2e éd. New York, Wiley, 413 p.

Courgeau, Daniel et Éva Lelièvre. 1990. « L'approche biographique en démographie» in *Revue française de sociologie*, vol. XXXI, no 1, p. 55-74

Courgeau, Daniel. 1988. *Méthodes de mesure de la mobilité spatiale: Migrations internes, mobilité temporaire, navettes*, Paris, Éditions de l'INED, p. 1-5.

Courgeau, Daniel. 1990. «Dimensions spatiales du cycle de vie: les apports des enquêtes rétrospectives» in *Revue belge de géographie*, vol. 114, no 3. p. 93-99

Courgeau, Daniel. 2004. *Du groupe à l'individu, Synthèse multiniveau*, Paris, Éditions de l'INED, 242 p.

Cribier, Françoise, Marie-Luce Duffau et Alexandre Kych. 1988. « Stratégie résidentielle et statut d'occupation ». *Stratégies résidentielles – Actes du Séminaire organisé par C. Bonvalet et A.-M. Fribourg*. Paris, Éditions de l'INED, p. 157-175.

Dansereau, Francine et Martin Wexler. 1989. *Nouveaux espaces résidentiels ; Types d'espaces et indicateurs de qualité*. INRS-Urnanisation, Montréal, 269 p.

Denowitz, Ronald M. 1984. «"Where have all the People Gone? ": Recent Inconsistencies between Population Growth and Housing Development in Suburban Chicago» in *Urban Affairs Quarterly*, vol. 20, no 2, p. 255-264

Dieleman, Frans M. 2001. «Modelling residential mobility; a review of recent trends in research» in *Journal of Housing and the Built Environment*. Springer, vol. 16, no 3-4, p. 249-265.

Doorn, Peter K. et Anton Van Rietbergen. 1990. « Lifetime Mobility: Interrelationships of Labour Mobility, Residential Mobility and Household Cycle». *The Canadian Geographer / Le Géographe canadien*, vol. 34, no 1, p. 33-48.

Emmi, P. C. and L. Magnusson. 1995. «Further Evidence on the Accuracy of Residential Vacancy Chain Models» in *Urban Studies*, vol. 32, no 8, p. 1361-1368

Flowerdew, Robin. 1978. «The Role of Time in residential Choice Models» in *Human Activity and Time Geography*. New York, John Wiley & Sons. p. 39-48

Foote, Nelson N. 1960. *Housing choices and housing constraints* , New York, McGraw-Hill. 450 p.

Fortin, Andrée, Carole Després et Geneviève Vachon. 2002. *La banlieue revisitée*. Éditions Nota Bene. 302 p.

Gilmour. Gillian. 1970. « Some Aspects of Residential Mobility in Urban Social Space». Thèse de maîtrise, Montréal, Mc Gill University, 207 p.

Gohier, François. 1995. *La trajectoire résidentielle des babyboomers*. Rapport du Groupe Multi Réso, Montréal. 40 p.

Haggett, Peter. 1973. *L'analyse spatiale en géographie humaine*. Paris, Armand Colin, 390 p.

Hägerstrand, Torsten. 1967. *Innovation Diffusion As A Spatial Process*. Chicago, University of Chicago, 334 p.

Hägerstrand, Torsten. 1975. «Space, Time and Human Condition» in *Dynamic Allocation of Urban Space*. Westmead, Saxon House, p. 3-12

Hoyt, Homer. 1937. «City Growth and Mortgage Risk» in *According to Hoyt : articles on law, real estate cycle, economic base, sector theory, shopping centers, urban growth : 1916 to 1966*. p. 588-598.

Hoyt, Homer. 1939. *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*. Federal Housing Administration, Washington, 189 p.

Hoyt, Homer. 1966. Washington. 809 p.

Hoyt, Homer. 1966. *Where the Rich and the Poor People Live* , Washington, D.C., Urban Land Institute, 64 p.

Johnston, R. J.. 1969. «Some Tests Of a Model Of Intra-Urban Population Mobility: Melbourne, Australia» in *Urban Studies*, vol. 6, no 1, p. 34-57

Jones, Colin, Chris Leishman and Craig Watkins. 2004. «Intra-Urban migration and housing submarkets: theory and evidence» in *Housing Studies*, vol. 19, no 2, p. 269-283

Kan, Kambon. 1999. «Expected and Unexpected Residential Mobility» in *Journal of Urban Economics*, no 45, p. 72-96

Karlqvist, A., L. Lundqvist, F. Snickars. 1975. *Dynamic Allocation of Urban Space*. Westmead, Saxon House, 383 p.

Lavigne, Marie. 1978. *Les migrations intra-urbaines dans la zone métropolitaine de Montréal : les déterminants structurels de la localisation résidentielle*. INRS. 51 p.

Lelièvre, Éva. 1988. « Bilan des connaissances sur la mobilité individuelle au cours du cycle de vie ». *Stratégies résidentielles – Actes du Séminaire organisé par C. Bonvalet et A.-M. Fribourg*. Paris, Éditions de l'INED, p. 49-63.

Lessard, Michel. 2001. *Sainte-Foy : L'art de vivre en banlieue au Québec : du temps des seigneuries à l'aurore du XXIe siècle*. Montréal, Éditions de l'Homme, 425 p.

Levy, Jean-Pierre. 1997. «Offre de logements et mobilité résidentielle : un point de vue socio-économique» in *Comprendre les marchés du logement*. L'Harmattan, p. 117-131

Linteau, Paul-André. 1992. *Histoire de Montréal depuis la Confédération*, Montréal, Boréal, 613 p.

Maiso, Dominique et Laurent Ortalda. 1998 « Morphologie spatiale de la parenté – Proximités géographiques au sein de la famille étendue selon l'enquête < Proches et parents > » in *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Presses universitaires de Lyon, 20 p.

Miller, Harvey J. and Elisabeth A. Wentz. 2003. Representation and Spatial Analysis in Geographic Information Systems» in *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 93 (3), p. 574-594

Morisset, Lucie K. et Luc Noppen. 2004. «Le bungalow québécois, monument vernaculaire ; De l'espace urbain à l'identité domestique» in *Cahiers de géographie du Québec*, Québec, P.U.L., vol. 48, no 134, p. 127-154

Morrow-Jones, Hazel A. 2000. « The Role of Repeat Home Buyer Purchases in Decreasing Density » presented at *The Thinning Metropolis Conference*, Lincoln Institute of Land Policy, Ithaca, N.Y. 22 p.

Murdie, R.A., Chambron, A.S., Hulchanski, J.D. and Teixeira, C. 1999. Differential Incorporation and Housing Trajectories of recent Immigrant Households : Toward a Conceptual Framework, Housing New Canadians Research Working Group – Toronto. 32 p.

Muth, Richard F. 1974. «Moving Costs and Housing Expenditure» in *Journal of Urban Economics*, vol. 1, p. 108-125

Owusu T. Y. 1999. «Residential Patterns and Housing Choices of Ghanaian Immigrants in Toronto, Canada» in *Housing Studies*, vol. 14, no 1, p. 77-97

Pred, Allan. 1977. « The Choreography of Existence : Comments on Hägerstrand's Time-Geography and its Usefulness» in *Economic Geography*, vol. 53, p. 207-221

Pelletier, Pierre. 1982. « Les migrations intra-urbaines et l'émergence des banlieues centrifuges de la Haute-Ville de Québec ». *Cahiers du Centre de recherches en aménagement et en développement*, vol. 7, no 3, Québec, Université Laval, 95 p.

Pochet, Pascal et Jean-Louis Routhier. 2002. «Mobilité résidentielle et allongement des distances domicile-travail dans la région urbaine de Lyon» in *L'accès à la ville : Les mobilités spatiales en questions.* L'Harmattan, p. 167-183

Poulain, Michel. 1996. «Le registre de population centralisé: un excellent outil de mesure multi-niveaux». *Analyse spatiale de données biodémographiques* , Montrouge, John Libbey Eurotext, p. 63-77.

Prédali, Frédérique. 2002. «Choix résidentiels, choix modaux et mobilités quotidiennes : le cas des franciliennes âgées de 25 à 50 ans» in *L'accès à la ville : Les mobilités spatiales en questions.* L'Harmattan, p. 245-263

Quigley, John M. and Da niel H. Weinberg. 1977. «Intra-Urban Residential Mobility: A review and Synthesis» in *International Regional Science Review*, vol.2 no 1, p. 41-66

Roseman. Curtis C. 1983 . «A framework for t he study of migration destination selection» in *Population and Environment*, vol. 6, no 3, p. 151-165

Rossi, Peter H. 1980. *Why Families Move*, 2e éd. Beverly Hills, Sage Publications, 243 p.

Roy, Christian. 1991. *L'histoire de Repentigny*, La société d'histoire de la municipalité régionale de comté de l'Assomption, 302 p.

Schwab, William A. 1987. « The Predictive Value of Three Ecological Models: A Test of the Life-Cycle, Arbitrage, and Com position Models o f Neighborhood Change» in *Urban Affairs Quarterly*, vol. 23, no 2, p. 295-308

Séguin, Normand. 1996.«Le territoire cantonal» dans *Le coût du sol au Québec : Deux études de géographie historique*, Sainte-Foy, P.U.L. p. 97-155

Simmons, James W. 1968. « Changing Residence in the City : a Review of Intra-urban Mobility», *Geographical Review*, vol. 58, no. 4 (Oct., 1968) , p. 622-651

Statistique Canada. 2004. *Dictionnaire du recensement 2001*. Ottawa., 424 p.

Thériault, Marius, Christophe Claramunt, A nne-Marie Séguin and Pa ul Villeneuve. 2002. «Temporal GIS and Statistical Modeling of personal Lifelines» in *Symposium on Geospatial Theory, Processing and Applications*. Ottawa. 16 p.

Van Ommermen, Jos and Piet Rietveld and Pe ter Nisjkamp. 1999. « Job Moving, Residential Moving, and Commuting: A Search Perspective» in *Journal of Urban Economics*, no 46, p. 230-253.

Wagner, Michael. 1987. « Le projet "Cycle de vie et évolution du niveau de vi e" : une enquête longitudinale allemande». *Annales de Vaucresson*, no 26, p. 37-47.

Weinberg, Daniel H. 1979. «The Determinants of Intra-Urban Ho usehold Mobility» in *Regional Science & Urban Economics*, vol. 9, no 2/3, p. 219-246

White, Michelle J. 1977. «A Model of Residential Location Choice and Commuting by Men and Women Workers». *Journal of Regional Sciences*, vol. 17, no 1, p. 41-52

Zoller, Henry-G. 1972. *Localisation résidentielle: décisi on des ménages et développement suburbain*, Bruxelles, Les Éditions Vie Ouvrière, 237 p.

12.2 Modèle physique de données, variables et méta données

12.2.1 Fichier : Échantillon de propriétés

Onglet	12.2.1.1.1.1 Champ	Valeur	Signification
Échantillon3	Échantillon3		Cet onglet comprend un enregistrement pour chacune des 500 propriétés pouvant faire partie de l'échantillon étudié
	NOP		Numéro de propriété; ce numéro sert de lien avec les données sur les actes et les ménages. Les numéros de lot en orange indiquent un choix différent de l'adresse indiquée dans le cas de condo où le lot initial précède la division.
	no matricule		
	NO CIVQ INFR		
	SUFX NO CIVQ INFR		
	NO CIVQ SUPR		
	SUFX NO CIVQ SUPR		
	COD GENRQ VOIE		
	COD LIEN GENRQ		
	NOM VOIE		
	NO APPT LOC		
	COD TYP POSS		
	NO COPROP		
	CODPOSTAJUSTE		Code postal ajusté
	dat insc rôle		Date de l'inscription au rôle
	lot cadastre		Numéro de lot original (rénové ou non) - sera clarifié dans les champs subséquents
	État		
		1	1 – Lot construit
		2	2 – Mauvais numéro de lot au fichier
		5	5 – Immeuble à revenu
		6	6 – Même adresse, lot différent déjà traité
		7	7 – Lot vacant
		8	8 – Partie commune d'une copropriété
		9	9 – Aucun acte disponible
	Première vente à particulier		Date de la première vente à un particulier. Les dates en orange ne sont pas sûres; c'est la date du premier acte de vente à l'index des immeubles, mais il n'a pu être consulté. Les dates en bleu réfèrent l'achat d'un lot vacant.
	lot antérieur		
	cadastre		
	lot rénové		
	Ville		
	Lat		
	Long		
	Photo		Numéro du fichier jpg et lien vers ce fichier
	Remarque		
	Adresse sommaire		

Onglet	12.2.1.1.1.1 Champ	Valeur	Signification
	SRNOM		Secteur de recensement selon le fichier initial après corrections
	220 cas		Cet onglet comprend les 220 premiers cas pour production de liste et prise de photos

12.2.2 Fichier : Ménages

Onglet	Champ	Valeur	Signification
Ménage			Cet onglet comprend un enregistrement pour chaque ménage ayant occupé une des propriétés sous étude
	OE		
	OH		
	OI		
	AR		Décennie d'arrivée (avant le recensement dont l'année est indiquée)
	DO	DO1 DO2	Indicateur d'une origine double; dans ce cas, la durée est divisée par 2
	Inclusion		Indicateur des ménages à ignorer pcq origine inconnue ou trop récents
	Z(OE)		Indique si l'origine est dans la Zone ou non (OE: Première adresse connue)
	Z(OH)		Indique si l'origine est dans la Zone ou non (OH: Première adresse hors zone)
	Z(OI)		Indique si l'origine est dans la Zone ou non (OI: Adresse précédente)
	SR(OI)		Secteur de recensement de l'origine
	CP3(OE)		RTA (3 premiers chiffres du code postal) de l'origine
	CP3(OH)		
	(OE-OH)		
	CP3(OI)		
	CP3(D)		
	CP(OE)		Code postal de l'origine
	CP(OH) avec DO CP(OI)		
	SR(D)		Secteur de recensement de la destination
	CP(D)		
	MC		Numéro du ménage (NOP-MEN)
	Suite		Suite du premier acte trouvé pour ce ménage
	Adresse		Adresse sommaire de la propriété (NoCiv_Rue,_Ville)
	NOP		Numéro de propriété
	MEN		Numéro du ménage occupant en commençant par le plus récent
	Arrivée		Date de l'arrivée du ménage dans la propriété sous étude - correspond à la date de signature de l'acte
	Durée		Durée de l'occupation de la propriété étudiée (Dt fin - Arrivée) (divisée par deux en cas de double origine)
	Dt fin		Date du départ ou date d'arrivée du suivant ou 2005-12-31
	Départ		Départ si différent de l'arrivée du ménage suivant
	Raison départ		Indique soit le décès de l'occupant, soit un acte impliquant un changement de propriétaire (reprise, par exemple)
	Nom1		Nom du premier membre du ménage
			Lorsqu'en italique, indique un conjoint décédé durant l'occupation
	Prénom1		Prénom du premier membre du ménage
	Nom2		Nom du second membre du ménage

Onglet	Champ	Valeur	Signification
			Lorsqu'en italique, indique un conjoint non participant directement à l'achat principal
	Prénom2		Prénom du second membre du ménage
	Naiss1		Date de naissance du premier membre du ménage
	Naiss2		Date de naissance du second membre du ménage
	LieuN1		Lieu de naissance du premier membre du ménage
	LieuN2		Lieu de naissance du second membre du ménage
	Profession1		Profession du premier membre du ménage; indiquées en ordre chronologique et séparées par des /
	Profession2		Profession du second membre du ménage; indiquées en ordre chronologique et séparées par des /
	Mariage		Date du mariage lorsqu'il apparaît au contrat; n'est recherchée que si les deux conjoints interviennent au contrat
		Céliba-taire	Indique que l'acheteur a déclaré n'avoir jamais été marié lors du dernier acte (second préfixé M2)
	NoEnr Mar		Numéro d'enregistrement du contrat de mariage
	DivEnr Mar		Division d'enregistrement du contrat de mariage
	Divorce		Date du divorce lorsqu'il apparaît au contrat; n'est recherchée que si les deux conjoints interviennent au contrat
	Décès		Date du décès ou du testament du premier membre du ménage (second si préfixé D2)
	Remarques		Remarques d'interprétation - littérales ou codées comme suit:
		DO	Double origine - les acheteurs donnent deux adresses distinctes
		ND	Acte non-disponible à distance
		RP	Résidence présumée - non inscrite sur l'acte
	CP Adr Suiv		Code postal de l'adresse suivante
	Adresse suivante		Adresse donnée par le ménage qui quitte une propriété sous étude
	Cycle de vie	2e union	Couple précédemment marié
		Acquisition	Accession à la propriété - Précédemment locataire sans autre spécification
		Couple	Impossible à situer dans le cycle - Mariés ou non
		Décohab	Décohabitation - Départ de chez les parents sans mariage
		Divorce	Installation seul suite à un divorce
		DO	Double origine - déjà considéré
		Enfant poss.	Enfant possible - Couple entre 5 et 15 ans après un mariage ou entre 30 et 45 ans d'âge, ou de 1 à 5 ans avant un mariage
		Frère et sœur	Occupants de la même famille
		Installation	Acquisition entre 1 et cinq ans après le mariage
		Mariage	Déménagement à moins d'un an du mariage (avant ou après)
		Retraite	Retraité ou plus de 40 ans après le mariage
		Seul	Impossible à situer dans le cycle - Personne seule
		Veuvage	Installation seul suite à un décès
Acte			Cet onglet comprend un enregistrement pour chaque contrat notarié impliquant le déménagement d'un ménage sous étude
	CP3 O		Code postal de l'origine (3 premiers caractères)
	CP3 D		Code postal de la destination (3 premiers caractères)
	CP NOP		Code postal de la propriété de destination (sous étude)
	Adresse de l'acte		Adresse sommaire de la propriété de l'acte (si SEQ =1; AdrNOP; AdrPRÉC)
	Adresse PRÉCÉDENTE		Adresse sommaire de la propriété précédente (NoCiv_Rue,_Ville)
	Adresse NOP		Adresse sommaire de la propriété (NoCiv_Rue,_Ville)

Onglet	Champ	Valeur	Signification
	NOP		Numéro de propriété
	MEN		Numéro du ménage occupant en commençant par le plus récent - Lien avec l'onglet ménage
	SEQ		Numéro de séquence des occupations du ménage; la série 10 et plus est utilisée pour les origines doubles; 0 indique soit un acte postérieur au 2004-10-5, soit un cas spécial (ex. jugement)
	Acte		Numéro de l'acte
			Transaction sur un lot vacant indiqué en bleu
	DivEnr		Division d'enregistrement
	DateEnr		Date de l'enregistrement de l'acte
	DateActe		Date de signature de l'acte
			Acte non numérisé consulté au bureau d'enregistrement indiqué en orangé
	Notaire		Prénom et nom du notaire (pour détecter des habitudes, et possiblement de biais dans les données)
	Constructeur		Nom du vendeur lorsque c'est une entreprise
	Prix		Prix de la vente sur l'acte
		BVC	Bonnes et valables considérations (prix confidentiel)
	Prix Revente		Prix auquel la propriété aura été revendue; apparaît sur un acte subséquent
	Date Revente		Date à laquelle la propriété aura été revendue
	NoCiv		Numéro civique
	Rue		Nom de la rue
	App		Numéro d'appartement
	Ville		Ville
	CodePostal		Code postal
	Remarques		Remarques d'interprétation - littérales ou codées comme suit:
		BPD	Acte consulté au Bureau de la publication des droits
		CP	Code postal
		DO	Double origine - les acheteurs donnent deux adresses distinctes
		NAS	Le numéro d'assurance sociale des parties est indiqué sur l'acte
		NB	Non-bâti
		ND	Acte non-disponible à distance
		RP	Résidence présumée - non inscrite sur l'acte
		VB	Vente par la banque ou une autre institution prêteuse
		VC	Vente par le constructeur
			Un ? comme suffixe indique une incertitude
	Org		Origine de l'acheteur
		H	Hors zone - L'acheteur réside à l'extérieur de la zone d'étude
		N	Non-résident - Personne morale ou physique achetant pour louer ou revendre
		Z	Zone - L'acheteur réside déjà dans la zone d'étude
		1	L'acheteur demeure déjà à l'adresse achetée et son origine ne peut être retracée
		2	L'acheteur acquiert le reste de l'immeuble qu'il occupe déjà (divorce)
		3	L'acheteur acquiert une part de l'immeuble qu'il occupe déjà (mariage)
		4	L'acquéreur hérite de son conjoint l'immeuble qu'il habite déjà (décès)
		5	L'acquéreur achète le duplex dont il occupait le second logement
		6	Transaction trop récente - après le 2004-10-5
		7	L'acheteur acquiert une partie non bâtie du lot
		8	Au moment du mariage, habite déjà l'immeuble acheté
	Suite		Suite donnée à l'analyse de l'acte

Onglet	Champ	Valeur	Signification
		A	À compléter
		C	L'accès au cadastre est nécessaire pour poursuivre
		F	Fin de l'étude sur le ménage
		I	Ignorer; origine irrécouvrable
		L	L'acheteur était locataire - Fin de l'étude sur le ménage
		M	Adresse fournie au contrat de mariage
		N	L'acheteur n'est pas résident - Ignorer l'acheteur
		P	Il s'agit de la résidence ou d'une propriété parentale - Fin de l'étude sur le ménage
		S	Recherche à l'adresse antérieure à faire
		Sd	L'adresse antérieure fait partie d'un duplex
		Se	L'adresse antérieure à été investiguée mais n'a pas permis d'aller plus loin - Fin de l'étude sur le ménage
		Sf	L'adresse est imprécise (ville ou village seulement) - Fin de l'étude sur le ménage - Possibilité de localiser
		Si	L'adresse est imprécise ou le lot est introuvable sur les sites des villes - Fin de l'étude sur le ménage
		Sr	L'adresse antérieure à été investiguée et la précédente trouvée
		Sv	La visite à un autre bureau d'enregistrement est nécessaire pour poursuivre
		V	L'acte n'est pas disponible en ligne; visite requise au bureau d'enregistrement
		X	Ignorer; transaction trop récente - postérieure au 2004-10-5
	Lot Rénové		Numéro du lot rénové correspondant à l'adresse précédente de l'acheteur - obtenu directement ou via l'autre numéro de lot Le champ est grisé si l'index des immeubles n'a pas été consulté, l'information requise ayant été trouvé sur le lot avant rénovation.
	Lot		Numéro du lot non rénové correspondant à l'adresse précédente de l'acheteur - obtenu directement ou via l'autre numéro de lot
	Cadastre		Cadastre du numéro de lot non rénové
	Notes		Notes
	Zones d'origine	ZO	
		G	Est du Québec
		H1	Est de l'Île de Montréal (Codes postaux débutant par H1- délimité à l'ouest par d'Iberville)
		H2	Centre-Est de l'Île de Montréal (Codes postaux débutant par H2- délimité à l'est par d'Iberville et à l'ouest par St-Laurent)
		H348	Centre-Ouest de l'Île de Montréal (Codes postaux débutant par H3- délimité à l'est par St-Laurent, jusqu'à Lachine incl.)
		H7	Laval
		J05	Lanaudière sauf Repentigny
		J134	Rive sud
		J5Y	Repentigny, partie à l'est de Valmont
		J5Z	Le Gardeur
		J678	Rive nord
		J6A	Repentigny, partie à l'ouest de Valmont
		T0	Hors Québec
		X	Exclusion