

Dénombrement, localisation et évolution de la copropriété dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve

Gilles Sénécal (coord.) et
Nathalie Vachon

INRS
UNIVERSITÉ DE RECHERCHE

Centre - Urbanisation Culture Société

Dénombrement, localisation et évolution de la copropriété dans le quartier Hochelaga- Maisonneuve

Gilles Sénécal (coord.) et
Nathalie Vachon

Rapport préliminaire remis à monsieur Réal Ménard, maire
de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

Institut national de la recherche scientifique
Centre Urbanisation Culture Société

Le 21 juin 2016

Responsabilité scientifique :
Gilles Sénécal, gilles.senecal@ucs.inrs.ca
Institut national de la recherche scientifique

Diffusion :
Institut national de la recherche scientifique
Centre Urbanisation Culture Société
385, rue Sherbrooke Est
Montréal (Québec) H2X 1E3

Téléphone : 514 499-4000

Télécopieur : 514 499-4065

www.ucs.inrs.ca

Le contenu de ce rapport n'engage que la seule responsabilité
des auteurs.

ISBN

Dépôt Légal :

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2016

Bibliothèque et Archives Canada

© Tous droits réservés

Introduction

Cette étude a été réalisée à la demande de l'Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve afin d'établir un portrait documenté et chiffré des copropriétés divisées et indivises dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve. Cette demande fait suite à la réalisation d'une étude semblable dans le quartier Villeray¹. La question qui est posée ici concerne à la fois l'étendue de la copropriété sur le territoire et, dans la foulée, l'effet sur l'occupation des logements. Le fragile équilibre dans l'occupation des logements entre propriétaires et locataires en ressort-il considérablement changé? Assiste-t-on à l'érosion du marché locatif?

Ces questions de recherche ne sont pas fortuites dans le contexte du recyclage d'anciens édifices hérités de la période industrielle en des ensembles résidentiels en copropriété, mais également de la hausse vertigineuse des valeurs foncières depuis le tournant des 2000. Ces deux facteurs participent à la transformation des modes d'accès à la propriété. Les ménages qui parviennent difficilement à acheter des résidences privées de type « plex » se rabattent sur la copropriété. Ce faisant, particulièrement dans le cas des « plex » de huit logements et moins, ils acquièrent des logements qui traditionnellement étaient occupés par des locataires. Ainsi, un duplex occupé par un propriétaire résident et un locataire sera acheté par deux ménages distincts qui comptent occuper les deux logements, entraînant par le fait même la perte d'un logement locatif.

Nous proposons, dans le présent rapport, de dénombrer et localiser les copropriétés divisées et indivises sur le territoire du quartier Hochelaga-Maisonneuve. La proposition vise à en mesurer, dans un premier temps, la progression de la copropriété divisée depuis 2003, date à laquelle nous disposons des données nécessaires. Et, dans un deuxième, à réaliser une opération semblable pour les copropriétés indivises, autant celles qui ont fait l'objet d'une déclaration au registre foncier que celles de fait, sans convention

¹ Guilbault-Houde, A., G. Sénécal et N. Vachon (2015). *Quatre études sur le logement dans le quartier Villeray*, Montréal, INRS Urbanisation, Culture Société.

d'indivision. Notons que si le rôle foncier 2014 permet d'identifier les copropriétés indivises par déclaration, il ne nous indique pas l'origine d'une telle déclaration.

Le dénombrement et la localisation de la copropriété tiendront compte de la distinction légale qui prévaut entre la copropriété divise et indivise. Il tiendra également compte des modes d'occupation des logements, en distinguant les logements occupés par un propriétaire ou par un locataire, et ce, pour chacune des unités foncières résidentielles de type « plex ». Bref, il s'agit également de fixer la proportion occupée par la copropriété dans l'ensemble du parc résidentiel du quartier et, à partir de là, d'établir la proportion de logements occupés par un propriétaire. Nous entendons, en plus, identifier, dénombrer et localiser les immeubles, ayant fait l'objet d'une conversion selon les termes légaux, ce qui correspond à leur transformation. Dans la foulée, on se demande si cela se traduit par une perte significative du nombre de logements en location et ce, pour les « plex ». Enfin, la distribution des copropriétés sur le territoire pourra être visualisée à l'aide de la cartographie.

Les changements de modes de propriété que nous entendons observer sont associés dans les écrits scientifiques comme l'une des manifestations du phénomène de gentrification des quartiers populaires. Le vaste débat sur la gentrification des quartiers populaires relève de nombreux aspects et soulève autant de questions (Brown-Saracino, 2010). La gentrification doit être envisagée, au premier chef, comme un changement populationnel. Cela se traduit par le remplacement de résidents anciens, aux revenus modestes, par une classe de petits bourgeois nommée *gentry*. L'influx de ces nouveaux arrivants exacerbe la pression que subissent le marché immobilier et le cadre physique du quartier. Parmi les différents effets associés à la gentrification, outre la hausse des coûts de loyer, notons l'esthétisation du cadre physique du quartier, l'implantation de commerces spécialisés et, inversement, le déclin des commerces de proximité. Ces changements sont notamment visibles par le remplacement de petits commerces, par des boutiques visant à répondre aux envies des nouveaux venus. Les taxes foncières, les coûts de loyer et les valeurs immobilières augmentent de manière concomitante. (Ley, 1996).

Définitions

Il importe, pour bien comprendre le sens des transformations que connaît le secteur résidentiel, notamment les nouveaux modes de propriété, d'en saisir la portée légale. Les termes de copropriété divise et indivise, de conversion et d'occupation, relèvent du cadre droit du logement. Nous proposons ainsi, pour bien introduire le sujet, de les définir succinctement.

L'immeuble selon le code civil

Sont immeubles les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractères permanents qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante. Le sont aussi les végétaux et les minéraux, tant qu'ils ne sont pas séparés ou extraits du fond. Toutefois, les fruits et autres produits du sol peuvent être considérés comme des meubles dans les actes de disposition dont ils sont l'objet. (art. 900 du C.C.Q.).

L'unité d'évaluation foncière selon la loi sur la fiscalité municipale (LFM)

Selon la LFM, les immeubles situés sur le territoire d'une municipalité locale sont portés au rôle d'évaluation foncière (art. 31).

Un bâtiment est porté au rôle lorsqu'il est substantiellement terminé ou substantiellement occupé aux fins de sa destination initiale ou d'une nouvelle destination, ou lorsque deux ans se sont écoulés depuis le début des travaux. Cependant ce délai cesse de courir dans un cas de force majeure (art. 32).

Les immeubles portés au rôle y sont inscrits par des unités d'évaluation (art. 33). Pour être considéré comme tel, un immeuble remplit les conditions suivantes :

- le terrain ou le groupe de terrains appartient à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires par indivis;
- les terrains sont contigus ou le seraient s'ils n'étaient pas séparés par un cours d'eau, une voie de communication ou un réseau d'utilité publique;
- si les immeubles sont utilisés, ils le sont à une même fin prédominante; et

-
- les immeubles ne peuvent normalement et à court terme être cédés que globalement et non par parties, compte tenu de l'utilisation la plus probable à en être faite (art. 34).

La copropriété

Les termes de l'étude sont établis à partir du cadre légal reconnu par la Régie du logement et se rapportant aux modes de propriété des logements. Nous distinguons la copropriété divise et indivise. Au sujet de la copropriété indivise, le rôle foncier identifie les copropriétés indivises « par déclaration publiée », c'est-à-dire celles qui détiennent une convention d'indivision et que celle-ci a été publiée au registre foncier. Elles sont cependant peu nombreuses. Par contre, nous appréhendons qu'un bon nombre d'immeubles locatifs privés soient occupés par plus d'un propriétaire. Ces immeubles correspondent en quelque sorte à la conception courante de la copropriété indivise, c'est-à-dire à des immeubles dont les logements sont occupés par des propriétaires. Nous les qualifions de copropriétés indivises à propriétaires multioccupants. Précisons que celles-ci se démarquent du modèle traditionnel d'occupation, avec un propriétaire résidant et un ou des locataires. Les copropriétés indivises à propriétaires multioccupants peuvent, dans un triplex par exemple, être occupés par deux copropriétaires et un locataire, ou par trois copropriétaires. Notre méthode permet d'en faire le dénombrement par logement occupé.

Tableau 1 : Les définitions

Unité d'évaluation foncière	Unité servant au recouvrement de la taxe foncière. Cela peut être une unifamiliale, un duplex, une tour à logements en entier ou, dans le cas d'une copropriété, un seul logement d'une tour résidentielle.
Immeuble locatif privé	Immeuble dont au moins un logement est occupé par des locataires
Copropriété divise	La copropriété divise existe lorsque plusieurs personnes ont, ensemble et concurremment, le droit de propriété d'un bien et que ce droit se répartit entre les copropriétaires par fractions comprenant chacune une partie privative, matériellement divisée, et une quote-part des parties communes (article 1010 CcQ, al. 3).
Copropriété indivise	« La copropriété indivise signifie que l'ensemble d'un immeuble appartient à tous les propriétaires et qu'aucune partie ne constitue une propriété exclusive de l'un ou de l'autre » (Régie du logement, s.d.). La convention d'indivision est facultative et ne crée pas l'indivision.
Copropriétaires indivis par déclaration publiée	Personne (s) qui détient conjointement les droits de propriété sur un immeuble sans fraction exclusive légalement délimitée, mais faisant l'objet d'une déclaration de copropriété indivise publiée conformément à l'article 1014 du Code civil du Québec, laquelle décrit les modalités de partage des droits et obligations entre les indivisaires. Même si cette déclaration peut réserver des parties de l'immeuble à l'usage exclusif des indivisaires, cette forme de copropriété se distingue de : - la copropriété divise, laquelle comporte à la fois des fractions exclusives et communes faisant l'objet d'une déclaration en vertu de l'article 1052 du Code civil du Québec; - la copropriété indivise « ordinaire », où les droits des indivisaires ne font l'objet d'aucune publication de déclaration ni convention spécifique prévue par la Loi » LFM Article 35, alinéa 1.
La copropriété indivise à propriétaires multioccupants	Il s'agit d'établir une concordance (match) entre les adresses postales des personnes inscrites au rôle à titre de propriétaires d'un immeuble et les adresses de ce même immeuble. Par exemple, au rôle foncier, si un duplex a deux propriétaires, l'adresse postale de chacun d'eux est inscrite au rôle. Si les deux propriétaires ont pour adresse postale celle du rez-de-chaussée de l'immeuble, et qu'aucun propriétaire n'a pour adresse postale celle du premier étage, il n'y a pas de correspondance entre les adresses du deuxième logement et celle d'un deuxième propriétaire (mismatch). Il s'agit vraisemblablement d'un couple propriétaire résident qui loge au rez-de-chaussée et qui loue le premier étage. Autre cas de figure, les adresses postales des deux propriétaires inscrites au rôle foncier correspondent (match) à celles des deux logements du duplex. Les deux logements sont donc occupés par des propriétaires. Aucun des deux logements du duplex n'est en location. Ce dernier cas peut être qualifié de copropriété indivise à propriétaires multioccupants. (notre définition)

La conversion

Si la conversion est interdite à Montréal, la possibilité de convertir existe à certaines conditions, comme le prévoit la Régie du logement. Ces conditions sont reprises, en des termes différents, par chacun des arrondissements de la Ville.

Tableau 2 : Les conditions de la conversion en copropriété à la Ville de Montréal

À Montréal...

La conversion est interdite « sur le territoire de la Ville de Montréal ». Mais... la Loi accorde par résolution du conseil de l'arrondissement dans lequel est situé l'immeuble la possibilité de permettre la conversion. Dans tous les cas, la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise doit être autorisée par la Régie du logement.

Protection accrue des locataires

La conversion ne menace pas le droit de maintien dans les lieux des locataires. Ceux-ci conservent le droit de demeurer dans leur logement aussi longtemps qu'ils le désirent tant qu'ils respectent leurs obligations.

Ce droit est même renforcé, car la reprise du logement n'est plus possible (sauf de rares exceptions).

En cas de reprise illégale, de harcèlement ou de non-respect des formalités prévues pour la conversion, la loi prévoit des recours.

Les étapes de la conversion

La conversion est soumise à des formalités strictes. Pour convertir son immeuble, un propriétaire doit : aviser chaque locataire de l'immeuble de son intention, et ce avant toute autre démarche, et donner copie de cet avis à la Régie;

obtenir de la municipalité ou de l'arrondissement une résolution l'autorisant à convertir ou un certificat de conformité, si un règlement le prévoit;

déposer une demande d'autorisation de convertir à la Régie du logement dans les six mois de l'avis d'intention ou du document municipal, selon la date la plus tardive;

enregistrer la déclaration de copropriété dans l'année suivant l'autorisation de la Régie;

produire un rapport d'expert sur l'état de l'immeuble et une circulaire d'information sur le projet et l'administration de la copropriété;

avant la première vente du logement, offrir au locataire d'acheter son logement aux mêmes prix et conditions que ceux convenus avec une autre personne.

On note enfin que lorsque tous les logements sont occupés par des copropriétaires indivis, il suffit alors de déposer une demande de conversion à la Régie et d'enregistrer la déclaration de copropriété dans l'année suivant la décision de la Régie.

Régie du logement <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/publications/conversionetloc.asp>

Ainsi, à Montréal, les arrondissements établissent les conditions particulières par lesquelles la conversion peut s'appliquer sur leur territoire respectif. L'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve peut accorder une dérogation selon les conditions prévues au tableau 3.

Tableau 3 : Les conditions de la conversion en copropriété l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

Dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, la conversion d'un immeuble en copropriété est interdite sauf si une dérogation à cette interdiction est accordée conformément au présent règlement. Le propriétaire d'un immeuble qui désire obtenir une dérogation à l'interdiction de convertir cet immeuble en copropriété divise doit présenter une demande à cet effet au directeur.

Aux fins de l'octroi d'une dérogation, les catégories d'immeubles suivantes sont créées :

- 1° les immeubles d'au plus 4 logements dont au moins la moitié des logements sont occupés par un ou des propriétaires depuis au moins 3 ans au moment du dépôt de la demande;
- 2° les immeubles dont l'ensemble des logements sont occupés par un usage autre que résidentiel;
- 3° les immeubles dont l'ensemble des logements sont vacants depuis au moins 3 ans au moment du dépôt de la demande.

Le conseil d'arrondissement statue, conformément à la loi, sur toute demande de dérogation.

R.R.V.M. c. C-11, Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divise, <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=17899&typeDoc=1>

On notera enfin que lorsque tous les logements d'un immeuble sont occupés par des propriétaires, la demande de conversion en faveur de la copropriété est directement adressée à Régie du logement, sans devoir passer par une demande de dérogation à l'arrondissement.

Méthodologie

Nous utiliserons dans le cadre de nos travaux les données contenues dans les rôles fonciers. Nous possédons actuellement les rôles 2003 et 2010, qui nous ont déjà été fournis par le Ministère des Affaires municipales et de l'Organisation du territoire (MAMOT), ainsi que celui de la Ville de Montréal pour l'année 2014. Nous souhaitons obtenir le dernier rôle disponible, celui de 2015, mais celui-ci n'a pas pu être transmis dans les délais prévus dans l'échéancier de l'étude.

Le rôle foncier n'étant pas produit dans le but de soutenir le type de recherche que nous souhaitons entreprendre, il est entendu que le gros du travail consiste dans un premier à organiser les données, à établir le découpage territorial souhaité et, par la suite, à débiter le traitement des données dans le but de dégager les résultats attendus.

Pour les unités résidentielles, les rôles permettent de repérer les immeubles, dont les immeubles locatifs privés, les copropriétés divises et indivises par déclaration. Le traitement se fait par unité foncière. Nous utilisons entre autres, les informations suivantes : l'adresse de l'unité foncière, l'adresse postale de chacun des propriétaires ou copropriétaires, le type de bâtiment, le nombre de logements, l'inscription à titre de copropriété divise qui d'ailleurs fait l'objet d'une codification particulière. Une des difficultés rencontrées, particulièrement pour le rôle 2003, est de distinguer les unités de logement des unités de stationnement ou de rangement. Pour les nouvelles unités de copropriétés divises identifiées en 2010 ou en 2014, nous tenterons de repérer aux rôles antérieurs (2003 et 2010 respectivement) si l'unité existait déjà sous une utilisation différente, ceci nous permettra d'identifier les conversions selon la vocation antérieure du bâtiment. Par ailleurs, nous entendons localiser sur différentes cartes la distribution des copropriétés divises et indivises. Cette information complète le décompte des copropriétés et permet d'en reconnaître leur distribution spatiale. Les différentes cartes illustrent l'étendue, de façon à identifier s'il y a des secteurs plus touchés que d'autres dans le quartier.

En ce qui a trait à la copropriété indivise à propriétaires multioccupants, nous établissons une correspondance entre les adresses postales de chacun des propriétaires et les différentes adresses des logements de l'immeuble. Pour le détail, il arrive fréquemment que deux propriétaires possèdent un immeuble et n'occupent qu'un seul des logements disponibles, lorsqu'il s'agit d'un couple par exemple. La difficulté consiste à mesurer, parmi les immeubles possédés par plusieurs propriétaires, le nombre de logements occupés par des propriétaires. Ainsi, lorsque des propriétaires différents occupent plus d'un logement de l'immeuble, nous avons statué qu'il s'agit d'une copropriété indivise à propriétaires multioccupants.

Enfin, le territoire à l'étude est celui convenu avec les représentants de l'arrondissement, soit délimité entre les rues Moreau, Sherbrooke, Notre-Dame et Viau. Par ailleurs il a été convenu de délimiter les quartiers Hochelaga et Maisonneuve par la rue Bourbonnière.

Le rôle d'évaluation foncière

Le rôle d'évaluation foncière est un outil fondamental de la gestion urbaine parce qu'il est l'inventaire de toutes les propriétés résidentielles, commerciales, institutionnelles, industrielles, agricoles et des terrains vacants d'une municipalité. Le rôle d'évaluation est triennal. Le dernier dépôt a été fait le 11 septembre 2013 et est en vigueur pour les exercices financiers de 2014, 2015 et 2016. Il est administré par le Service de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal qui a pour mission de le tenir à jour et de le modifier pour tenir compte de tout nouveau bâtiment, modification aux bâtiments existants ou aux données inscrites, dont les changements de propriétaires suite au transfert de droits de propriété.

Finalement, la loi prévoit une diffusion publique des inscriptions figurant au rôle d'évaluation, ainsi une version en ligne est disponible sur le site internet de la Ville de Montréal pour consultation, cette version est mise à jour régulièrement. Pour les besoins de l'étude, un traitement simultané de l'ensemble des unités d'évaluation foncière du territoire de Hochelaga-Maisonneuve est nécessaire et nous avons utilisé les fichiers des rôles 2003, 2010 et 2014, qui donnent un portrait de la situation en date du dépôt respectif, c'est-à-dire en septembre de l'année précédente. Les informations peuvent donc différer avec celles diffusées en ligne qui sont actuellement en date d'avril 2016.

Traitement de données et résultats attendus

À partir du traitement des données des rôles fonciers, nous présenterons :

- Le dénombrement total de logements, par catégories d'occupation, dans le quartier;
- L'évolution des valeurs moyennes des propriétés par type d'occupation;
- Le dénombrement des copropriétés divisées;
- La localisation des copropriétés indivises;
- Le dénombrement des conversions vers la copropriété divisée résidentielle; selon l'occupation précédente, et selon la progression depuis 2003;
- La localisation des conversions vers la copropriété divisée résidentielle;
- Le dénombrement des copropriétés indivises par déclaration du quartier;
- Le dénombrement des copropriétés indivises à propriétaires multioccupants (au moins deux logements occupés par des propriétaires);
- La localisation des copropriétés indivises par déclaration et à propriétaires multioccupants;
- L'estimation de la perte de logements locatifs.

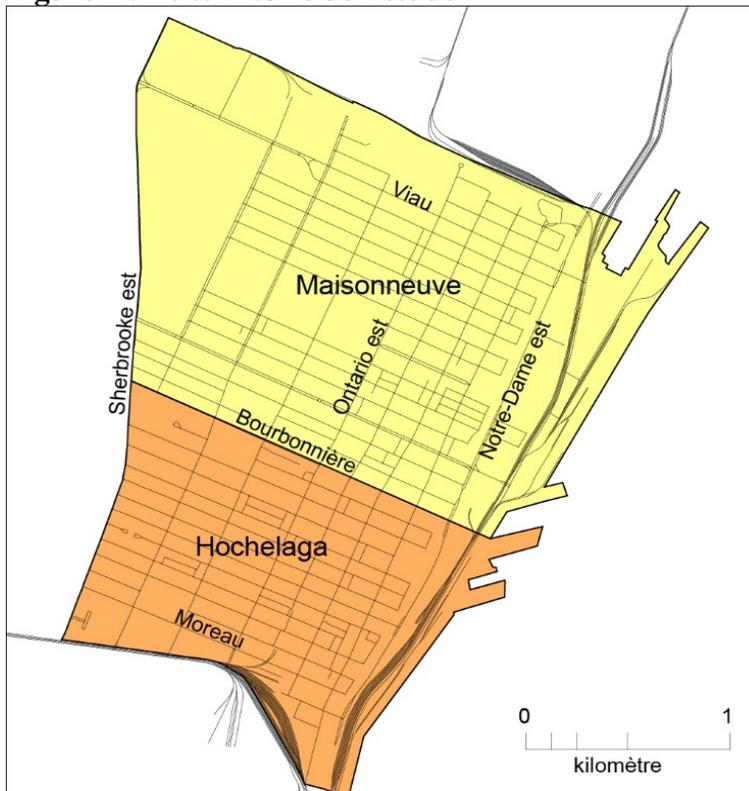
Le rapport se conclura sur l'interprétation des résultats et leurs effets sur la transformation du paysage résidentiel.

Portrait du cadre bâti

Le territoire

Le territoire de l'étude est celui de deux des quartiers qui forment l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Il est inutile de rappeler qu'Hochelaga et Maisonneuve formaient initialement deux entités distinctes qui, après avoir été des faubourgs et des villes autonomes, ont été annexées à la Ville de Montréal. Elles sont depuis associées et reconnues comme un quartier doté, en maints domaines, des mêmes structures institutionnelles et associatives. Ils forment avec le secteur Mercier l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Il n'en demeure pas moins qu'Hochelaga et Maisonneuve possèdent des paysages bâtis et des écologies sociales qui, à première vue du moins, paraissent différer. C'est pourquoi nous présentons des résultats distincts pour chacune des deux entités lorsque cela s'impose. Nous pourrions ainsi, lors de la discussion finale, conforter, ou non, cet apriori d'une différence marquée entre les deux.

Figure 1 : Le territoire de l'étude



Source: INRS-UCS 2016

La hausse vertigineuse des valeurs foncières

Montréal a connu, à l'instar de toutes les grandes villes du monde, une hausse importante des valeurs foncières depuis 2003 (tableau 4). Certains commentateurs osent même parler de bulle immobilière. Quoi qu'il en soit, les coûts d'achat des plex ont plus que doublé, limitant d'autant l'accès à la propriété des ménages disposant de revenus moyens. Les coûts de loyer d'un duplex ou d'un triplex ont suivi sans nécessairement suivre la courbe ascendante des valeurs foncières. Il n'en reste pas moins que les propriétaires peuvent être tentés de reporter vers les locataires une partie des coûts. L'offre de logements à loyers abordables s'en trouve grandement fragilisé. Par ailleurs, le marché immobilier spéculatif a accéléré à la fois la hausse des prix d'achat et des loyers. Ce marché spéculatif a trouvé dans la conversion de plex locatifs en copropriétés divisées un moyen d'accroître, pour les acheteurs spéculateurs, le rendement de leur investissement. Mais, il faut reconnaître que dans un marché immobilier rendu inaccessible pour bien des ménages, la stratégie d'acheter un immeuble locatif de deux, trois ou quatre logements en location et de prévoir le convertir en copropriété leur apparaît comme la seule disponible. Ainsi, deux ou trois ménages se regroupent pour acheter l'immeuble et, par des moyens qu'il reste à connaître, que ce soit par des mesures incitatives (la négociation d'une compensation) ou carrément illégales (menace, intimidation, etc.), à libérer les logements occupés par des locataires.

La hausse des valeurs foncières entraîne trois effets observables depuis 2003 : la construction d'immeubles en copropriété divisée, devenue rentable, a occupé une large part des terrains et bâtis disponibles dans les quartiers centraux dont Hochelaga-Maisonneuve, et limitant d'autant les possibilités de construction de logement social, faute de sites disponibles et de capacité de concurrencer pour les acteurs communautaires les moyens financiers dont disposent les promoteurs privés; le marché de la conversion, qui s'est développé dans les quartiers centraux, affecte le bâti résidentiel existant; enfin, les ménages de revenus moyens, mais qui ne disposent pas du budget suffisant, acquièrent des plex, par exemple, en optant pour l'achat regroupé (deux, trois... ménages), et qui occupent plus d'un logement, cela faire de demande de conversion.

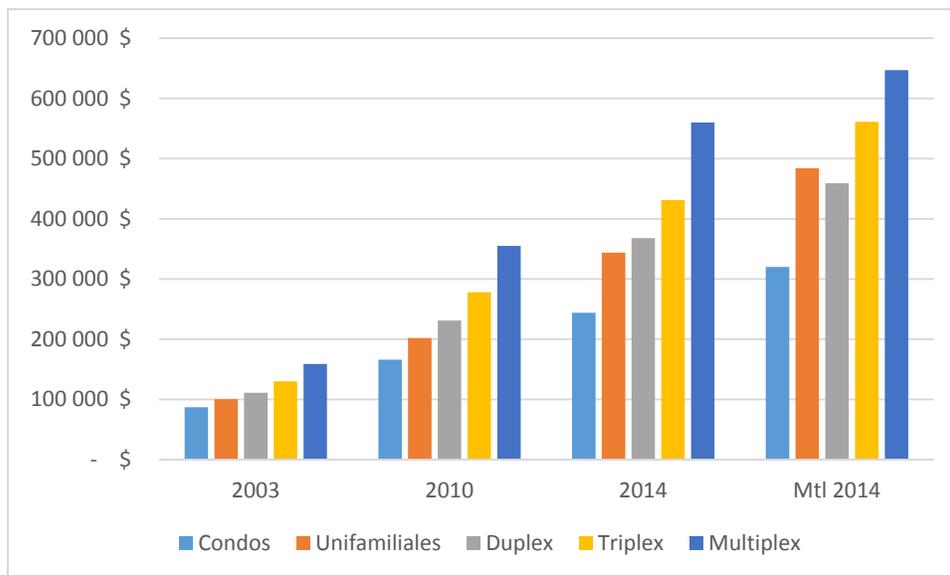
Tableau 4 : L'évolution des valeurs foncières dans la ville de Montréal et dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, par types d'immeuble

Hochelaga-Maisonneuve					
	Copropriétés	Unifamiliales	Duplex	Triplex	Multiplex
2003	87 000 \$	100 500 \$	111 000 \$	130 000 \$	159 000 \$
2010	166 000 \$	202 000 \$	231 000 \$	278 000 \$	355 000 \$
2014	244 000 \$	344 000 \$	368 000 \$	431 000 \$	560 000 \$
Ville de Montréal					
2014	320 000 \$	484 000 \$	459 000 \$	561 000 \$	647 000 \$

Source : MAMOT, rôles fonciers 2003, 2010, Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016.

Ainsi, dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, la valeur moyenne d'un duplex est passée de 111 000\$ en 2013 à 368 000\$. La valeur du triplex a suivi la même courbe, soit de 130 000\$ à 431 000\$. Si nous ne disposons pas des données nécessaires pour faire une comparaison systématique avec l'ensemble du marché montréalais, retenons que le prix moyen d'un duplex est de 459 000 \$, et d'un triplex de 561 000 \$, en 2014. La figure 1 permet de visualiser l'évolution des valeurs foncières, depuis 2003 jusqu'en 2014.

Figure 2 : Évolution des valeurs foncières dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve et dans la ville de Montréal en 2014, par type d'immeuble



SOURCE MAMOT, rôles fonciers 2003, 2010, Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

Les prix des copropriétés divisées ont suivi également la même courbe (tableau 5). Le prix moyen des copropriétés divisées a plus que triplé, passant de 87 000 \$ à 244 000 \$ dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve. À Montréal, il a connu un bond semblable, passant de 119 000 \$ à 320 000 \$

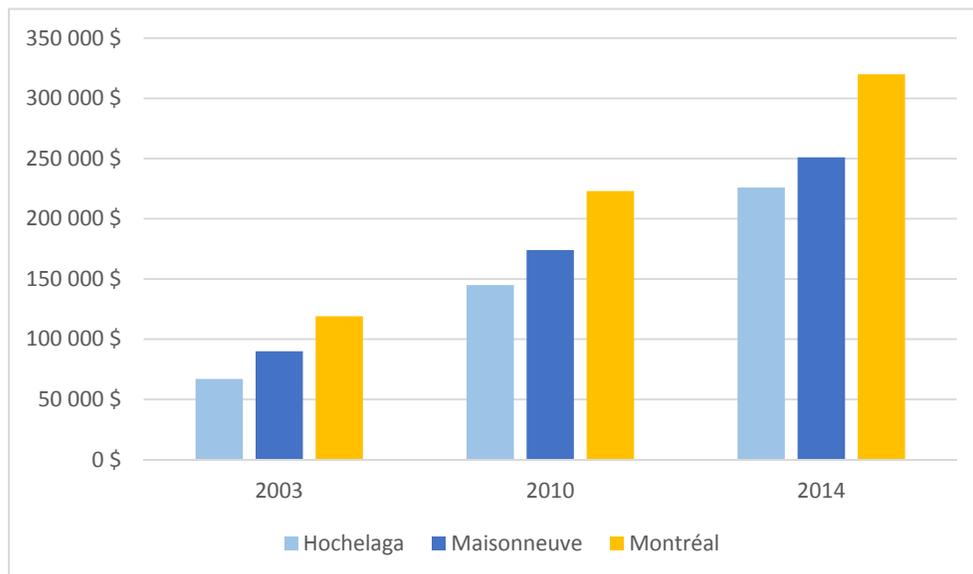
Tableau 5 : La hausse des valeurs foncières des copropriétés divisées dans la ville de Montréal et dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve

	Hochelaga	Maisonneuve	Hochelaga-Maisonneuve	Montréal
2003	67 000 \$	90 000 \$	87 000 \$	119 000 \$
2010	145 000 \$	174 000 \$	166 000 \$	223 000 \$
2014	226 000 \$	251 000 \$	244 000 \$	320 000 \$

Source : MAMOT, rôles fonciers 2003, 2010, Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

La figure 3 permet de visualiser l'évolution des valeurs foncières des copropriétés divisées, depuis 2003 et jusqu'en 2014.

Figure 3 : Évolution des valeurs foncières des copropriétés divisées dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve et à Montréal



source MAMOT, rôles fonciers 2003, 2010, Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

Recension des unités d'évaluation foncière 2014 du quartier

Le portrait du cadre bâti d'Hochelaga-Maisonneuve consacre la vocation résidentielle du quartier. En effet, l'utilisation résidentielle est largement prédominante. En effet, 92 % des unités d'évaluation inscrites au rôle sur le territoire sont classées résidentielles (tableau 6). D'autres fonctions dont l'usage prépondérant n'est pas le logement sont aussi présentes, mais en faible proportion. On remarquera ainsi la faible proportion des unités foncières dédiées à l'industrie, au commerce et aux services, respectivement 1%. Il ne faut pas confondre l'unité foncière et la superficie que celle peut occuper. Ainsi une bâtisse industrielle correspond généralement à une seule unité foncière et peut occuper une large emprise spatiale : le faible nombre d'industries sur le territoire n'empêche pas qu'elles puissent occuper de larges superficies. Par ailleurs, on parle ici d'utilisation prépondérante, ainsi les commerces disposés le long des artères commerciales ont généralement des logements à l'étage. Ceci explique que la donnée « utilisation prépondérante résidentielle » exclut tous ces commerces incluant des logements à l'étage. Il demeure que le caractère fortement résidentiel du quartier ressort clairement du portrait.

Tableau 6 : Unités d'évaluation foncière selon l'utilisation prépondérante

Utilisation	Hochelaga		Maisonneuve		Total	
	N	%	N	%	N	%
Résidentielle	3 683	94	5 689	91	9 372	92
Industries manufacturières	23	1	36	1	59	1
Transports, communications et services publics	23	1	31	0	54	1
Centre commercial et immeuble commercial	59	2	75	1	134	1
Services	31	1	90	1	121	1
Culturelle, récréative et de loisirs	5	0	16	0	21	0
Immeubles non exploités	98	2	298	5	396	4
Total	3 922	100	6 235	100	10 157	100

Source : MAMOT, rôles fonciers 2003, 2010, Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

Ce quartier fortement résidentiel se caractérise par la représentation marquée des plex. Les immeubles comportant des logements représentent 84 % des unités foncières et totalisent plus de 27 000 logements. Ces logements sont répartis selon différentes catégories de bâtiments, principalement des triplex et des multiplex, dans le cas de ces derniers on retrouve très majoritairement des immeubles de 4 à 6 logements. Seulement

2% d'unifamiliales (pour beaucoup d'entre elles des maisons de vétérans), 7% de duplex, 20% de triplex et 42% de multiplex (de 4 à 11 logements). Ainsi, 69% des logements entrent dans les catégories plex et plus des deux tiers des logements sont des triplex et multiplex (tableau 7). Et il n'y a pas de différences notables entre les deux entités spatiales, Hochelaga et Maisonneuve se ressemblent beaucoup à cet égard. Les multiplex de 12 logements et plus sont aussi distribués dans des proportions semblables sauf pour ceux qui contiennent un commerce, plus nombreux dans le secteur Hochelaga.

Tableau 7 : Nombre total de logements dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, par catégories d'immeuble (2014)

	Hochelaga			Maisonneuve			Total		
	Immeu- bles	Loge- ments	%	Immeu- bles	Loge- ments	%	Immeu- bles	Loge- ments	%
Unifamilial-1 logement hors-sol	165	167	1	285	303	2	450	470	2
Duplex-2 logements hors-sol	448	928	8	525	1 083	7	973	2 011	7
Triplex-3 logements hors-sol	976	2 730	23	991	2 764	18	1 967	5 494	20
Multiplex-4 à 11 logements hors-sol	1 350	5 740	47	1 786	5 639	37	3 136	11 379	42
Maison de chambre ou de touriste (autres qu'hôtel/motels)	11	12	0	30	47	0	41	59	0
Immeuble en conversion*	1	0	0	0	0	0	1	0	0
Multiplex, 12 log. et plus, 3 étages et moins sans commerce	192	761	6	933	2 747	18	1 125	3 508	13
Multiplex, 12 log. et plus, 3 étages et moins avec commerce	111	214	2	64	109	1	175	323	1
Multiplex, 12 log. et plus, 4 étages et plus sans commerce	8	232	2	96	288	2	104	520	2
Multiplex, 12 log. et plus, 4 étages et plus avec commerce	1	12	0	77	133	1	78	145	1
OMH, SHQ, COOP, SHDM	22	783	7	25	1 269	8	47	2 052	8
Résidence personnes âgées	2	0	0	3	0	0	5	0	0
Immeuble semi-commercial-maximum 11 logements	182	554	5	288	782	5	470	1 336	5
Total	3 469	12 133	10	5 103	15 164	10	8 572	27 297	100

* Non encore classé au dépôt du rôle 2014, il s'agit du 2190 Préfontaine (75 unités)

Source : MAMOT, rôles fonciers 2003, 2010, Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

Si on reporte sur une carte la distribution des logements par catégorie d'immeuble, il ressort deux foyers d'unifamiliales, à l'ouest au sud de Sherbrooke et à l'est les maisons de vétérans, près de Viau entre de Rouen et Hochelaga. Les rues commerciales sont facilement identifiables, avec leur cordon continu d'immeubles semi-commerciaux avec logements. Il apparaît des rues de rangées de triplex au sud d'Ontario. Et les multiplex de

4 à 11 logements ressortent comme la catégorie presque uniformément distribuée (figure 4).

Figure 4 : La distribution des types de bâtis résidentiels



La copropriété divise : la progression d'un mode de propriété au cœur d'Hochelaga-Maisonneuve

La question initiale posée, à l'origine de cette étude, rappelons-le, était de dénombrer et localiser les copropriétés. Commençons par les copropriétés divisées dont le repérage est facilité par l'introduction d'un code, depuis 2003, qui les distingue des autres types de propriété. Dans le tableau 8, nous les distinguons par catégorie de bâtiment. Les copropriétés divisées se concentrent dans les immeubles de type multiplex, soit 42% de la distribution dans les immeubles de 4 à 11 logements, 43% dans les 12 logements et plus toutes catégories confondues. On note que les duplex et les triplex comptent pour 12% (1% seulement de duplex). Les multiplex de 12 logements et plus et de 3 étages et moins sans commerce, en copropriété divisée, sont plus nombreux dans la partie Maisonneuve.

Tableau 8 : Nombre total de copropriétés divisées dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve

Catégories de bâtiments résidentiels	Hochelaga		Maisonneuve		Total	
	N	%	N	%	N	%
Unifamilial-1 logement hors-sol	2	0	79	3	81	3
Duplex-2 logements hors-sol	22	3	23	1	45	1
Triplex-3 logements hors-sol	176	20	185	8	361	11
Multiplex-4 à 11 logements hors-sol	404	47	972	41	1 376	42
Multiplex, 12 log. et plus, 3 étages et moins sans commerce	158	18	843	35	1 001	31
Multiplex, 12 log. et plus, 3 étages et moins avec commerce	96	11	55	2	151	5
Multiplex, 12 log. et plus, 4 étages et plus sans commerce	0	0	91	4	91	3
Multiplex, 12 log. et plus, 4 étages et plus avec commerce	0	0	72	3	72	2
Immeuble semi-commercial-maximum 11 logements	11	1	57	2	68	2
OMH			1		1	0
Total	869	100	2377	100	3 247	100

Source : Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

L'évolution de l'implantation du mode de propriété en copropriété divisée, selon les trois dates retenues, il y en avait 1 021 en 2003, auxquelles s'ajoutent 1 480 unités en 2010 et 745 en 2014. Il y a donc 3 247 copropriétés divisées dans le quartier, concentrées à 73% dans le secteur Maisonneuve. La période 2003 – 2009 est la plus intense (plus de 1 480

unités) et il se produit, en moyenne, 211 unités par an. Le rythme faiblit un peu durant la période 2010-2014, il s'en produit, en moyenne, 149 par an (tableau 9). Enfin, il faut noter que la production de copropriétés divisées est majoritairement attribuable à des conversions, soit près du deux tiers des copropriétés installées entre 2003 et 2014.

Sur la question des conversions, la prochaine section du rapport l'aborde avec plus de détails et identifie la fonction initiale du site (industrie, commerce, etc.). Il faut donc être prudent et distinguer les conversions d'un immeuble résidentiel avec comprenant des logements locatifs des anciens immeubles industriels recyclés en ensembles résidentiels en copropriété divisée. Le tableau 9 fait tout de même état de 1520 copropriétés issues de la conversion et de 706 nouvelles unités en copropriété divisée durant les périodes 2003-2009 et 2010-2014.

Tableau 9 : Évolution de la copropriété divisée, 2003, 2010 et 2014

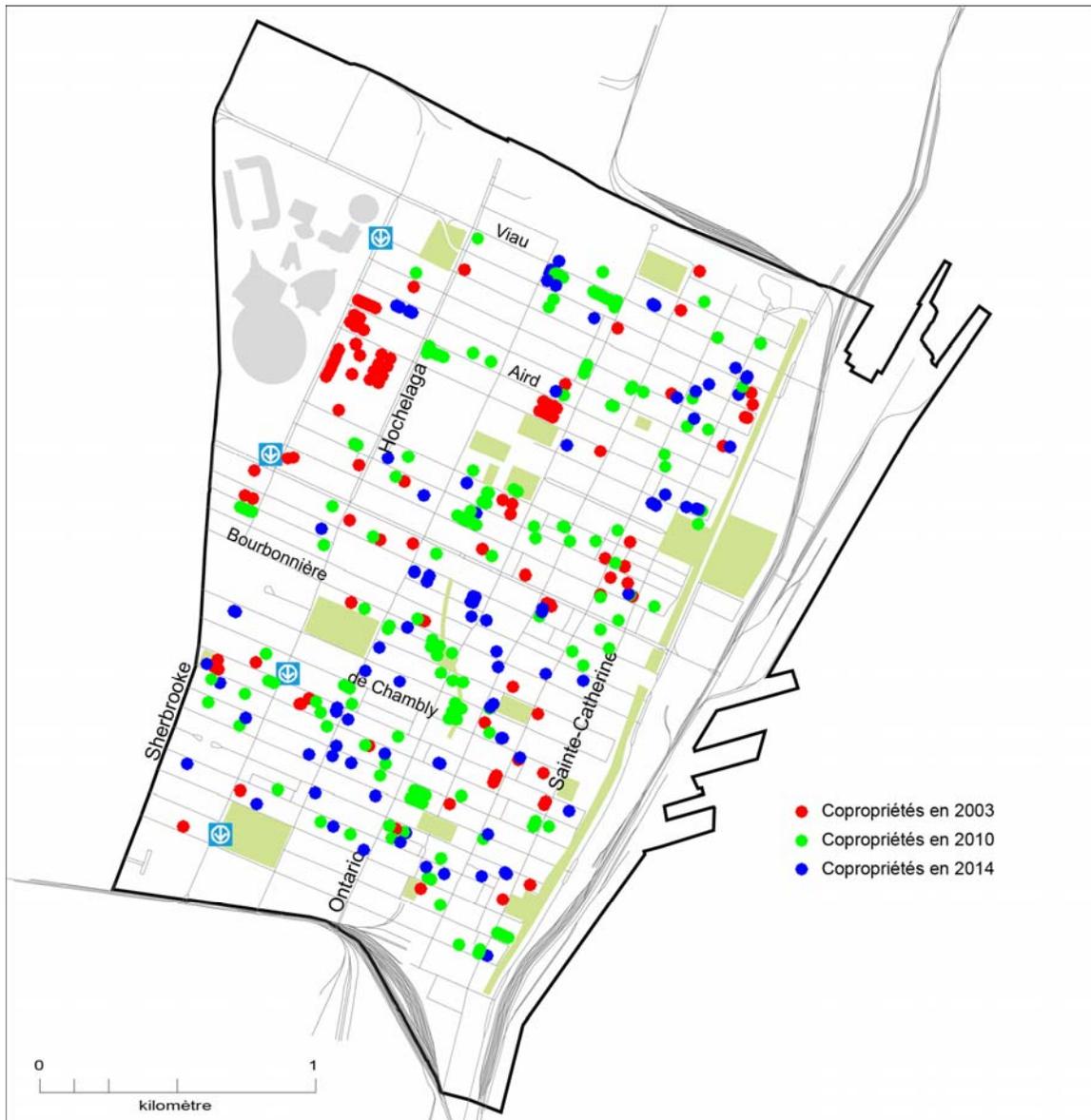
		Hochelaga		Maisonnette		Total	
		N	%	N	%	N	%
Copropriétés divisées 2003		164	19	857	36	1021	31
Copropriétés divisées 2010	Conversions	297		714		1 011	
	Nouveaux	217		252		469	
Sous-total 2010		514	59	966	41	1480	46
Copropriétés divisées 2014	Conversions	139		370		509	
	Nouveaux	52		185		237	
Sous-total 2014		191	22	555	23	745	23
Total des copropriétés 2014		869	100	2378	100	3 247	100

Source : Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

La carte des localisations des copropriétés divisées montre, de prime abord, une distribution assez semblable dans les deux parties du quartier. On remarque des concentrations près du parc Olympique, sur la rue Pierre-de-Coubertin. Il se dessine, par ailleurs une diagonale de la copropriété divisée qui semble suivre l'axe de la promenade Luc-Larrivée, entre Valois et Davidson. À noter que la carte représente les copropriétés divisées sans distinction de la taille de l'immeuble ou du nombre de logements : un immeuble de 100 unités tient ici sur un seul point (figure 3).

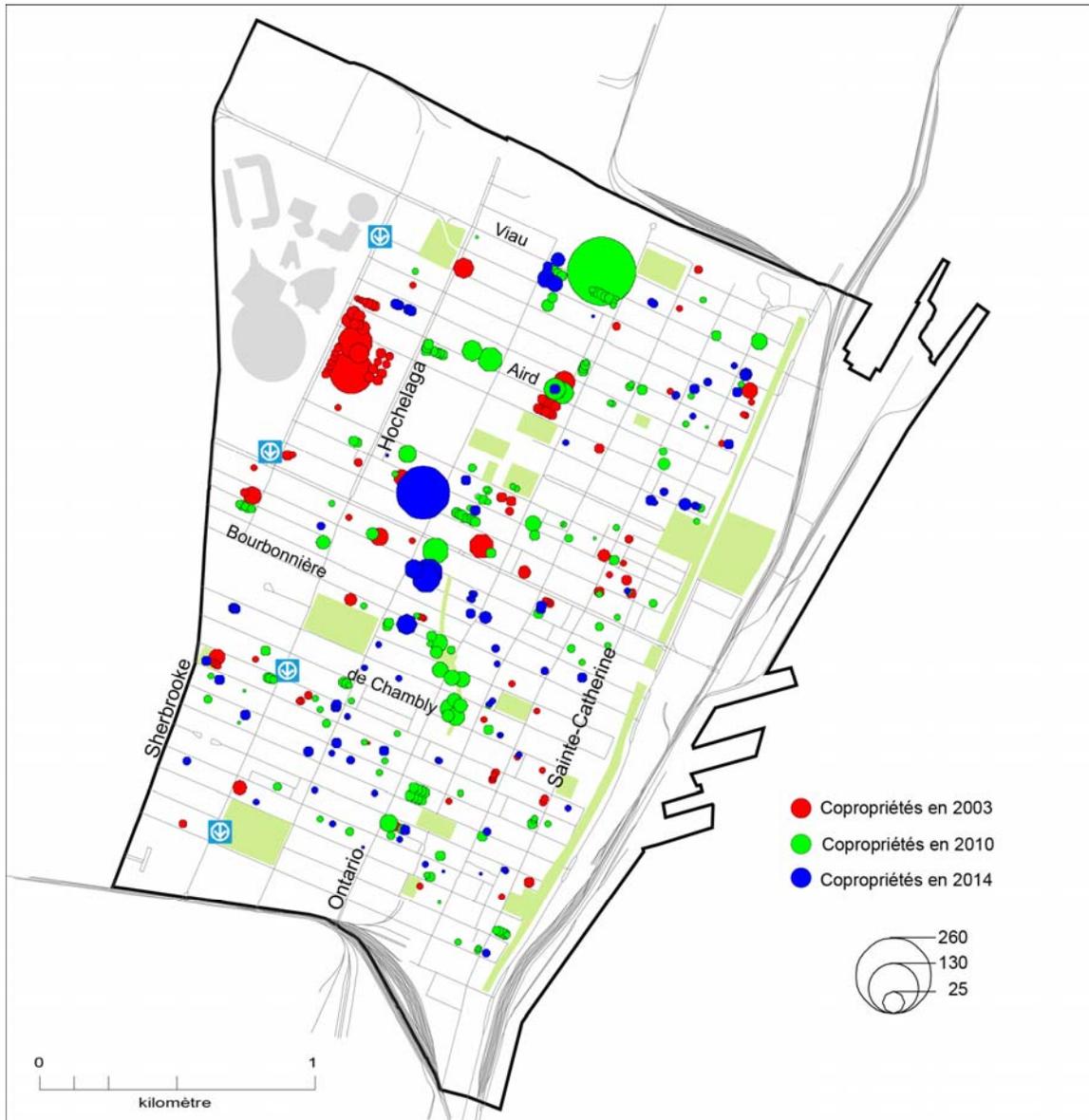
Si on tient compte de la concentration des unités en copropriétés divisées sur le même site, les sites de rassemblements se font plus perceptibles. La rue Pierre-de-Coubertin, le secteur de l'ancienne biscuiterie Viau et l'axe de l'allée Luc-Larrivée représentent les zones majeures de concentration et constituent la structure de la distribution spatiale de la copropriété divisée (figure 4).

Figure 5 : Localisation des copropriétés divisées dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve



source MAMOT, rôles fonciers 2003, 2010, Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

Figure 6 : Concentration des copropriétés divisées dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve



source MAMOT, rôles fonciers 2003, 2010, Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

Conversions

Sans entrer dans la mécanique de la conversion, retenons que différents processus sont en cause. Le premier est celui du changement d'affectation d'un site, d'industriel à résidentiel par exemple, et qui se traduit, par la création de nouveaux logements. On sait que les promoteurs immobiliers ont choisi, ces dernières années, de recycler d'anciennes usines ou de construire sur le site de stations-service ou d'édifices à bureaux des ensembles en copropriété. Le deuxième consiste à transformer un édifice en copropriété divise, par dérogation, en suivant les règles édictées à la Régie du logement et la réglementation de l'arrondissement (tableaux 2 et 3). Il importe donc de reconnaître l'utilisation antérieure à la conversion et de distinguer les copropriétés qui résultent du premier ou du deuxième processus. Par ailleurs, le tableau 10 distingue le nombre de logements convertis et le nombre de logements en copropriété. Par exemple, un immeuble comprenant quatre logements a été démoli et transformé en ensemble de huit copropriétés (voir Annexe). Dans ce cas hypothétique, on compterait quatre logements convertis et huit logements en copropriété. On peut, à la lecture du tableau, constater que 434 logements existants ont été convertis en copropriétés, ceux-ci relèvent de 132 immeubles (utilisation antérieure résidentielle). On peut estimer, mais on y reviendra plus loin, que le nombre de logements locatifs potentiellement perdus par le passage à la copropriété divise, est de 364 logements (selon la méthode de calcul de pertes de logements locatifs présentée à la section suivante)

**Tableau 10 : Conversions et transformations entre 2003 et 2010, 2010 et 2014
Hochelaga-Maisonneuve**

Utilisation antérieure	2003 - 2010			2010 - 2014		
	N immeubles	N logements convertis	N logements en copropriété	N immeubles	N logements convertis	N logements en copropriété
Résidentielle	70	233	322	62	201	320
Industrie, manufacture	8	0	465	4	0	241
Commerciale	11	4	138	2	0	24
Services	6	1	152	--	--	--
Total	95	238	1 077	68	201	585

source MAMOT, rôles fonciers 2003, 2010, Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

On note, enfin, la part importante du recyclage des sites industriels à la réalisation de projets de copropriétés. 21 sites industriels ont généré 706 unités en copropriétés. C'est moins pour les sites commerciaux et de services. Et la période 2003 – 2010 fut particulièrement intense à cet égard.

Précisons que, de façon générale, une copropriété divise est équivalente à un logement, la différence observée ici entre le nombre de copropriétés issues de la conversion résidentielle (1 011) et le nombre de logements en copropriété (1 077) s'explique par des cas d'exception. Ainsi, on trouve quelques unités comprenant chacune deux ou trois logements en copropriété et exceptionnellement, trois immeubles comprenant 23, 17 et 11 logements communautaires ou abordables. Ce sont des ensembles à statuts hybrides comme s'il existait des copropriétés divisées communautaires. C'est le cas des habitations Victoire-Du Sault, sises au 2280 avenue de La Salle et propriété de l'OMH de Montréal, qui font partie intégrante de l'ensemble immobilier La Confiserie sur les terrains de l'ancienne usine Hershey's.

Figure 7 : La Confiserie, transformation de la National Licorice Company, Hershey.



On pourra comparer à l'aide des tableaux 11 et 12, les différences entre Hochelaga et Maisonneuve. La conversion de l'industrie manufacturière vers la copropriété résidentielle relève du quartier Maisonneuve, alors que pour un nombre comparable d'immeubles résidentiels et légèrement moins de logements impliqués, les conversions

dans Maisonneuve ont résulté en un nombre supérieur de copropriétés. Ceci peut être illustré par exemple, par la transformation d'une maison de vétérans, rue Sicard, en copropriétés de huit unités (figure 8).

Tableau 11 : Hochelaga - Conversions et transformations entre 2003 et 2010, 2010 et 2014

Utilisation antérieure	2003 - 2010			2010 - 2014		
	N immeubles	N logements convertis	N logements en copropriété	N immeubles	N logements convertis	N logements en copropriété
Résidentielle	30	125	130	34	115	143
Industrie, manufacture	--	--	--	--	--	--
Commerciale	8	4	103	1	0	20
Services	3	0	121	--	--	--
Total	41	129	354	35	115	163

source MAMOT, rôles fonciers 2003, 2010, Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

Tableau 12 : Maisonneuve - Conversions et transformations entre 2003 et 2010, 2010 et 2014

Utilisation antérieure	2003 - 2010			2010 - 2014		
	N immeubles	N logements convertis	N logements en copropriété	N immeubles	N logements convertis	N logements en copropriété
Résidentielle	40	108	192	28	86	177
Industrie, manufacture	8	0	465	4	0	241
Commerciale	3	0	35	1	0	4
Services	3	1	31	--	--	--
Total	54	109	723	33	86	422

source MAMOT, rôles fonciers 2003, 2010, Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

Figure 8 : Exemple de conversion résidentielle, le remplacement de maisons de vétérans par un ensemble en copropriétés, secteur Maisonneuve.



Tableau 13 : Hochelaga-Maisonneuve – Logements convertis entre 2003 et 2010, 2010 et 2014, selon la catégorie de bâtiments

	Conversion 2003 - 2010				Conversion 2010 - 2014				Total	
	Hochelaga		Maisonneuve		Hochelaga		Maisonneuve			
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Unifamiliale	.	.	4	4	4	3	6	7	14	3
Duplex	6	5	25	23	16	14	12	14	59	14
Triplex	65	52	46	43	59	51	24	28	194	45
Multiplex (4-11 log)	52	42	29	27	34	30	34	40	149	34
Multiplex (12+ log)*	.	.	.	.	.	.	3	3	3	1
Semi-commercial	2	2	4	4	2	2	7	8	15	3
Total	125	100	108	100	115	100	86	100	434	100

* Immeubles de 3étages et moins avec commerce

Les logements convertis touchent plus particulièrement les triplex qui en représentent près de la moitié. Les multiplex de 4 à 11 logements en représentent un peu plus du tiers. On note enfin, en comparant les deux secteurs du quartier, que la conversion de triplex s'est maintenue dans Hochelaga alors qu'elle a fléchi au cours de la période 2010-2014 dans Maisonneuve au profit du multiplex. Soit en dit en passant, il faut noter que la conversion est pratiquement inexistante dans les immeubles de 12 logements et plus.

Les copropriétés indivises

Rappelons que la copropriété indivise est l'une des modalités particulières du droit de propriété lorsque plus d'un propriétaire possède un immeuble. Les copropriétaires indivis détiennent conjointement les droits de propriété sur un immeuble sans fraction exclusive légalement délimitée. La convention d'indivision est facultative et si elle existe, elle décrit par exemple, les modalités de partage des droits et obligations entre les indivisaires. Pour être opposable aux tiers, l'indivision conventionnelle doit être publiée au registre foncier. Les copropriétés indivises qui ont fait l'objet d'une telle déclaration publiée sont identifiées au rôle, nous les reconnaissons ainsi comme des copropriétés indivises déclarées. Au rôle foncier 2014 pour Hochelaga-Maisonneuve, on dénombre 101 de ces immeubles qui comprennent 409 logements (tableau 14). Le fait que les propriétaires prennent soin de déclarer l'immeuble en copropriété indivise ne veut pas dire que les logements de ces immeubles sont tous occupés par un propriétaire. Le quart des logements de ce mode de propriété demeure en location, soit 101 logements. Comme on le verra plus loin, le taux d'occupation par les propriétaires dans ces copropriétés indivises déclarées est quand

même relativement élevé par rapport à ce que l'on observe sur l'ensemble du territoire d'Hochelaga-Maisonneuve.

Tableau 14 : Les copropriétés indivises par déclaration publiée

	Type d'immeuble	N immeubles	N logements	Logements occupés par des propriétaires	Logements en location
Aucun ou un seul propriétaire occupant	Duplex	4	8	3	5
	Triplex	5	15	5	10
	Multiplex	1	6	1	5
	Total	10	29	9	20
				31 %	69 %
Multioccupants (au moins deux propriétaires occupants)	Duplex	3	6	6	0
	Triplex	49	150	123	27
	Multiplex	37	216	163	53
	Semi-commercial	2	8	7	1
	Total	91	380	299	81
				79 %	21 %
Total		101	409	308	101
				75 %	25 %

Source : Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

Tous les immeubles possédés par plus d'un propriétaire ne font pas nécessairement l'objet d'une déclaration d'indivision. On sait, par contre, que des ménages se regroupent pour acheter des immeubles de type plex avec l'intention d'habiter chacun un logement. Le fait que des propriétaires occupent plus d'un logement d'un immeuble peut être considéré comme un mode d'indivision de fait. Notre étude est fondée sur le principe de l'occupation : on recherche, par la méthode décrite précédemment, les immeubles où les propriétaires sont multioccupants, c'est-à-dire qu'ils occupent au moins deux des logements. Dans le tableau 15, nous retenons ce critère de multioccupation dans les copropriétés indivises qu'elles aient fait l'objet d'une déclaration ou non. Ce mode de propriété affecte 5% des immeubles de moins de 12 logements, de l'unifamiliale à semi-commercial. Il touche 4% des duplex, 8% des triplex et 3% des multiplex.

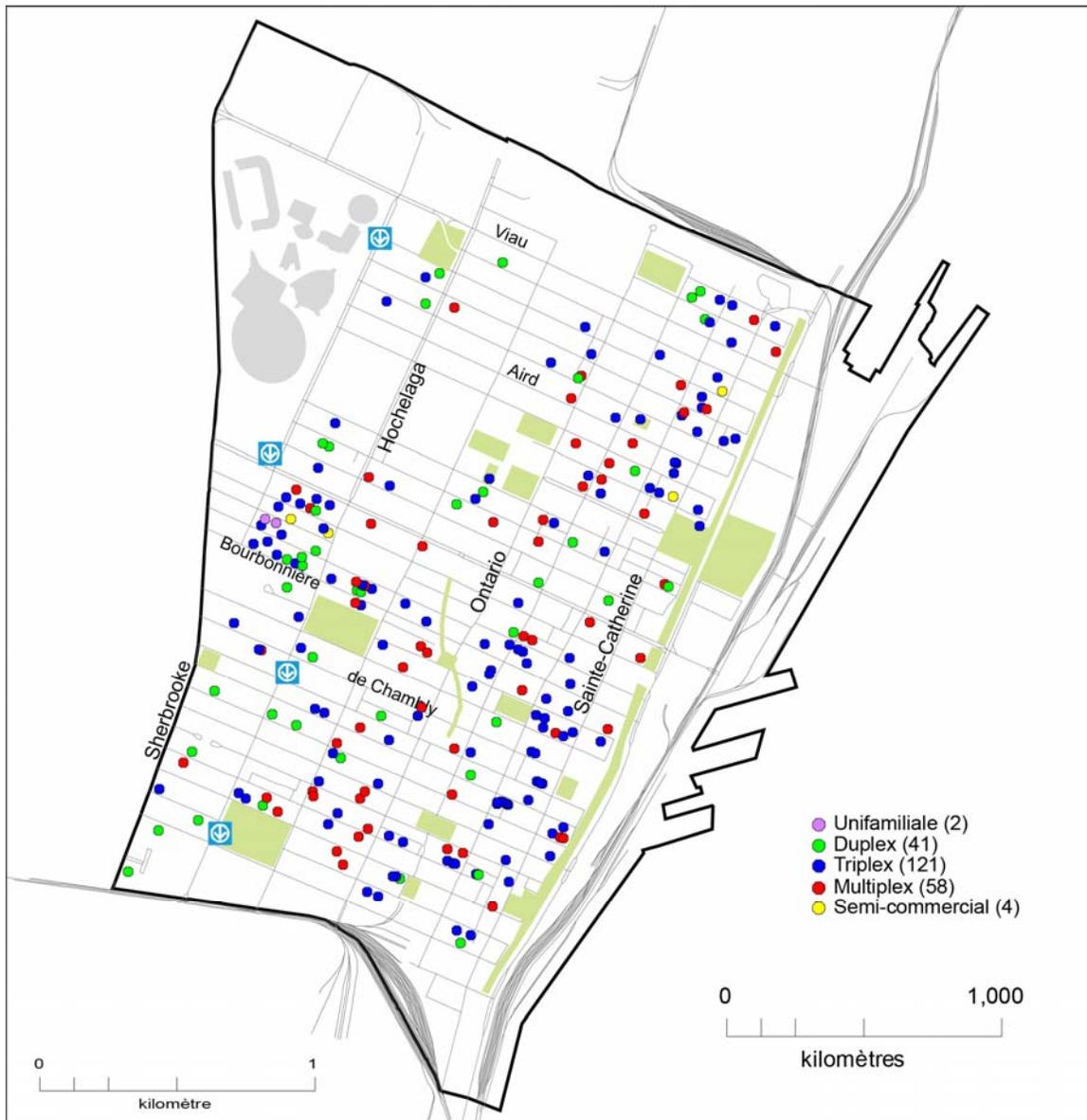
Tableau 15 : Copropriétés indivises avec propriétaires multioccupants par catégories d'immeubles de moins de 12 logements

	Hochelaga			Maisonneuve			Total		
	Nombre d'immeubles	Nombre d'indivises		Nombre d'immeubles	Nombre d'indivises		Nombre d'immeubles	Nombre d'indivises	
Unifamiliales	162	0	0%	206	2	1%	368	2	1%
Duplex	426	17	4%	500	24	5%	926	41	4%
Triplex	798	60	8%	803	61	8%	1601	121	8%
Multiplex	944	29	3%	809	29	4%	1753	58	3%
Semi-commercial	168	0	0%	214	4	2%	382	4	1%
Total	2498	106	4%	2532	120	5%	5030	226	5%

Source : Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

La figure 9 en reporte la distribution. Il est frappant de constater que les deux parties du territoire soient touchées de manière équivalente. Si on ne tient pas compte des secteurs comprenant des unifamiliales, notamment celui des maisons de vétérans, ainsi que ceux où se concentrent les ensembles de copropriétés divises, force est de constater les copropriétés indivises à propriétaires multioccupants sont présentes autant dans Maisonneuve que dans Hochelaga. On remarque toutefois une certaine concentration dans le secteur adjacent au Collège de Maisonneuve, à l'est de la rue Bourbonnière et au nord de la rue Hochelaga.

Figure 9 : Copropriétés indivises avec propriétaires multioccupants



Source : Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

En résumé, 226 immeubles peuvent être considérés comme étant occupés en copropriété indivise avec propriétaires multioccupants, ce qui correspond à 5% des immeubles de 10 logements ou moins du quartier, et représente 604 logements occupés par des propriétaires, 3% des logements pour cette catégorie d'immeubles (tableau 16). Sans surprise, ce sont les duplex et les triplex qui sont le plus touchés par ce mode d'occupation, ce qui laisse croire à une stratégie d'achat groupé pour permettre l'accès à la propriété.

Tableau 16 : Copropriétés indivises avec propriétaires multioccupants, selon le nombre de logements occupés par des propriétaires

Type d'immeuble	Ensemble du territoire		Occupés par des propriétaires		Occupés par des locataires		Indivises avec propriétaires multioccupants			
	Nombre d'immeubles	Nombre de logements	Nombre de logements	% propriétaire	Nombre de logements	% locataire	Nombre d'immeubles	Nombre de logements	% des immeubles	% des logements
1 log.	385	385	331	86 %	54	14%	-	-	-	-
2 log.	1036	2072	766	37 %	1306	63%	41	82	4%	4%
3 log.	1528	4584	983	21 %	3601	79%	115	268	8%	6%
4 log.	588	2352	292	12 %	2060	88%	22	57	4%	2%
5 log.	591	2955	281	10 %	2674	90%	21	66	4%	2%
6 log.	512	3072	128	4 %	2944	96%	18	80	4%	3%
7 log.	82	574	39	7 %	535	93%	4	25	5%	4%
8 log.	224	1792	44	2 %	1748	98%	4	24	2%	1%
9 log.	43	387	4	1 %	383	99%	0	0	0%	0%
10 log.	18	180	4	2 %	176	98%	1	2	6%	1%
Total	5007	18353	2872	16 %	15481	84%	226	604	5%	3%

Source : Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

Le tableau 16 présente dans sa section de gauche, l'ensemble des immeubles recensés sur le territoire d'Hochelaga-Maisonneuve (rôle foncier 2014), selon le nombre de logements. La section centrale montre le mode de tenure de ces logements, ainsi pour l'ensemble des immeubles de trois logements du territoire, comptant pour 4 584 logements, 983 sont occupés par des propriétaires (21 %) et 3 601 par des locataires (79 %). Le taux d'occupation des logements des triplex dans Hochelaga-Maisonneuve par des propriétaires est donc de 21 %. La dernière section présente le nombre de ces immeubles identifiés comme copropriétés indivises multioccupants, c'est-à-dire dont au moins deux des logements sont occupés par des propriétaires. Ainsi, 115 des 1 528 triplex du territoire voient au moins deux de leurs logements occupés par des propriétaires. Ces 115 immeubles de trois logements représentent 345 logements, 268 de ceux-ci sont occupés par leurs propriétaires. Cela représente 6 % de l'ensemble des logements des triplex de Hochelaga-Maisonneuve, mais un taux d'occupation de 80 % pour ces triplex multioccupants.

Ces informations nous permettent d'estimer le nombre de logements soustraits au marché locatif par l'occupation des propriétaires. Considérant le taux d'occupation des logements des triplex sur le territoire par les propriétaires, soit 21 %, on peut estimer le nombre de

logements additionnels occupés par des propriétaires dans le cadre de l'occupation multioccupants. Si on applique le taux d'occupation prévalant sur le territoire pour ce type d'immeubles (21 %) aux 345 logements des triplex multioccupants, on devrait retrouver 72 logements occupés par des propriétaires. Or, il y en a 268, on peut donc estimer à 196 le nombre de logements soustraits à la location par l'occupation de propriétaires, pour ce type d'immeubles. En répétant l'exercice pour les immeubles de deux à dix logements, on estime à 471 le nombre de logements qui seraient ainsi soustraits à la location parce qu'occupés par des propriétaires en copropriété indivise de fait ou déclarée.

Les copropriétés indivises multioccupants vers la conversion en copropriétés divisées?

Rappelons que la conversion en copropriété divise est permise, entre autres, « dans le cas d'un immeuble où tous les logements sont occupés par des propriétaires indivis (ceux-ci devront établir qu'aucun locataire n'a été évincé illégalement de son logement); il suffit alors de déposer une demande d'autorisation de convertir à la Régie et de publier la déclaration de copropriété dans l'année suivant l'autorisation de la Régie» (fiche-conseil de la Régie du logement). Notre définition de propriétaires multioccupants s'applique à partir du moment où des propriétaires occupent au moins deux logements de l'immeuble. Ainsi, dans le cas de duplex multioccupants, nécessairement, les deux logements sont occupés par des propriétaires et pourraient faire l'objet d'une demande d'autorisation de convertir auprès de la Régie, sans avoir à demander de dérogation au Conseil d'arrondissement. Le tableau 17 présente le nombre d'immeubles dont les logements sont tous occupés par des propriétaires selon la taille de l'immeuble. Certains ont déjà une convention d'indivision publiée au registre foncier, nous l'indiquons dans le tableau.

Tableau 17 : Copropriétés indivises dont tous les logements sont occupés par les propriétaires

Type d'immeuble selon le nombre de logements	Nombre d'immeubles	Remarques
2 log.	41	dont 3 indivises par déclaration publiée
3 log.	38	dont 26 indivises par déclaration publiée
4 log.	2	dont 1 indivise par déclaration publiée
5 log.	4	toutes indivises par déclaration publiée
6 log.	7	dont 5 indivises par déclaration publiée
7 log.	1	
8 log.	1	Indivise par déclaration publiée

Source : Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

La conversion peut être autorisée si une dérogation est obtenue de l'arrondissement, pour des immeubles d'au plus quatre logements, lorsque au moins la moitié des logements sont occupés par des propriétaires depuis au moins trois ans. Nous répertorions 97 immeubles de trois ou quatre logements qui répondent à la première condition, nous ignorons cependant la durée de résidence de propriétaires (tableau 17). Éventuellement, ces immeubles pourraient faire l'objet d'une demande de dérogation à l'interdiction de convertir.

Tableau 18 : Copropriétés indivises dont la moitié des logements sont occupés par les propriétaires

Type d'immeuble selon le nombre de logements	Nombre de logements occupés par des propriétaires	Nombre d'immeubles	Remarques
3 log.	2	77	dont 21 indivises par déclaration publiée
4 log.	2	12	
4 log.	3	8	toutes indivises par déclaration publiée

Bilan

La copropriété divisée

La question du dénombrement des copropriétés dans un quartier vise à établir la proportion de ce mode de propriété dans l'ensemble du parc résidentiel. On compte ainsi dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve 3 247 copropriétés divisées, ce qui équivaut à 12% des logements du quartier, plus spécifiquement à 12 % également des logements des immeubles de 4 à 11 logements et à 5,4 % des logements des duplex et des triplex. Sur l'ensemble des copropriétés divisées, 42 % des copropriétés sont situées dans des multiplex (immeubles de 4 à 11 logements) et 12 % dans des duplex et triplex.

Depuis 2003 et jusqu'à 2014, on observe 1 520 conversions-transformations (unités en copropriétés divisées mais qui peuvent comprendre plus d'un logement) et 706 nouveaux logements de ce type, pour un total de 2 226 (tableau 9). Ainsi, on compte 2 368 logements produits, dont parmi ceux-ci une part congrue de logements communautaires, laissant environ 2300 logements privés créés (entre 2003 et 2014).

Dans le secteur Hochelaga, on dénombre 869 copropriétés divisées, ce qui équivaut à 7% des logements du secteur. Pour le détail, 23 % des copropriétés sont des duplex ou triplex et près de la moitié (47 %) sont des immeubles de 4 à 11 logements. Moins du tiers est situé dans des immeubles comportant 12 logements ou plus.

Dans le secteur Maisonneuve, les 2 377 copropriétés divisées représentent 16% de l'ensemble des logements du secteur. Seulement 9 % des copropriétés sont des duplex ou des triplex, 41% sont situées dans des multiplex et 44 % dans des immeubles de 12 logements ou plus.

La copropriété divisée est un mode de propriété plus important dans le secteur Maisonneuve, 73 % des copropriétés divisées s'y retrouvent. Ceci est dû en bonne partie à la présence d'ensembles de 12 logements et plus, issus de la transformation d'anciens bâtiments industriels. Ainsi, 81% % des copropriétés dans des immeubles de 12 logements et plus se trouvent dans ce secteur.

En bref, la copropriété divisée correspond à 12% des logements du quartier.

Les conversions et les transformations

Les conversions dénombrées doivent être départagées entre les logements existants dans un immeuble devenu un ensemble en copropriété et les nouveaux logements produits par la conversion. Par exemple les deux logements de deux maisons de vétérans transformées en « huitplex » sont considérés comme une conversion de deux logements en huit copropriétés. Au total, nous dénombrons des immeubles comprenant 439 logements avant conversion en 1 662 après conversion en copropriétés divisées. La proportion des logements ainsi convertis et transformés équivaut à 7% du parc résidentiel en excluant les logements sociaux du calcul (coop, OBNL). Des différences entre les deux secteurs sont ici observables. Hochelaga compte 517 copropriétés issues des conversions, Maisonneuve en compte 1 145, soit respectivement 5 % et 8 % du parc résidentiel.

En bref, 1662 logements relèvent de la conversion (passage d'un immeuble vers la copropriété ou le changement de l'affectation d'un site vers le résidentiel) avec une transformation en faveur de la copropriété.

Les copropriétés indivises

Nous avons dénombré 101 immeubles faisant l'objet d'une déclaration de copropriété indivise, pour 409 logements dont 308 sont occupés par des propriétaires. Nous avons ensuite ajouté, dans le calcul, les immeubles à propriétaires multioccupants qui équivalent selon notre proposition, à des copropriétés indivises de fait, bien que ces immeubles n'aient pas fait l'objet d'une déclaration d'indivision. On compte alors 226 immeubles de ces deux modes d'indivision, pour 604 logements, ce qui correspond à 3% des logements appartenant à des immeubles de 10 logements ou moins. On note que ce sont les logements compris dans des immeubles de type triplex qui sont les plus touchés, soit 268 logements pour 6% de cette catégorie; quant aux duplex on compte 82 logements, pour 4% de cette catégorie d'immeuble.

En bref, les copropriétés indivises avec avec propriétaires multioccupants correspondent à 3% des logements du quartier pour des immeubles d'au plus 10 logements.

L'érosion du marché locatif

Nous avons estimé précédemment la perte de logements locatifs dans la copropriété indivise, due à l'occupation des logements par des propriétaires, à 471 logements. Nous avons également vu que pendant la période 2003-2014, 434 logements provenant de 132 immeubles ont été convertis en copropriétés divisées. On peut penser que s'il n'y avait pas eu de conversion, ces 434 logements appartiendraient encore au marché locatif. Il faut cependant tenir compte que certains propriétaires auraient occupé quelques-uns de ces logements tout en laissant les autres logements de l'immeuble à la location, comme dans un mode traditionnel d'occupation d'un plex. Pour estimer le nombre de logements soustraits à la location puisque devenus copropriétés, nous pouvons encore une fois utiliser le taux d'occupation des logements par leur propriétaire (Tableau 16), observé sur le territoire pour l'ensemble des immeubles de 10 logements ou moins. Nous estimons ainsi à 83 le nombre de propriétaires qui auraient habité dans leur plex, ce qui aurait laissé à la location 364 logements, si ce n'avait été de la conversion de ceux-ci en copropriétés divisées.

Quant aux immeubles de 12 logements et plus, sachant qu'ils ne sont pas l'objet de conversion résidentielle ni d'occupation en indivise avec propriétaires multioccupants, on considère qu'ils ne causent pas de pertes de logements locatifs.

Au total, pour toutes copropriétés confondues (divisée ou indivise avec propriétaires multioccupants), on estime que 835 logements peuvent être considérés comme soustraits à la location.

Conclusion

La recherche porte sur la question du logement, la montée de valeurs foncières, la part des copropriétés divisées et indivises dans le paysage résidentiel d'Hochelaga-Maisonneuve, sa progression depuis 2003, ainsi que les conversions par changement de mode de propriété d'un immeuble existant ou de l'affectation du sol. Disant cela, on précise qu'elle ne portait pas, du moins directement, sur la gentrification. La hausse des valeurs foncières et la transformation du parc de logements du quartier sont bien entendu un des aspects de la gentrification qui constitue un phénomène global de transformation, d'abord de la structure populationnelle du quartier par l'introduction d'une classe sociale plus riche et plus scolarisée que la population résidente, ensuite par l'introduction de nouveaux commerces, services, lieux et sites à caractère ludique. Or ces deux aspects du phénomène de gentrification, nous ne les avons pas étudiés. En retenant la question, nous avons dressé le portrait du paysage résidentiel du quartier ainsi que sa transformation, sans toutefois à en déterminer les effets sur la population résidente, notamment la hausse des loyers et les déménagements forcés. Il est certain que l'érosion du marché locatif, qui en est une conséquence, a des répercussions importantes sur la population résidente. Une étude subséquente sur les expériences de locataires à revenus modestes et les trajectoires résidentielles des ménages ayant dû quitter leur logement permettrait d'éclairer l'effet réel des transformations observées.

Sur les copropriétés divisées, il faut distinguer les conversions des nouvelles implantations. Dans un premier temps, la cartographie des implantations laisse voir des concentrations qui correspondent en bonne partie, aux espaces industriels délaissés et aujourd'hui recyclés (Lavo, La Confiserie, La Biscuiterie, entre autres). Le démantèlement de la voie ferrée et l'aménagement de la promenade Luc-Larrivée ont coïncidé avec l'établissement d'une concentration de condos. En outre, la structure des localisations et des concentrations révèle aussi l'attractivité des stations de métros (Pie IX et Viau).

Nous avons porté plus particulièrement le regard sur les immeubles de type plex de 11 logements et moins, ceux qui se trouvent touchés par la copropriété indivise à propriétaires multioccupants. Rappelons que la hausse des valeurs foncières limite

l'acquisition de ce type d'immeuble par les ménages de la classe moyenne. Une stratégie d'accès à la propriété consiste, hormis l'achat d'une copropriété divise, en l'achat d'un immeuble à deux ou trois ménages et d'y occuper plus d'un logement. C'est dans ce type d'immeuble que l'érosion du marché locatif se fait sentir avec le plus d'acuité.

Quant aux immeubles de 12 logements et plus, parmi les 1 315 logements qu'ils regroupent, la plus grande part est issue de la transformation. On sait que ce type d'immeubles ne contribue pas à l'érosion du marché locatif et qu'en revanche certains projets comportent un part de logements sociaux et communautaires.

On rappelle que la copropriété divise représente 12 % des logements du quartier, la copropriété indivise 3 %. Une estimation de la perte de logements locatifs, appliquée aux immeubles de type plex, que ce soit par conversion ou par la stratégie des propriétaires multioccupants indique une perte de 835 logements.

Ce résultat de 835 logements peut à bien des égards paraître faible si on considère que le quartier compte plus de 27 000 logements. Nous croyons, au contraire, qu'il préfigure d'un phénomène qui ira en s'intensifiant. Les valeurs foncières observées en 2014 ne devraient pas fléchir dans les prochaines années et le poids de l'hypothèque sur les épaules d'un ménage à l'achat d'un duplex, triplex ou quadruplex sera considérable. Les ménages qui ne souhaitent pas acquérir une copropriété divise, dont les superficies sont généralement plus petites que celles des plex, continueront de se reporter vers les ceux-ci et, probablement, à envisager ce type de stratégie d'achat groupé. On peut donc penser que ce mode de propriété, avec propriétaires multioccupants, s'imposera davantage dans l'avenir.

Références

Brown-Saracino J. (2010). *The Gentrification Debates*, Routledge, New York.

Gouvernement du Québec (2003-2010-2014) *Rôles d'évaluation foncière et son contenu*, ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire.

Guilbault-Houde, A., G. Sénécal (2016). Situations menant à la perte de logement et trajectoires résidentielles des locataires concernés, *The Canadian Geographer/Le Géographe Canadien*, soumis pour publication.

Guilbault-Houde, A., G. Sénécal et N. Vachon (2016). Co-ownership Titles, Tenure and the Changing Residential Offer of Villeray, a typical Montreal Neighborhood, *Journal of Urban Affairs*, soumis pour publication.

Ley, David (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, Oxford, Oxford University Press.

Régie du logement (s.d.) *La copropriété divise... et les locataires*, site internet <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/publications/conversionetloc.asp>.

Régie du Logement, 2004-2012, *Les demandes d'autorisation de convertir en copropriété divise sur le territoire de la Ville de Montréal*, fichiers excel.

Ville de Montréal (2014) *Rôles d'évaluation foncières et son contenu*, service de l'Évaluation foncière.