

**CONVERSION DE LOGEMENTS LOCATIFS
EN PROPRIÉTÉ D'OCCUPATION
ENTRE 1971 ET 1986**

**Modèle d'estimation portant sur trois zones
centrales de l'Île de Montréal**

Société d'habitation du Québec

**CONVERSION DE LOGEMENTS LOCATIFS
EN PROPRIETE D'OCCUPATION ENTRE 1971 ET 1986**

**Modèle d'estimation portant sur trois zones
centrales de l'Ile de Montréal**

**Société d'Habitation du Québec
Direction générale de la planification et de la recherche
Direction de l'analyse et de la recherche**

**Paul Sénécal
Agent de recherche**

Janvier 1991

Ce document a été rédigé dans le cadre du programme de recherche de la Société d'habitation du Québec. Les idées qui y sont exprimées ne traduisent pas nécessairement celles de la Société; elles n'engagent que la seule responsabilité de l'auteur.

AVERTISSEMENT

Dans le présent document, on utilise parfois le terme anglais *gentrification*. Il s'agit d'un phénomène en vertu duquel de vieux quartiers, situés à proximité du centre-ville, assistent à l'émergence d'une nouvelle classe moyenne, issue de la génération d'après-guerre, instruite, professionnelle, ayant une faible propension à avoir des enfants, et attachée aux valeurs patrimoniales de ces quartiers. L'Office de la langue française suggère le mot «embourgeoisement» pour décrire cette manifestation sociale. Or, ce phénomène sociologique et collectif, qui constitue une réalité complexe et bien contemporaine, nous apparaît mal décrite par ce sens restreint.

AVANT-PROPOS

Le présent document fait partie d'une série de textes produits dans le cadre d'un programme spécifique de recherche de la Société d'habitation du Québec (SHQ) portant sur la *gentrification* et les changements dans les modes d'occupation des logements à Montréal.

Je tiens à remercier mes collègues Dominique Teufel, géographe, et Carole Tremblay, méthodologiste, qui ont collaboré à l'élaboration de la subdivision territoriale utilisée dans cette étude.

Je tiens également à remercier, pour leurs précieux commentaires, monsieur Claude Chapdelaine, chercheur-invité à l'INRS-Urbanisation, et mon collègue Robert Gagnon, agent de recherche à la Direction de l'évaluation et de la planification de la SHQ. Enfin, je ne pourrais passer sous silence le bon travail de madame Huguette Tellier à la dactylographie.

TABLE DES MATIERES

	page
Avertissement	ii
Avant-propos	iii
Table des matières	iv
Liste des cartes et des tableaux	v
1. Mise en situation	1
2. Méthodologie	4
3. Territoire d'étude et zones centrales d'analyse	5
3.1 Le Noyau-Central	7
3.2 La Frange-Témoin	9
3.3 La Frange-Frontière	9
4. Modélisation	12
4.1 Les éléments connus	12
4.2 Le modèle proposé	16
5. Les hypothèses et scénarios retenus	23
5.1 «Scénario adaptatif - zone d'occupation»	26
5.2 «Scénario adaptatif - zone périphérique d'influence»	28
5.3 «Scénario adaptatif - zones attenantes d'influence»	31
6. Commentaires et interprétation des résultats	35
6.1 Perte relative de logements locatifs	37
6.2 La conversion en copropriété	40
7. Sommaire et conclusion	43
Liste des sources consultées	47
Liste des bases de données consultées	48

CARTE

	page
Carte 1: Subdivision du Centre-de-l'Ile de Montréal en trois zones d'analyse	8

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Densité de la population et proportion des logements d'avant 1946, par zone d'analyse du Centre-de-l'Ile de Montréal	11
Tableau 2: Variation nette absolue et relative (%) du nombre de logements résidentiels des trois zones centrales de l'Ile de Montréal, selon le mode d'occupation, entre 1971 et 1986	14
Tableau 3: Mises en chantier et démolitions de logements résidentiels pour chacune des zones du Centre-de-l'Ile de Montréal de 1971 à 1986	15
Tableau 4: «Scénario adaptatif - zone d'occupation»	28
Tableau 5: «Scénario adaptatif - zone périphérique d'influence»	31
Tableau 6: «Scénario adaptatif - zones attenantes d'influence»	34
Tableau 7: Estimation de la perte, absolue et relative, de logements locatifs ayant fait l'objet d'une conversion en propriété d'occupation de 1971 à 1986, selon les divers scénarios retenus, par zone du Centre-de-l'Ile de Montréal	39
Tableau 8: Estimation du nombre, absolu et relatif, de logements locatifs convertis en propriété d'occupation, telle qu'appliquée au scénario médian, selon le type de propriété (mixte ou copropriété), par zone du Centre-de- l'Ile de Montréal, de 1971 à 1986	41

1. MISE EN SITUATION

La conversion de logements locatifs en propriété d'occupation, particulièrement en copropriété, constitue en partie le corollaire à la reconquête de la ville centrale (*inner city*) par la nouvelle classe moyenne (*gentrification*)¹. Au cours de la dernière décennie, certains ont tenté, avec plus ou moins de succès, d'estimer le nombre de logements locatifs ayant été soumis à ce phénomène dans les quartiers centraux de Montréal. A l'occasion de la Commission parlementaire publique portant sur la levée du moratoire sur la conversion d'immeubles locatifs en copropriété tenue à l'été 1987, plusieurs mémoires soumis par divers regroupements (associations de locataires, groupes communautaires, COOP-OSBL...) rapportaient que dans le seul arrondissement du Plateau Mont-Royal, la perte de logements locatifs, causée par la conversion de logements locatifs en propriété d'occupation, aurait été de 13 000 entre 1981 et 1986². Selon cette appréciation, la perte était principalement attribuable à la conversion de logements locatifs en copropriété (divise ou indivise). Les données du recensement de 1986 permettent cependant de venir infirmer ces résultats démontrant leur exagération.

Notre intention ici est d'offrir une estimation plus réaliste de ce phénomène de la conversion et de ne pas nous restreindre à la seule période 1981-1986 ni au seul cas du Plateau

¹ Les acteurs de la *gentrification* ne deviennent pas nécessairement tous propriétaires, certains préférant être locataires.

² Comité Logement Saint-Louis. 1986. Le Plateau des uns fait le bonheur des autres. Centraide Montréal, programme Défi 86, 43 p.

Mont-Royal. Une évaluation sur une période plus longue (1971-1986) et sur une étendue géographique plus vaste et plus variée (trois zones centrales de l'Ile de Montréal) permettra de mieux capter l'ensemble des cas de conversions depuis l'origine de ce mouvement.

C'est suite à l'introduction du régime juridique de la copropriété en 1969 qu'une première vague de conversions apparaît. Ce sont précisément ces conversions, dites de première génération, qui ont amené le législateur à introduire en 1975 un moratoire interdisant la conversion de logements locatifs en copropriété divisée³. Mais, à Montréal, ce moratoire s'est avéré inefficace dans les années qui suivirent (conversions déguisées par l'effet d'une réfection majeure et conversions souterraines par l'effet de la copropriété indivise)⁴. En 1987, le législateur, devant la dégradation de la situation, intervenait⁵ pour corriger les lacunes de la Loi antérieure. Compte tenu d'une situation plus aiguë à Montréal, il confère un statut juridique particulier à la Communauté urbaine de Montréal (CUM) rendant plus restrictives les conditions de conversion sur ce territoire.

³ Loi prolongeant et modifiant la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires. L.Q. 1975, c.84, art. 16.

⁴ BOURBEAU, A. (Ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation). 1987. Lever le moratoire, une décision qui s'impose. Québec, Société d'Habitation du Québec, 69 p.

⁵ Loi sur la Régie du logement. LRQ, ch. R-8.1, art. 51 et suivants.

C'est pourquoi nous avons restreint l'examen de ce phénomène à la région de Montréal. De plus, la période choisie (1971-1986) permettra d'évaluer l'impact des conversions sous le régime juridique antérieur.

Rappelons qu'à Montréal ce phénomène n'est pas particulier au Plateau Mont-Royal. Ce mouvement a aussi des racines dans l'arrondissement Sud-Ouest, à Outremont, dans le Vieux-Rosemont, à Verdun et même à des endroits plus éloignés du centre (Ahuntsic, Ville LaSalle, etc...). C'est pourquoi il s'est avéré important de ne pas trop restreindre la portée géographique de cette manifestation qu'est la conversion.

2. METHODOLOGIE

Le but de cet essai est d'estimer le nombre de logements locatifs convertis en propriété d'occupation au centre de l'île de Montréal. Il s'agit maintenant d'élaborer un modèle d'estimation permettant de répondre le plus adéquatement possible à cet objectif.

Il faut dans un premier temps établir les limites géographiques du modèle. Il importe en effet de déterminer une ligne frontière au-delà de laquelle il y aurait de bonnes raisons de croire que le phénomène de la conversion s'y trouve plutôt marginal pour ne pas dire absent. D'autre part, pour mieux circonscrire sa portée dans des lieux un peu plus spécifiques, une subdivision en «zones» du territoire retenu, subdivision constituée sur la base de critères rattachés directement à l'objectif d'estimation, s'avère souhaitable car d'un plus grand intérêt.

Dans un deuxième temps il s'agit d'élaborer le modèle d'estimation comme tel, modèle que l'on pourra ensuite utiliser pour chacune des zones d'analyse retenues. A partir de données disponibles connues portant sur la période 1971-1986, un modèle mathématique, permettant d'isoler le nombre de logements locatifs convertis en propriété d'occupation, sera développé. Bien sûr, toute modélisation n'étant pas parfaite, celle suggérée ci-après devra s'appuyer sur un certain nombre d'hypothèses desquelles découleront différents scénarios permettant l'atteinte de résultats concrets.

3. TERRITOIRE D'ETUDE ET ZONES CENTRALES D'ANALYSE⁶

C'est à partir de critères liés aux forces d'attraction du centre que trois zones centrales de l'Ile de Montréal ont été délimitées. Ces critères sont:

- i. une densité relativement élevée de la population (nb. d'habitants au Km²);
- ii. une présence significative d'un vieux stock de logements (datant d'avant 1946);
- iii. une distance relativement faible du centre-ville;
- iv. la contiguïté des municipalités et des quartiers de planification de Montréal.

Les trois premiers critères témoignent essentiellement du degré d'urbanisation du territoire à l'étude. Ainsi, un endroit où la densité de population est élevée, situé à proximité du centre-ville, sera fortement urbanisé. La proportion de vieux logements apporte un complément d'information sur la trame urbaine. Un tel lieu peut constituer une force d'attraction importante pour une bonne partie de la population (nombreux services, proximité de l'aire des bureaux, proximité des centres de loisirs et des lieux d'activités culturelles ou sociales...).

⁶ Ces zones ont été déterminées dans le cadre d'une recherche de la Société d'habitation du Québec portant sur la *gentrification* et les changements dans les modes d'occupation à Montréal. Nous ne faisons que reprendre ici l'argumentation ayant mené au choix de ces zones.

Le dernier critère implique le respect des frontières municipales dans la détermination des zones. Cela ne s'applique toutefois pas à la Ville de Montréal à cause de sa vaste dispersion spatiale sur le territoire de la communauté urbaine (CUM). En effet, on comprendra que les quartiers de l'arrondissement Ahuntsic (Cartierville, Nouveau-Bordeaux...) ont peu en commun avec ceux du Plateau Mont-Royal ou encore de l'arrondissement Centre⁷. C'est pourquoi ils feront partie d'une autre zone. Cependant les limites des quartiers de planification de la Ville ont été respectées dans la plupart des cas.

Grosso modo l'ensemble du territoire retenu, ce qui a été convenu d'appeler Centre-de-l'Ile, s'étend de Montréal-Ouest à Saint-Léonard et du fleuve Saint-Laurent à la rivière des Prairies. Loin d'être arbitraire, cette entité géographique est principalement issue d'une analyse de classification automatique (*cluster analysis*) des secteurs de recensement sur la base du premier critère, soit celui ayant trait à la densité de population. Une forte densité caractérisant un secteur à forte concentration locative, cela permet d'établir un rapprochement direct avec le phénomène de la conversion de logements locatifs en propriété d'occupation.

⁷ La Ville de Montréal est divisée en arrondissements de planification (ex: Plateau Mont-Royal) qui sont eux-mêmes divisés en quartiers de planification (ex: Mile End, Parc Lafontaine...). Pour les besoins de ce document, cette subdivision territoriale de la Ville de Montréal, telle que définie par cette dernière en 1987, a été utilisée.

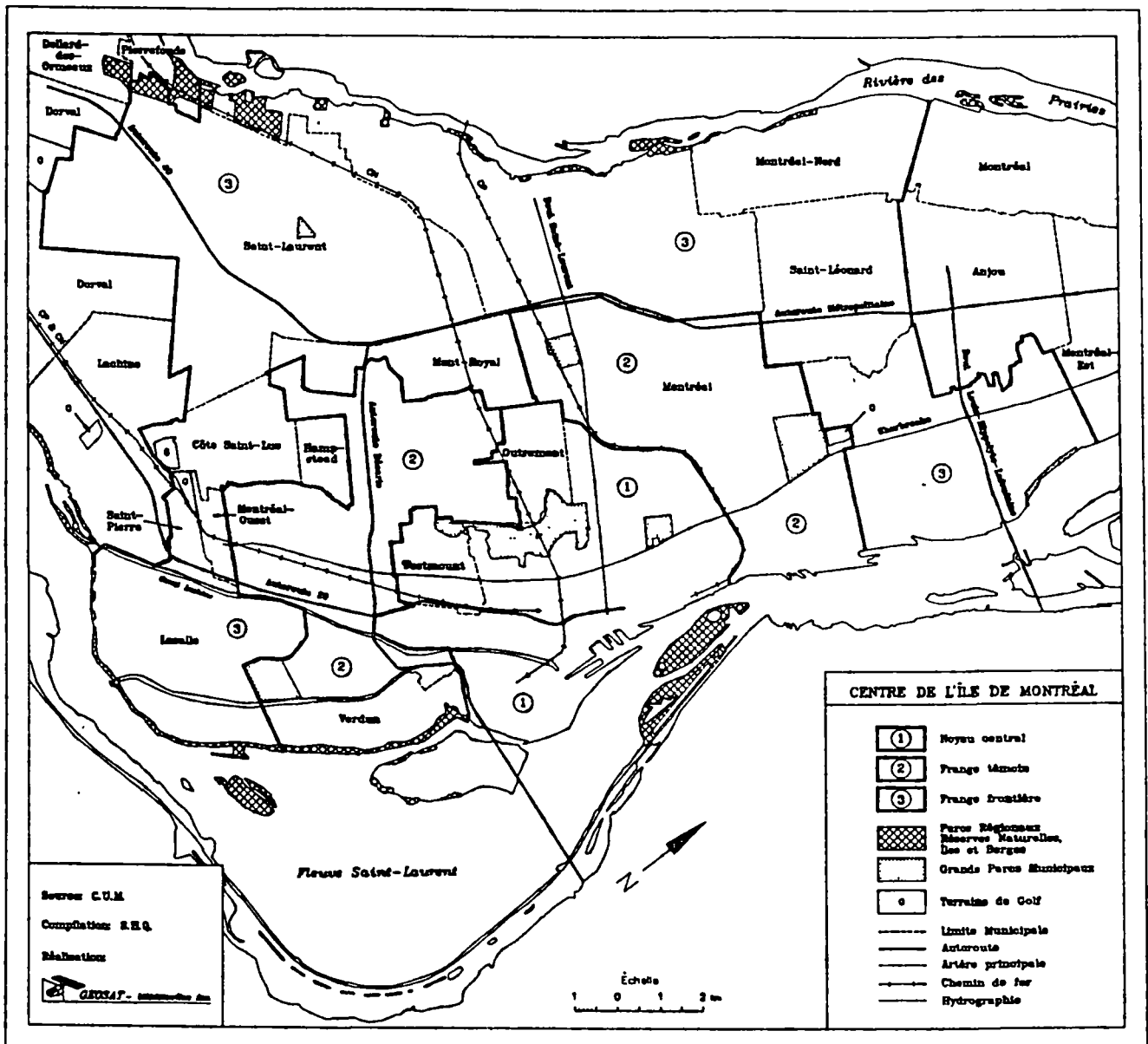
Toujours grâce à la classification automatique, mais cette fois par rapport aux critères «distance au centre-ville» et «proportion de vieux stock de logements», le Centre-de-l'Ile a pu être subdivisé en trois zones: le Noyau-Central, sa Frange-Témoin et sa Frange-Frontière (voir carte 1).

3.1 Le Noyau-Central

Représentant historiquement une zone d'attraction importante, le Noyau-Central conserve une très forte densité de population (plus de 7 000 habitants au km² en 1986) ainsi qu'une proportion très élevée de locataires (81,8 % en 1986). Près de 60 % de son parc de logements a été construit avant 1946. Les résidents de cette zone sont avantagés par la proximité du centre des affaires donc des emplois de bureau et peuvent bénéficier d'une multitude de services.

Le Noyau-Central couvre entièrement le territoire occupé par les villes d'Outremont et de Westmount. Dans Montréal même, il inclut les arrondissements Centre et Plateau Mont-Royal, les quartiers Saint-Henri, Pointe-Saint-Charles et Petite Bourgogne (aussi nommé Georges-Vanier) dans l'arrondissement Sud-Ouest, ainsi que le quartier Sainte-Marie (partie de Centre-Sud).

CARTE 1: Subdivision du Centre-de-l'Ile de Montréal en trois zones d'analyse



3.2 La Frange-Témoin

Autour du Noyau-Central gravite une autre zone appelée Frange-Témoin. Celle-ci comprend au sud-ouest la ville de Verdun et les quartiers Côte-Saint-Paul et Ville-Emard. A l'ouest, la Frange-Témoin inclut tout l'arrondissement Notre-Dame-de-Grâce et, au nord-ouest, celui de Côte-des-Neiges. Au nord, elle s'étend jusqu'à l'autoroute métropolitaine englobant l'arrondissement Villeray et une partie de l'arrondissement Saint-Michel. A l'est, elle couvre l'arrondissement Rosemont et, au sud-est, les quartiers Hochelaga, Maisonneuve et Préfontaine.

C'est à cause de sa densité comparable à celle du Noyau-Central et d'un parc de logements lui aussi assez vieux (41 % des logements datant d'avant 1946), que le nom de Frange-Témoin a été attribué à cette zone. Plus éloignée du centre-ville que la précédente, elle n'offre pas les mêmes avantages que le Noyau-Central. Les hôpitaux et les maisons d'enseignement supérieur y sont moins nombreux. Les équipements culturels (théâtres, cinémas, galeries d'art, restaurants...) y sont également moins représentés.

3.3 La Frange-Frontière

Cette dernière zone centrale comprend: au sud-ouest, la ville de LaSalle; à l'ouest, les villes de Saint-Pierre, Montréal-Ouest, Hampstead et Côte-Saint-Luc; au nord-ouest, la ville de Mont-Royal et ville Saint-Laurent; au nord, l'arrondissement Ahuntsic situé entre l'autoroute

métropolitaine et la rivière des Prairies; au nord-est, la ville de Montréal-Nord et la ville de Saint-Léonard; à l'est l'arrondissement Mercier.

La Frange-Frontière constitue la dernière zone du Centre-de-l'Ile, zone au-delà de laquelle le centre-ville ne présente plus d'attraits aussi importants à cause de son éloignement. En terme de superficie, cette zone est beaucoup plus grande que les deux précédentes. La densité de sa population y est deux fois moins élevée que celle des deux autres zones et son parc de logements y est aussi beaucoup plus récent. De même, la proportion de locataires s'y trouve plus faible (près de 65 % en 1986).

Au-delà de cette Frange-Frontière, on tombe en périphérie ou en banlieue où la densité de la population est beaucoup plus faible (de l'ordre de 1 000 habitants au km²). On y retrouve aussi plus de propriétaires que de locataires et le parc de logements y est beaucoup plus récent. Cette combinaison d'éléments amène à penser que l'intérêt pour la conversion de logements locatifs en propriété d'occupation y est probablement très limité pour ne pas dire presque inexistant.

Tableau 1: Densité de la population et proportion des logements d'avant 1946, par zone d'analyse du Centre-de-l'Ile de Montréal

Zones d'analyse	Densité de la population en 1986 (habitants/km ²)	Proportion des logements d'avant 1946 (en 1981) (%)
Noyau-Central	7 031	59,3
Frange-Témoin	8 230	40,6
Frange-Frontière	4 047	8,0

Source: Statistique Canada, recensements de 1981 et 1986, région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Compilation de la Société d'habitation du Québec.

4. MODELISATION

Nos données et estimations se limiteront donc à ces trois zones centrales de l'Ile de Montréal. Les deux premières zones, hautement densifiées, englobent la plupart des vieux quartiers centraux et seront, de ce fait, d'un plus grand intérêt.

4.1 Les éléments connus

Le tableau 2 qui suit permet de constater que le Noyau-Central et sa Frange-Témoin ont dû encaisser une perte nette de logements locatifs occupés entre 1971 et 1986. Celles enregistrées dans le Noyau (6 225) et, dans une moindre mesure, dans la Frange-Témoin (965), témoignent d'une certaine mutation dans les modes d'occupation des logements par les ménages. En effet, faisant contre-poids à cette perte, le gain net de logements occupés en propriété a été de 8 290 dans le Noyau-Central et de 10 205 dans la Frange-Témoin.

Mais ces chiffres représentent un résultat net. Ils proviennent de la conjugaison de plusieurs facteurs dont la conversion de logements locatifs en propriété d'occupation ne constitue qu'un élément parmi d'autres. Effectivement, au cours de cette période il y a aussi eu: des logements locatifs ou en propriété nouvellement construits (mises en chantier); des logements locatifs ou en propriété démolis; des logements locatifs ou en propriété créés ou perdus par recyclage ou changement d'affectation (par exemple un entrepôt désaffecté transformé en *condominiums*, une vieille école devenant une

coopérative d'habitation locative, un immeuble locatif converti en édifice à bureaux, un logement transformé en petit commerce...); des logements locatifs créés par effet de subdivision (par exemple l'ajout d'un *bachelor* à une maison unifamiliale) ou perdus par effet d'agrandissement ou d'empiétement (ex: un duplex transformé en cottage).

On doit donc tenir compte de ces éléments, que cachent les données nettes, pour évaluer l'importance de la conversion de logements locatifs en propriété d'occupation. Certains de ces éléments sont connus. Parmi eux, les données sur les mises en chantier ainsi que celles sur les permis de démolition^e à Montréal. Le tableau 3 qui suit permet de voir l'ampleur de ces manifestations pour chacune des zones retenues.

Autour de cet ensemble d'éléments connus, reste maintenant à élaborer un modèle cohérent nous permettant d'estimer, selon un certain nombre d'hypothèses, le nombre de logements locatifs convertis en propriété d'occupation.

^e Il aurait été plus utile, pour les fins de notre modèle, d'avoir le marché visé (locatif ou propriété) pour les mises en chantier et les démolitions de logements résidentiels. Ce n'est malheureusement que depuis le milieu des années '80 que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) compile des statistiques quant au marché visé par les mises en chantier (locatif, propriétaire-occupant, copropriété...). Quant aux statistiques de démolition, la compilation effectuée par la Ville de Montréal ne permet pas une telle répartition.

Tableau 2: Variation nette absolue et relative (%) du nombre de logements résidentiels des trois zones centrales de l'Ile de Montréal, selon le mode d'occupation, entre 1971 et 1986

Noyau-Central						
Année	locataires		propriétaires		ensemble	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part
1971	105 820	0,884	13 835	0,116	119 655	1,000
1986	99 595	0,818	22 125	0,182	121 720	1,000
Variation	-6 225	-5,9 %	8 290	59,9 %	2 065	1,7 %
Frange-Témoin						
Année	locataires		propriétaires		ensemble	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part
1971	184 770	0,816	41 585	0,184	226 355	1,000
1986	183 805	0,780	51 790	0,220	235 595	1,000
Variation	-965	-0,5 %	10 205	24,5 %	9 240	4,1 %
Frange-Frontière						
Année	locataires		propriétaires		ensemble	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part
1971	122 810	0,660	63 335	0,340	186 145	1,000
1986	159 885	0,644	88 405	0,356	248 290	1,000
Variation	37 075	30,2 %	25 070	39,6 %	62 145	33,4 %
Ensemble Centre-de-l'Ile						
Année	locataires		propriétaires		ensemble	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part
1971	413 400	0,777	118 755	0,223	532 155	1,000
1986	443 285	0,732	162 320	0,268	605 605	1,000
Variation	29 885	7,2 %	43 565	36,7 %	73 450	13,8 %

Source: Statistique Canada, données des recensements 1971 et 1986. Compilation de la Société d'habitation du Québec.

Tableau 3: Mises en chantier et démolitions de logements résidentiels pour chacune des zones du Centre-de-l'Ile de Montréal de 1971 à 1986

Zones	Nombre de mises en chantier ¹	Nombre de démolitions ²
Noyau-Central	21 429	17 235
Frange-Témoin	15 144	3 958
Frange-Frontière	60 572	3 393
Total	97 145	24 586

¹ Les données de l'année 1971 étant incomplètes, nous lui avons imputé la moyenne annuelle des mises en chantier des quatorze (14) années suivantes.

² Seules les données de la Ville de Montréal étaient disponibles pour les fins de nos travaux. Ainsi, la partie montréalaise du Noyau-Central, qui accapare à elle seule 86,7 % des logements de cette zone en 1971, a dû encaisser plus de 14 946 démolitions au cours de notre période d'étude. La partie montréalaise de la Frange-Témoin (aussi 86,7 % des logements en 1971) a dû supporter 3 430 démolitions. Enfin, la partie montréalaise de la Frange-Frontière (49,6 % des logements en 1971) a encaissé pour sa part 1 683 démolitions. Les résultats apparaissant au tableau sont obtenus par simple extrapolation des données de la Ville de Montréal sur l'ensemble de la zone.

Source:

Statistiques des mises en chantier de la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL) et statistiques des permis de la Ville de Montréal.

4.2 Le modèle proposé

Posons notre système de base constitué des équations suivantes:

$$(1) \quad VNP^z = MCP^z - DP^z + CLP^z + VAP^z$$

$$(2) \quad VNL^z = MCL^z - DL^z - CLP^z + VAL^z$$

où

- VNP^z représente la variation nette du nombre de logements occupés en propriété dans la zone «z» entre l'année 1971 et l'année 1986;
- VNL^z représente la variation nette du nombre de logements locatifs occupés dans la zone «z» entre l'année 1971 et l'année 1986;
- MCP^z représente le nombre de logements en propriété mis en chantier dans la zone «z» au cours de la période 1971-1986;
- MCL^z représente le nombre de logements locatifs mis en chantier dans la zone «z» au cours de la période 1971-1986;
- DP^z représente le nombre de logements en propriété démolis dans la zone «z» au cours de la période 1971-1986;

- DL^z représente le nombre de logements locatifs démolis dans la zone «z» au cours de la période 1971-1986;
- CLP^z représente le nombre de logements locatifs convertis en propriété d'occupation dans la zone «z» au cours de la période 1971-1986;
- VAP^z représente le nombre de logements en propriété de la zone «z» gagnés ou perdus par l'effet d'autres facteurs tels que le recyclage de bâtiment, le changement d'affectation (résidentiel -vs- non résidentiel), la subdivision ou encore l'agrandissement (par empiètement sur un autre logement existant) au cours de la période 1971-1986;
- VAL^z représente le nombre de logements locatifs de la zone «z» gagnés ou perdus par l'effet d'autres facteurs tels le recyclage, le changement d'affectation, la subdivision ou encore l'agrandissement au cours de la période 1971-1986.

Posons de plus les équations suivantes qui visent l'ensemble des logements résidentiels qu'ils soient en location ou en propriété:

$$(3) \quad VNR^z = VNP^z + VNL^z$$

$$(4) \quad MCR^z = MCP^z + MCL^z$$

$$(5) \quad DR^z = DP^z + DL^z$$

$$(6) \quad VAR^z = VAP^z + VAL^z$$

où

- VNR^z représente la variation nette du nombre de logements résidentiels occupés dans la zone «z» entre l'année 1971 et l'année 1986;
- MCR^z représente le nombre de logements résidentiels mis en chantier dans la zone «z» au cours de la période 1971-1986;
- DR^z représente le nombre de logements résidentiels démolis dans la zone «z» au cours de la période 1971-1986;
- VAR^z représente le nombre de logements résidentiels de la zone «z» gagnés ou perdus par l'effet d'autres facteurs tels le recyclage, le changement d'affectation, la subdivision ou encore l'agrandissement au cours de la période 1971-1986.

En introduisant la notion de «proportion», nous pouvons établir les nouvelles équations qui suivent:

$$(7) \quad MCL^z = P_{mo1}^z \times MCR^z \quad \text{et} \quad MCP^z = P_{mop}^z \times MCR^z \quad \text{avec} \\ P_{mop}^z = 1 - P_{mo1}^z \quad \text{où} \quad P_{mo1}^z \quad \text{et} \quad P_{mop}^z \quad \text{représentent} \quad \text{respectivement} \quad \text{les} \quad \text{proportions} \quad \text{de} \quad \text{mises} \quad \text{en} \quad \text{chantier} \quad \text{de} \quad \text{logements} \quad \text{résidentiels} \quad \text{imputables} \quad \text{à} \quad \text{la} \quad \text{location} \quad \text{et} \quad \text{à} \quad \text{la} \quad \text{propriété.}$$

(8) $DL^x = P_{\bar{a}_1}^x \times DR^x$ et $DP^x = P_{\bar{a}_P}^x \times DR^x$ avec $P_{\bar{a}_P}^x = 1 - P_{\bar{a}_1}^x$ où $P_{\bar{a}_1}^x$ et $P_{\bar{a}_P}^x$ représentent respectivement les proportions de démolitions résidentielles imputables à la location et à la propriété.

(9) $VAL^x = P_{\bar{a}_1}^x \times VAR^x$ et $VAP^x = P_{\bar{a}_P}^x \times VAR^x$ avec $P_{\bar{a}_P}^x = 1 - P_{\bar{a}_1}^x$ où $P_{\bar{a}_1}^x$ et $P_{\bar{a}_P}^x$ représentent respectivement les proportions de transferts résidentiels, dus aux autres facteurs, imputables à la location et à la propriété.

Dans ce système d'équations certains éléments sont connus. Il y a d'abord VNR^x , VNP^x et VNL^x que l'on peut obtenir grâce aux données des recensements de 1971 et de 1986. Il y a aussi les données sur les mises en chantier de logements résidentiels (MCR^x) obtenues de la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL). Enfin sont aussi disponibles les données concernant les permis municipaux de démolitions (DR^x).

Les équations (1) et (2) constituent le coeur de ce système. Elles sont cohérentes puisque le gain net (ou la perte nette) de logements occupés entre l'année de recensement 1971 et l'année de recensement 1986 résulte de l'ensemble des mouvements ou transferts qui se sont opérés tout au long de cette période.

Cette hausse (ou baisse) tient évidemment compte du nombre de logements construits au cours de cette période diminué du nombre de logements ayant été démolis. On remarque que la variable relative au nombre de logements

locatifs convertis en propriété d'occupation (CLP^*) est présentée accompagnée d'un signe positif dans l'équation (1) et négatif dans l'équation (2). Cela est dû au simple fait que ces conversions viennent, d'un côté, augmenter le bassin du parc de logements occupés en propriété et, de l'autre, diminuer d'autant le bassin du parc de logements occupés en location (principe des vases communicants).

Quant à VAP^* et VAL^* , on peut les voir comme des variables résiduelles dans lesquelles entrent en jeu tous les autres facteurs, jugés de moindre importance que les mises en chantier, les démolitions ou les conversions en propriété, et dont les effets ont parfois tendance à s'annuler. On y retrouve notamment:

- le nombre de logements créés par l'effet des opérations de recyclage de bâtiment à vocation non résidentielle (usine, manufacture, école, entrepôt désaffecté...) en immeuble résidentiel;
- le nombre de logements résidentiels perdus par l'effet d'un changement d'affectation vers le non résidentiel (immeuble à logements multiples transformé en édifice à bureaux, bas de duplex transformé en commerce...);
- le nombre de logements supplémentaires obtenus par effet de subdivision de logements (cottage converti en duplex...);

- le nombre de logements perdus par effet d'agrandissement par empiétement sur des logements existants (duplex transformé en cottage...);
- la variation du nombre de logements (en propriété et locatifs) inoccupés entre les deux périodes, le taux d'inoccupation n'étant probablement pas le même en fin et en début de période⁹;
- le nombre de logements locatifs obtenus par l'effet d'un changement d'occupation de la propriété à la location.

Cherchons maintenant à isoler CLP^s , l'objet même du modèle d'estimation. Pour ce faire, réarrangeons l'équation (2). On obtient:

$$(10) \quad CLP^s = MCL^s - DL^s + VAL^s - VNL^s$$

⁹ Il aurait sans doute été intéressant de considérer ce facteur directement dans le système de base. Il y a malheureusement absence de données sur les taux d'inoccupation de logements en propriété. Pour ce qui est du secteur locatif, les données fournies par la Société canadienne d'hypothèques et de logement posent deux problèmes: un de fiabilité et un de concordance spatiale. Le fait de ne recenser les taux d'inoccupation que dans les immeubles de six logements et plus est une méthode inadéquate pour Montréal où on retrouve en majorité des immeubles de type «plex». Quant au problème spatial, la subdivision utilisée en 1971 et celle utilisée en 1986 ne concordent pas avec les trois zones retenues (Noyau-Central, Frange-Témoin, Frange-Frontière) aux fins de cette étude. Mais puisque, comme on le verra ci-après, on peut déduire $VAR^s (= VAL^s + VAP^s)$ en jouant avec nos équations, l'introduction du facteur «taux d'inoccupation» comme variable spécifique du modèle s'avère moins nécessaire.

Substituons (7), (8) et (9) dans (10) pour obtenir:

$$(11) \quad CLP^x = (P_{mco1}^x \times MCR^x) - (P_{a1}^x \times DR^x) + (P_{a1}^x \times VAR^x) - VNL^x$$

Dans cette dernière équation on retrouve quatre (4) inconnus à droite soit P_{mco1}^x , P_{a1}^x , P_{a1}^x et la variable résiduelle VAR^x . Celle-ci peut cependant être déduite à partir de notre système de base. En effet, en additionnant les équations (1) et (2) on constate que la variable CLP^x disparaît obtenant ainsi:

$$(VNP^x + VNL^x) = (MCP^x + MCL^x) - (DP^x + DL^x) + (VAP^x + VAL^x)$$

ce qui donne en substituant (3), (4), (5) et (6)

$$VNR^x = MCR^x - DR^x + VAR^x$$

qui donne en isolant le terme VAR^x :

$$(12) \quad VAR^x = VNR^x - MCR^x + DR^x$$

dont tous les membres à droite sont connus.

En substituant (12) dans (11) on obtient le modèle proposé:

$$(13) \quad CLP^x = P_{a1}^x \times (VNR^x - MCR^x + DR^x) + P_{mco1}^x \times MCR^x - P_{a1}^x \times DR^x - VNL^x$$

où il ne reste plus pour inconnus à droite que les proportions P_{a1}^x , P_{mco1}^x et P_{a1}^x . Ce sont sur ces seules proportions que devront porter les hypothèses du modèle.

5. LES HYPOTHESES ET SCENARIOS RETENUS

A l'aide du modèle mathématique (équation 13) ainsi que des éléments connus de l'équation (voir tableaux 2 et 3), établissons maintenant les équations pour chacune des trois zones retenues.

Pour le Noyau-Central $VNR^n = 2\ 065$, $MCR^n = 21\ 429$,
 $DR^n = 17\ 235$ et $VNL^n = -6\ 225$ (où la zone «z» = «n» pour noyau) de sorte que l'on obtient:

$$(i) \quad CLP^n = -2\ 129P_{a1}^n + 21\ 429P_{mo1}^n - 17\ 235P_{d1}^n + 6\ 225$$

Pour la Frange-Témoin $VNR^t = 9\ 240$, $MCR^t = 15\ 144$,
 $DR^t = 3\ 958$ et $VNL^t = -965$ (où la zone «z» = «t» pour témoin). On obtient alors:

$$(ii) \quad CLP^t = -1\ 946P_{a1}^t + 15\ 144P_{mo1}^t - 3\ 958P_{d1}^t + 965$$

Pour la Frange-Frontière $VNR^f = 62\ 145$, $MCR^f = 60\ 572$,
 $DR^f = 3\ 393$ et $VNL^f = 37\ 075$ (où la zone «z» = «f» pour frontière). D'où l'équation:

$$(iii) \quad CLP^f = 4\ 966P_{a1}^f + 60\ 572P_{mo1}^f - 3\ 393P_{d1}^f - 37\ 075$$

L'examen de ces trois dernières équations permet de dégager un certain nombre d'observations particulièrement intéressantes.

- 1° On constate d'abord l'importance du facteur «mises en chantier». On remarque en effet qu'une proportion élevée de mises en chantier de logements locatifs contribuera à hausser, dans chacune des zones, le nombre de logements locatifs convertis en propriété d'occupation. Inversement, plus $P_{m\sigma,1}^{\#}$ est faible, c'est-à-dire plus on pense que les mises en chantier entre 1971 et 1986 étaient destinées au secteur en propriété, plus $CLP^{\#}$ tend à diminuer.
- 2° Exception faite du Noyau-Central, le facteur «démolitions» agit de façon peu importante dans la Frange-Témoin et la Frange-Frontière. Précédé d'un signe négatif dans chacune des trois équations, ce facteur tend à réduire le nombre de logements locatifs convertis en propriété. Plus $P_{d,1}^{\#}$ est élevé, c'est-à-dire plus on est porté à penser que les démolitions entre 1971 et 1986 ont surtout affecté le secteur locatif, plus $CLP^{\#}$ sera réduit. Mais l'impact sera surtout significatif dans le Noyau-Central.
- 3° Enfin, lorsque comparée à $P_{m\sigma,1}^{\#}$ la variable $P_{d,1}^{\#}$, qui est reliée aux facteurs autres que les démolitions ou les mises en chantier de logements locatifs, semble avoir un impact relativement faible sur $CLP^{\#}$.

Ces observations étant faites, voyons maintenant quelles hypothèses raisonnables peuvent être introduites sur chacune des variables explicatives du modèle, soit les proportions

$P_{a_1}^x$, $P_{mo_1}^x$ et $P_{d_1}^x$. Ces hypothèses reposent essentiellement sur notre capacité à répondre aux trois questions suivantes:

- 1° Quelle proportion de logements résidentiels mis en chantier entre 1971 et 1986 est imputable à des logements locatifs (ou quelle est la valeur de $P_{mo_1}^x$)?
- 2° Quelle proportion de logements résidentiels démolis entre 1971 et 1986 est imputable à des logements locatifs (ou quelle est la valeur de $P_{d_1}^x$)?
- 3° Quelle proportion de logements résidentiels, créés ou perdus par l'effet combiné de facteurs autres que la démolition ou la construction entre 1971 et 1986, est imputable à des logements locatifs (ou quelle est la valeur de $P_{a_1}^x$)?

Il n'y a pas de réponses exactes à aucune de ces questions. Nous possédons cependant quelques éléments permettant de nous guider. Ainsi, on sait que:

- il y a une forte proportion de logements locatifs dans chacune des zones d'analyse, particulièrement dans le Noyau-Central et la Frange-Témoin;
- la période 1971-1986 s'est distinguée par un mouvement d'accès accru à la propriété résidentielle neuve, l'avènement de la formule de copropriété divisée, plus adaptée à la ville centrale, ayant largement contribué à cette expansion;

- cette période s'est aussi distinguée par une vague de démolitions de logements locatifs dans les quartiers centraux de Montréal;
- au cours de cette période de quinze années, des phénomènes nouveaux sont apparus tels le recyclage de bâtiments non-résidentiels, témoins de l'ère industrielle, en immeubles résidentiels.

5.1 «Scénario adaptatif - zone d'occupation»

Afin d'établir nos premières hypothèses, ramenons nous à l'année 1971 où les proportions de logements résidentiels occupés en location sont respectivement 0,884 pour le Noyau-Central, 0,816 pour la Frange-Témoin et 0,660 pour la Frange-Frontière (voir tableau 2). Sur la base de ces renseignements connus datant du début des années 1970, tentons maintenant de dégager des éléments de réponses aux trois questions précédentes en introduisant le concept d'«anticipations adaptatives» portant sur la période 1971-1986.

Comme première série d'hypothèses, il peut être vraisemblable de penser qu'au cours de cette période les démolitions ($P_{d_1}^r$), les mises en chantier ($P_{m_1}^r$) ou encore les transferts résidentiels -vs- non résidentiels ($P_{t_1}^r$) de logements locatifs se sont opérés dans des proportions se rapprochant de la configuration locataires/propriétaires de chacune des zones en 1971 (début de période).

Ainsi, si en 1971 la proportion de logements locatifs d'une zone centrale fortement densifiée est très élevée, on peut raisonnablement penser que la proportion de logements locatifs démolis de 1971 à 1986 sera aussi très élevée et possiblement du même ordre. On pourrait même pousser plus loin le raisonnement et faire l'hypothèse que ces proportions seront égales. Il s'agit d'une anticipation adaptative cohérente et défendable. Il en va de même pour les mises en chantier ou encore pour les transferts ayant pu affecter le parc locatif au cours de cette période.

Cette série d'hypothèses représente le fondement du premier scénario nommé «scénario adaptatif - zone d'occupation». Cette dénomination vient du fait que ce scénario repose sur des hypothèses d'anticipations adaptatives faites à partir d'éléments connus, en début de période, sur la zone d'occupation à l'étude. Ces hypothèses sont:

$H_1: P_{A1}^n = P_{mo1}^n = P_{A1}^n = 0,884$
où «n» représente le Noyau-Central.

$H_2: P_{A1}^t = P_{mo1}^t = P_{A1}^t = 0,816$
où «t» représente la Frange-Témoin.

$H_3: P_{A1}^f = P_{mo1}^f = P_{A1}^f = 0,660$
où «f» représente la Frange-Frontière.

En intégrant ces hypothèses dans les trois équations (i), (ii) et (iii) affichées au début de la présente section, on obtient les résultats énumérés au tableau 4 qui suit.

Tableau 4: «Scénario adaptatif - zone d'occupation»

Nombre estimé de logements locatifs convertis en propriété d'occupation de 1971 à 1986

Noyau-Central <i>CLPⁿ</i>	Frange-Témoin <i>CLP^t</i>	Frange-Frontière <i>CLP^f</i>	Centre-de-l'Ile total
8 050	8 505	3 941	20 496

5.2 «Scénario adaptatif - zone périphérique d'influence»

Mais il y a eu, comme en fait foi le tableau 2, un important mouvement d'accès à la propriété de 1971 à 1986. Fortement influencées par ce qui se passait à l'extérieur du Centre-de-l'Ile, les zones centrales ont cherché à suivre ce mouvement, de façon cependant beaucoup plus limitée qu'en banlieue ou en périphérie. Le scénario précédent ne prend pas cela en considération. Dans les faits, au cours de notre période de référence, la proportion de mises en chantier de logements locatifs a probablement été moindre, pour chacune de nos zones, que celle retenue pour ce scénario. Ce dernier surestimerait le nombre de logements locatifs convertis en propriété d'occupation (dans l'équation (13) si $P_{mco,1}^{\#}$ diminue, $CLP^{\#}$ diminue aussi).

Afin de capter, en partie du moins, cette tendance à l'occupation en propriété, un second scénario appelé «scénario adaptatif - zone périphérique d'influence» a été développé. Tout comme le précédent, le positionnement se fait en début de période (1971) de sorte que des hypothèses d'anticipations adaptatives concernant la période 1971-1986 peuvent être formulées sur les démolitions, les mises en chantier, ainsi que sur les transferts (résidentiels -vs- non résidentiels) de logements locatifs.

Pour ce qui concerne les éléments démolitions et transferts, les hypothèses demeurent les mêmes que dans le scénario précédent. Seule l'hypothèse sur les mises en chantier diffère en ce sens que l'on cherche à prendre en considération l'influence que peut exercer la zone périphérique sur celle analysée (par exemple l'influence que peut avoir la Frange-Témoin sur le Noyau-Central pour ce qui touche ses mises en chantier de logements locatifs entre 1971 et 1986).

Cette nouvelle hypothèse est telle que la répartition locatif/propriété des mises en chantier, de 1971 à 1986, d'une zone donnée correspond à la configuration locataires/propriétaires, en 1971, de la zone qui l'encercle. Ainsi la proportion de logements locatifs occupés de la zone périphérique (ou zone d'influence entourant la zone sous étude), en 1971, correspond à la proportion anticipée de mises en chantier de logements locatifs de la zone analysée pour la période 1971-1986. Puisque plus

on s'éloigne du centre plus la proportion de logements locatifs est faible, cela a pour effet de mettre plus de poids sur les mises en chantier en propriété.

Cette dernière hypothèse vise à tenir compte d'un certain effet «contaminant» que peuvent avoir les zones plus éloignées du centre sur les zones plus centrales en ce qui regarde le phénomène d'accès accru à la propriété résidentielle auquel nous assistons depuis le début des années 1970. L'avènement de la copropriété, formule mieux adaptée à la ville que l'unifamiliale de banlieue, aurait favorisé cette expansion. Ce second scénario reposera donc sur les hypothèses suivantes:

$H_1^! : P_{a1}^n = P_{a1}^n = 0,884$ comme en H_1 et $P_{mo1}^n = 0,816$
où «n» représente le Noyau-Central.

$H_2^! : P_{a1}^t = P_{a1}^t = 0,816$ comme en H_2 et $P_{mo1}^t = 0,660$
où «t» représente la Frange-Témoin.

$H_3^! : P_{a1}^f = P_{a1}^f = 0,660$ comme en H_3 et $P_{mo1}^f = 0,621^{10}$
où «f» représente la Frange-Frontière.

En intégrant ces hypothèses dans (i), (ii) et (iii) on obtient les résultats apparaissant au tableau 5 qui suit:

¹⁰ Nous avons retenu, comme zone d'influence de la Frange-Frontière, les villes et quartiers qui lui sont immédiatement périphériques. On y retrouve essentiellement les villes de Lachine, Dorval, Montréal-Est, l'ancienne ville de Pointe-aux-Trembles, Longueuil, Saint-Lambert, etc. La proportion de propriétaires y était de 0,621 en 1971.

Tableau 5: «Scénario adaptatif - zone périphérique d'influence»

Nombre estimé de logements locatifs convertis en propriété d'occupation de 1971 à 1986

Noyau-Central <i>CLPⁿ</i>	Frange-Témoin <i>CLP^t</i>	Frange-Frontière <i>CLP^f</i>	Centre-de-l'Ile total
6 593	6 142	1 578	14 313

Comme on peut le constater, ce scénario tend à amoindrir sensiblement le phénomène de la conversion lorsque comparé au précédent.

5.3 «Scénario adaptatif - zones attenantes d'influence»

Toujours dans le but de pousser un peu plus loin la logique du raisonnement antérieur, on peut penser que les démolitions de logements ont été plus importantes que normalement appréhendées du côté locatif. Dans la mesure où l'on sait que, depuis le début des années 1970, l'accent a davantage porté sur l'accès à la propriété résidentielle, on est alors en droit de penser que la tendance à démolir des logements déjà en propriété, de 1971 à 1986, s'est avérée relativement faible toutes proportions gardées. Puisque le marché de la propriété apparaît de plus en plus recherché par les ménages, il pourrait être étonnant que l'on cherche à éliminer (par voie de démolition), à moins que cela ne soit vraiment nécessaire, des composantes de ce marché.

Or comme en font foi les équations (i), (ii) et (iii) décrites au début de cette section, une proportion plus importante de logements locatifs démolis entraîne une diminution de l'ampleur du phénomène de la conversion de logements locatifs en propriété pour chacune des trois zones centrales (c'est-à-dire que CLP^z diminue lorsque $P_{\bar{a}_1}^z$ augmente).

Notre troisième et dernier scénario, nommé «scénario adaptatif - zones attenantes d'influence», vise à prendre en considération cette dernière hypothèse. Il s'agit d'une variante du scénario précédent. Seule l'hypothèse sur les démolitions de logements locatifs ($P_{\bar{a}_1}^z$) change ici pour chacune des zones centrales retenues aux fins de la modélisation. Pour les démolitions la zone d'influence devient celle immédiatement attenante, en se rapprochant du centre, à notre zone d'étude. Pour les mises en chantier, l'hypothèse étant issue du second scénario, la zone d'influence est celle immédiatement attenante, en s'éloignant du centre, à la zone d'analyse.

Pourquoi faire agir cette influence en sens inverse de celle portant sur les mises en chantier de logements locatifs? La réponse est en quelque sorte la même que pour les mises en chantier à savoir que, dans une zone donnée, le mouvement d'accès à la propriété aurait exercé une pression telle que les démolitions de logements locatifs seraient plus importantes, toutes proportions gardées, que celles qui auraient été normalement prévisibles dans cette zone.

Or, puisque la concentration locative augmente au fur et à mesure que l'on s'approche du centre, il apparaît alors normal de faire agir l'influence en sens inverse.

Ainsi en début de période (1971), l'anticipation adaptative faite sur les démolitions 1971-1986 de logements locatifs de la Frange-Témoin sera de l'ordre de la proportion de logements locatifs du Noyau-Central à ce moment, soit sa zone d'influence pour ce qui concerne les démolitions. Même chose pour la Frange-Frontière dont la zone d'influence devient la Frange-Témoin. Toujours en se basant sur le tableau 2, les hypothèses qui sous-tendent ce nouveau scénario sont:

H_1^n : $P_{a_1}^n = 0,884$ comme en H_1 et $P_{m_{o_1}}^n = 0,816$ comme en H_1^i et $P_{a_1}^n = 1,000^{11}$ où «n» représente le Noyau-Central.

H_2^t : $P_{a_1}^t = 0,816$ comme en H_2 et $P_{m_{o_1}}^t = 0,660$ comme en H_2^i et $P_{a_1}^t = 0,884$ où «t» représente la Frange-Témoin.

H_3^f : $P_{a_1}^f = 0,660$ comme en H_3 et $P_{m_{o_1}}^f = 0,621$ comme en H_3^i et $P_{a_1}^f = 0,816$ où «f» représente la Frange-Frontière.

¹¹ Il n'y a pas de zone plus centrale que le Noyau dont la proportion de logements locatifs est de 0,884 en 1971. Au sens de ce scénario le Noyau-Central est donc privé d'une zone d'influence. Puisque $P_{a_1}^n$ doit être supérieur à 0,884 en vertu de l'hypothèse ci-avant retenue, ce qui est une proportion déjà fort élevée, nous avons pris pour acquis que cette proportion devait être tout près sinon égale à 1.

En intégrant cette nouvelle série d'hypothèses dans (i), (ii) et (iii) on obtient:

Tableau 6: «Scénario adaptatif - zones attenantes d'influence»

Nombre estimé de logements locatifs convertis en propriété d'occupation de 1971 à 1986

Noyau-Central <i>CLPⁿ</i>	Frange-Témoin <i>CLP^t</i>	Frange-Frontière <i>CLP^f</i>	Centre-de-l'Ile total
4 594	5 873	1 049	11 516

Comme on peut le voir encore ici, ce dernier scénario tend à amoindrir le phénomène de la conversion en propriété d'occupation de 1971 à 1986.

6. COMMENTAIRES ET INTERPRETATION DES RESULTATS

Parmi les trois scénarios, le premier offre une estimation que l'on pourrait qualifier de « limite supérieure » quant au nombre de logements locatifs convertis en propriété. On y prend en effet pour acquis que les mises en chantier de logements en propriété, de 1971 à 1986, ont suivi la configuration 1971 propriétaires/ locataires de chaque zone d'analyse. Il est plus que probable que le nombre d'unités en propriété construites au cours de la période 1971-1986 ait été plus élevé. Comme nous le soulignons précédemment, d'aucuns savent que depuis le début des années 1970 on assiste à un mouvement généralisé d'accès à la propriété sous toutes ses formes et ce, indistinctement de la zone où on se trouve. Pour s'en convaincre, on n'a qu'à penser à tous ces projets de *condominiums* neufs qui sont apparus dans les quartiers centraux de Montréal depuis quinze (15) ou vingt (20) ans. Ce mode de propriété, mieux adapté aux zones centrales que la maison unifamiliale, était pratiquement inexistant en 1971. C'est pourquoi nous considérons ce scénario comme une limite au-delà de laquelle l'estimation deviendrait peu vraisemblable.

En ce sens le scénario médian (le second) s'avère certainement plus réaliste. Le poids des mises en chantier en propriété y est plus important que celui du premier scénario pour chacune des zones analysées. Rappelons (voir tableau 3) que les mises en chantier au Centre-de-l'Ile ont été de près de 100 000 entre 1971 et 1986 constituant ainsi le facteur le plus déterminant du modèle d'estimation. De plus la pondération recherchée vient tenir compte de l'influence des zones

périphériques ce qui a pour conséquence de mettre plus d'emphase, toutes proportions gardées, sur la construction nouvelle de logements en propriété plutôt que sur ceux en location.

Pour ce qui est du dernier scénario, on peut le considérer comme minimal en ce sens qu'il fournit une estimation en deçà de laquelle il serait difficile d'aller («limite inférieure»). Ce scénario introduit une série d'hypothèses relativement poussées sur les démolitions de logements locatifs. On y prend entre autre pour acquis que le Noyau-Central, zone ayant été la plus soumise à ce phénomène, n'aurait vu aucune de ses unités en propriété supprimées de cette façon au cours de la période de référence. Cette hypothèse exagérée conduit à une estimation très conservatrice quant au nombre de logements locatifs convertis en propriété d'occupation entre 1971 et 1986.

Comme on peut le constater, il y a lieu d'interpréter les estimations obtenues avec discernement. Tout modèle d'estimation, quelqu'il soit, ne vise essentiellement qu'à s'approcher le plus près possible de la réalité à défaut d'en posséder la connaissance parfaite. Notre modèle, comme d'autres, comporte ses forces et ses faiblesses. C'est la raison pour laquelle nous l'avons soumis à plus d'un scénario permettant ainsi de dégager plus un ordre de grandeur qu'un résultat exact. Il faut donc voir les estimations obtenues pour chacune des zones comme se situant dans un intervalle résultant du premier et du dernier scénario, le scénario médian étant celui offrant sans doute l'estimation la plus représentative.

6.1 Perte relative de logements locatifs

Voyons maintenant quelle interprétation on peut donner à ces résultats. Selon les données disponibles du recensement de 1971, on dénombrait 532 155 logements occupés dans les trois zones du Centre-de-l'Ile de Montréal, la grande majorité (413 400) étant de type locatif. Selon nos différents scénarios, ce sont entre 11 516 et 20 496 unités locatives qui ont été perdues, dans l'ensemble de ces trois zones, par l'effet du phénomène de la conversion entre 1971 à 1986. Cela représente entre 2,79 % à 4,96 % du parc locatif de 1971 (voir tableau 7). Avec le scénario médian, la perte enregistrée est de 14 313 (3,46 %) pour le Centre-de-l'Ile.

Étalée sur quinze ans (1971-1986) cette perte, ramenée sur une base annuelle moyenne, serait de l'ordre de mille (1 000) logements locatifs soit 0,23 % du parc locatif de 1971. Vu sous cet angle il s'agit, somme toute, d'une pénétration relativement modeste du phénomène de la conversion. Par comparaison, il se trouve à chaque année beaucoup plus de logements locatifs inoccupés que d'unités locatives perdues par l'effet de la conversion en propriété¹². Même la démolition constitue

¹² A titre d'exemple le taux d'inoccupation publié par la SCHL était de 4,3 % (l'univers de l'enquête exclut les logements achevés depuis moins de trois mois) sur le territoire de l'Ile de Montréal au printemps 1990. Les secteurs plus concentrés dans le Centre-de-l'Ile affichaient à peu près des taux du même ordre. En chiffre, cela représente autour de 19 000 logements locatifs inoccupés dans l'ensemble des trois zones centrales de l'Ile. A un taux frictionnel de l'ordre de 2 % à 3 %, taux en deçà duquel on parle de crise du logement, le nombre serait autour de 11 000. C'est nettement supérieur au nombre moyen d'unités perdues, pour cause de conversion en propriété, au cours d'une année (environ 1 000 au Centre-de-l'Ile).

un facteur plus important de disparition du stock locatif.

En examinant le scénario médian pour chacune de nos trois zones, on remarque que c'est dans le Noyau-Central où ce phénomène apparaît le plus accentué avec une perte de 6,23 % du stock locatif occupé de 1971. Suivent ensuite la Frange-Témoin avec 3,32 % et la Frange-Frontière avec 1,29 %. La perte moyenne annuelle de logements locatifs est de 440 pour le Noyau-Central (0,42 %), 409 pour sa Frange-Témoin (0,22 %) et de 105 pour la Frange-Frontière (0,09 %).

Loin d'être alarmiste, cette situation demeure malgré tout préoccupante. Les chiffres ci-haut mentionnés montrent que le phénomène est là, qu'il est omniprésent, et qu'il mérite qu'on s'y arrête. Cela démontre également que la conversion de logements locatifs en propriété n'est pas, d'après ces estimés, une manifestation isolée au seul cas du Plateau Mont-Royal dont on a tant entendu parlé au cours des dernières années. Cela se passe aussi ailleurs dans d'autres arrondissements du Noyau-Central. Cela se passe également plus loin du centre-ville dans les franges Témoin et Frontière où on retrouve des quartiers comme Hochelaga, Maisonneuve, Sault-au-Récollet... C'est probablement parce que la manifestation du phénomène est très concentrée dans certains quartiers, tels ceux du Plateau Mont-Royal, que la situation s'est vue tant dénoncée par les regroupements de locataires de ces quartiers depuis quelques années.

Tableau 7: Estimation de la perte, absolue et relative¹, de logements locatifs ayant fait l'objet d'une conversion en propriété d'occupation de 1971 à 1986, selon les divers scénarios retenus, par zone du Centre-de-l'Ile de Montréal

Zones	Scénario adaptatif - zones		
	d'occupation (maximum)	périphérique d'influence (médian)	attenant d'influence (minimum)
<u>Noyau-Central</u>			
- perte absolue	8 050	6 593	4 594
- perte relative	7,61 %	6,23 %	4,34 %
<u>Frange-Témoin</u>			
- perte absolue	8 505	6 142	5 873
- perte relative	4,60 %	3,32 %	3,18 %
<u>Frange-Frontière</u>			
- perte absolue	3 941	1 578	1 049
- perte relative	3,21 %	1,29 %	0,85 %
<u>Centre-de-l'Ile</u>			
- perte absolue	20 496	14 313	11 516
- perte relative	4,96 %	3,46 %	2,79 %

¹ La perte relative de logements locatifs résulte du nombre de logements locatifs convertis en propriété d'occupation entre 1971 et 1986, divisé par le nombre de logements locatifs occupés en 1971, le tout multiplié par 100.

6.2 La conversion en copropriété

Mais ces estimations concernent la conversion de logements locatifs en «propriété d'occupation», ce qui inclut la «propriété mixte»¹³ et la «copropriété» (divise ou indivise). Il est apparu intéressant d'obtenir des estimations pour chacun de ces sous-ensembles, particulièrement pour la conversion en copropriété dont un moratoire, permettant plusieurs échappatoires, a été levé fin 1987¹⁴.

En 1981, selon les données du recensement produites par Statistique Canada, 17,4 % des logements situés dans des immeubles de moins de cinq (5) étages et de duplex¹⁵ étaient occupés en propriété mixte dans la région métropolitaine de recensement de Montréal. Dans la mesure où à peu près aucune autre information ne peut nous guider dans la recherche d'une estimations attribuable à chacune de ces catégories d'occupation en propriété, ce pourcentage a été appliqué au nombre estimé de logements locatifs convertis pour chacune de nos zones. Pour ce faire, seul le scénario médian, soit celui jugé le plus proche de la réalité, a été retenu. Le tableau 8 qui suit rend compte des résultats obtenus.

¹³ On entend ici par «propriété mixte» le cas du propriétaire habitant un logement dans un immeuble dont les autres logements sont occupés par des locataires. L'exemple le plus courant est celui du duplex dont le rez-de-chaussée est occupé par le propriétaire et le logement du haut loué.

¹⁴ BOURBEAU, 1987. op.Cit.

¹⁵ Au sens de Statistique Canada, un duplex est un immeuble non-attaché sur deux étages comportant un logement à chacun de ces étages.

Tableau 8: Estimation du nombre, absolu et relatif, de logements locatifs convertis en propriété d'occupation, telle qu'appliquée au scénario médian, selon le type de propriété (mixte ou copropriété), par zone du Centre-de-l'Ile de Montréal, de 1971 à 1986

Zones	Type de propriété		
	propriété mixte ¹	copropriété (divise et indivise)	total propriété d'occupation
<u>Noyau-Central</u>			
- nombre absolu	1 147	5 446	6 593
- nombre relatif	1,08 %	5,15 %	6,23 %
<u>Frange-Témoin</u>			
- nombre absolu	1 069	5 073	6 142
- nombre relatif	0,58 %	2,74 %	3,32 %
<u>Frange-Frontière</u>			
- nombre absolu	274	1 304	1 578
- nombre relatif	0,23 %	1,06 %	1,29 %
<u>Centre-de-l'Ile</u>			
- nombre absolu	2 490	11 823	14 313
- nombre relatif	0,60 %	2,86 %	3,46 %

¹ Représente 17,4 % du total conformément à l'hypothèse retenue.

Sur la base de cette hypothèse de répartition «propriété mixte / copropriété», 11 823 logements locatifs (moins de 3 % du parc locatif) auraient été convertis en copropriété (divise ou indivise) de 1971 à 1986 dans l'ensemble du Centre-de-l'Ile de Montréal. Cela représente une moyenne annuelle légèrement inférieure à 800.

Le Noyau-Central constitue la zone où le phénomène de la conversion en copropriété est le plus fortement enraciné. On y trouve en effet 5 446 logements locatifs transformés en copropriété, ce qui représente 5,15 % du stock locatif existant en 1971. La Frange-Témoin suit avec 5 073 conversions, soit 2,75 % du parc loué en 1971.

7. SOMMAIRE ET CONCLUSION

Le modèle d'estimation développé dans ce document est inédit. C'est la première fois, à notre connaissance, que l'on aborde le sujet de cette façon. De forme mathématique, ce modèle déductif cherche à tenir compte d'un maximum d'informations disponibles (mises en chantier, démolitions, données de recensement) permettant d'estimer, moyennant un minimum d'hypothèses, le nombre de logements locatifs convertis en propriété d'occupation. Son intérêt résulte dans le fait qu'il couvre une longue période de quinze (15) années (1971-1986) au cours desquelles les pressions, exercées par les ménages pour occuper des logements en propriété, se sont révélées particulièrement importantes.

Cette poussée à la faveur de la propriété n'a pas épargné les zones, très densifiées et à forte concentration locative, situées plus ou moins à proximité du centre-ville de Montréal. Pour cette raison, le modèle a été appliqué sur trois zones du Centre-de-l'Ile de Montréal permettant ainsi d'évaluer, d'un point de vue spatial, l'impact du phénomène de la conversion.

La prudence a été notre guide tout au long de ce processus de modélisation. Nous nous sommes refusés à enfermer l'analyse derrière un seul miroir. Trois scénarios (minimum, médian et maximum) ont été développés lors de l'élaboration des différentes hypothèses à la base de nos estimations. Leur différence tient au degré d'importance que l'on met sur le mouvement généralisé d'accès à la propriété qu'a connu la période

1971-1986. Nous avons jugé plus utile d'obtenir un intervalle de confiance ou un ordre de grandeur plutôt qu'un résultat basé sur une vision unique de la réalité qui nous entoure.

Au total, de 1971 à 1986, c'est donc environ 15 000 logements locatifs occupés (dont près de 12 000 en copropriété divisée ou indivise), soit une perte annuelle moyenne de 1 000 unités, qui auraient été transférés dans le parc détenu et occupé en propriété dans l'ensemble des trois zones du Centre-de-l'Ile de Montréal. Sur l'ensemble du stock locatif, cela représente une perte oscillant autour de 3 % à 5 % étalée sur quinze (15) ans.

Plus on s'approche du centre-ville, plus cette perte est importante en terme relatif. Au cours de cette période le Noyau-Central aurait perdu environ 6 500 unités locatives (autour de 4 % à 8 % du stock locatif de cette zone), sa Frange-Témoin approximativement 6 000 (autour de 3 % à 5 % de son stock locatif) et la Frange-Frontière environ 1 500 (autour de 1 % à 3 % de son stock locatif).

Rappelons qu'avant le moratoire de 1975, près de 1 500 logements locatifs avaient fait l'objet d'une conversion en copropriété divisée¹⁶. De plus, une enquête réalisée en 1979 par l'INRS-Urbanisation estimait à environ 5 000 le nombre de

¹⁶ DANSEREAU, F. et J. GODBOUT. 1981. La transformation d'immeubles locatifs en copropriété d'habitation. Montréal, INRS-Urbanisation, 157 p.

logements détenus en copropriété indivise à Montréal¹⁷. Si on ajoute à cela l'accentuation de l'accès à la propriété mixte (propriétaire-occupant) au cours de notre période d'analyse, ainsi que les transferts qui ont pu s'opérer dans le stock de logements depuis ces enquêtes, nos estimations offrent à la fois cohérence et continuité lorsque comparées aux résultats des études antérieures.

Une mise en garde est cependant nécessaire. Certains seront tentés d'établir une adéquation directe entre le nombre de logements locatifs convertis en propriété d'occupation et le nombre de ménages locataires évincés de leurs logements ou de leurs quartiers. Cela serait une grossière erreur! Une enquête américaine portant sur la période 1970-1979¹⁸, démontre que 78 % des acquéreurs de logements locatifs convertis en copropriété divise (ou en coopérative à capitalisation) étaient antérieurement locataires. Près de 35 % de ces acquéreurs étaient même locataires en place au moment de la conversion. Mais il s'agit ici de l'expérience américaine. Plus près de nous, une enquête exploratoire menée au centre-ville de Montréal à l'hiver 1984-1985 auprès d'un échantillon restreint de ménages copropriétaires (divis et indivis) montrait que plus de 80 % d'entre eux étaient antérieurement locataires. De plus, près de 45 % de ces copropriétaires prétendaient avoir occupés précédemment un logement locatif

¹⁷ FORTIN, Louise et Jacques GODBOUT. 1980. Etude de la formule coopérative et de la copropriété indivise. Montréal, INRS-Urbanisation, Etudes et documents, no. 19, 104 p.

¹⁸ HUD (1980), The Conversion of Rental Housing to Condominiums and Cooperatives, Washington, D.C., USGPO, juin, 331 p.

situé lui aussi dans un quartier du centre-ville¹⁹. Nous serions donc loin de l'équivalence «1 logement locatif converti = 1 ménage locataire évincé de son logement ou de son quartier».

Cette réserve faite, nos résultats nous amènent malgré tout à penser que l'impact de la conversion, tant sur les ménages locataires (éviction) que sur le parc locatif (perte d'environ 15 000 unités de 1971 à 1986), puisse s'avérer suffisamment important pour que l'on s'en préoccupe et que l'on en suive l'évolution. Il n'y a cependant pas de quoi sonner l'alarme, d'autant plus qu'un projet de loi sanctionné fin 1987²⁰, est venu restreindre davantage ce type d'activités.

¹⁹ CHOKO, M. H. et DANSEREAU, F. 1987. Restauration résidentielle et copropriété au centre-ville de Montréal. Montréal, INRS-Urbanisation, «Etudes et documents», no. 53, 184 p.

²⁰ Loi sur la Régie du logement, LRQ, ch. R-8.1, art. 51 et suivants.

LISTE DES SOURCES CONSULTÉES

- BOURBEAU, A. (Ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation). Lever le moratoire, une décision qui s'impose. Québec: Société d'Habitation du Québec, 1987. 69 p.
- CHOKO, M. H. et DANSEREAU, F. Restauration résidentielle et copropriété au centre-ville de Montréal. Montréal: INRS-Urbanisation, 1987. 184 p. «Etudes et documents, no. 53»
- Comité Logement Saint-Louis. Le Plateau des uns fait le bonheur des autres. Centraide Montréal. Montréal: programme Défi, 1986. 43p.
- DANSEREAU, F. et J. GODBOUT. La transformation d'immeubles locatifs en copropriété d'habitation. Montréal: INRS-Urbanisation, 1981. 157 p.
- FORTIN, Louise et Jacques GODBOUT. Etude de la formule coopérative et de la copropriété indivise. Montréal: INRS-Urbanisation, 1980. 104 p. «Etudes et documents, no. 19»
- Loi sur la Régie du logement. Québec: LRQ, ch. R-8.1, art. 51 et suivants.
- U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). The Conversion of Rental Housing to Condominiums and Cooperatives. Washington, D.C.: USGPO, 1980. 331 p.

LISTE DES BASES DE DONNEES CONSULTEES

SOCIETE CANADIENNE D'HYPOTHEQUES ET DE LOGEMENTS (SCHL). Statistiques des mises en chantier de 1971 à 1985. Division de la construction.

STATISTIQUE CANADA. Bandes sommaires de la population en 1971.

STATISTIQUE CANADA. Rubans des données des recensements de la population, 1976, 1981 et 1986. Profils A et B.

VILLE DE MONTREAL. Statistiques de la construction (démolitions) de 1971 à 1985. Division de la construction, Service des permis et inspections.

