

**Demandes de conversion
d'immeubles locatifs
en copropriété divisée au
Québec**

1988-1995

Société d'habitation du Québec
Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche

**Demandes de conversion
d'immeubles locatifs
en copropriété divisé au
Québec**

1988-1995

Claude-Rodrigue Deschênes

Septembre 1998

Cette édition a été produite par la Direction des communications de la Société d'habitation du Québec.

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de ce document, s'adresser :

Pour la région de Québec :

Centre de documentation
Direction des communications
Société d'habitation du Québec
1054, rue Louis-Alexandre Taschereau
3^e étage
QUÉBEC (Québec) G1R 5E7

Pour la région de Montréal :

Centre de documentation
Direction des communications
Société d'habitation du Québec
3, Complexe Desjardins
Tour du Nord, 25^e étage
MONTRÉAL (Québec) H5B 1B3

On peut également consulter ou télécharger ce document à l'adresse Internet suivante :

<http://www.shq.gouv.qc.ca>

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec, 1998
Bibliothèque nationale du Canada, 1998
ISBN : 2-550-33749-2
©Gouvernement du Québec

TABLE DES MATIÈRES

Liste des tableaux	iii
Liste des graphiques	vii
Avertissement	ix
Sommaire	xi
Introduction	1
Les décisions rendues liées à la conversion	3
Les logements visés par les décisions rendues	9
La dimension locale de la conversion	15
Un cas particulier : Montréal	23
L'impact sur le marché locatif	27
Conclusion	31
Annexe	
Tableau A Répartition des logements locatifs selon la région métropolitaine de recensement au Québec en 1991	I
Tableau B Répartition des logements locatifs selon la région administrative au Québec en 1991	II

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1

Répartition des décisions rendues liées à la conversion selon l'année de la demande à la Régie du logement au Québec de 1988 à 1995 3

Tableau 2

Répartition des décisions rendues par la Régie du logement et du parc de logements locatifs selon la région métropolitaine de recensement au Québec de 1988 à 1995 4

Tableau 3

Répartition des décisions rendues par la Régie du logement et du parc de logements locatifs selon la région administrative au Québec de 1988 à 1995 5

Tableau 4

Répartition des décisions-logements liées à la conversion selon l'année de la demande à la Régie du logement au Québec de 1988 à 1995 9

Tableau 5

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et du parc de logements locatifs selon la région métropolitaine de recensement au Québec de 1988 à 1995 10

Tableau 6

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et du parc de logements locatifs selon la région administrative au Québec de 1988 à 1995 11

Tableau 7

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et des logements locatifs selon la région administrative au Québec de 1988 à 1995 15

Tableau 8

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et des logements locatifs selon la municipalité dans la région administrative de l'Outaouais de 1988 à 1995 16

Tableau 9

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement selon la taille de l'immeuble dans certaines municipalités du Québec de 1988 à 1995 17

Tableau 10

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et des logements locatifs selon la municipalité dans la région administrative de Québec de 1988 à 1995 18

Tableau 11

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et des logements locatifs selon la municipalité dans la région administrative de la Montérégie de 1988 à 1995 20

Tableau 12

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et des logements locatifs selon la municipalité dans la région administrative de Lanaudière de 1988 à 1995 21

Tableau 13

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et des logements locatifs selon la municipalité dans la région administrative Mauricie-Bois-Francs de 1988 à 1995 21

Tableau 14

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et des logements locatifs selon la municipalité dans la Communauté urbaine de Montréal de 1988 à 1995 23

Tableau 15

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement sur le territoire de la ville de Montréal selon les anciens territoires des bureaux de la Régie de 1988 à 1995 24

Tableau 16

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement sur le territoire de la ville de Montréal selon la taille de l'immeuble et selon les anciens territoires des bureaux de la Régie de 1988 à 1995 25

Tableau 17

Taux d'inoccupation dans les immeubles de trois logements et plus, selon la région métropolitaine de recensement au Québec, en octobre 1988 et 1995 (en %) 27

Tableau 18

Taux d'inoccupation dans les immeubles de trois logements et plus, dans certaines municipalités du Québec, en octobre 1988 et 1995 (en %) 29

ANNEXE

Tableau A

Répartition des logements locatifs selon la région métropolitaine de recensement au Québec en 1991 I

Tableau B

Répartition des logements locatifs selon la région administrative au Québec en 1991 II

LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique 1

Répartition des décisions selon la taille de l'immeuble en termes de logements
au Québec de 1988 à 1995 6

Graphique 2

Répartition des décisions selon le mode de propriété de l'immeuble concerné
au Québec de 1988 à 1995 7

Graphique 3

Proportion des décisions impliquant une copropriété indivise selon les régions
administratives concernées au Québec de 1988 à 1995 7

Graphique 4

Répartition des décisions-logements selon la taille de l'immeuble en termes de
logements au Québec de 1988 à 1995 13

Graphique 5

Répartition des décisions-logements selon le mode de propriété de l'immeuble
concerné au Québec de 1988 à 1995 13

Graphique 6

Proportion des décisions-logements impliquant une copropriété indivise
selon les régions administratives concernées au Québec de 1988 à 1995 14

AVERTISSEMENT

La présente étude a été préparée au printemps de l'année 1996. Elle ne prend pas en considération les dernières informations relatives aux demandes de conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise soumises à la Régie du logement. Celles-ci ont été de 181 demandes en 1995, de 144 demandes en 1996 et de 134 demandes en 1997. Toutefois, l'évolution des taux d'inoccupation, toujours élevés au Québec au cours de cette période, est un indice qui permet de penser que les tendances générales décelées par l'analyse sont toujours présentes dans le secteur.

SOMMAIRE

La présente étude constitue une analyse des demandes de conversion soumises à la Régie du logement entre janvier 1988 et mars 1995. Elle porte sur 1 617 demandes qui concernent 11 584 logements.

Tout d'abord, l'étude des décisions relatives à la conversion esquisse un profil chronologique et géographique des demandes. Un examen plus détaillé de ces décisions en montre ensuite les retombées sur le parc de logements locatifs.

Les demandes de conversion qui ont donné lieu à une décision s'étalent de façon homogène tout au long de la période de sept années qui va de 1988 à 1995. Elles portent majoritairement sur des immeubles localisés dans les régions de Montréal et de Québec ; de plus, ces demandes concernent des immeubles de petite taille qui sont majoritairement possédés en copropriété.

La répartition régionale des logements touchés par les décisions est très différente de celle des demandes présentées ; de plus, cette répartition n'est pas uniforme entre les régions du Québec et ne correspond pas nécessairement à la distribution du parc de logements locatifs.

À l'échelle locale, on observe que le phénomène de conversion visait une part significative du parc de logements locatifs dans certaines municipalités. En ce qui concerne la taille des immeubles impliqués, on constate une grande variation selon le territoire concerné par la conversion. Néanmoins, les logements visés tendent à se concentrer dans des immeubles de taille moyenne ou supérieure.

Quant à la ville de Montréal, elle se différencie des autres municipalités du Québec tant par la petite taille des immeubles impliqués que par la très faible proportion de son parc de logements locatifs visés par une conversion et ce, en dépit du fait qu'elle est une ville centrale. Cette situation très singulière résulte directement du traitement particulier qu'on a accordé au territoire de la CUM lors de la levée du moratoire.

xii Demandes de conversion d'immeubles locatifs en copropriété divisé au Québec, 1988-1995

Enfin, l'évaluation de l'impact des décisions-logements sur le marché locatif révèle un effet non significatif ; si la conversion de logements s'est manifestée, elle n'a pas perturbé le marché. En effet, l'offre de logements y est actuellement abondante et les taux d'inoccupation sont beaucoup plus élevés que ceux qu'on observe habituellement sur des marchés en équilibre.

INTRODUCTION

En 1987, le gouvernement du Québec décidait de lever le moratoire sur la conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise pour l'ensemble du territoire du Québec à l'exception de celui de la Communauté urbaine de Montréal (CUM) ; sur ce dernier territoire, il revenait à chaque municipalité de permettre, par règlement, une levée complète ou partielle du moratoire.

Cette intervention aurait pu entraîner à moyen terme des effets non désirables sur le parc de logements locatifs. Il y avait donc lieu de faire un suivi des activités de conversion en copropriété divise. Dans cette perspective, des échanges ont eu lieu entre la Société d'habitation du Québec et la Régie du logement afin de procéder à l'analyse de la question. Au début de l'année 1996, une entente est intervenue pour permettre à la Société d'étudier l'impact de la levée du moratoire. La présente étude vise à décrire cet impact.

Entre **janvier 1988 et mars 1995**, plusieurs demandes ont été présentées à la Régie du logement relativement à la conversion d'immeubles locatifs dans l'ensemble du Québec ; 1 635 d'entre elles ont donné lieu à une décision de la part du tribunal administratif. De celles-ci, dix-huit (18) ont été exclues de l'analyse¹. Par ailleurs, comme le nombre de demandes rejetées (19) par la Régie a été très faible, elles ont été conservées pour la suite de l'analyse. Ainsi, l'étude porte sur 1 617 demandes, appelées aussi « décisions rendues » par la suite ; celles-ci impliquent 11 584 logements².

Dans un premier temps, l'étude des décisions rendues permet de tracer une esquisse générale des demandes et indique leur répartition sur le territoire québécois. En deuxième lieu, un examen plus approfondi de ces décisions dégage l'impact de celles-ci sur le parc de logements locatifs.

¹ La plupart des cas exclus n'exigeaient pas l'autorisation de la Régie, soit qu'ils concernaient des locaux commerciaux, soit que l'immeuble en question n'avait pas comporté de logement au cours des dix dernières années, etc.

² Il s'agit, en fait, de *logements visés par une décision relative à la conversion* puisque l'immeuble faisant l'objet d'une telle décision ne se trouve pas automatiquement converti.

2 Demandes de conversion d'immeubles locatifs en copropriété divisé au Québec, 1988-1995

Les données de base utilisées dans la présente analyse proviennent de deux sources. D'une part, les **demandes** ont fait l'objet d'une compilation spéciale réalisée par la Régie du logement. D'autre part, les **données** qui portent sur l'ensemble du parc de logements locatifs sont tirées de tableaux spéciaux du recensement de 1991 compilés par Statistique Canada à la demande de la Société d'habitation du Québec³.

³ On trouvera en annexe deux tableaux qui présentent la répartition des logements locatifs selon les régions métropolitaines de recensement et selon les régions administratives du Québec.

LES DÉCISIONS RENDUES LIÉES À LA CONVERSION

Le tableau 1 permet d'observer que les demandes de conversion qui ont donné lieu à une décision s'étalent de façon homogène tout au long de la période de sept années qui va de 1988 à 1995.

Tableau 1

Répartition des décisions rendues liées à la conversion selon l'année de la demande à la Régie du logement au Québec de 1988 à 1995

Années	Ensemble	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995 ¹
Nombre	1 617	245	235	235	240	254	216	164	28
Proportion (%)	100,0	15,2	14,5	14,5	14,9	15,7	13,4	10,1	1,7

¹ Janvier à mars seulement.

Par ailleurs, si on examine la répartition de ces mêmes décisions sur le territoire du Québec, on constate que celles-ci sont concentrées dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal et Québec (voir tableau 2).

À elle seule, la RMR de Montréal monopolise plus des trois-quarts des décisions (78,6 %), soit 1 271 décisions, tandis que celle de Québec obtient 10,0 % de l'ensemble des décisions, soit 162 décisions. Par rapport au parc de logements locatifs, on observe une sur-représentation de la RMR de Montréal (on n'y retrouve que 56,3 % des logements) et une sous-représentation du territoire Hors RMR (on n'y dénombre que 5,2 % des demandes tandis que s'y retrouvent 24,3 % des logements locatifs).

Le tableau 3 présente la répartition des décisions selon les régions administratives du Québec. Les deux concentrations précédemment identifiées, soit les régions de Montréal et de Québec, sont encore mises en évidence ; en effet, la Communauté urbaine de Montréal et la région de Québec comptent respectivement 69,1 % et 9,6 % de l'ensemble

4 Demandes de conversion d'immeubles locatifs en copropriété divisée au Québec, 1988-1995

des décisions alors qu'en Montérégie, on en dénombre 7,5 %. La région de l'Outaouais suit avec 3,8 % des décisions⁴.

Tableau 2

Répartition des décisions rendues par la Régie du logement et du parc de logements locatifs selon la région métropolitaine de recensement au Québec de 1988 à 1995

Région métropolitaine de recensement	Nombre	Proportion (%)	Répartition des logements locatifs (%)
Ensemble	1 617	100,0	100,0
Chicoutimi-Jonquière	21	1,3	1,9
Québec	162	10,0	10,1
Trois-Rivières	12	0,7	2,1
Sherbrooke	6	0,4	2,4
Montréal	1 271	78,6	56,3
Hull	61	3,8	2,9
Hors RMR	84	5,2	24,3

Quant à l'ensemble des autres régions du Québec, il n'est concerné que par 10,0 % des décisions liées à la conversion. Les trois régions où se retrouvent la très grande majorité des décisions se distinguent quand on compare la proportion des décisions et la part du parc locatif qui s'y retrouve. Alors qu'il y a une sur-représentation des décisions pour la Communauté urbaine de Montréal (69,1 % par rapport à 43,0 %), l'importance des décisions est du même ordre à Québec (9,6 %) et beaucoup plus faible en Montérégie (7,5 % par rapport à 13,0 %).

⁴ Le nombre de demandes observé dans la région de l'Outaouais est identique à celui observé pour la RMR de Hull ; cette situation n'est pas indépendante du fait que le nombre de logements compris dans cette RMR correspond à près de 90 % de l'ensemble des logements de la région de l'Outaouais.

Tableau 3

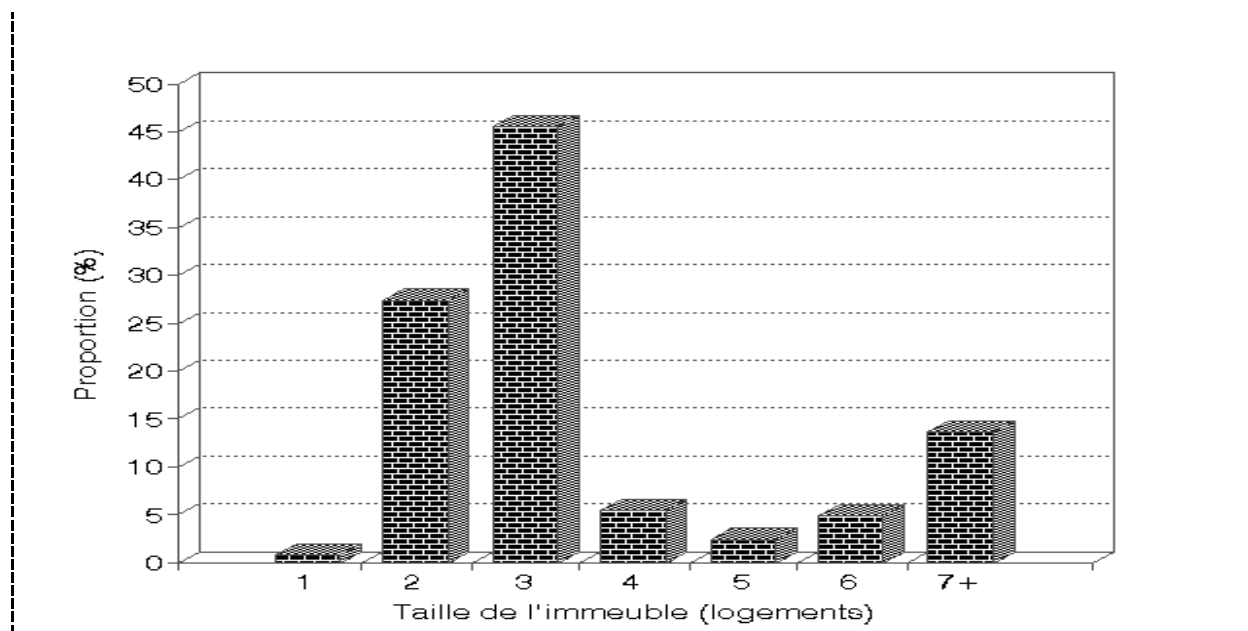
Répartition des décisions rendues par la Régie du logement et du parc de logements locatifs selon la région administrative au Québec de 1988 à 1995

Région administrative	Nombre	Proportion (%)	Répartition des logements locatifs (%)
Ensemble	1 617	100,0	100,0
Gaspésie et Îles-de-la-Madeleine	0	0,0	0,7
Bas-St-Laurent	6	0,4	1,9
Saguenay – Lac-St-Jean	21	1,3	3,0
Québec	156	9,6	9,6
Chaudière – Appalaches	15	0,9	2,9
Mauricie – Bois-Francs	15	0,9	5,7
Estrie	7	0,4	3,6
Montérégie	122	7,5	13,0
Communauté urbaine de Montréal	1115	69,1	43,0
Laval	23	1,4	3,5
Lanaudière	40	2,5	2,6
Laurentides	28	1,7	3,9
Outaouais	61	3,8	3,3
Abitibi-Témiscamingue	4	0,2	1,8
Côte-Nord	3	0,2	1,0
Nord du Québec	1	0,1	0,5

Si on analyse les décisions selon la taille des immeubles concernés, on se rend compte qu'une très grande majorité de celles-ci se rapportent à des immeubles de petite taille (voir graphique 1). Ainsi, près des trois-quarts (73,7 %) des décisions concernent des immeubles dont la taille est de trois logements ou moins ; 45,5 % des décisions se rapportent à des immeubles de 3 logements, 27,4 % à des immeubles de 2 logements, 5,5 % à des immeubles de 4 logements et 4,8 % à des immeubles de 6 logements ; enfin, 13,6 % des décisions concernent des immeubles de 7 logements et plus.

Graphique 1

Répartition des décisions selon la taille de l'immeuble en termes de logements au Québec de 1988 à 1995

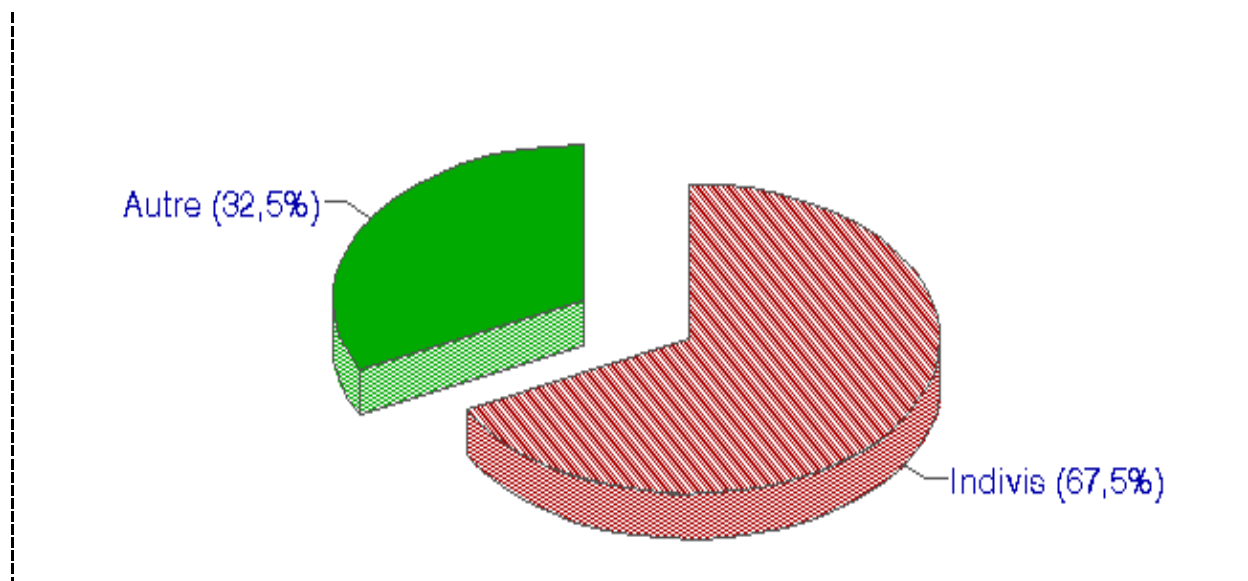


Le graphique 2 illustre la répartition des décisions selon le mode de propriété de l'immeuble concerné. Ainsi, 67,5 % des décisions de la Régie du logement donnent suite à des demandes de la part de personnes qui sont des copropriétaires indivis occupants alors que 32,5 % des décisions proviennent de demandes qui font appel à d'autres modes de propriété des immeubles. Si on observe que les immeubles convertis sont de petite taille, c'est certainement dû à cette prépondérance de la copropriété indivise.

Par ailleurs, en examinant les décisions liées à la conversion qui se rapportent uniquement aux propriétés détenues en mode indivis, on constate que celles-ci se retrouvent dans cinq régions administratives du Québec ; en outre, elles accaparent la très grande majorité (95,1 %) des décisions de la CUM, 17,3 % de celles de la région administrative de Québec et 8,7 % de celles de la région de Laval (voir graphique 3).

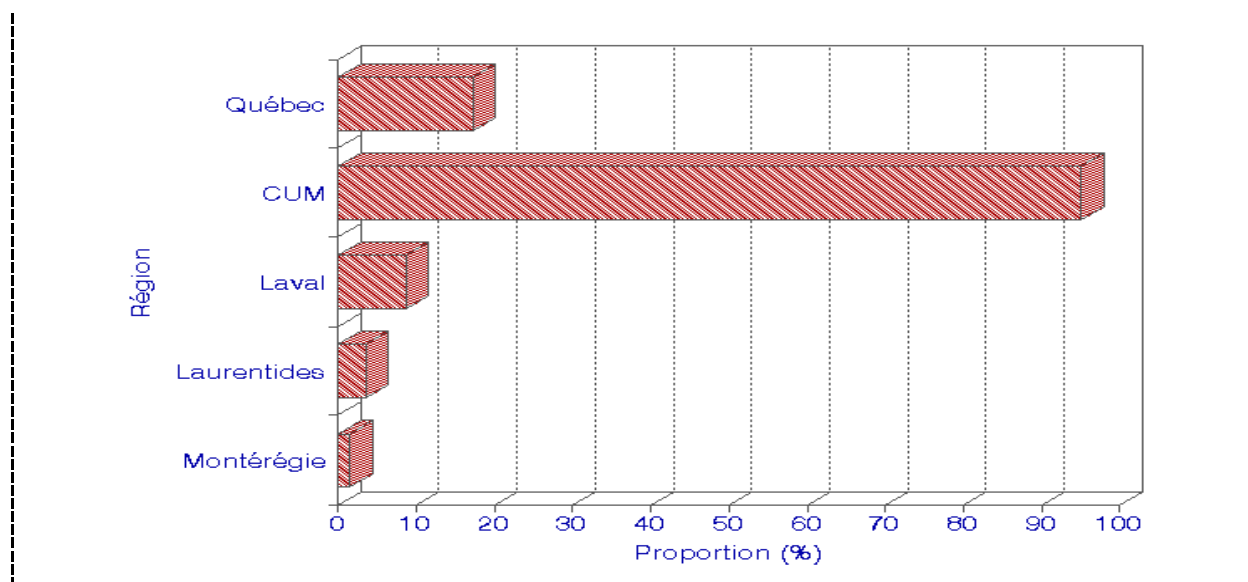
Graphique 2

Répartition des décisions selon le mode de propriété de l'immeuble concerné au Québec de 1988 à 1995



Graphique 3

Proportion des décisions impliquant une copropriété indivise selon les régions administratives concernées au Québec de 1988 à 1995



8 _____ Demandes de conversion d'immeubles locatifs en copropriété divisé au Québec, 1988-1995

En somme, les décisions liées à la conversion d'immeubles locatifs portent très majoritairement sur des immeubles localisés dans les régions de Montréal et de Québec ; de plus, ces décisions concernent des immeubles de petite taille qui sont majoritairement possédés en copropriété.

LES LOGEMENTS VISÉS PAR LES DÉCISIONS RENDUES

Les décisions examinées au chapitre précédent concernent 11 584 logements ; comme les préoccupations portent avant tout sur la dimension logement, la suite de l'analyse traitera de l'impact des décisions rendues sur le parc de logements locatifs. Pour ce faire, on discutera désormais en termes de « décisions-logements », c'est-à-dire en termes de logements visés par une décision relative à la conversion⁵.

La répartition annuelle des décisions-logements est relativement semblable à celle des décisions (voir tableaux 1 et 4). On observe, toutefois, un volume de décisions-logements légèrement plus important pour les années 1988 et 1989, premières années d'application de la nouvelle législation.

Tableau 4

Répartition des décisions-logements liées à la conversion selon l'année de la demande à la Régie du logement au Québec de 1988 à 1995

Années	Ensemble	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995 ¹
Nombre	11 584	2 013	2 745	1 775	1 287	1 670	1 195	743	156
Proportion (%)	100,0	17,4	23,7	15,3	11,1	14,4	10,3	6,5	1,3

¹ Janvier à mars seulement.

Le tableau 5 permet de constater que la répartition géographique des logements visés par une conversion est sensiblement différente de celle des demandes de conversion. Ainsi, un peu plus de la moitié des logements visés par les décisions se situent dans la RMR de Montréal tandis que la RMR de Hull en comprend 18,1 % et celle de Québec 13,9 %. Par comparaison, dans l'univers des immeubles, qui correspond en fait à celui des demandes, ces pourcentages étaient respectivement de 78,6 %, de 3,8 % et de 10,0 %. Comme il est

⁵ Il ne faut pas oublier qu'un immeuble faisant l'objet d'une décision relative à la conversion ne se trouve pas automatiquement converti.

indiqué plus loin, ces changements ne peuvent résulter que de différences importantes, entre les RMR, dans la taille des immeubles visés par les demandes de conversion.

Tableau 5

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et du parc de logements locatifs selon la région métropolitaine de recensement au Québec de 1988 à 1995

Région métropolitaine de recensement	Nombre	Proportion (%)	Répartition des logements locatifs (%)
Ensemble	11 584	100,0	100,0
Chicoutimi-Jonquière	98	0,8	1,9
Québec	1 601	13,9	10,1
Trois-Rivières	322	2,8	2,1
Sherbrooke	58	0,5	2,4
Montréal	6 109	52,7	56,3
Hull	2 100	18,1	2,9
Hors RMR	1 296	11,2	24,3

Si on compare la proportion de décisions-logements à celle de logements locatifs, on observe que deux territoires montrent des écarts très importants. En premier lieu, la RMR de Hull, où existent 18,1 % des décisions-logements, dispose d'un parc de logements locatifs qui ne représente que 2,9 % de l'ensemble du parc québécois. Le second élément significatif est une illustration du fait que les décisions-logements sont davantage concentrées dans les centres urbains. Ainsi, constate-t-on que dans les territoires Hors RMR, où se retrouvent néanmoins plus de 24 % des logements locatifs au Québec, on ne compte que 11,2 % des logements visés par une conversion.

Le tableau 6 présente la répartition des décisions-logements selon les régions administratives du Québec. Réunies, les trois concentrations identifiées comme prépondérantes en ce qui concerne les décisions, soit les régions de Montréal, de Hull et de Québec, prennent moins d'importance ; en effet, la Communauté urbaine de Montréal

s'arroge 28,7 % des décisions-logements, la région de l'Outaouais 18,1 % et la région de Québec 13,5 % de l'ensemble des décisions-logements. Enfin, la région de la Montérégie constitue 13,3 % des logements visés par la conversion.

Tableau 6

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et du parc de logements locatifs selon la région administrative au Québec de 1988 à 1995

Région administrative	Nombre	Proportion (%)	Répartition des logements locatifs (%)
Ensemble	11 584	100,0	100,0
Gaspésie et Îles-de-la-Madeleine	0	0,0	0,7
Bas-St-Laurent	122	1,1	1,9
Saguenay – Lac-St-Jean	98	0,8	3,0
Québec	1 568	13,5	9,6
Chaudière – Appalaches	142	1,2	2,9
Mauricie – Bois-Francs	591	5,1	5,7
Etrie	64	0,6	3,6
Montérégie	1 542	13,3	13,0
Communauté urbaine de Montréal	3 325	28,7	43,0
Laval	1 391	12,0	3,5
Lanaudière	275	2,4	2,6
Laurentides	260	2,2	3,9
Outaouais	2 100	18,1	3,3
Abitibi-Témiscamingue	27	0,2	1,8
Côte-Nord	77	0,7	1,0
Nord du Québec	2	0,1	0,5

Quant à l'ensemble des autres régions du Québec, elles comptent pour 26,4 % des logements visés par une conversion, ce qui illustre l'effet significatif des décisions-logements dans le reste du territoire du Québec. Ainsi, des régions comme Laval (12,0 %), Mauricie-Bois-Francs (5,1 %) et Laurentides (2,2 %) comportent plusieurs logements visés par une conversion. Bien que l'importance des décisions-logements par rapport à l'ensemble du parc soit traitée plus loin, quelques constatations intéressantes

12 Demandes de conversion d'immeubles locatifs en copropriété divisée au Québec, 1988-1995

peuvent déjà être effectuées. On peut, en effet, sommairement observer une forte sur-représentation des régions de l'Outaouais et de Laval où on compte respectivement 18,1 % et 12,0 % des décisions-logements alors que ces régions ne comprennent respectivement que 3,3 % et 3,5 % des logements locatifs. On constate, par ailleurs, des proportions de décisions-logements similaires à celles du parc locatif en Montérégie et dans la région Mauricie-Bois-Francs : dans le premier cas, 13,3 % des logements visés par une conversion par rapport à 13,0 % des logements locatifs, dans le second cas, 5,1 % par rapport à 5,7 %.

En dernier lieu, le tableau 6 indique que sur le territoire de la CUM, qui regroupe 43,0 % des logements locatifs au Québec, on dénombre une proportion sensiblement plus faible des décisions-logements, soit 28,7 % ; ce résultat provient certainement du traitement particulier accordé à ce territoire par la législation concernant la conversion.

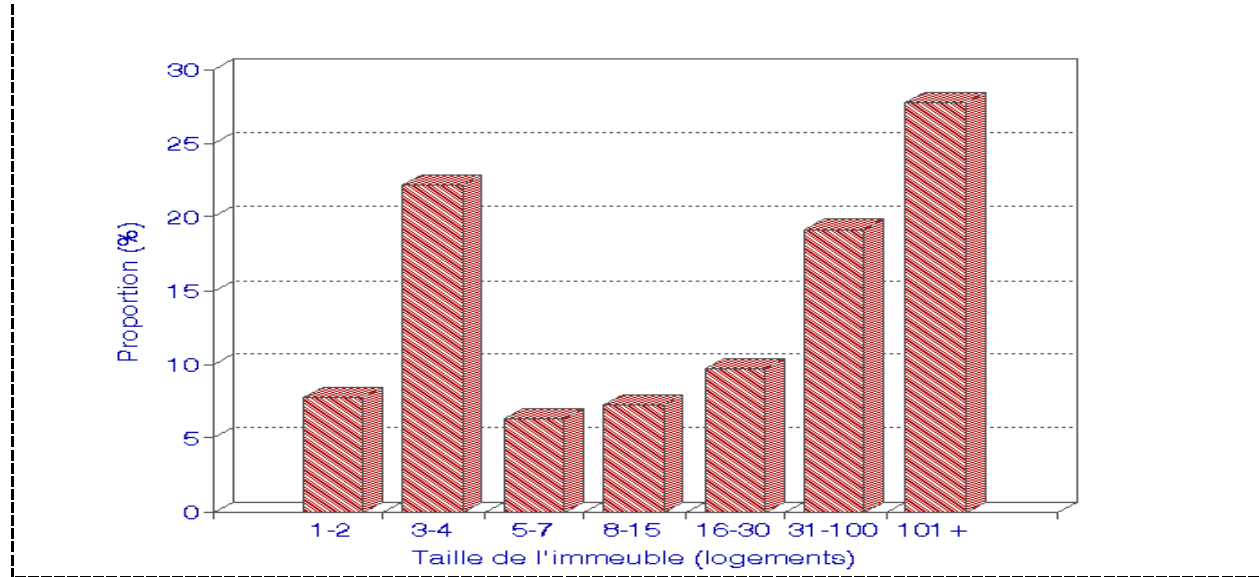
En définitive, la répartition régionale des logements visés par une conversion est très différente de celle des demandes concernées ; de plus, cette répartition n'est pas uniforme entre les régions du Québec.

Lorsqu'on examine les décisions-logements selon la taille des immeubles concernés, on se rend compte qu'un peu plus du tiers (36,2 %) des logements sont situés dans des immeubles de petite taille (voir graphique 4), soit dans des immeubles de 7 logements ou moins. Par contre, les grands immeubles, qui ont plus de 100 logements, comptent 27,8 % des logements visés par une conversion.

Par ailleurs, l'analyse des décisions-logements selon le mode de propriété révèle que la propriété en mode « copropriétaires indivis » n'affecte que 27,7 % des décisions-logements (voir graphique 5). Cette observation est pratiquement l'inverse de celle qui porte sur les demandes (voir graphique 2).

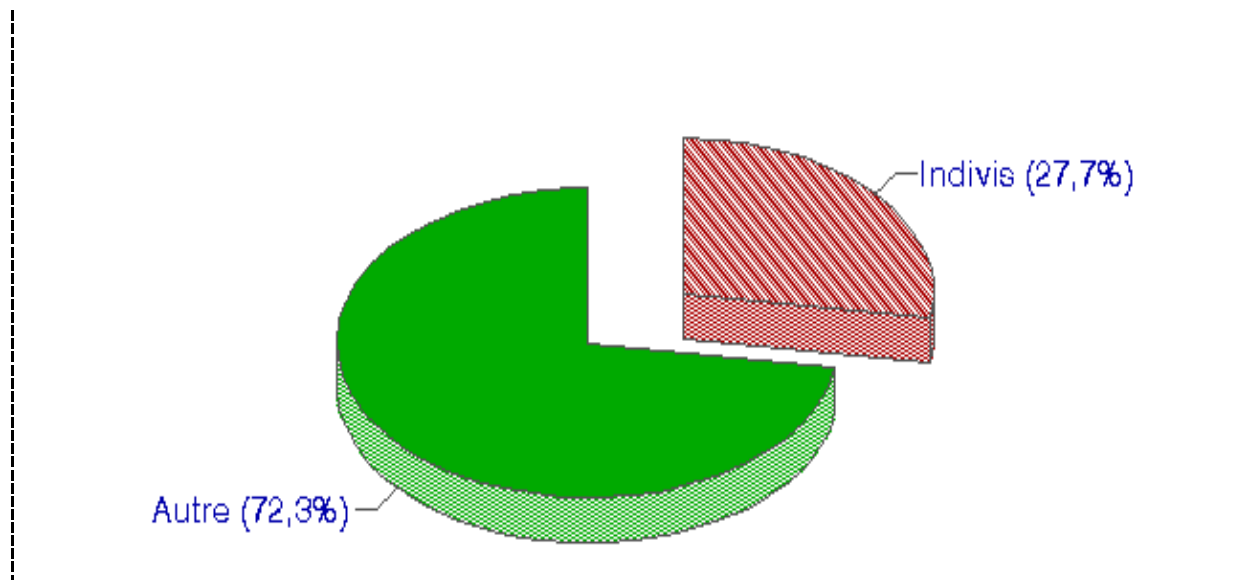
Graphique 4

Répartition des décisions-logements selon la taille de l'immeuble en termes de logements au Québec de 1988 à 1995



Graphique 5

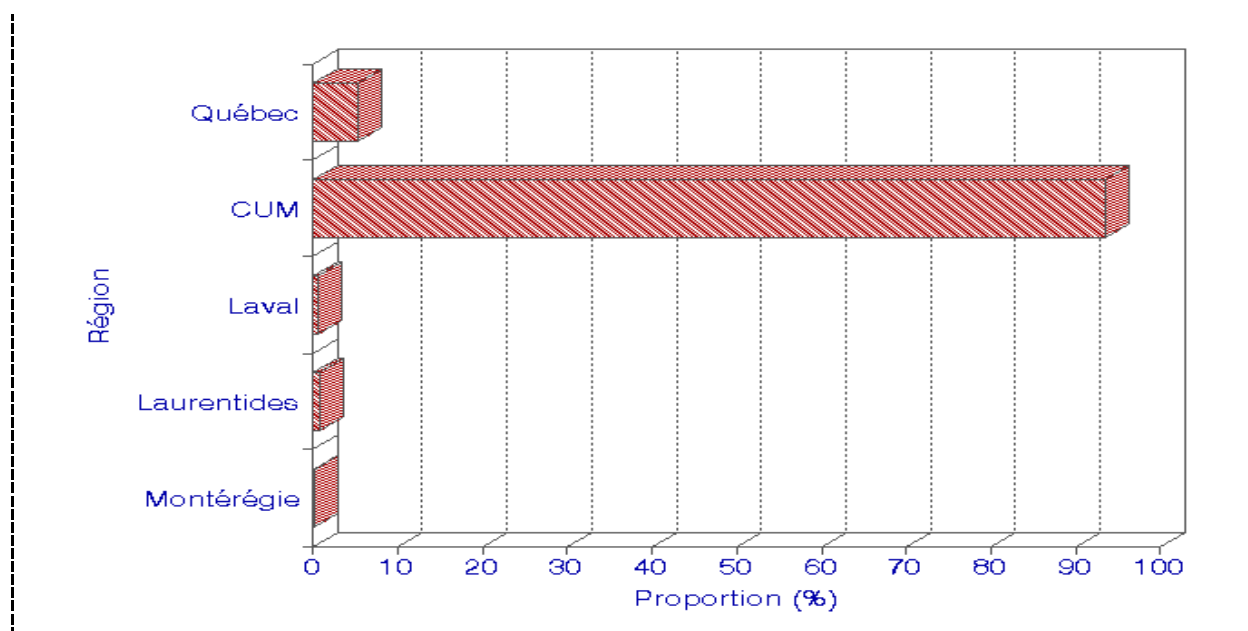
Répartition des décisions-logements selon le mode de propriété de l'immeuble concerné au Québec de 1988 à 1995



14 Demandes de conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise au Québec, 1988-1995

De plus, la proportion régionale des décisions-logements qui concernent uniquement les propriétés détenues en mode indivis indique une nette concentration de celles-ci dans la CUM (93,4 %) ; pour la région administrative de Québec, cette proportion s'élève à 5,3 % des décisions-logements tandis qu'elle n'atteint pas 1 % (0,8 %) à Laval (voir graphique 6).

Graphique 6
Proportion des décisions-logements impliquant une copropriété indivise selon les régions administratives concernées au Québec de 1988 à 1995



En somme, les décisions rendues affectent l'univers des logements de façon assez différente de celui des demandes. Toutefois, en ce qui a trait au mode de propriété, on constate que tant les demandes que les décisions-logements qui concernent le mode indivis de propriété se concentrent sur le territoire de la CUM (voir les graphiques 3 et 6).

LA DIMENSION LOCALE DE LA CONVERSION

Dans l'ensemble du Québec, les décisions-logements ont visé à peine plus de 11 000 logements, soit environ 1 % du parc de logements locatifs. À ce stade-ci de l'analyse, malgré la faible importance des logements visés par une conversion par rapport à l'ensemble du parc, on peut s'interroger sur la concentration des décisions-logements dans certains territoires. Le tableau 7 donne une bonne indication de cette répartition sur une base régionale.

Tableau 7

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et des logements locatifs selon la région administrative au Québec de 1988 à 1995

Région administrative	Logements visés	Logements locatifs	Taux de conversion potentiel ¹ %
Ensemble	11 584	1 169 715	0,99
Gaspésie et Îles-de-la-Madeleine	0	8 465	0,00
Bas-St-Laurent	122	22 670	0,54
Saguenay – Lac-St-Jean	98	34 735	0,28
Québec	1 568	112 305	1,40
Chaudière – Appalaches	142	34 260	0,41
Mauricie – Bois-Francs	591	66 920	0,88
Estrie	64	42 095	0,15
Montérégie	1 542	151 665	1,02
Communauté urbaine de Montréal	3 325	503 835	0,66
Laval	1 391	41 050	3,39
Lanaudière	275	29 850	0,92
Laurentides	260	45 070	0,58
Outaouais	2 100	38 860	5,40
Abitibi-Témiscamingue	27	20 485	0,13
Côte-Nord	77	11 505	0,67
Nord du Québec	2	5 945	0,03

¹ Ratio nombre de logements visés / nombre de logements locatifs.

Six régions voient leur parc de logements affecté de façon particulière par les décisions-logements. En premier lieu vient l'Outaouais avec 5,4 % de son parc visé par une conversion, suivie par Laval (3,4 %), par Québec (1,4 %), par la Montérégie (1,0 %), par la région de Lanaudière (0,9 %) et par celle de la Mauricie-Bois-Francs (0,9 %).

Si on examine chacune de ces six régions, on peut constater que les logements visés par une conversion se concentrent dans quelques municipalités. Ainsi, dans la région de l'Outaouais, on observe que les municipalités de Aylmer et de Hull sont plus touchées avec respectivement 11,9 % et 7,5 % de leurs logements locatifs concernés (voir tableau 8). D'ailleurs, Aylmer, qui compte 6,9 % du parc de logements locatifs de l'Outaouais, comprend 15,2 % des décisions-logements de la région. Quant à Hull, ses proportions respectives sont de 43,3 % (logements locatifs) et de 59,8 % (logements visés par une conversion).

Tableau 8

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et des logements locatifs selon la municipalité dans la région administrative de l'Outaouais de 1988 à 1995

Municipalité	Logements visés	Logements locatifs	Taux de conversion potentiel ¹ %
Ensemble	2 100	38 860	5,40
Hull	1 255	16 845	7,45
Gatineau	484	11 035	4,39
Aylmer	320	2 690	11,90
Autres	41	8 290	0,49

¹ Ratio nombre de logements visés / nombre de logements locatifs.

À ce point, il n'est pas sans intérêt d'étudier parallèlement la typologie des immeubles affectés par la conversion dans les municipalités où le volume de décisions-logements est important ; le tableau 9 permet d'illustrer, pour les municipalités de 100 logements et plus visés, la taille des immeubles concernés. Dans la région de l'Outaouais, on observe que

plus de la moitié des décisions-logements dans la municipalité de Aylmer font partie d'immeubles comportant entre 16 et 30 logements. Quant à la municipalité de Hull, plus de 90 % des logements qui sont concernés sont situés dans des immeubles de plus de 100 logements. Enfin, pour la ville de Gatineau, 89 % des décisions-logements appartiennent à des immeubles comportant entre 31 et 100 logements.

Tableau 9

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement selon la taille de l'immeuble dans certaines municipalités du Québec de 1988 à 1995

Municipalité	Taille de l'immeuble (nombre de logements)							TOTAL
	1-2	3-4	5-7	8-15	16-30	31-100	101+	
Aylmer	0	0	0	91	165	64	0	320
Boucherville	2	6	6	16	0	120	0	150
Charlesbourg	0	8	0	8	23	114	200	353
Gatineau	0	16	5	8	24	431	0	484
Granby	2	4	0	24	48	40	0	118
Hull	0	0	0	24	90	0	1 141	1 255
Laval	2	3	11	80	64	172	1 059	1 391
Longueuil	6	70	36	32	0	152	0	296
Montréal	625	1 530	186	104	44	66	0	2 555
Outremont	86	445	19	38	33	0	0	621
Québec	43	233	153	53	83	102	156	823
Repentigny	0	0	0	68	0	0	0	68
Rimouski	2	3	6	0	0	90	0	101
Salaberry-de-Valleyfield	0	0	0	0	0	0	140	140
St-Jean-sur-Richelieu	0	0	49	56	30	0	0	135
Ste-Foy	0	3	6	0	0	136	190	335
Shawinigan	0	0	0	0	0	0	217	217
Terrebonne	5	4	56	55	0	0	0	120
Trois-Rivières	0	0	0	24	0	76	0	100
Trois-Rivières-Ouest	0	0	12	0	0	52	114	178
Vaudreuil	0	0	42	0	0	230	0	272
Westmount	52	76	7	0	0	0	0	95

18 Demandes de conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise au Québec, 1988-1995

En somme, dans l'Outaouais, les immeubles de grande taille dominent le «marché» des décisions-logements.

La région administrative de Laval se limite à la municipalité Ville de Laval et, par conséquent, la proportion de logements visés par une conversion y est de 3,4 % (voir tableau 7). Dans cette municipalité, les décisions-logements se regroupent surtout dans des immeubles de grande taille ; en effet, 76,1 % de ces logements appartiennent à des immeubles de plus de 100 logements et 12,4 % d'entre eux sont situés dans des immeubles qui comprennent entre 31 et 100 logements (voir tableau 9).

En ce qui a trait à la région administrative de Québec, on peut noter aussi une importante concentration géographique de décisions-logements. En effet, trois municipalités obtiennent plus de 96 % des logements visés par une conversion alors qu'elles ne comprennent que 71,4 % du parc locatif (voir tableau 10).

Tableau 10

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et des logements locatifs selon la municipalité dans la région administrative de Québec de 1988 à 1995

Municipalité	Logements visés	Logements locatifs	Taux de conversion potentiel ¹ %
Ensemble	1 568	112 305	1,40
Québec	823	53 745	1,53
Charlesbourg	353	10 590	3,33
Ste-Foy	335	15 870	2,11
Autres	57	32 100	0,18

¹ Ratio nombre de logements visés / nombre de logements locatifs.

Tandis que la ville de Québec représente 52,5 % de l'ensemble des logements visés par une conversion de la région, elle comprend 47,9 % des logements locatifs qui y sont installés. De même, les résultats respectifs pour Charlesbourg sont de 22,5 % (décisions-logements) et de 9,4 % (logements locatifs) et pour Ste-Foy de 21,4 % (logements visés par une conversion) et de 14,1 % (logements locatifs). Les décisions-logements sont donc un peu plus significatives à Charlesbourg. D'ailleurs, la proportion du parc de logements locatifs visés y est la plus élevée de la région (3,3 %).

En termes de concentration des logements, on observe que les immeubles de grande taille retiennent davantage les décisions-logements à Charlesbourg et à Ste-Foy qu'à Québec même. Ainsi, 97,3 % des logements visés par une conversion à Ste-Foy se situent dans des immeubles de 31 logements et plus alors que les proportions respectives sont de 89,0 % à Charlesbourg et de seulement 31,3 % dans la ville de Québec. Les données du tableau 9 permettent d'observer que la répartition des logements visés dans cette dernière municipalité est beaucoup moins concentrée que dans les deux autres municipalités de la région.

Sur la rive sud de Montréal, les données de la région administrative de la Montérégie montrent également une certaine concentration des décisions-logements, cette fois, non pas en un point unique, mais entre les différents centres d'activités qui caractérisent cette région (voir tableau 11).

On retrouve ainsi six municipalités où le volume de logements visés par une conversion est d'au moins 100 unités. Parmi ces municipalités, Vaudreuil subit un impact majeur sur ses logements locatifs puisqu'un logement sur cinq (21,9 %) est visé par une conversion. Boucherville (6,7 %), Salaberry-de-Valleyfield (2,5 %) et St-Jean-sur-Richelieu (1,4 %) constituent les autres villes les plus touchées par les décisions-logements.

En examinant le tableau 9, on peut constater que 84,6 % des logements visés à Vaudreuil sont situés dans des immeubles de 31 à 100 logements alors que c'est le cas pour 80,0 % des logements concernés à Boucherville. En outre, toutes les décisions-logements concernant Salaberry-de-Valleyfield appartiennent à un immeuble de plus de 100 logements ; enfin, à St-Jean-sur-Richelieu, les logements visés par une conversion sont répartis dans des immeubles de taille diverse qui comprennent entre 5 et 30 logements.

Tableau 11

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et des logements locatifs selon la municipalité dans la région administrative de la Montérégie de 1988 à 1995

Municipalité	Logements visés	Logements locatifs	Taux de conversion potentiel ¹ %
Ensemble	1 542	151 665	1,02
Longueuil	296	32 715	0,90
Vaudreuil	272	1 240	21,94
Boucherville	150	2 255	6,65
Salaberry-de-Valleyfield	140	5 675	2,47
St-Jean-sur-Richelieu	135	9 455	1,43
Granby	118	10 020	1,18
Autres	431	88 070	0,49

¹ Ratio nombre de logements visés / nombre de logements locatifs.

On peut donc affirmer que les décisions-logements en Montérégie sont mieux réparties entre les différentes municipalités que dans les autres régions administratives du Québec et que ces logements se concentrent moins dans les grands immeubles.

La région de Lanaudière, qui n'est touchée que par 275 décisions-logements, montre une certaine concentration de ceux-ci dans deux municipalités, soit Terrebonne et Repentigny (voir tableau 12).

L'impact le plus significatif se trouve à Terrebonne où 3,1 % du parc de logements locatifs est visé par une conversion. À Repentigny, c'est une proportion pratiquement deux fois moins grande (1,8 %) qui décrit l'effet des décisions-logements sur le parc. À Terrebonne, tous les logements visés appartiennent à des immeubles de 15 logements et moins (voir tableau 9) alors qu'à Repentigny, toutes les décisions-logements sont situées dans des immeubles comprenant entre 8 et 15 logements.

Tableau 12

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et des logements locatifs selon la municipalité dans la région administrative de Lanaudière de 1988 à 1995

Municipalité	Logements visés	Logements locatifs	Taux de conversion potentiel ¹ %
Ensemble	275	29 850	0,92
Terrebonne	120	3 875	3,10
Repentigny	68	3 815	1,78
Autres	87	22 160	0,39

¹ Ratio nombre de logements visés / nombre de logements locatifs.

Dans la région Mauricie-Bois-Francs, trois municipalités dominent les décisions-logements, soit Shawinigan, Trois-Rivières-Ouest et Trois-Rivières (voir tableau 13).

Tableau 13

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et des logements locatifs selon la municipalité dans la région administrative Mauricie-Bois-Francs de 1988 à 1995

Municipalité	Logements visés	Logements locatifs	Taux de conversion potentiel ¹ %
Ensemble	591	66 920	0,88
Shawinigan	217	5 535	3,92
Trois-Rivières- Ouest	178	2 640	6,74
Trois-Rivières	100	13 420	0,75
Autres	96	45 325	0,21

¹ Ratio nombre de logements visés / nombre de logements locatifs.

22 Demandes de conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise au Québec, 1988-1995

La ville de Shawinigan s'approprie 36,7 % des logements visés par une conversion de la région alors que Trois-Rivières-Ouest obtient 30,1 % des décisions-logements. Cette dernière municipalité est celle qui reçoit le choc le plus important puisque 6,7 % de son parc locatif est visé ; la ville de Shawinigan représente l'autre entité qui est particulièrement visée par une conversion (3,9 % de son parc). En outre, dans la ville de Trois-Rivières même, le taux de conversion potentiel est très faible, ne se situant qu'à 0,8 %.

De plus, si on étudie la taille des immeubles où se situent les logements visés, on constate que ce sont les immeubles de plus de 100 logements qui se partagent toutes les décisions-logements à Shawinigan et près des deux tiers (64 %) des logements visés à Trois-Rivières-Ouest.

De cette analyse des décisions-logements dans la région Mauricie-Bois-Francs, on peut conclure que celles-ci sont essentiellement concentrées dans deux municipalités qui comprennent à peine 12 % du parc de logements locatifs de la région. En outre, on retrouve la plupart des logements visés par une conversion dans ces villes à l'intérieur d'immeubles de grande taille.

L'analyse de la dimension locale de la conversion des logements dans certaines municipalités indique que le phénomène de conversion visait une part significative du parc de logements locatifs. En ce qui concerne la taille des immeubles impliqués, on constate de grandes variations selon le territoire concerné par les décisions-logements. Néanmoins, les logements visés tendent à se concentrer dans des immeubles de taille moyenne ou supérieure.

UN CAS PARTICULIER : MONTRÉAL

La ville de Montréal, qui comprend 30 % des logements locatifs au Québec, échappe-t-elle à cette double concentration identifiée plus haut ? On sait, en effet, que cette municipalité accapare le plus grand nombre de logements visés parmi les villes du Québec, soit 2 555 logements (voir tableau 9), ce qui constitue 22,1 % de l'ensemble des décisions-logements et 76,8 % de celles de la CUM ; celles-ci proviennent de 862 demandes de conversion, soit 53,3 % de la totalité des demandes et 77,3 % des demandes de la CUM.

Tableau 14

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement et des logements locatifs selon la municipalité dans la Communauté urbaine de Montréal de 1988 à 1995

Municipalité	Logements visés	Logements locatifs	Taux de conversion potentiel ¹ %
Ensemble	3 325	503 835	0,66
Montréal	2 555	338 140	0,76
Outremont	621	5 110	12,15
Westmount	95	4 500	2,11
Autres	54	156 095	0,03

¹ Ratio nombre de logements visés / nombre de logements locatifs.

On observe, au tableau 14, que le parc de logements locatifs de Montréal subit une influence très faible des décisions-logements, la proportion des logements visés par une conversion n'étant que de 0,8 %. Par ailleurs, cette proportion est très élevée à Outremont (12,2 %) et sensiblement au-dessus de la moyenne générale à Westmount (2,1 %). Dans les autres municipalités de la CUM, municipalités qui comprennent plus de 30 % du parc de logements locatifs de l'île, il n'y a que 54 logements visés par une conversion, soit 0,03 % de leur parc locatif.

La grande majorité (84,3 %) des décisions-logements à Montréal se retrouvent dans des immeubles dont la taille varie de 1 à 4 logements. On peut voir là un effet du moratoire qui exigeait que les personnes qui désiraient convertir devaient être propriétaires indivis occupants de chacun des logements sujets à conversion en propriété divisée.

Si on étudie la répartition des logements visés à Montréal selon le découpage des bureaux de la Régie du logement⁶, on constate que 50,5 % de ceux-ci se situent sur le territoire desservi par le bureau Place Dupuis⁷ (voir tableau 15). Une majorité (73,3 %) des décisions-logements sur ce territoire se retrouvent dans des immeubles de 3 à 4 logements (voir tableau 16). Ce bureau comprend, notamment, l'ensemble du Plateau Mont-Royal et le centre de Montréal ; ce territoire fut l'objet de gentrification significative et a connu des rénovations importantes des logements au cours de la période étudiée.

Tableau 15

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement sur le territoire de la ville de Montréal selon les anciens territoires des bureaux de la Régie de 1988 à 1995

Bureau de la Régie	Nombre	Proportion (%)
Ensemble	2 555	100,0
Côte-des-Neiges	528	20,7
Crémazie	159	6,2
Place Dupuis	1 291	50,5
Verdun	47	1,8
Village olympique	530	20,8

⁶ Ces territoires n'ont plus cours depuis le regroupement des activités au Village olympique. Ce sont donc d'*anciens territoires de la Régie*.

⁷ La fermeture de ce bureau en décembre 1992 a modifié le découpage du territoire pour des fins administratives. Ainsi, la répartition observée au tableau 15 constitue une moyenne accidentelle de deux distributions différentes, l'une avant, l'autre après la fermeture.

Le bureau Place Dupuis est bien représentatif des activités relatives à la conversion à Montréal, c'est-à-dire concentrées dans de petits immeubles de propriétaires occupants qui, dans un premier temps, avaient transformé des logements locatifs en logements à copropriété indivise.

Deux autres bureaux revêtent une certaine importance (20 %) relativement aux décisions-logements : celui du Village olympique et celui de Côte-des-Neiges avec 530 et 528 logements visés par une conversion respectivement. Alors que le bureau du Village olympique se situe à l'est de la ville, celui de Côte-des-Neiges est plutôt à l'ouest de Montréal et comprend une bonne partie du quartier Notre-Dame-de-Grâces.

Tableau 16

Répartition des décisions-logements rendues par la Régie du logement sur le territoire de la ville de Montréal selon la taille de l'immeuble et selon les anciens territoires des bureaux de la Régie de 1988 à 1995

Bureau de la Régie	Taille de l'immeuble (nombre de logements)						TOTAL
	1-2	3-4	5-7	8-15	16-30	31-100	
Ensemble	625	1 530	186	104	44	66	2 555
Côte-des-Neiges	329	99	12	39	16	33	528
Crémazie	47	81	18	13	0	0	159
Place Dupuis	185	946	79	20	28	33	1 291
Verdun	8	19	11	9	0	0	47
Village olympique	56	385	66	23	0	0	530

Au bureau du Village olympique, les logements visés par une conversion sont tous dans des immeubles dont la taille est inférieure à 16 logements ; en particulier, les décisions-logements se retrouvent surtout dans des immeubles de 3 à 4 logements (72,6 %). Quant au bureau de Côte-des-Neiges, il compte des logements visés par une conversion qui sont répartis dans des immeubles de toutes les tailles. Mais la majeure partie (62,3 %) des décisions-logements appartiennent à des immeubles comportant 1 ou 2 logements.

En somme, Montréal se différencie des autres municipalités du Québec tant par la petite taille des immeubles impliqués que par la très faible proportion de son parc de logements locatifs visés par une conversion et ce, en dépit du fait qu'elle est une ville centrale. Cette situation très singulière résulte directement du traitement particulier qu'on a accordé au territoire de la CUM lors de la levée du moratoire.

L'IMPACT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Afin de compléter l'évaluation de l'impact des conversions sur le parc de logements locatifs au Québec, on peut examiner les taux d'inoccupation sur ce marché.

Le tableau 17 présente les taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs situés dans les RMR du Québec en 1988 et en 1995. On y voit que le taux de l'ensemble des régions s'est accru, passant de 4,1 % en 1988 à 6,2 % en 1995. Deux régions métropolitaines ont vu leur taux respectif baisser, soit celle de Chicoutimi-Jonquière et celle de Sherbrooke. Or, d'après le tableau 5, ces deux régions sont celles dont le parc de logements locatifs a connu le moins de décisions-logements, soit 58 unités dans la région de Sherbrooke et 98 unités dans celle de Chicoutimi-Jonquière. Toutes les autres RMR ont vu leur taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs s'accroître au cours de la période considérée. Enfin, fait important à noter, tous les taux d'inoccupation de 1995 sont supérieurs ou égaux à 6,0 %.

Tableau 17

Taux d'inoccupation dans les immeubles de trois logements et plus, selon la région métropolitaine de recensement au Québec, en octobre 1988 et 1995 (en %)

Région métropolitaine de recensement	1988	1995
Ensemble	4,1	6,2
Chicoutimi-Jonquière	6,9	6,0
Québec	5,0	6,0
Trois-Rivières	6,0	7,2
Sherbrooke	7,8	6,2
Montréal	3,7	6,2
Hull	4,7	8,3

Source : SCHL.

En d'autres termes, si les activités de conversion de logements locatifs se sont manifestées sur le marché, elles n'ont pas réduit substantiellement l'offre de logements

puisque le nombre de logements disponibles est bien au-delà du niveau d'un marché en équilibre dans lequel le taux d'inoccupation avoisine 3 %.

Pour illustrer davantage l'abondance d'offre de logements locatifs, en particulier dans certains marchés visés par une conversion, on peut prendre en considération le territoire plus immédiat des municipalités où le taux de conversion potentiel⁸ a été plus important⁹. Le tableau 18 présente le taux d'inoccupation pour quatorze (14) municipalités.

La très grande majorité des villes (10) subissent une hausse du taux d'inoccupation entre 1988 et 1995 ; Boucherville, Shawinigan, Trois-Rivières-Ouest et Vaudreuil font exception et connaissent une légère baisse de ce taux. De même, le taux d'inoccupation de la plupart des municipalités (11) est égal ou supérieur à 5,0 % en octobre 1995. Les trois municipalités qui font exception à cette tendance sont Laval (4,9 %), Ste-Foy (4,8 %) et Vaudreuil (3,3 %).

En Outaouais, les trois villes considérées (Aylmer, Gatineau et Hull) voient leur taux d'inoccupation respectif augmenter substantiellement entre 1988 et 1995. À Laval, le rythme de croissance de ce taux est plus lent. Quant à Terrebonne, son taux d'inoccupation augmente considérablement.

Dans la région administrative de Québec, Charlesbourg et Ste-Foy voient leur taux d'inoccupation respectif subir une hausse appréciable. Dans la région Mauricie-Bois-Francs, on assiste à une stagnation de ce taux à Shawinigan alors que celui de Trois-Rivières-Ouest est en baisse sensible mais n'en demeure pas moins au-dessus de 6 %.

Enfin, dans la région de la Montérégie, le taux d'inoccupation demeure stable à Boucherville et à Vaudreuil alors qu'il augmente de façon notable à Salaberry-de-Valleyfield.

⁸ Le taux de conversion potentiel est défini comme le ratio du nombre de logements visés par rapport au nombre de logements locatifs (voir tableau 14, comme exemple).

⁹ Seules les municipalités dont le taux de conversion potentiel est égal ou supérieur à 2 % sont prises en considération.

Tableau 18

Taux d'inoccupation dans les immeubles de trois logements et plus, dans certaines municipalités du Québec, en octobre 1988 et 1995 (en %)

Territoire incluant la municipalité¹	1988	1995
Aylmer	4,8	10,8
Boucherville	5,3	5,0
Charlesbourg	6,6	9,1
Gatineau	5,0	7,6
Hull	4,7	8,3
Laval	4,3	4,9
Outremont	2,8	5,2
Salaberry-de-Valleyfield	7,8	10,8
Ste-Foy	2,9	4,8
Shawinigan	8,8	8,5
Terrebonne	3,6	6,1
Trois-Rivières-Ouest	7,4	6,2
Vaudreuil	3,7	3,3
Westmount	3,2	5,7

Source : SCHL.

¹ Dans plusieurs cas, le taux d'inoccupation n'est pas disponible pour la municipalité elle-même, mais pour un secteur immédiat qui englobe la municipalité concernée.

En définitive, on constate que les décisions-logements n'ont pas perturbé le marché du logement locatif ; en effet, l'offre de logements y est actuellement abondante et les taux d'inoccupation sont beaucoup plus élevés que ceux qu'on observe habituellement sur des marchés en équilibre.

CONCLUSION

Las decisiones relacionadas con la conversión de viviendas en Québec entre 1988 y 1995 se distribuyeron durante el período. Especialmente concentradas en las regiones de Montreal, de Québec y de l'Outaouais, las decisiones se refirieron sobre todo a inmuebles de tres viviendas o menos. Además, más de dos tercios de las decisiones emitidas se refirieron a inmuebles pertenecientes a copropietarios individuales.

En cuanto a las decisiones-viviendas, estas se repartieron de manera un poco diferente en las mismas regiones. Más de un cuarto de las viviendas afectadas por una conversión se encuentran en inmuebles de más de 100 viviendas. Además, la copropiedad indivisa afecta a más de un cuarto de las decisiones-viviendas y estas últimas se encuentran en su mayor parte en el territorio de la CUM.

Las decisiones-viviendas afectan al 1 % del parque de viviendas locativas. Las regiones administrativas de l'Outaouais, de Laval, de Québec, de la Montérégie, de Lanaudière y de la Mauricie-Bois-Francs venían más afectadas por las decisiones-viviendas que las otras. En estas regiones, se observa que las viviendas locativas afectadas por una conversión se concentran en algunas municipalidades. Solo la región de la Montérégie escapa a esta tendencia ya que las decisiones-viviendas allí son menos concentradas, tanto geográficamente como según el tamaño de los inmuebles.

Por otro lado, Montreal se distingue de las otras municipalidades de Québec, tanto por la baja proporción de su parque afectado por una conversión como por el pequeño tamaño de los inmuebles implicados en el proceso de conversión. Además, las decisiones-viviendas no han restringido el mercado locativo ya que una oferta excesiva de viviendas caracteriza siempre el mercado, oferta ilustrada por altas tasas de inocupación.

Finalmente, la eliminación del moratorio tuvo un impacto muy desigual tanto geográficamente como según el tipo de inmuebles implicados. Las decisiones-viviendas se concentraron así en ciertas ciudades centrales y el tipo de inmuebles afectados por las solicitudes de conversión, excluyendo el territorio de la CUM, varía considerablemente según el territorio afectado.

ANNEXE

Tableau A

Répartition des logements locatifs selon la région métropolitaine de recensement au Québec en 1991

Région métropolitaine de recensement	Nombre	Proportion (%)
Ensemble	1 169 715	100,00
Chicoutimi-Jonquière	22 350	1,91
Québec	117 585	10,05
Trois-Rivières	24 735	2,11
Sherbrooke	28 155	2,41
Montréal	658 685	56,31
Hull	33 880	2,90
Hors RMR	284 325	24,31

II Demandes de conversion d'immeubles locatifs en copropriété divisée au Québec, 1988-1995

Tableau B

Répartition des logements locatifs selon la région administrative au Québec en 1991

Région administrative	Nombre	Proportion (%)
Ensemble	1 169 715	100,00
Gaspésie et Îles-de-la-Madeleine	8 465	0,72
Bas-St-Laurent	22 670	1,94
Saguenay – Lac-St-Jean	34 735	2,97
Québec	112 305	9,60
Chaudière – Appalaches	34 260	2,93
Mauricie – Bois-Francs	66 920	5,72
Estrie	42 095	3,60
Montérégie	151 665	12,97
Communauté urbaine de Montréal	503 835	43,07
Laval	41 050	3,51
Lanaudière	29 850	2,55
Laurentides	45 070	3,85
Outaouais	38 860	3,32
Abitibi-Témiscamingue	20 485	1,75
Côte-Nord	11 505	0,99
Nord du Québec	5 945	0,51