



LE MARCHÉ  
DE L'HABITATION

# LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

**RMR DE MONTRÉAL**

DATE DE PUBLICATION : FÉVRIER 2021

Canada



## Table de matières

- 3 Faits saillants
- 3 Introduction
- 4 Peu de nouveaux appartements locatifs dans la majorité des arrondissements de la ville de Montréal
- 5 La conversion d'immeubles locatifs en copropriétés indivises est concentrée dans certains secteurs centraux de la ville de Montréal
- 7 **Conclusion**
- 8 **Annexe**
- 8 Définitions
- 8 Méthodologie
- 9 Moins de duplex, mais plus de triplex et de quadruplex depuis 12 ans à Montréal



**Lukas Jasmin-Tucci**  
Économiste



**Francis Cortellino**  
Économiste

« De 2011 à 2019, environ 3 900 appartements locatifs, soit environ 1 % du parc locatif, ont été convertis en copropriétés indivises dans le Grand Montréal, plus particulièrement dans de petits immeubles du Plateau-Mont-Royal, de Rosemont-La-Petite-Patrie et de Hochelaga-Maisonneuve. Étant donné la faible construction de nouvelles unités locatives dans ces secteurs, ces conversions sont possiblement venues limiter le choix des locataires. »

---

# Est-ce que la conversion d'immeubles locatifs en copropriétés indivises est fréquente dans le Grand Montréal?

## Faits saillants

- Un enjeu important soulevé au cours des dernières années est la possible diminution du choix des locataires en raison de la conversion d'appartements locatifs en copropriétés. L'accès à de nouvelles données nous permet d'analyser ce phénomène pour déterminer s'il est un répandu ou isolé dans le Grand Montréal et ses différents secteurs.
- De 2011 à 2019, environ 3 900 appartements locatifs ont été convertis en copropriétés indivises dans la région métropolitaine de Montréal, soit environ 1 % du parc locatif. Sur cette période, le phénomène s'est surtout concentré de 2011 à 2013, et la tendance est à la baisse depuis.
- La majorité des logements convertis se trouve à Montréal, plus particulièrement dans les arrondissements de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, de Rosemont–La Petite-Patrie et du Plateau-Mont-Royal. Ces conversions représentaient moins de 2 % du parc locatif dans ces secteurs. Néanmoins, le nombre d'appartements convertis dans ces trois arrondissements (2 250) pendant cette période demeure supérieur à la construction de nouveaux logements locatifs (1 200).
- La conversion d'appartements locatifs en copropriétés indivises a donc occasionné le retrait d'unités locatives du marché, de 2011 à 2019. Il pourrait s'en être suivi une pression à la baisse sur le taux d'inoccupation qui a compliqué la recherche de logements pour les ménages locataires. Cependant, il s'agit d'un phénomène en forte décroissance, dont la période la plus importante remonte à 2012. Les baisses du taux d'inoccupation observées entre 2015 et 2019 dans la RMR signalent donc que d'autres facteurs liés à l'offre et à la demande ont vraisemblablement influé sur le marché locatif.

## Introduction

Après avoir connu une longue période de faible activité, la construction d'appartements locatifs est en forte hausse depuis environ cinq ans dans le Grand Montréal. Cette augmentation du nombre de logements devrait<sup>1</sup> faire augmenter le choix pour les nombreux locataires du Grand Montréal et ainsi diminuer la pression sur les loyers. Néanmoins, il se peut que cette arrivée massive de nouveaux logements n'ait pas été également répartie sur tout le territoire montréalais, et que certains secteurs aient moins bénéficié que d'autres de cet ajout au stock d'unités locatives existantes.

Par ailleurs, pendant la même période, des immeubles existants pourraient aussi avoir été retirés du marché locatif et avoir fait baisser l'offre. Les conversions d'immeubles locatifs en copropriétés en sont un exemple<sup>2</sup>.

Dans le cas de la conversion d'unités locatives en copropriétés divises (voir les définitions), un processus réglementaire est généralement en place<sup>3</sup>, ce qui permet aux municipalités de mieux mesurer l'ampleur de ce phénomène<sup>4</sup>.

Par contre, la conversion d'appartements locatifs en copropriétés indivises (voir les définitions) n'est pas régie par un processus réglementaire aussi structuré. Il est donc beaucoup plus difficile de mesurer son importance et son évolution au cours des dernières années dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal.

À la lumière de ces dernières informations et ayant maintenant aussi accès à de nouvelles données sur les conversions d'immeubles locatifs en copropriétés indivises de 2011 à 2019 (voir la méthodologie), il devient important de se demander si certains secteurs du Grand Montréal ont été plus touchés que d'autres par ces conversions au fil des dernières années, et, le cas échéant, quel a été l'ampleur de ce phénomène.

<sup>1</sup> Toutes choses étant égales par ailleurs.

<sup>2</sup> La démolition de bâtiments pour diverses raisons est un autre exemple.

<sup>3</sup> Par exemple, à l'intérieur de la ville de Montréal, le propriétaire d'un immeuble locatif peut devoir demander à l'arrondissement une dérogation à l'interdiction de convertir des logements. Par la suite, le propriétaire devra faire une demande d'autorisation de conversion à la Régie du logement, qui rendra sa décision ultérieurement. Pour plus de détails, veuillez consulter le <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/conversion-en-copropriete>, 30 octobre 2020).

<sup>4</sup> Des données annuelles sur le nombre de demandes de conversion sont disponibles auprès du Tribunal administratif du logement (TAL). Ces demandes peuvent être acceptées ou rejetées par le TAL.

Dans la même problématique, il est aussi important de vérifier le niveau de la construction de nouveaux logements locatifs dans les secteurs où les conversions ont été plus fréquentes. Un faible ajout d'unités locatives neuves combiné à un grand nombre de conversions dans un secteur donné pourrait venir réduire la quantité de logements offerts en location. Il en résulterait possiblement un choix limité pour les locataires sur le marché et une pression accrue sur les loyers qui réduirait l'abordabilité.

À ce stade, il est important de mentionner que l'objectif du présent rapport n'est pas de mesurer l'évolution exacte du parc locatif de 2011 à 2019 dans la RMR de Montréal et ses différents secteurs. Plusieurs autres facteurs qui sortent de la portée de cette étude peuvent influencer cette évolution : démolitions de logements locatifs existants, conversions d'anciens commerces en immeubles locatifs résidentiels, etc.<sup>5</sup>

La présente étude porte donc essentiellement sur les conversions d'immeubles de trois unités locatives et plus en copropriétés indivises<sup>6</sup>, pour lesquelles peu de données étaient disponibles auparavant.

Plus précisément, voici les questions auxquelles nous tenterons de répondre :

- Comment la construction d'appartements locatifs a-t-elle été répartie géographiquement au cours des dernières années dans le Grand Montréal? Certains secteurs se démarquent-ils?
- Est-ce que la conversion d'appartements locatifs en copropriétés indivises a été fréquente au cours des dernières années dans le Grand Montréal? Comment la situation diffère-t-elle entre les secteurs?

Les réponses à ces questions pourront nous aider à mieux comprendre l'évolution de l'offre locative dans le marché immobilier montréalais et ses différents secteurs au cours des dernières années.

## Peu de nouveaux appartements locatifs dans la majorité des arrondissements de la ville de Montréal

De 2011 à 2014, le nombre de nouveaux appartements locatifs<sup>7</sup> dont la construction se terminait et qui venaient s'ajouter au parc locatif était relativement faible, soit d'environ 1 700 en moyenne

par année. De 2015 à 2019, avec le ralentissement du marché des copropriétés neuves, un nombre croissant d'unités locatives ont été construites et un peu plus de 6 000 unités sont venues s'ajouter chaque année (en moyenne)<sup>8</sup>.

Par contre, la répartition de ces nouvelles unités sur le territoire du Grand Montréal a été quelque peu inégale. De 2011 à 2019, environ les trois quarts de ces unités étaient situées à l'extérieur de la ville de Montréal, plus particulièrement en banlieue.

À l'intérieur de la ville de Montréal, les nouvelles unités locatives étaient aussi concentrées dans quelques arrondissements seulement (voir le tableau 1). Dans la vaste majorité des arrondissements, à peine quelques dizaines d'unités sont venues s'ajouter au parc locatif existant. Les arrondissements du Sud-Ouest (incluant Griffintown) et de Ville-Marie font exception : ensemble, ils ont récolté environ 500 nouveaux appartements locatifs chaque année en moyenne depuis 2011<sup>9</sup>.

**Tableau 1 : Achèvements d'appartements locatifs traditionnels\* dans les arrondissements de la ville de Montréal, moyenne annuelle de 2011 à 2019**

Arrondissements	Unités
Anjou, Lachine, L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève, Le Plateau-Mont-Royal, Montréal-Nord, Outremont, Saint-Laurent, Verdun	Moins de 20 unités
Pierrefonds-Roxboro, Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, Saint-Léonard	Entre 21 et 50 unités
Ahuntsic-Cartierville, Lasalle, Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Rosemont-La-Petite-Patrie, Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	Entre 51 et 75 unités
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, Le Sud-Ouest, Ville-Marie	Plus de 75 unités

Source : SCHL

\*Excluant les appartements en résidence pour personnes âgées et les coopératives.

Étant donné que la plupart des arrondissements de la ville de Montréal n'ont pu connaître une augmentation importante de leur parc locatif à travers la construction de logements neufs, il devient encore plus important de vérifier si ces arrondissements ont perdu des unités locatives au profit de la copropriété indivise. Le cas échéant, il faudra mesurer l'ampleur de ces pertes. C'est le sujet de la prochaine section.

<sup>5</sup> Les logements retirés de la location à long terme pour être offerts à court terme à des fins touristiques ne sont pas non plus considérés dans ce rapport.

<sup>6</sup> Voir l'annexe sur la méthodologie pour plus de détails.

<sup>7</sup> En excluant les appartements en résidence pour personnes âgées et les coopératives.

<sup>8</sup> Pendant la période de 2015 à 2019, la hausse a été graduelle. Le nombre est passé d'environ 2 500 en 2015 à 10 500 en 2019.

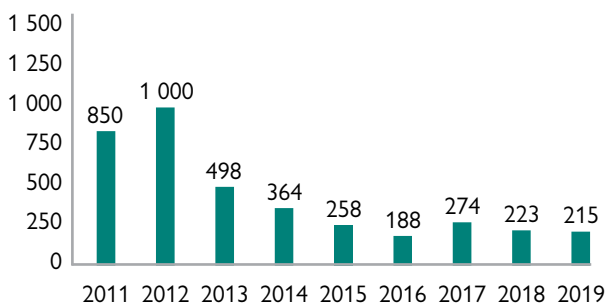
<sup>9</sup> Comme il est mentionné précédemment, la moyenne pour la période de 2015 à 2019 est beaucoup plus élevée que pour la période de 2011 à 2014.

## La conversion d'immeubles locatifs en copropriétés indivises est concentrée dans certains secteurs centraux de la ville de Montréal

De 2011 à 2019, 975 immeubles locatifs ont été convertis en copropriétés indivises dans la région métropolitaine de Montréal (presque toutes sont situées sur le territoire de la ville de Montréal). Ces immeubles correspondent à un total de 3 924 appartements convertis en copropriétés indivises dans le Grand Montréal, soit environ 1 % de toutes les unités locatives<sup>10</sup>. Sur cette période, le phénomène s'est surtout concentré de 2011 à 2013, période qui regroupe 60 % des conversions ayant été réalisées depuis le début de la comptabilisation de ces données, en 2011.

Depuis, la tendance est à la baisse. En 2019, 215 appartements ont été convertis en copropriétés indivises dans la ville de Montréal, ce qui est loin du sommet de 1 000 appartements en 2012 (voir la figure 1). Cette évolution à la baisse au cours des dernières années semble aussi s'être produite du côté des conversions en copropriétés divises<sup>11</sup>.

**Figure 1 : Nombre d'appartements locatifs convertis en copropriétés indivises\*, ville de Montréal**



Sources : JLR, calculs de la SCHL

\*Immeubles de trois unités et plus. Certaines exclusions s'appliquent (voir la méthodologie).

Il est difficile de connaître les causes exactes de cette diminution du nombre de conversions au cours des sept dernières années. Par contre, la baisse observée à partir de 2013 coïncide généralement avec la période où le marché de la copropriété s'est fortement détendu et où l'offre de copropriétés existantes (ou neuves) est devenue très importante. Pendant cette période, les ménages qui voulaient acquérir une copropriété avaient l'embarras du choix, ce qui fait que l'option d'acheter un immeuble locatif pour le convertir en copropriétés indivises a dû être beaucoup moins utilisée.

Par ailleurs, près de 80 % des immeubles convertis sont de petite taille (trois ou quatre logements)<sup>12</sup>. Au début de la période à l'étude, on retrouve occasionnellement quelques grands immeubles de huit logements ou plus qui étaient convertis en copropriétés indivises, mais ces cas sont devenus l'exception depuis 2015.

La majorité (57 %) de ces logements convertis se concentre dans trois arrondissements de la ville de Montréal : Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Rosemont-La Petite-Patrie et Le Plateau-Mont-Royal<sup>13</sup>. Dans Le Plateau-Mont-Royal, on retrouve plus du quart des conversions du Grand Montréal. Ces trois arrondissements comptent à eux seuls 2 256 appartements convertis en copropriétés indivises depuis 2011 (voir le tableau 2). Cela correspond à un peu moins de 2 % du nombre de logements retirés du parc locatif de ces trois arrondissements<sup>14</sup>. Au cours de la même période dans ces trois arrondissements, on compte l'achèvement de seulement 1 194 logements traditionnels neufs<sup>15</sup>, ce qui représente environ la moitié des pertes liées aux conversions.

<sup>10</sup> Parc locatif de 2019 du Grand Montréal, selon les données de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL.

<sup>11</sup> En 2011-2012 et 2012-2013 (exercices financiers), le TAL avait reçu, pour la ville de Montréal, des demandes pour la conversion de 521 et 668 appartements en copropriété, respectivement. Depuis cette époque, ce nombre a graduellement baissé pour atteindre 115 logements en 2019-2020.

<sup>12</sup> Dans le cas des copropriétés divises, de 2014 à 2019, 97 % des logements pour lesquels une demande de conversion a été faite au TAL se trouvaient dans des duplex ou des triplex.

<sup>13</sup> Dans le cas des copropriétés divises, de 2014 à 2019, ces trois arrondissements représentaient 42 % des logements pour lesquels une demande de conversion a été faite au TAL.

<sup>14</sup> Pour estimer le parc locatif de ces arrondissements, deux sources de données ont été utilisées. Dans un premier temps, le rôle d'évaluation foncière de la ville de Montréal en 2007 a permis d'obtenir le nombre d'unités globales se trouvant dans des immeubles de deux à cinq logements. Ensuite, afin d'être en phase avec notre étude qui ne considère que les immeubles de trois unités et plus, nous avons exclu le nombre de logements situés dans des duplex. Dans les deux cas, les données proviennent du *Profil des ménages et des logements* et du *Profil sociodémographique* (Ville de Montréal), tous deux fondés sur des données du rôle foncier de 2007 et du Recensement de 2006 de Statistique Canada.

<sup>15</sup> En excluant les appartements en résidence pour personnes âgées et les coopératives.

**Tableau 2 : Nombre d'appartements locatifs convertis en copropriétés indivises\* de 2011 à 2019 dans les arrondissements de la ville de Montréal**

Arrondissements	Nombre	%
Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce	341	9
Le Plateau-Mont-Royal	997	26
Le Sud-Ouest	174	4
Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	605	16
Outremont	150	4
Rosemont/La Petite-Patrie	654	17
Verdun (incluant L'Île-des-Sœurs)	284	7
Ville-Marie	251	6
Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension	286	7
Autres arrondissements	128	3
<b>Ville de Montréal</b>	<b>3 870</b>	<b>100</b>

Sources : JLR, calculs de la SCHL

\*Immeubles de trois unités et plus. Certaines exclusions s'appliquent (voir la méthodologie).

Certains secteurs ressortent au sein même des arrondissements. Dans la partie nord du Plateau-Mont-Royal, le quadrilatère composé des rues Rachel (sud), Jeanne-Mance (ouest) et des voies ferrées du Canadien Pacifique (nord et est)<sup>16</sup> comprend 664 logements convertis en copropriétés indivises, soit 17 % de toutes les conversions du Grand Montréal.

Plus à l'Est, dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, le secteur Hochelaga-Maisonneuve<sup>17</sup> comptait 579 logements convertis en copropriétés indivises, soit 15 % de toutes les conversions du Grand Montréal.

Dans l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, la plupart des conversions se concentrent dans les secteurs de La Petite-Patrie et du Vieux-Rosemont, entre les rues Jean-Talon (nord), Iberville (est) et les voies ferrées du Canadien Pacifique (sud et ouest)<sup>18</sup>. On y retrouve 555 conversions, soit 14 % du total du Grand Montréal.

L'essentiel du reste des conversions se retrouve dans les arrondissements de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Ville-Marie, Verdun et Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce. Bien que le phénomène soit plus concentré dans certains secteurs que d'autres, une tendance à la baisse sur la période à l'étude est observée dans tous les arrondissements.

La conversion d'un immeuble locatif en copropriétés indivises ne signifie pas nécessairement une perte d'unités locatives, puisque le Grand Montréal compte un nombre important de copropriétés offertes en location. Toutefois, certaines conventions d'indivision interdisent de louer les logements. Dans les cas où la location serait permise, le Code civil du Québec n'autorise pas la reprise du logement par le locateur pour son usage personnel<sup>19</sup>.

Ainsi, ces restrictions laissent supposer que les appartements convertis en copropriétés indivises ne sont vraisemblablement pas destinés au marché locatif. Par conséquent, leur retrait du marché locatif est probablement plus définitif que dans le cas de copropriétés divises, dont environ 20 % sont offertes en location à Montréal<sup>20</sup>.

La conversion d'appartements locatifs en copropriétés indivises occasionne donc une réduction de l'offre sur le marché locatif. Elle peut donc entraîner une pression à la baisse sur le taux d'inoccupation et compliquer la recherche de logement pour les ménages locataires. Il s'agit toutefois d'un phénomène en forte décroissance, dont la période la plus importante pour le marché locatif remonte à 2012.

Les baisses du taux d'inoccupation entre 2015 et 2019<sup>21</sup> dans le Grand Montréal correspondent aussi à une période de faibles conversions d'appartements locatifs en copropriétés indivises. Cette baisse du taux d'inoccupation a d'ailleurs été observée à l'échelle de toute la région métropolitaine, y compris dans des zones où la conversion en copropriété était inexistante, signe que d'autres facteurs fondamentaux de l'offre et de la demande étaient principalement à l'œuvre.

<sup>16</sup> Correspond aux régions de tri d'acheminement H2J, H2H et H2T.

<sup>17</sup> Correspond aux régions de tri d'acheminement H1W et H1V.

<sup>18</sup> Correspond aux régions de tri d'acheminement H2S, H1Y et H2G.

<sup>19</sup> Art.1958 du Code civil du Québec. Le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble ne peut reprendre aucun logement s'y trouvant, à moins qu'il n'y ait qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier soit son conjoint.

<sup>20</sup> Plus précisément, sur l'île de Montréal. Source : SCHL.

<sup>21</sup> Le taux est descendu de 4,2 % en 2015 à 1,6 % en 2019 dans la ville de Montréal.

## Conclusion

L'ensemble des résultats présentés dans ce rapport montre que l'offre de logements locatifs a possiblement diminué au cours des dernières années dans certains arrondissements de la ville de Montréal. Il demeure difficile à ce stade d'estimer l'effet qu'auraient pu avoir ces conversions sur le taux d'occupation et la variation des loyers, mais la forte diminution de la conversion d'appartements locatifs en copropriétés indivises au cours des années récentes donne à penser que plusieurs autres facteurs ont pu entrer en ligne de compte, notamment l'évolution de la demande.

Néanmoins, dans des périodes de forte demande locative, comme ces dernières années dans le Grand Montréal, cette réduction de l'offre est probablement venue complexifier la recherche d'un nouveau logement pour les locataires dans certains secteurs de la métropole.

À moyen et long terme, il sera aussi intéressant de vérifier si le nombre de conversions pourrait éventuellement repartir à la hausse dans les secteurs où l'offre de copropriétés demeurerait faible sur une longue période.

## Ressources supplémentaires

### Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



[schl.ca/bulletinrecherche](https://schl.ca/bulletinrecherche)

### Restez au courant

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation



[schl.ca/marchedelhabitation](https://schl.ca/marchedelhabitation)

# Annexe

## Définitions

Selon la chambre des notaires du Québec :

« On dit qu'un immeuble est détenu en copropriété divise lorsqu'il est « scindé » en deux fractions ou plus. Chaque fraction peut appartenir à une ou plusieurs personnes. L'exemple le plus connu de copropriété divise est l'immeuble abritant des condos. Chaque propriétaire d'une fraction détient la propriété exclusive d'une partie privative (le condo) de l'immeuble. Chaque propriétaire détient une quote-part dans les parties communes de l'immeuble appartenant à l'ensemble des copropriétaires. Cette quote-part correspond à la valeur relative de la fraction dans les parties communes de l'immeuble. Cette valeur est indiquée dans la déclaration de copropriété que le vendeur remet à l'acheteur et qui est publiée au registre foncier.»<sup>22</sup>

Toujours selon la chambre des notaires du Québec :

« L'immeuble détenu en copropriété par indivision comporte un seul cadastre, autrement dit un seul lot, mais il appartient à plusieurs personnes, les indivisaires. Aucun de ces indivisaires n'est propriétaire d'une partie privative de l'immeuble, mais chacun d'eux possède une part dans la totalité de l'immeuble.»<sup>23</sup>

## Méthodologie

Dans le présent rapport, les conversions concernent les immeubles locatifs de trois unités et plus<sup>24</sup>. Étant donné que le statut des duplex semblait fluctuer davantage dans le temps (par exemple, des logements locatifs sont convertis en copropriétés indivises puis redeviennent des logements locatifs), ceux-ci ont été exclus de l'analyse.

L'apparition d'une convention d'indivision (contrat entre les différents propriétaires d'un immeuble en indivision, les indivisaires) est l'un des signes démontrant qu'un immeuble locatif a été converti en copropriété indivise. Cette convention

d'indivision doit par la suite être publiée au registre foncier du Québec, donnée que la firme JLR, une société d'Equifax, collecte depuis maintenant 2011. Les résultats du présent rapport couvrent donc la période de 2011 à 2019<sup>25</sup>.

La création d'une publication d'indivision, quoique recommandée, n'est cependant pas obligatoire. Par ailleurs, la publication d'une convention d'indivision peut aussi survenir à n'importe quel moment par suite de la conversion d'un immeuble locatif. Par exemple, un immeuble locatif pourrait avoir été vendu entre les indivisaires (ventes indivises) en 2008, mais la création et la publication d'une convention d'indivision entre ces mêmes propriétaires pourrait n'être survenue qu'en 2014.

Afin de ne pas comptabiliser, à partir de 2011, des immeubles locatifs qui auraient été convertis avant cette date (mais avec une convention d'indivision à partir de 2011), sont exclus des résultats les immeubles locatifs où au moins trois ventes indivises ont été enregistrées avant 2011. En d'autres mots, si un immeuble locatif a été vendu en plusieurs parts à des personnes avant 2011, cela signifie qu'il a probablement été converti en copropriétés indivises aussi avant 2011, bien avant l'apparition d'une convention d'indivision quelques années plus tard.

Par ailleurs, afin de détecter les conversions d'immeubles locatifs où une convention d'indivision n'aurait pas été utilisée, il est utile de consulter l'acte notarié d'une vente indivise, qui peut aussi contenir un passage stipulant le droit d'usage exclusif ou de jouissance d'un des propriétaires sur une partie de l'immeuble<sup>26</sup>. Par exemple, un des indivisaires pourrait être le seul à pouvoir utiliser un appartement ou un stationnement en particulier. Cette présence d'un droit d'usage exclusif dans la vente indivise est donc un autre indicateur nous permettant de repérer des immeubles locatifs qui ont été convertis en copropriétés indivises.

<sup>22</sup> <https://www.cnq.org/vos-services-notariaux/immobilier/condo-la-copropriete-divise/#faq-1020>, le 27 janvier 2020.

<sup>23</sup> <https://www.cnq.org/la-chambre-et-votre-protection/faq/quest-ce-que-la-copropriete-par-indivision/>, le 27 janvier 2020.

<sup>24</sup> Sans locaux commerciaux.

<sup>25</sup> Au moins une vente indivise doit aussi être attribuée à l'immeuble. Les ventes indivises liées, multiples ou inférieures à 30 000 \$ ne sont pas incluses dans les données de cette étude étant donné qu'elles ne représentent généralement pas une réelle conversion d'immeuble locatif, ou bien parce qu'elles ne permettent pas d'établir le nouveau statut de l'immeuble.

<sup>26</sup> Dans le cas où il y aurait une convention d'indivision et un droit d'usage exclusif dans la vente indivise pour un même immeuble, mais avec deux années de publications différentes, l'année de conversion la plus ancienne est utilisée. Par contre, ces deux années concordent la majorité du temps.



Cette méthodologie permet donc probablement de recenser la vaste majorité des immeubles locatifs convertis en copropriétés indivises depuis 2011, bien qu'il demeure possible que quelques cas puissent avoir échappé à l'analyse<sup>27</sup>.

## Moins de duplex, mais plus de triplex et de quadruplex depuis 12 ans à Montréal

Des discussions ont présentement lieu dans certains arrondissements de la ville de Montréal sur la nécessité de limiter la réduction<sup>28</sup> du nombre de logements locatifs disponibles sur leur territoire, plus particulièrement dans les duplex et les triplex – par exemple, en limitant la conversion de duplex en maisons unifamiliales.

À cet effet, il devient intéressant de se poser les questions suivantes : est-ce que le nombre d'unités locatives est réellement en baisse à Montréal? Le cas échéant, le portrait est-il le même pour les immeubles locatifs de toutes les tailles?

Cette courte analyse a donc pour but d'examiner l'évolution du parc du locatif de la ville de Montréal au cours des dernières années. Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), en utilisant les données du rôle foncier, fournit chaque année des données sur le parc immobilier pour les différents types de logements dans l'ensemble des municipalités, villes et villages de la province<sup>29</sup>. Le tableau 1 ci dessous indique, pour la ville de Montréal, le nombre d'immeubles locatifs<sup>30</sup> selon la taille (nombre d'appartements) en 2008 et 2020 et sa variation entre ces deux années.

Ainsi, entre 2008 et 2020, une baisse d'environ 6 000 duplex (ou 12 000 logements) a été observée dans la ville de Montréal, ce qui représente presque 10 % de tous les immeubles de cette catégorie. Certains d'entre eux ont pu être convertis en d'autres types de propriétés, telles que des copropriétés divisées ou des maisons unifamiliales, ou même démolis.

**Tableau 1 : Nombre d'immeubles locatifs\* selon la taille, ville de Montréal**

Taille	2008	2020	Variation en nombre	Variation en %
2 logements	62 194	56 319	-5 875	-9,4
3 logements	35 695	37 408	1 713	4,8
4 logements	13 409	14 611	1 202	9,0
5 logements	6 496	6 458	-38	-0,6
6 à 9 logements	12 082	12 140	58	0,5
10 à 19 logements	3 472	3 463	-9	-0,3
20 à 29 logements	1 392	1 422	30	2,2
30 à 49 logements	984	1 005	21	2,1
50 à 99 logements	550	560	10	1,8
100 logements et plus	299	337	38	12,7

Sources: Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, SCHL (calculs)

\*Inclut aussi les copropriétés indivises.

<sup>27</sup> Par exemple, en l'absence d'une convention d'indivision ou d'un passage clair dans l'acte notarié démontrant qu'un propriétaire a le droit d'un usage exclusif sur une partie de l'immeuble.

<sup>28</sup> Ainsi que la division et la subdivision d'appartements.

<sup>29</sup> <https://www.mamh.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/donnees-statistiques/>, 16 octobre 2020.

<sup>30</sup> Inclut aussi les copropriétés indivises.

Il est aussi possible que des duplex abritant de plus grands appartements aient été transformés en triplex (ou même en quadruplex). Par exemple, un grand logement situé au deuxième étage d'un duplex aurait pu être transformé en deux plus petites unités. L'année où la perte de duplex a été la plus importante (-1 340 duplex en 2011) est aussi celle où l'augmentation des triplex a été la plus forte (+711). Cette hausse ne peut d'ailleurs pas s'expliquer par les mises en chantier de triplex neufs à Montréal, ceux-ci se comptant seulement par quelques dizaines d'unités chaque année.

Ainsi, sur la période de 2008 à 2020, environ 1 700 triplex (ou 5 100 logements) et 1 200 quadruplex (4 800 logements) sont venus s'ajouter sur le territoire montréalais. Il est donc possible que de grands appartements aient été transformés en plusieurs plus petites nouvelles unités. Une hausse du stock a aussi été observée pour la vaste majorité des immeubles de plus grande taille. Au total, le parc locatif global de la ville de Montréal a donc augmenté entre 2008 et 2020.

Néanmoins, le choix pour les locataires montréalais n'est plus le même qu'auparavant. Certaines unités de duplex ont été converties en d'autres types d'habitations ou transformées en de plus petits appartements. Ces observations laissent présager qu'il y a maintenant moins de logements pour les ménages de grande taille, mais plus pour ceux de taille plus petite.

Par ailleurs, étant donné leur superficie plus restreinte, ces petites unités devraient généralement avoir des loyers plus bas que les appartements plus grands qu'ils ont remplacés. Néanmoins, les rénovations qui accompagnent généralement ces transformations peuvent aussi exercer une pression à la hausse sur les loyers.

Pendant ce temps, la quantité de logements situés dans des immeubles de grande taille, plus particulièrement dans les édifices de 100 unités et plus, a fortement augmenté. Ces immeubles, normalement situés dans les secteurs urbains plus centraux, viennent aussi généralement avec des loyers plus élevés. Par exemple, selon notre Enquête sur le marché locatif de 2020, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles de 100 unités et plus était de 1 428 \$, alors qu'il s'élevait à 856 \$ dans les immeubles de trois à cinq logements. Par conséquent, cette transformation du marché vers des appartements situés dans de grandes tours peut aussi avoir une incidence sur l'abordabilité des appartements.

En conclusion, les données fournies dans le présent rapport indiquent que l'offre de logements locatifs a augmenté depuis 12 ans dans la ville de Montréal. Par contre, cette augmentation nette dissimule des réalités différentes : le nombre de logements dans les duplex a diminué, et cette perte n'a pas été compensée par l'augmentation du nombre d'appartements situés dans des triplex ou des quadruplex. Un nombre accru de très grandes tours de logements locatifs ont vu le jour, ce qui a propulsé l'offre globale d'appartements à la hausse.

La dynamique du marché locatif montréalais a probablement changé en conséquence, les revenus nécessaires pour accéder aux logements de ces grands immeubles n'étant pas les mêmes que pour les autres logements du marché. Notre Enquête sur les logements locatifs, publiée en janvier 2021, permet de mieux mesurer l'état du marché (taux d'inoccupation et loyers) de ces petits et grands immeubles en période de pandémie.

## La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à [schl.ca](http://schl.ca) ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2021, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse [centre\\_du\\_savoir\\_logement@schl.ca](mailto:centre_du_savoir_logement@schl.ca). Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Nombre d'appartements locatifs convertis  
en copropriétés indivises\*, ville de Montréal

Année	Nombre d'appartements locatifs
2011	850
2012	1 000
2013	498
2014	364
2015	258
2016	188
2017	274
2018	223
2019	215

Sources : JLR, calculs de la SCHL

\*Immeubles de trois unités et plus. Certaines exclusions s'appliquent (voir la méthodologie).