



## PRIX DE REVENTE DES COPROPRIÉTÉS : PARLONS PIED CARRÉ

*Ce document se veut une mise à jour de l'étude de la **Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ)** sur les prix moyens des copropriétés au pied carré. Cette statistique permet d'éliminer l'effet de la taille des logements afin d'obtenir une meilleure mesure comparative des prix dans différents secteurs géographiques. Les statistiques présentées dans cette étude se réfèrent aux transactions de copropriétés divisées enregistrées en 2016 sur le système Centris® des courtiers immobiliers et excluant les constructions neuves.*

### De Trois-Rivières à Montréal : du simple au double

Sans surprise, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal est l'endroit où, en 2016, les copropriétés se sont vendues le plus cher par rapport à leur superficie nette, avec un prix moyen<sup>1</sup> de 270 \$ au pied carré (voir tableau 1). Plus spécifiquement, ce sont l'île de Montréal et Laval qui présentaient les marchés de la copropriété les plus chers du Québec, avec des prix moyens au pied carré de 320 \$ et de 227 \$ respectivement. Il importe également de noter qu'avec une superficie moyenne de 985 pieds carrés, les unités vendues dans la RMR de Montréal étaient généralement plus petites que les copropriétés vendues ailleurs en province, où la superficie moyenne dépassait les 1 000 pieds carrés.

La RMR de Québec succède à celle de Montréal dans ce palmarès, avec un prix moyen au pied carré de 215 \$, suivie de celle de Sherbrooke, avec 166 \$ le pied carré. La RMR de Gatineau n'est pas loin derrière avec un prix moyen de 165 \$ le pied carré, et celle de Trois-Rivières ferme la marche, à 142 \$ le pied carré, ce qui en fait le marché de la copropriété le plus abordable de la province.

À l'extérieur des régions métropolitaines, nous retrouvons dans le « top 3 » des secteurs les plus chers l'agglomération de Mont-Tremblant (220 \$/pi<sup>2</sup>), suivie de Saint-Sauveur (197 \$/pi<sup>2</sup>) et de Granby<sup>2</sup> (197 \$/pi<sup>2</sup>).

À l'extérieur des régions métropolitaines, nous retrouvons dans le « top 3 » des secteurs les plus chers l'agglomération de Mont-Tremblant (220 \$/pi<sup>2</sup>), suivie de Saint-Sauveur (197 \$/pi<sup>2</sup>) et de Granby (197 \$/pi<sup>2</sup>).

<sup>1</sup> Il n'y a pas de distinction ici quant au type de construction (structure de béton vs structure de bois) des copropriétés.

<sup>2</sup> L'agglomération de Granby comprend les municipalités de Bromont, de Saint-Alphonse, de Granby et de Saint-Paul-d'Abbotsford.

**Tableau 1 : Prix moyens au pied carré des copropriétés vendues en 2016**

Secteurs géographiques	Prix moyen/ pied carré	Minimum	Maximum
RMR de Gatineau	165 \$	92 \$	491 \$
Ville de Gatineau	165 \$	92 \$	491 \$
RMR de Montréal	270 \$	76 \$	1 000 \$
Île de Montréal	320 \$	87 \$	1 000 \$
Laval	227 \$	76 \$	506 \$
Rive-Nord	180 \$	82 \$	434 \$
Rive-Sud	206 \$	96 \$	582 \$
Vaudreuil-Soulanges	183 \$	79 \$	367 \$
RMR de Québec	215 \$	76 \$	647 \$
Agglomération de Québec	219 \$	76 \$	647 \$
Rive-Sud de Québec	184 \$	86 \$	392 \$
RMR de Sherbrooke	166 \$	79 \$	387 \$
Ville de Magog	180 \$	79 \$	387 \$
Ville de Sherbrooke	152 \$	92 \$	336 \$
RMR de Trois-Rivières	142 \$	85 \$	327 \$
Agglomération de Granby	197 \$	77 \$	414 \$
Agglomération de Mont-Tremblant	220 \$	93 \$	461 \$
Agglomération de Saint-Hyacinthe	171 \$	95 \$	323 \$
Agglomération de Saint-Jean-sur-Richelieu	171 \$	82 \$	366 \$
Agglomération de Saint-Sauveur	197 \$	81 \$	351 \$

Source : FCIQ par le système Centris®

## Béton versus bois et briques

En segmentant les données selon la taille des immeubles cette fois, nous observons que les copropriétés à l'intérieur de grandes structures en béton<sup>3</sup> affichent généralement un prix moyen au pied carré plus élevé que celles qui se retrouvent dans de plus petites structures en bois et briques (voir tableau 2). En plus d'offrir une excellente insonorisation, les grands immeubles de copropriétés fournissent généralement de nombreux autres avantages comme des ascenseurs, divers services ainsi que des aires communes. De plus, ceux-ci sont traditionnellement situés dans des quartiers centraux recherchés par les acheteurs.

En plus d'offrir une excellente insonorisation, les grands immeubles de copropriétés fournissent généralement de nombreux autres avantages comme des ascenseurs, divers services ainsi que des aires communes.

<sup>3</sup> Les immeubles en béton ont été répertoriés selon le nombre d'étages. Ainsi, les immeubles de quatre étages et plus sont considérés comme ayant des structures en béton.

**Tableau 2 : Prix moyens au pied carré selon le type d'immeuble**

Secteurs géographiques	Immeubles en béton	Immeubles en bois et briques
<b>RMR de Gatineau</b>	199 \$	150 \$
Ville de Gatineau	199 \$	150 \$
<b>RMR de Montréal</b>	320 \$	236 \$
Île de Montréal	352 \$	290 \$
Laval	263 \$	208 \$
Rive-Nord	206 \$	174 \$
Rive-Sud	233 \$	195 \$
Vaudreuil-Soulanges	208 \$	170 \$
<b>RMR de Québec</b>	253 \$	186 \$
Agglomération de Québec	219 \$	76 \$
Rive-Sud de Québec	184 \$	86 \$
<b>RMR de Sherbrooke</b>	**	153 \$
Ville de Magog	**	79 \$
Ville de Sherbrooke	**	92 \$
Agglomération de Granby	**	207 \$
Agglomération de Saint-Hyacinthe	**	163 \$
Agglomération de Saint-Jean-sur-Richelieu	**	171 \$

Source : FCIQ par le système Centris®

\*\* Nombre insuffisant de transactions pour obtenir une statistique fiable (< 50 ventes)

Dans la RMR de Montréal, le prix moyen des unités situées dans de grands bâtiments était de 320 \$ au pied carré en 2016, soit 84 \$ de plus que les immeubles en bois (236 \$). Nous retrouvons les prix les plus élevés sur l'île de Montréal, où les copropriétés situées dans de grandes structures se sont vendues à 352 \$ au pied carré, tandis que celles comprises dans de plus petites constructions en bois se sont négociées à 290 \$ le pied carré. La différence de prix entre les copropriétés dans des immeubles en béton et celles dans des immeubles en bois et briques était de 67 \$ dans la RMR de Québec (253 \$ contre 186 \$) et de 49 \$ dans la RMR de Gatineau (199 \$ contre 150 \$).

## Secteurs les plus chers à Montréal : le Centre et le Sud-Ouest derrière Ville-Marie

Pour les structures de béton, les données de 2016 ont démontré sans surprise que le secteur de Ville-Marie, sur l'île de Montréal, était le plus cher de la province par rapport à la superficie avec un prix moyen de 442 \$ au pied carré (voir annexe 1). Le Sud-Ouest, qui comprend notamment le quartier Griffintown, suit de près avec un prix moyen de 407 \$, tandis que le secteur Centre (Hampstead, Montréal-Ouest, Mont-Royal, Outremont, Westmount) se classe en troisième position de ce palmarès avec une moyenne de 405 \$. Suivent ensuite le Plateau Mont-Royal à 383 \$ le pied carré et l'Île-des-Sœurs à 365 \$ le pied carré.

À l'inverse, le secteur de Saint-Hubert (193 \$/pi<sup>2</sup>) sur la Rive-Sud offre les prix les plus abordables pour ce qui est des copropriétés situées dans de grands immeubles, suivi de la Rive-Nord (206 \$) et de Vaudreuil-Soulanges (208 \$).

En ce qui a trait aux structures en bois, les secteurs Centre, Plateau-Mont-Royal et Ville-Marie sont ceux qui ont enregistré les prix moyens les plus élevés, avec respectivement 376 \$, 361 \$ et 312 \$ au pied carré. Pour ce qui est des secteurs les plus abordables, nous retrouvons Saint-Jérôme en tête du classement avec 151 \$ au pied carré, suivi de Vaudreuil-Dorion (164 \$) et de Terrebonne (170 \$).

Notons finalement que Ville-Marie laisse voir le plus grand écart de prix en fonction de la taille de l'immeuble, les grands bâtiments ayant affiché un prix moyen au pied carré de 131 \$ supérieur aux plus petits (442 \$ contre 312 \$).

## Québec

Du côté de la RMR de Québec, les unités situées dans des immeubles en béton se sont négociées à un prix moyen au pied carré de 253 \$ comparativement à 186 \$ pour ceux en bois et briques. La Cité-Haute-Ville, qui comprend notamment les quartiers Montcalm et Le Vieux-Québec, a affiché une moyenne de 324 \$ au pied carré pour les grands bâtiments et a ainsi conservé son titre du secteur plus cher de la RMR, loin devant Sainte-Foy/Sillery (224 \$).

## Gatineau

La RMR de Gatineau n'a pas fait exception à la règle en 2016, les copropriétés situées dans des immeubles en béton (199 \$/pi<sup>2</sup>) se sont vendues plus cher que celles situées dans des structures en bois et briques (150 \$/pi<sup>2</sup>). Soulignons également que Gatineau et Hull étaient les secteurs les plus abordables parmi les trois que nous avons étudiés, avec respectivement 144 \$ et 145 \$ au pied carré pour les copropriétés situées dans de petits immeubles.

## Plus c'est vieux, moins c'est cher, sauf que...

En segmentant les données selon l'année de construction du bâtiment (voir tableau 3), nous remarquons qu'en général, les prix en 2016 étaient d'autant plus élevés que les unités étaient récemment construites. Les copropriétés situées dans des immeubles construits avant 1950 dans les régions métropolitaines de Montréal et de Québec font toutefois exception, puisqu'elles se sont vendues à un prix moyen plus élevé. Ceci s'explique notamment par le fait que certains quartiers centraux et huppés aux caractéristiques historiques comme le Vieux-Montréal et le Vieux-Québec affichent des prix beaucoup plus élevés comparativement à la moyenne de la région. On y trouve beaucoup d'immeubles qui avaient autrefois une vocation industrielle, institutionnelle ou commerciale et qui ont été recyclés en appartements ou en lofts.

Le secteur de Saint-Hubert (193 \$/pi<sup>2</sup>) sur la Rive-Sud offre les prix les plus abordables pour ce qui est des copropriétés situées dans de grands immeubles.

Les copropriétés situées dans des immeubles construits avant 1950 dans les régions métropolitaines de Montréal et de Québec font toutefois exception, puisqu'elles se sont vendues à un prix moyen plus élevé.

**Tableau 3 : Prix moyens au pied carré selon l'année de construction**

Années de construction	RMR de Montréal	RMR de Québec	RMR de Gatineau	RMR de Sherbrooke
1919 et moins	355 \$	257 \$	**	**
1920-1949	329 \$	277 \$	**	**
1950-1979	235 \$	249 \$	**	**
1980-1999	239 \$	204 \$	149 \$	167 \$
2000 et plus	277 \$	210 \$	174 \$	164 \$
Constructions neuves	279 \$	230 \$	**	275 \$

Source : FCIQ par le système Centris®

\*\* Nombre insuffisant de transactions pour obtenir une statistique fiable (< 50 ventes)

## Combien pour un espace de stationnement intérieur?

Finalement, nous avons isolé les transactions de copropriétés incluant un ou des espaces de stationnement intérieur de celles qui n'en comprenaient pas (voir tableau 4). Nous avons donc exclu des calculs les unités vendues dont la description du stationnement ne correspondait pas à un garage (allée, abri, vignette, etc.)<sup>4</sup> et avons trouvé que les copropriétés avec garage dans la RMR de Montréal se sont vendues à un prix moyen au pied carré de 303 \$ en 2016, contre 246 \$ pour celles sans espace de stationnement intérieur, soit une différence de 57 \$. Pour ce qui est des RMR de Québec et de Gatineau, les écarts de prix étaient de respectivement de 69 \$ et de 57 \$ le pied carré.

**Tableau 4 : Prix moyens au pied carré des copropriétés vendues avec ou sans espace de stationnement intérieur**

Secteurs géographiques	Avec garage	Sans garage
RMR de Gatineau	212 \$	155 \$
RMR de Montréal	303 \$	246 \$
Île de Montréal	335 \$	306 \$
Laval	248 \$	211 \$
Rive-Nord de Montréal	214 \$	172 \$
Rive-Sud de Montréal	237 \$	189 \$
Vaudreuil-Soulanges	229 \$	172 \$
RMR de Québec	261 \$	192 \$
Agglomération de Québec	262 \$	193 \$

Source : FCIQ par le système Centris®

\*\* Nombre insuffisant de transactions pour obtenir une statistique fiable (< 50 ventes)

<sup>4</sup> Il importe d'interpréter les résultats avec prudence, puisque l'hypothèse « toutes choses étant égales par ailleurs » n'est pas respectée ici. Notamment, nous ne considérons pas le fait qu'il puisse y avoir plus d'un espace de stationnement intérieur ni que les unités vendues avec garage soient plus souvent construites dans des immeubles de béton.



### MISE EN GARDE

Les statistiques de prix présentées dans ce rapport sont fournies à titre indicatif seulement. La taille des copropriétés n'étant pas le seul facteur pouvant influencer le prix moyen au pied carré, l'hypothèse « Toute chose étant égale par ailleurs » ne s'applique pas ici. Par exemple, la proximité des services et du transport en commun, les frais de copropriété, les frais communs et les taxes n'ont pas été considérés dans notre analyse, bien qu'ils exercent une influence sur le prix de vente. De plus, certaines transactions ont dû être exclues des calculs de prix moyens au pied carré compte tenu d'un manque d'information lié à la saisie de données.

### NOTE SUR LA MÉTHODOLOGIE

La superficie nette de la partie privative au plan cadastral est utilisée pour calculer le prix moyen au pied carré. Celle-ci exclut les garages, les balcons, les terrasses et les rangements à l'extérieur de l'unité.

Seules les inscriptions dont la superficie habitable se situait entre 350 et 10 000 pieds carrés ont été retenues pour calculer le prix moyen au pied carré.

Les copropriétés indivises ainsi que les constructions neuves ont été exclues des calculs en raison de leur faible nombre et de leurs prix qui ne sont pas nécessairement représentatifs de ceux du marché de la revente.

Un critère de 50 transactions répondant aux conditions mentionnées ci-haut a été utilisé pour calculer un prix représentatif.

Annexe 1 : Prix moyens au pied carré selon le type d'immeuble et le secteur géographique

Secteurs géographiques	Immeubles de 4 étages et plus	Immeubles de moins de 4 étages
<b>RMR de Gatineau</b>	<b>199 \$</b>	<b>150 \$</b>
Aylmer	**	164 \$
Hull	213 \$	145 \$
Gatineau	**	144 \$
<b>RMR de Montréal</b>	<b>320 \$</b>	<b>236 \$</b>
<b>Île de Montréal</b>	<b>352 \$</b>	<b>290 \$</b>
Ouest de l'île Nord	243 \$	210 \$
Lachine/LaSalle	313 \$	247 \$
Le Sud-Ouest	407 \$	310 \$
Saint-Laurent	272 \$	**
Ahuntsic	263 \$	278 \$
CDN/NDG/CSL	319 \$	317 \$
Centre	405 \$	376 \$
Île-des-Soeurs	365 \$	**
Ville-Marie	442 \$	312 \$
Le Plateau-Mont-Royal	383 \$	361 \$
Rosemont	344 \$	303 \$
Villeray	336 \$	297 \$
Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	281 \$	264 \$
Anjou/Saint-Léonard	254 \$	**
Pointe Est de l'île	**	180 \$
<b>Laval</b>	<b>263 \$</b>	<b>208 \$</b>
Centre-ville de Laval	268 \$	212 \$
Sainte-Rose/Auteuil-Vimont	**	193 \$
Rive-Nord	206 \$	174 \$
Ouest de la Rive-Nord	**	173 \$
Blainville	**	185 \$
Terrebonne	**	170 \$
Mascouche	**	177 \$
Repentigny	**	180 \$
Saint-Jérôme	**	151 \$
<b>Rive-Sud</b>	<b>233 \$</b>	<b>195 \$</b>
Sud-Ouest de la Rive-Sud	**	180 \$
Brossard/Saint-Lambert	232 \$	207 \$
Vieux-Longueuil	247 \$	204 \$
Saint-Hubert	193 \$	180 \$
Boucherville/Saint-Bruno	**	230 \$
Sainte-Julie/Varennes	**	181 \$
Beloeil/Mont-Saint-Hilaire	**	185 \$
Chambly	**	172 \$
<b>Vaudreuil-Soulanges</b>	<b>208 \$</b>	<b>170 \$</b>
L'Île-Perrot	**	181 \$
Vaudreuil-Dorion	**	164 \$
<b>RMR de Québec</b>	<b>253 \$</b>	<b>186 \$</b>
La Cité-Haute-Ville	324 \$	**
Sainte-Foy/Sillery	224 \$	**
Charlesbourg	201 \$	**
Les Rivières	**	185 \$
<b>RMR de Sherbrooke</b>	<b>**</b>	<b>153 \$</b>

Source : FCIQ par le système Centris®

\*\* Nombre insuffisant de transactions pour obtenir une statistique fiable (< 50 ventes)

Annexe 2 : Prix moyens au pied carré des copropriétés  
vendues en 2016 selon le secteur géographique

Secteurs géographiques	Prix moyen / pied carré	Minimum	Maximum
<b>RMR de Gatineau</b>	<b>165 \$</b>	<b>92 \$</b>	<b>491 \$</b>
Aylmer	170 \$	92 \$	293 \$
Hull	171 \$	102 \$	491 \$
Gatineau	153 \$	104 \$	267 \$
<b>RMR de Montréal</b>	<b>270 \$</b>	<b>76 \$</b>	<b>1 000 \$</b>
<b>Île de Montréal</b>	<b>320 \$</b>	<b>87 \$</b>	<b>1 000 \$</b>
Ouest de l'île Sud	278 \$	180 \$	501 \$
Ouest de l'île Nord	223 \$	87 \$	444 \$
Lachine/LaSalle	267 \$	127 \$	640 \$
Le Sud-Ouest	354 \$	95 \$	688 \$
Saint-Laurent	281 \$	180 \$	452 \$
Ahuntsic	268 \$	179 \$	422 \$
CDN/NDG/CSL	317 \$	169 \$	670 \$
Centre	390 \$	186 \$	833 \$
Île-des-Soeurs	353 \$	117 \$	607 \$
Ville-Marie	413 \$	163 \$	1 000 \$
Le Plateau-Mont-Royal	366 \$	174 \$	613 \$
Rosemont	319 \$	167 \$	827 \$
Villeray	309 \$	161 \$	497 \$
Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	266 \$	143 \$	639 \$
Anjou/Saint-Léonard	249 \$	160 \$	394 \$
Pointe Est de l'île	186 \$	121 \$	400 \$
<b>Laval</b>	<b>227 \$</b>	<b>76 \$</b>	<b>506 \$</b>
Centre-ville de Laval	239 \$	128 \$	506 \$
Sainte-Rose/Auteuil-Vimont	197 \$	125 \$	477 \$
Duvernay	233 \$	154 \$	294 \$
Fabreville	205 \$	76 \$	277 \$
Rive-Nord	180 \$	82 \$	434 \$
Ouest de la Rive-Nord	176 \$	111 \$	293 \$
Mirabel	170 \$	102 \$	242 \$
Boisbriand/Sainte-Thérèse	200 \$	120 \$	364 \$
Blainville	193 \$	106 \$	285 \$
Terrebonne	180 \$	102 \$	302 \$
Mascouche	179 \$	121 \$	383 \$
Repentigny	188 \$	82 \$	396 \$
Saint-Jérôme	153 \$	82 \$	266 \$
<b>Rive-Sud</b>	<b>206 \$</b>	<b>96 \$</b>	<b>582 \$</b>
Châteauguay	157 \$	120 \$	204 \$
Sud-Ouest de la Rive-Sud	179 \$	113 \$	252 \$
Candiac/La Prairie	191 \$	108 \$	280 \$
Brossard/Saint-Lambert	217 \$	101 \$	401 \$
Vieux-Longueuil	219 \$	96 \$	438 \$
Saint-Hubert	184 \$	111 \$	272 \$
Boucherville/Saint-Bruno	244 \$	117 \$	582 \$
Sainte-Julie/Varenes	188 \$	130 \$	298 \$
Beloeil/Mont-Saint-Hilaire	188 \$	116 \$	386 \$
Chambly	180 \$	110 \$	366 \$
<b>Vaudreuil-Soulanges</b>	<b>183 \$</b>	<b>79 \$</b>	<b>367 \$</b>
L'île-Perrot	191 \$	130 \$	322 \$
Vaudreuil-Dorion	181 \$	90 \$	367 \$
<b>RMR de Québec</b>	<b>215 \$</b>	<b>76 \$</b>	<b>647 \$</b>
La Cité-Haute-Ville	307 \$	170 \$	647 \$
La Cité - Basse-Ville et Limoilou	237 \$	148 \$	405 \$
Sainte-Foy/Sillery	216 \$	124 \$	533 \$
Charlesbourg	179 \$	90 \$	364 \$
Beauport	185 \$	110 \$	300 \$
Les Rivières	194 \$	105 \$	359 \$
Ancienne-Lorette/Aéroport/Val-Bélair	166 \$	76 \$	362 \$

Source : FCIQ par le système Centris®

\*\* Nombre insuffisant de transactions pour obtenir une statistique fiable (< 50 ventes)