

## La copropriété : plus seulement une histoire de grands centres urbains

Depuis quelques années, la popularité de la copropriété au Québec dépasse les limites des grandes villes densément peuplées pour s'étendre à de plus petits centres urbains. L'an dernier, par exemple, dans des agglomérations comme Saint-Hyacinthe, Saint-Jean-sur-Richelieu et Granby, les ventes de copropriétés représentaient respectivement 20 %, 14 % et 12 % des ventes totales.

Le marché de la copropriété a connu une croissance remarquable au Québec au cours de la dernière décennie. De 2000 à 2010, les ventes de copropriétés réalisées par l'intermédiaire du système MLS® ont augmenté de 124 % comparativement aux progressions de 41 % et 34 % enregistrées pour l'unifamiliale et les plex respectivement. En conséquence, la part de la copropriété dans le total des transactions est passée de 14 % à 21 % au Québec au cours de la même période. La demande grandissante pour cette catégorie de propriété est surtout associée aux grands centres urbains, comme le démontre le tableau 1, qui présente l'évolution des transactions de copropriétés dans certains secteurs des six régions métropolitaines de recensement (RMR) de la province<sup>1</sup>. Par exemple, l'île de Montréal (29 % à 47 %), la Rive-Nord de Québec (17 % à 28 %) et Laval (11 % à 22 %) se démarquent comme étant des secteurs où, en proportion des ventes totales, la copropriété a gagné le plus de popularité entre 2000 et 2010. Toutefois, on remarque depuis quelques années qu'un marché pour la copropriété émerge dans certains centres urbains de plus petite taille.

Depuis quelques années, un marché pour la copropriété émerge dans certains centres urbains de plus petite taille.

Tableau 1 : La copropriété dans certains secteurs des régions métropolitaines du Québec

Croissance des ventes de copropriétés entre 2000 et 2010						
Secteur	2000	2010	Variation	Part des ventes résidentielles MLS®		
				2000	2010	Variation
Île de Montréal	3 672	7 782	112 %	29 %	47 %	+ 18 points
Rive-Nord de Québec	911	1 663	83 %	17 %	28 %	+ 11 points
Laval	406	1 064	162 %	11 %	22 %	+ 11 points
Rive-Sud de Montréal	1 054	2 288	117 %	15 %	24 %	+ 9 points
Vaudreuil-Soulanges	97	285	194 %	6 %	14 %	+ 8 points
Rive-Sud de Québec	48	137	185 %	4 %	12 %	+ 8 points
<b>Province de Québec</b>	<b>7 365</b>	<b>16 495</b>	<b>124 %</b>	<b>14 %</b>	<b>21 %</b>	<b>+ 7 points</b>
Rive-Nord de Montréal	410	1 235	201 %	7 %	13 %	+ 6 points
Ville de Sherbrooke	68	156	129 %	6 %	12 %	+ 6 points
Ville de Gatineau	293	584	99 %	11 %	16 %	+ 5 points
Ville de Magog	46	74	61 %	21 %	24 %	+ 3 points
Ville de Saguenay	38	71	87 %	4 %	5 %	+ 1 point
Ville de Trois-Rivières	38	45	18 %	5 %	5 %	+ 0 point

Source : FCIQ par Cenris®

<sup>1</sup> Le tableau 1 présente les secteurs des six régions métropolitaines de la province où les ventes de copropriétés représentaient au moins 5 % du total des ventes résidentielles en 2010.

### Mont-Tremblant mène le bal

La popularité de la copropriété a progressé dans bon nombre d'agglomérations urbaines<sup>2</sup> de la province au cours des dernières années (voir tableau 2), notamment dans certaines destinations de villégiature. En 2010, en dehors des RMR, c'est dans l'agglomération de Mont-Tremblant qu'il y a eu le plus de ventes de copropriétés, avec 160 transactions. C'est aussi dans cette agglomération que la proportion des ventes de copropriétés par rapport au total était la plus élevée, avec 47 % des ventes MLS®. Finalement, c'est aussi dans l'agglomération de Mont-Tremblant que cette proportion a le plus augmenté depuis 2000, soit de 30 points de pourcentage. Étant prisé par les acheteurs étrangers, le marché de la copropriété à Mont-Tremblant se distingue par la présence de plusieurs résidences secondaires et produits haut de gamme. Le prix médian d'une copropriété en 2010 y était de 210 000 \$. Notons par ailleurs que c'est au début de la dernière décennie que le marché de la copropriété s'est développé à Mont-Tremblant. Selon les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 579 copropriétés y ont été mises en chantier entre 2001 et 2006, mais aucune fondation de copropriété n'a été coulée depuis.

Ailleurs dans les Laurentides, l'agglomération de Saint-Sauveur compte également une part significative de transactions de copropriétés dans son activité immobilière. En 2010, on y a dénombré 110 ventes de copropriétés, soit 14 % des ventes résidentielles. Cette proportion n'a toutefois augmenté que de deux points de pourcentage depuis 2000.

En 2010, en dehors des RMR, c'est dans l'agglomération de Mont-Tremblant qu'il y a eu le plus de ventes de copropriétés, avec 160 transactions.

**Tableau 2 : La copropriété dans les agglomérations urbaines du Québec**

Agglomération	Croissance des ventes de copropriétés						Mises en chantier
	2000	2010	Variation	Part des ventes résidentielles MLS®			Total 2000-2010
				2000	2010	Variation	
Mont-Tremblant*	19	160	742 %	17 %	47 %	+ 30 points	579
Saint-Jean-sur-Richelieu	36	157	336 %	6 %	14 %	+ 8 points	862
Salaberry-de-Valleyfield	5	28	460 %	2 %	6 %	+ 4 points	123
Saint-Sauveur	72	110	53 %	12 %	14 %	+ 2 points	nd
Sainte-Adèle	39	42	8 %	11 %	9 %	- 2 points	nd
	**	2010	Variation	Part des ventes résidentielles MLS®			Total 2000-2010
				**	2010	Variation	
Saint-Hyacinthe (2008)	38	103	171 %	9 %	20 %	+ 11 points	400
Granby (2003)	21	89	324 %	4 %	12 %	+ 8 points	969
Rivière-du-Loup (2009)	15	24	60 %	6 %	10 %	+ 4 points	48
Rimouski (2007)	34	35	3 %	8 %	7 %	- 1 point	90

Source : FCIQ par Centris® pour les données sur les ventes de copropriétés et SCHL pour les données sur les mises en chantier de copropriétés.

\*Les données sur les mises en chantier pour cette agglomération sont disponibles à partir de 2001.

\*\* Voir l'année indiquée entre parenthèses à côté du nom de l'agglomération.

<sup>2</sup> Pour une définition des agglomérations utilisées par la FCIQ, [cliquez ici](#).

## Saint-Hyacinthe, Saint-Jean-sur-Richelieu et Granby se démarquent aussi

La copropriété a aussi gagné beaucoup de popularité depuis quelques années dans trois autres agglomérations, soit Saint-Hyacinthe, Saint-Jean-sur-Richelieu et Granby. Dans l'agglomération de Saint-Hyacinthe, les 103 ventes de copropriétés conclues en 2010 représentent un bond de 171 % en trois ans seulement<sup>3</sup>. Au cours de la même période, la part des ventes de copropriétés est passée de 9 % à 20 % de l'ensemble des transactions. Parallèlement, les données sur les mises en chantier<sup>4</sup> nous indiquent que 400 logements en copropriété ont été construits dans l'agglomération de Saint-Hyacinthe de 2000 à 2010.

Du côté de l'agglomération de Saint-Jean-sur-Richelieu, les ventes de copropriétés ont plus que quadruplé entre 2000 et 2010. Les 157 transactions conclues en 2010 représentaient 14 % des ventes MLS®, soit huit points de pourcentage de plus que dix ans auparavant. Selon les données sur les mises en chantier<sup>5</sup>, on a érigé 862 logements en copropriété au cours de cette période.

L'intérêt des acheteurs pour des copropriétés dans l'agglomération de Granby (qui inclut Bromont) se fait lui aussi grandissant. Les ventes de copropriétés y ont augmenté de 324 % entre 2003<sup>6</sup> et 2010 comparativement à une hausse de 29 % pour les maisons unifamiliales et 12 % pour les plex. Alors que les ventes de copropriétés représentaient 4 % du total des transactions de l'agglomération en 2003, ce poids a crû à 12 % en 2010. Du côté du neuf, les fondations de 969 copropriétés<sup>7</sup> ont été coulées de 2000 à 2010.

Finalement, les autres agglomérations où les ventes de copropriétés comptaient pour plus de 5 % du total des ventes résidentielles l'an dernier sont Rivière-du-Loup (10 %), Sainte-Adèle (9 %), Rimouski (7 %) et Salaberry-de-Valleyfield (6 %).

## Ce n'est encore qu'un début

Grâce à son caractère abordable et à certaines tendances démographiques qui lui sont favorables (voir « [Marché de la revente et tendances démographiques au Québec](#) », FCIQ, février 2010), la copropriété est appelée à être encore plus présente dans le paysage immobilier québécois. Alors qu'autrefois, on la voyait principalement dans les grands centres urbains, la copropriété devrait continuer de s'implanter dans certaines agglomérations de plus petite taille, comme elle a commencé à le faire au cours de la dernière décennie.

<sup>3</sup> Les données MLS® débutent uniquement en 2008 pour l'agglomération de Saint-Hyacinthe.

<sup>4</sup> Source : SCHL

<sup>5</sup> Source : SCHL

<sup>6</sup> Les données MLS® débutent uniquement en 2003 pour l'agglomération de Granby.

<sup>7</sup> Source : SCHL

Dans l'agglomération de Saint-Hyacinthe, en trois ans seulement, la part des ventes de copropriétés est passée de 9 % à 20 % de l'ensemble des transactions.

L'intérêt des acheteurs pour des copropriétés dans l'agglomération de Granby (qui inclut Bromont) se fait lui aussi grandissant. Les ventes de copropriétés y ont augmenté de 324 % entre 2003 et 2010.

Grâce à son caractère abordable et à certaines tendances démographiques qui lui sont favorables, la copropriété est appelée à être encore plus présente dans le paysage immobilier québécois.

Cette publication est produite par le service Analyse du marché de la FCIQ

Paul Cardinal, Directeur

Camille Laberge, Économiste

Paola Rodriguez, Adjointe à la recherche économique

Écrivez-nous à [stats@fcic.ca](mailto:stats@fcic.ca)

© 2011 Fédération des chambres immobilières du Québec. Tous droits réservés.