

Combien au pied carré pour une copropriété?

La Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) a calculé, pour la copropriété, un prix moyen au pied carré pour les six régions métropolitaines de recensement (RMR) de la province et pour les agglomérations de Saint-Sauveur, Mont-Tremblant, Saint-Jean-sur-Richelieu, Granby et Saint-Hyacinthe. Le prix moyen au pied carré permet de corriger l'effet de la taille des copropriétés des statistiques de prix usuelles en les ramenant sur une même base et ainsi de mieux comparer la valeur de la superficie des copropriétés par secteur.

Les résultats démontrent qu'en 2012, les copropriétés se sont vendues en moyenne à 259 \$ du pied carré dans la RMR de Montréal, 212 \$ dans la RMR de Québec, 167 \$ dans la RMR de Gatineau, 152 \$ dans la RMR de Sherbrooke, 144 \$ dans la RMR de Saguenay et 130 \$ dans la RMR de Trois-Rivières. À l'extérieur des régions métropolitaines, le prix moyen au pied carré des copropriétés a été calculé à 200 \$ pour l'agglomération de Saint-Sauveur, 222 \$ pour celle de Mont-Tremblant, 166 \$ pour celle de Saint-Jean-sur-Richelieu, 173 \$ pour celle de Granby et 156 \$ pour celle de Saint-Hyacinthe¹. Le tableau 1 répertorie le prix moyen au pied carré des copropriétés pour les RMR et agglomérations analysées.

Tableau 1 : Prix moyen des copropriétés au pied carré en 2012

Secteurs géographiques	Prix moyen au pied carré
Région métropolitaine de Montréal	259 \$
Région métropolitaine de Québec	212 \$
Région métropolitaine de Gatineau	167 \$
Région métropolitaine de Trois-Rivières	130 \$
Région métropolitaine de Sherbrooke	152 \$
Région métropolitaine de Saguenay	144 \$
Agglomération de Saint-Sauveur	200 \$
Agglomération de Mont-Tremblant	222 \$
Agglomération de Saint-Jean-sur-Richelieu	166 \$
Agglomération de Granby	173 \$
Agglomération de Saint-Hyacinthe	156 \$

Source : FCIQ par le système Centris®

Les copropriétés où la superficie est la plus valorisée par les acheteurs sont principalement situées dans les régions métropolitaines de Montréal et de Québec ainsi que dans les agglomérations de Mont-Tremblant et de Saint-Sauveur.

Les secteurs les plus chers et les plus abordables

Les copropriétés où la superficie est la plus valorisée par les acheteurs sont principalement situées dans les régions métropolitaines de Montréal et de Québec ainsi que dans les agglomérations de Mont-Tremblant et de Saint-Sauveur. Ce sont dans les secteurs de Ville-Marie, du Centre (qui inclut Westmount, Ville-Mont-Royal, l'Île-des-Sœurs, Outremont et Montréal-Ouest) et du Plateau – Mont-Royal que le pied carré de superficie habitable est, en moyenne, le plus cher (voir tableau 2). À l'inverse, les copropriétés situées dans les RMR de Trois-Rivières et de Saguenay offrent aux acheteurs les prix les plus abordables au pied carré.

¹ Le découpage géographique des secteurs est tel que celui utilisé dans les [Baromètres FCIQ du marché résidentiel](#). Voir les brochures pour consulter la liste détaillée des secteurs.

Tableau 2 : Prix moyen au pied carré des copropriétés par secteur géographique en 2012

Secteurs géographiques		Prix moyen au pied carré	2012 vs 2011
RMR de Gatineau	Secteur 1 : Aylmer	172 \$	6 %
	Secteur 2 : Hull	168 \$	6 %
	Secteur 3 : Gatineau	162 \$	7 %
RMR de Montréal	Secteur 6 : Ville-Marie	384 \$	5 %
	Secteur 5 : Centre	370 \$	4 %
	Secteur 7 : Le Plateau	347 \$	3 %
	Secteur 8 : Rosemont/Villeray	301 \$	8 %
	Secteur 4 : CDN/NDG/CSL	300 \$	8 %
	Secteur 3 : Sud-ouest de l'Île	290 \$	6 %
	Secteur 2 : Saint-Laurent/Ahuntsic	265 \$	3 %
	Secteur 9 : Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	252 \$	4 %
	Secteur 10 : Anjou/Saint-Léonard	249 \$	6 %
	Secteur 1 : Ouest de l'Île	226 \$	6 %
	Secteur 24 : Boucherville/Saint-Bruno	219 \$	6 %
	Secteur 12 : Ouest de Laval	218 \$	6 %
	Secteur 22 : Centre de la Rive-Sud	205 \$	2 %
	Secteur 13 : Est de Laval	205 \$	5 %
	Secteur 23 : Longueuil	202 \$	4 %
	Secteur 15 : Centre de la Rive-Nord	190 \$	5 %
	Secteur 11 : Pointe est de l'Île	188 \$	3 %
	Secteur 26 : Beloeil/Mont-Saint-Hilaire	183 \$	4 %
	Secteur 16 : Terrebonne/Mascouche	177 \$	4 %
	Secteur 25 : Sainte-Julie/Varenes	176 \$	-3 %
	Secteur 19 : Vaudreuil-Soulanges	174 \$	0 %
	Secteur 21 : Sud-Ouest de la Rive-Sud	174 \$	3 %
	Secteur 17 : Est de la Rive-Nord	171 \$	3 %
Secteur 14 : Ouest de la Rive-Nord	171 \$	2 %	
Secteur 27 : Chambly	163 \$	0 %	
Secteur 20 : Châteauguay	162 \$	5 %	
Secteur 18 : Saint-Jérôme	149 \$	9 %	
RMR de Québec	Secteur 1 : La Cité - Haute-Ville	278 \$	6 %
	Secteur 3 : Sainte-Foy/Sillery	231 \$	6 %
	Secteur 2 : La Cité - Basse-Ville et Limoilou	207 \$	5 %
	Secteur 9 : Cap-Rouge et Saint-Augustin-de-Desmaures	205 \$	6 %
	Secteur 6 : Les Rivières	197 \$	9 %
	Secteur 12 : Rive-Sud	187 \$	5 %
	Secteur 4 : Charlesbourg	185 \$	6 %
	Secteur 5 : Beauport	179 \$	5 %
Secteur 8 : Aéroport, Ancienne Lorette et Val-Bélair	171 \$	0 %	
RMR de Saguenay	Ensemble de la RMR*	144 \$	1 %
RMR de Sherbrooke	Secteur 5 : Magog	166 \$	-4 %
	Secteur 1 : Jacques-Cartier	147 \$	5 %
	Secteur 4 : Rock Forest/Saint-Élie/Deauville	143 \$	11 %
RMR de Trois-Rivières	Ensemble de la RMR*	130 \$	2 %
Agglomérations	Mont-Tremblant	222 \$	4 %
	Saint-Sauveur	200 \$	8 %
	Granby	173 \$	1 %
	Saint-Jean-sur-Richelieu	166 \$	6 %
	Saint-Hyacinthe	156 \$	-5 %

*Nombre de transactions insuffisant pour éclater les données par secteur
Source : FCIQ par le système Centreis®

La prime à payer pour habiter dans un grand immeuble

Les données permettent de calculer un prix au pied carré pour des copropriétés situées dans de grands immeubles dont la structure est en béton et celles faisant partie de plus petits immeubles² dont la structure est en bois, et ce, pour les régions où le nombre de transactions était suffisant, soit les RMR de Gatineau, Montréal et Québec. En 2012, les acheteurs ont déboursé en moyenne 306 \$ du pied carré pour acheter une copropriété dans un immeuble en béton à Montréal, soit 71 \$ de plus que ceux ayant acheté une unité dans un petit immeuble. Dans la RMR de Québec, la différence était de 53 \$ du pied carré (246 \$ contre 193 \$), alors que dans la RMR de Gatineau, l'écart était de 42 \$ (198 \$ contre 156 \$).

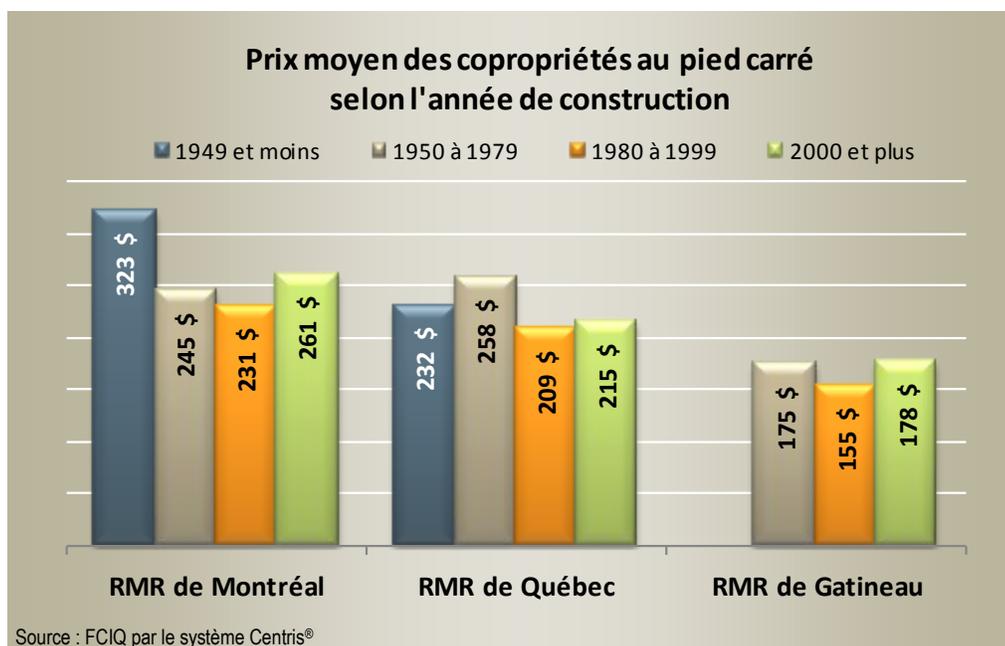
L'écart des prix au pied carré peut être justifié d'une part par les avantages que confèrent les grands immeubles, tant par leur structure que par leur taille. Ainsi, les immeubles de béton garantissent une meilleure insonorisation et les résidents profitent également d'ascenseurs. Des services et des aires communes (gymnase, piscine, salles et autres) sont aussi parfois offerts aux résidents de ces grands immeubles.

D'autre part, les grands immeubles sont souvent situés dans les quartiers centraux des régions métropolitaines, ce qui influence également à la hausse le prix moyen au pied carré. Dans ces cas, le prix moyen au pied carré pour acheter une copropriété dans un grand immeuble inclut aussi, en partie, une prime à déboursé pour habiter dans un quartier central.

Les acheteurs valorisent les constructions récentes

Le nombre de transactions réalisées en 2012 était suffisant pour établir des prix moyens au pied carré en fonction de l'année de construction des copropriétés pour les régions métropolitaines de Montréal, Québec et Gatineau. Dans ces trois régions, les copropriétés qui ont été construites dans les années 2000 se sont vendues à un prix moyen au pied carré plus élevé que les copropriétés bâties dans les années 1980 et 1990. Le graphique 1 présente les prix moyens au pied carré pour les copropriétés vendues en 2012 en fonction de leur année de construction.

Les copropriétés qui ont été construites dans les années 2000 se sont vendues à un prix moyen au pied carré plus élevé que les copropriétés bâties dans les années 1980 et 1990.



² Les immeubles en béton ont été identifiés par leur nombre d'étages. Ainsi, les copropriétés situées dans des immeubles de quatre étages et plus ont été considérées comme étant situées dans des immeubles dont la structure est en béton.

Le graphique montre également que les copropriétés plus anciennes dans les RMR de Montréal et de Québec ont été vendues à un prix moyen au pied carré plus élevé. Cette différence de prix est encore une fois expliquée, en partie, par le fait que les copropriétés plus vieilles sont généralement situées dans les quartiers centraux des régions métropolitaines. Avant les années 1980, la copropriété était plutôt rare à l'extérieur des centres-villes.

Il n'en demeure pas moins que plusieurs copropriétés anciennes se vendent plus cher du pied carré en raison de leur attrait architectural et patrimonial. Par exemple, dans les régions de Montréal et de Québec, les copropriétés dont l'année de construction était antérieure à 1920 se sont respectivement vendues, en moyenne, à 336 \$ et 242 \$ du pied carré.

Les avantages du prix moyen des copropriétés au pied carré

Le prix moyen au pied carré des copropriétés permet de comparer le prix des copropriétés entre différents secteurs, tout en éliminant l'effet de la taille des logements. Par exemple, le secteur Centre de la RMR de Montréal se retrouve habituellement en tête de liste lorsqu'il est question du classement par prix médian, à 392 000 \$ en 2012. Or, comme le démontre le tableau 2, le secteur Centre n'est pas le secteur le plus cher en tenant compte de la superficie habitable des copropriétés, avec un prix moyen au pied carré de 370 \$. Le secteur de Ville-Marie, dont le prix médian était 323 500 \$ en 2012 est le plus cher au pied carré à 384 \$. Les copropriétés y sont en moyenne plus petites que dans le secteur Centre, d'où le prix médian moins élevé.

Le prix moyen au pied carré des copropriétés permet de comparer le prix des copropriétés entre différents secteurs, tout en éliminant l'effet de la taille des logements.

Note sur la méthodologie

La superficie nette est utilisée pour calculer le prix moyen au pied carré. La superficie nette exclut les garages, balcons, terrasses et rangements extérieurs.

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 données n'ont pas permis de dissocier les copropriétés qui sont vendues avec garage intérieur ou stationnement (dont les superficies ne sont pas incluses dans l'espace habitable net), alors que ces caractéristiques sont des facteurs ayant de grands impacts sur le prix de vente d'une copropriété.

De plus, les frais de copropriété et frais communs, de même que les taxes municipales et autres frais liés à la propriété ont un impact sur le prix de vente des copropriétés, mais n'ont pas été considérés dans le calcul du prix moyen au pied carré.

Un critère de 30 transactions répondant aux conditions mentionnées ci-haut a été utilisé pour calculer un prix représentatif au pied carré.

Si vous avez des questions ou des commentaires à propos du contenu de cet article, n'hésitez pas à nous contacter à l'adresse courriel stats@fciq.ca.

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

Paul Cardinal, Directeur

Camille Laberge, Économiste

Paola Rodriguez, Analyste

Écrivez-nous à stats@fciq.ca

© 2013 Fédération des chambres immobilières du Québec. Tous droits réservés.