

Marché de la revente de plex : rétrospective des dix dernières années et prix moyens « à la porte » dans les principaux quartiers

L'achat de petits immeubles locatifs de deux à cinq logements, communément appelés plex, s'est avéré un choix de prédilection auprès des petits investisseurs québécois au cours des dernières années. Le récent boom immobilier a fait exploser leur valeur de revente, qui a pratiquement doublé dans la majorité des secteurs géographiques où ils sont bien établis. Cette analyse dresse, dans un premier temps, un court portrait de l'évolution du marché de la revente de plex au cours des dix dernières années. Dans un deuxième temps, elle s'intéresse à la performance relative de ces petits immeubles locatifs, en termes de croissance des prix, par rapport aux autres catégories de propriétés dans différentes régions du Québec. Troisièmement, elle établit une comparaison entre les secteurs tout en faisant une distinction entre les différentes tailles de plex, ce qui permet de dégager des prix à la porte pour les duplex, les triplex, les quadruplex et les quintuplex. Finalement, cette analyse fait état des délais de vente moyens et des conditions actuelles du marché de la revente de plex.

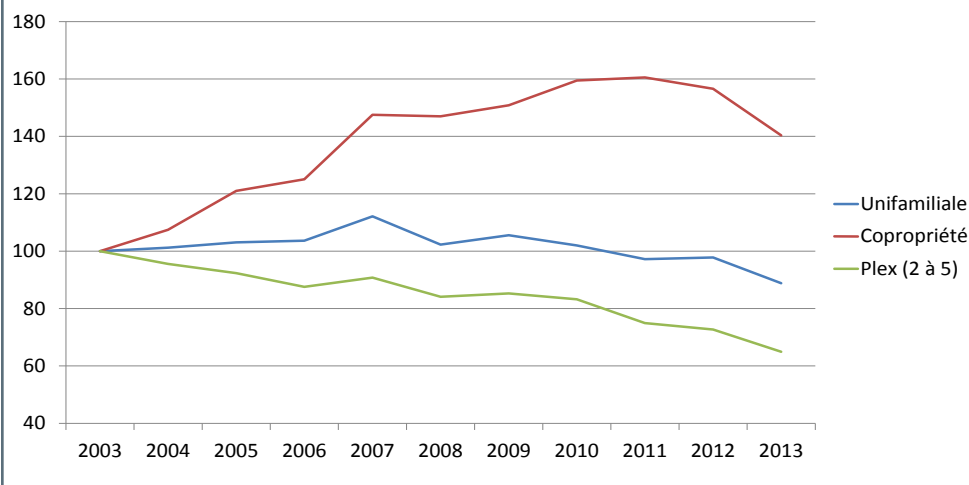
Il va sans dire que, puisque le marché du plex se concentre majoritairement dans les grands centres urbains de la province, cette analyse, afin d'avoir des statistiques valides, se concentre sur les régions métropolitaines, avec un découpage par secteurs, là où il y a suffisamment de transactions. Ce sera le cas notamment dans les régions de Montréal, de Québec et de Gatineau.

Les ventes se sont effritées depuis 10 ans

Le graphique 1 relate l'évolution des ventes par catégories de propriétés dans les six régions métropolitaines¹ de recensement (RMR) de la province regroupées. On y constate qu'au cours des dix dernières années une tendance baissière a affecté les ventes de plex (celle-ci se vérifie également pour chacune des RMR individuellement, sans exception). Ce n'est toutefois pas nécessairement le cas pour les autres catégories de propriétés. Ainsi, entre 2003 et 2013, pendant que le nombre de transactions d'unifamiliales connaissait une baisse de 11 %, le nombre de transactions de copropriétés a bondi de 40 %, tandis que le nombre de transactions de plex a fléchi de 35 %. Les ventes de plex étaient notamment moins nombreuses en 2013 qu'en 2003, la différence étant respectivement de 35 %, de 38 % et de 37 %, dans les régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de Gatineau.

Entre 2003 et 2013, pendant que le nombre de transactions d'unifamiliales connaissait une baisse de 11 %, le nombre de transactions de copropriétés a bondi de 40 %, tandis que le nombre de transactions de plex a fléchi de 35 %.

Graphique 1 : Évolution des ventes par catégories de propriétés,
Six régions métropolitaines du Québec, (2003 = 100)



Source : FCIQ par le système Centris®

1 Celles-ci sont : Montréal, Québec, Gatineau, Sherbrooke, Saguenay et Trois-Rivières.

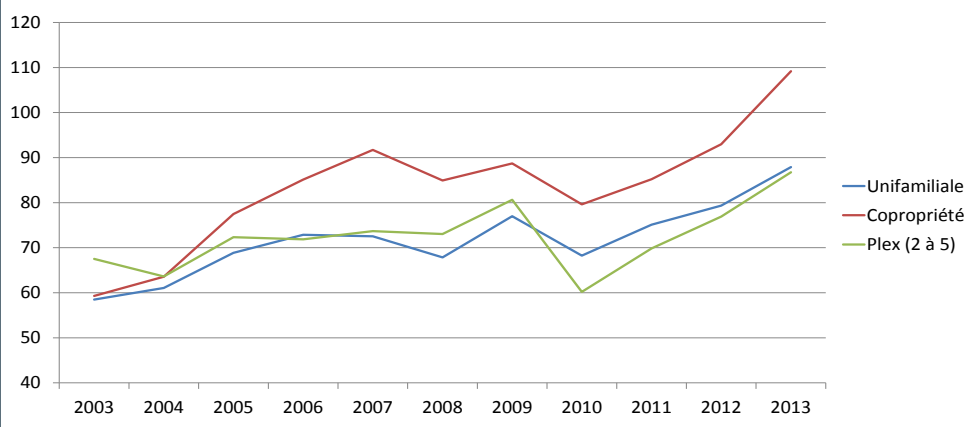
Une baisse aussi marquée des ventes de plex au cours des dernières années peut sembler plutôt surprenante compte tenu du contexte d'un marché immobilier en pleine ébullition et du très faible taux d'inoccupation des logements locatifs. Il faut toutefois se garder d'en conclure que les plex sont de moins en moins populaires auprès des acheteurs. D'autres indicateurs nous donnent d'ailleurs un son de cloche contraire.

... mais les plex sont néanmoins prisés par les acheteurs

Le graphique 2 relate l'évolution des délais de vente moyens par catégories de propriétés pour l'ensemble des six RMR. On y constate que, pendant que les délais de vente moyens augmentaient sensiblement pour la copropriété, ceux des plex sont demeurés assez similaires à ceux des unifamiliales et n'ont jamais dépassé les 90 jours. En fait, au cours des quatre dernières années, ce sont les plex qui ont affiché les délais de vente moyens les plus courts.

Au cours des quatre dernières années, ce sont les plex qui ont affiché les délais de vente moyens les plus courts.

Graphique 2 : Évolution des délais de vente moyens par catégories de propriétés, Six régions métropolitaines du Québec, (2003 = 100)

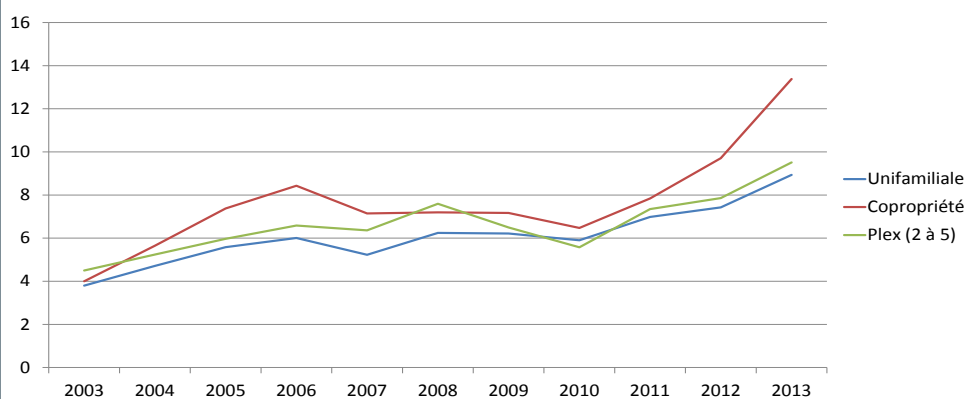


Source : FCIQ par le système Centris®

Par ailleurs, le graphique 3 fait état du nombre de mois d'inventaire², qui représente le ratio offre/demande, par catégories de propriétés pour l'ensemble des six RMR. Encore ici, l'évolution de ce ratio a été très similaire pour les plex et les unifamiliales, pendant que celui de la copropriété a significativement augmenté au cours des deux dernières années. Nous verrons plus en détail dans une autre section que le marché des plex est demeuré un « marché de vendeurs » dans la grande majorité des secteurs jusqu'en 2012, ce qui témoigne d'une certaine rareté de l'offre par rapport à la demande.

Le marché des plex est demeuré un « marché de vendeurs » dans la grande majorité des secteurs jusqu'en 2012, ce qui témoigne d'une certaine rareté de l'offre par rapport à la demande.

Graphique 3 : Évolution du nombre de mois d'inventaire par catégories de propriétés, Six régions métropolitaines du Québec, (2003 = 100)



Source : FCIQ par le système Centris®

² Ou ratio des inscriptions en vigueur sur les ventes.

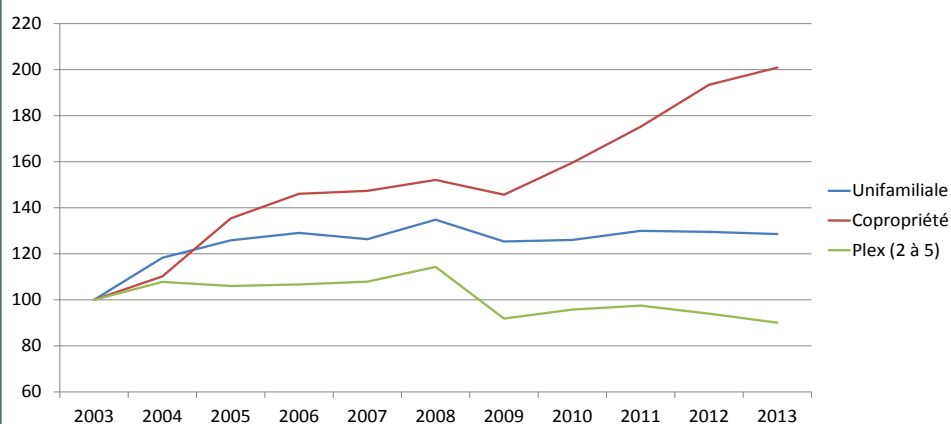
Ces deux indicateurs démontrent que les plex n'ont pas perdu la faveur des acheteurs. Si les ventes de plex ont diminué de cette façon au cours des dix dernières années, c'est sans doute en raison du rétrécissement de la taille du parc au fil des ans. D'une part, la construction de petits immeubles locatifs est quasi-inexistante depuis plusieurs années au Québec, en particulier dans les quartiers centraux où ils étaient jadis prédominants. D'autre part, petit à petit, malgré plusieurs restrictions à cet effet, un certain nombre de plex sont convertis en copropriétés chaque année. Malheureusement, les données disponibles concernant la conversion d'immeubles locatifs en copropriétés sont imprécises. Les rapports de gestion de la Régie du logement indiquent que, pour les années 2004-2005 à 2012-2013, la Régie a traité un peu plus de 2000 demandes d'autorisation de conversion en copropriété divisée³. Il s'agit là du nombre de dossiers traités et non du nombre de logements concernés. Nous ne savons donc pas la taille des immeubles visés, mais il semble que ce sont surtout de petits immeubles locatifs qui ont fait l'objet de conversions. Finalement, ces données n'incluent pas la conversion en copropriété indivise, un phénomène pour lequel nous n'avons trouvé aucune donnée fiable. Ainsi, selon nous, ce n'est ni en raison d'un repli général du marché immobilier, ni en raison d'un manque de popularité qu'il y a eu une telle baisse des transactions de plex au cours des dix dernières, mais bien parce la taille du parc rétrécit.

Les données sur les nouvelles inscriptions semblent corroborer cette idée. De manière générale, le nombre de propriétés mises en vente a clairement suivi une tendance à la hausse au cours des dix dernières années, exception faite des plex. Le graphique 4 montre l'évolution du nombre de nouvelles inscriptions sur le marché pour l'ensemble des six RMR par catégories de propriétés. On y voit que les nouvelles inscriptions d'unifamiliales ont augmenté de 29 % entre 2003 et 2013, alors que celles des copropriétés ont doublé (+101 %). Au cours de la même période, les nouvelles inscriptions de plex ont plutôt suivi une tendance contraire et fléchissaient de 10 %. La seule explication plausible selon nous réside dans une réduction de la taille du parc d'immeuble de plex.

Petit à petit, malgré plusieurs restrictions à cet effet, un certain nombre de plex sont convertis en copropriétés chaque année.

Les rapports de gestion de la Régie du logement indiquent que, pour les années 2004-2005 à 2012-2013, la Régie a traité un peu plus de 2000 demandes d'autorisation de conversion en copropriété divisée.

Graphique 4 : Évolution des nouvelles inscriptions par catégories de propriétés, Six régions métropolitaines du Québec, (2003 = 100)



Source : FCIQ par le système Centris®

Croissance des prix : les plex surpassent les autres catégories

Étant donné une rareté relative des plex sur le marché de la revente durant plusieurs années (graphique 3), de fortes pressions sur les prix se sont exercées. Au cours des dix dernières années, non seulement les prix des petits immeubles locatifs ont-ils considérablement augmenté, mais les hausses du prix moyen des plex, peu importe leur taille, ont dépassé celles des unifamiliales et des copropriétés dans les trois principaux marchés de la province, soit dans les RMR de Montréal, de Québec et de Gatineau (voir graphiques 5 à 10 à l'annexe 1). Par exemple, dans la région de Gatineau, de 2003 à 2013, les prix moyens des duplex et des triplex ont augmenté de

³ Ces données ne permettent toutefois pas de distinguer combien de demandes de conversion ont été acceptées et combien ont été rejetées.

90 % et de 105 % respectivement, comparativement à 77 % pour l'unifamiliale et à 70 % pour la copropriété. Dans les RMR de Sherbrooke et de Saguenay, la croissance du prix moyen des plex a aussi surpassé celle des copropriétés au cours des dix dernières années.

La région de Québec arrive loin devant

Sur le plan géographique, la RMR de Québec arrive loin devant au chapitre de la croissance du prix des plex au cours des dix dernières années. Pour les duplex, alors que le prix moyen a pratiquement doublé dans les RMR de Saguenay (+98 %), de Montréal (+95 %) et de Trois-Rivières (+95 %), la croissance du prix moyen a été de 157 % dans la RMR de Québec. C'est le même constat pour les triplex et les quadruplex : la RMR de Québec arrive bonne première avec d'impressionnantes croissances des prix moyens de l'ordre de 172 % et de 154 % respectivement entre 2003 et 2013.

Les prix moyens « à la porte » par quartier

Nous regroupons souvent les plex de 2 à 5 logements ensemble dans nos analyses en raison du nombre insuffisant de transactions dans plusieurs secteurs. Mais il va sans dire que pour mesurer adéquatement les prix, il est beaucoup plus juste de tenir compte de la taille des immeubles. Ainsi, nous avons calculé des prix moyens « à la porte », simplement en divisant le prix de chaque immeuble par le nombre de logements. Cela facilite les comparaisons entre les différentes tailles d'immeubles et entre les différents secteurs.

Le tableau 1 (voir annexe 2) relate les prix moyens « à la porte » des duplex pour tous les secteurs dont le nombre de ventes annuelles nous permettait d'obtenir des statistiques relativement fiables. Par exemple, sans surprise, c'est dans la RMR de Montréal que les duplex se vendaient les plus chers en 2013, soit à un peu plus de 204 000 \$ la porte. Sur l'île de Montréal, les arrondissements les plus chers en 2013 étaient Le Plateau Mont-Royal, qui affichait un prix moyen de 290 656 \$ la porte, suivi du secteur Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce/Côte-Saint-Luc, avec un prix moyen de 280 344 \$ la porte. À l'inverse, le secteur où les duplex se vendaient les moins chers en 2013 était celui de Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles, à 165 661 \$ la porte. En banlieue de Montréal, les prix variaient entre 186 749 \$ la porte à Chomedey et 92 569 \$ la porte à Saint-Jérôme.

Dans les RMR de Québec et de Gatineau, les duplex se vendaient en moyenne respectivement 140 461 \$ et 112 707 \$ la porte en 2013. Dans les autres RMR, le prix moyen à la porte des duplex était inférieur à 100 000 \$ en 2013, soit de 95 908 \$ dans la région de Sherbrooke, de 87 203 \$ dans la région de Saguenay et de tout juste un peu plus de 70 000 \$ dans la région de Trois-Rivières, qui ferme la marche.

Nous avons inclus dans le tableau 1 deux plus petits centres urbains qui présentaient un nombre de transactions suffisant pour les duplex, soient les agglomérations de Saint-Jean-sur-Richelieu et de Salaberry-de-Valleyfield, avec des prix respectifs de 107 954 \$ et de 87 099 \$ la porte en 2013.

Finalement, les tableaux 2, 3 et 4 (voir annexe 2) présentent les prix à la porte des triplex, des quadruplex et des quintuplex. Bien sûr, le prix moyen à la porte est généralement décroissant avec le nombre de logements dans l'immeuble, le coût du terrain étant réparti sur un plus grand nombre d'appartements.

Au cours des dix dernières années, les hausses du prix moyen des plex, peu importe leur taille, ont dépassé celles des unifamiliales et des copropriétés dans les trois principaux marchés de la province, soit dans les RMR de Montréal, de Québec et de Gatineau.

La RMR de Québec arrive bonne première avec d'impressionnantes croissances des prix moyens de l'ordre de 172 % (triplex) et de 154 % (quadruplex) entre 2003 et 2013.

L'état actuel du marché

Les données les plus récentes démontrent que, à l'instar de l'ensemble du marché de la revente québécois, le marché du plex est affecté depuis quelques mois par une baisse généralisée des ventes. Il faut dire que les rondes successives de resserrements des règles de l'assurance prêt hypothécaire (voir notamment [Le quatrième resserrement hypothécaire, un an plus tard](#)) ont fini par refroidir le marché. Rappelons qu'une des règles introduites en avril 2010, visant spécifiquement à limiter la présence d'investisseurs, a fait passer la mise de fonds minimale de 5 % à 20 % dans le cas de prêts relatifs à des immeubles de 1 à 4 logements dont aucun logement n'est occupé par le propriétaire.

Une deuxième tendance récente à laquelle le plex n'échappe pas est la hausse généralisée des inscriptions en vigueur⁴. En raison de celle-ci, combinée au ralentissement de l'activité, les conditions du marché se sont détendues, les délais de ventes se sont allongés et le rythme de croissance des prix a ralenti.

Le tableau 5 montre l'évolution des ventes, ainsi que l'évolution des inscriptions en vigueur et des prix moyens des plex (toutes tailles confondues) au cours des douze derniers mois (mai 2013 à avril 2014). On y voit que les ventes sont en baisse dans toutes les régions, à une seule exception près : la Rive-Sud de Montréal. En ce qui a trait au nombre de plex sur le marché, la tendance haussière est bien installée dans la grande majorité des secteurs; Laval (-7 %) et la RMR de Sherbrooke (-11 %) étant les exceptions à la règle. Aussi, il n'y a eu aucune croissance significative du prix des plex dans la RMR de Montréal au cours des douze derniers mois. Dans la RMR de Québec, la croissance des prix a atteint 2 %, mais le prix moyen des plex a plutôt diminué dans les RMR de Gatineau, de Sherbrooke et de Saguenay.

Une des règles introduites en avril 2010, visant spécifiquement à limiter la présence d'investisseurs, a fait passer la mise de fonds minimale de 5 % à 20 % dans le cas de prêts relatifs à des immeubles de 1 à 4 logements dont aucun logement n'est occupé par le propriétaire.

Tableau 5 : Évolution des principaux indicateurs du marché des plex au cours des douze derniers mois

Plex (2 à 5 logements)	Variation sur les 12 derniers mois (se terminant en avril 2014)		
	Ventes	Inscriptions en vigueur	Prix moyen
Région métropolitaine de Montréal	-3 %	4 %	0 %
Île de Montréal	-2 %	7 %	0 %
Laval	-14 %	-7 %	0 %
Rive-Nord de Montréal	-17 %	1 %	-4 %
Rive-Sud de Montréal	5 %	2 %	1 %
Région métropolitaine de Québec	-8 %	21 %	2 %
Région métropolitaine de Gatineau	-9 %	21 %	-3 %
Région métropolitaine de Sherbrooke	-19 %	-11 %	-4 %
Région métropolitaine de Saguenay	-18 %	26 %	-3 %
Région métropolitaine de Trois-Rivières	-19 %	26 %	5 %

Source : FCIQ par le système Centris®

⁴ Alors que les nouvelles inscriptions représentent des propriétés nouvellement mises en vente, les inscriptions en vigueur reflètent pour leur part le stock de propriétés sur le marché à une date donnée.

De façon générale, les conditions du marché sont désormais équilibrées dans les RMR de Montréal, de Québec et de Gatineau, mais sont à l'avantage des acheteurs dans les RMR de Sherbrooke, de Saguenay et de Trois-Rivières. Parmi les secteurs où les vendeurs de plex ont encore le plus gros bout du bâton lors des négociations, on compte les secteurs centraux de l'île de Montréal suivants : Rosemont, Le Sud-Ouest, Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Le Plateau et Villeray (voir les tableaux 6 à 9 à l'annexe 3). Ailleurs en province, les seuls secteurs encore à l'avantage des vendeurs sont : Basse-Ville/Limoilou et Beauport dans la région de Québec, ainsi que Hull dans la région de Gatineau.

Conclusion

Sans égard aux autres aspects liés à la rentabilité d'un petit immeuble locatif que nous n'avons pas analysés ici, mais uniquement en termes de plus-value sur le marché de la revente, les plex ont constitué un investissement de choix pour les petits investisseurs québécois au cours des dernières années. Ceux qui ont acheté un plex au début du nouveau millénaire ont pour la plupart vu la valeur de revente de leur immeuble doubler, parfois plus. Aussi, dans la grande majorité des cas, la croissance du prix des plex a surpassé celle des autres catégories de propriétés, dans un contexte où la taille du parc de ces petits immeubles locatifs semble diminuer graduellement. Récemment toutefois, le marché de la revente a ralenti. Les vendeurs de plex n'ont plus nécessairement le gros bout du bâton lors des négociations et ils doivent être un peu plus patients avant que leur immeuble ne trouve preneur, rendant ainsi l'évolution des prix à court terme plus incertaine.

En termes de plus-value sur le marché de la revente, les plex ont constitué un investissement de choix pour les petits investisseurs québécois au cours des dernières années.

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@fcicq.ca.

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

Paul Cardinal
Directeur

Nicolas Gagnon
Analyste économique

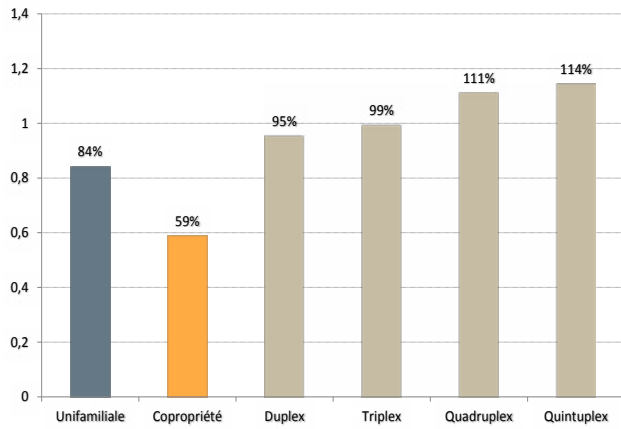
Maïka Carrier Roy
Analyste économique

Jacob Gershuny
Analyste économique

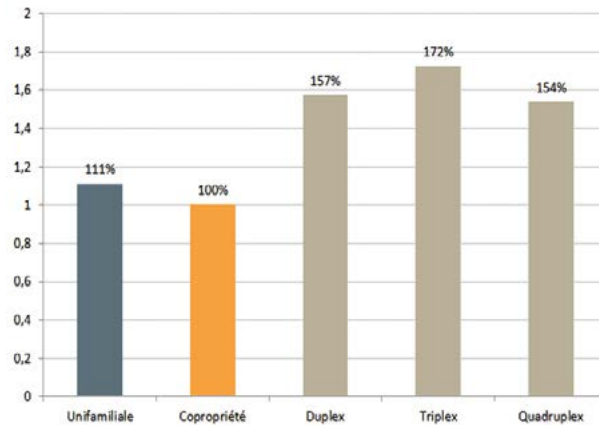
Écrivez-nous à stats@fcicq.ca

Annexe 1

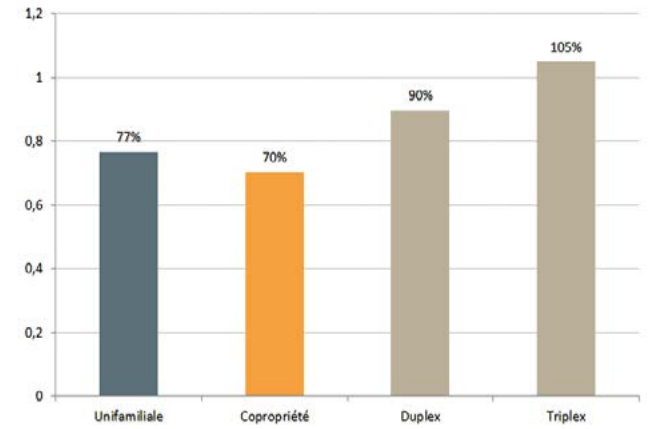
Graphique 5 : RMR de Montréal



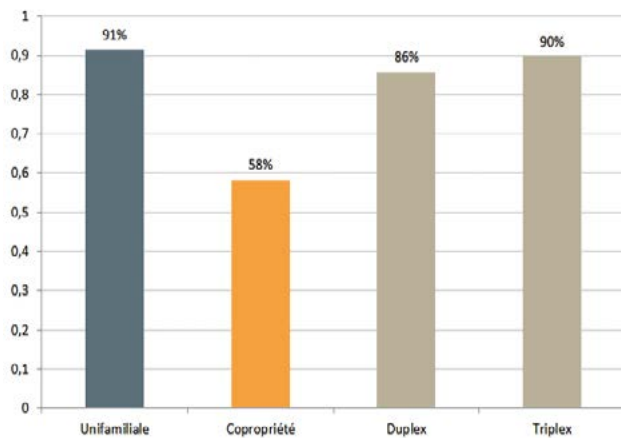
Graphique 6 : RMR de Québec



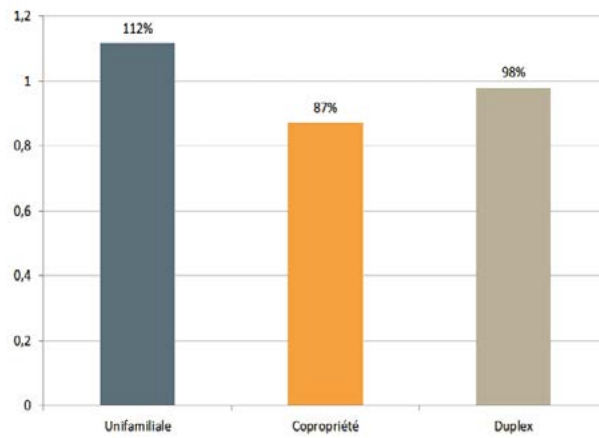
Graphique 7 : RMR de Gatineau



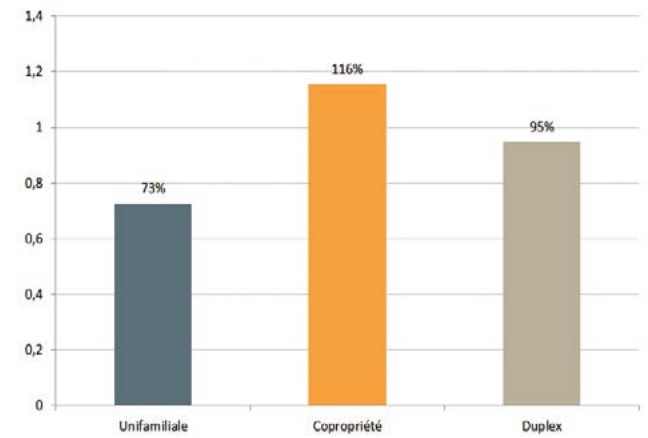
Graphique 8 : RMR de Sherbrooke



Graphique 9 : RMR de Saguenay



Graphique 10 : RMR de Trois-Rivières



Annexe 2

Tableau 1 : Prix moyen "à la porte" des duplex en 2013

Duplex	Prix moyen "à la porte" en 2013	Variations				
		1 an	2 ans	3 ans	5 ans	10 ans
Région métropolitaine de Montréal	204 065 \$	1 %	6 %	12 %	26 %	95 %
Île de Montréal	220 787 \$	1 %	7 %	14 %	28 %	98 %
Plateau Mont-Royal	290 656 \$	5 %	13 %	20 %	45 %	131 %
CDN/NDG/CSL	280 344 \$	-2 %	8 %	16 %	27 %	82 %
Saint-Laurent	252 094 \$	8 %	8 %	17 %	30 %	92 %
Anjou/Saint-Léonard	248 012 \$	-1 %	3 %	11 %	20 %	78 %
Rosemont	231 350 \$	2 %	9 %	16 %	38 %	118 %
Ahuntsic	230 359 \$	-2 %	4 %	10 %	26 %	85 %
Villeray	208 698 \$	8 %	11 %	18 %	32 %	109 %
LaSalle/Lachine	197 517 \$	-2 %	3 %	7 %	21 %	95 %
Le Sud-Ouest	187 756 \$	3 %	13 %	22 %	40 %	135 %
Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	186 073 \$	-1 %	1 %	8 %	23 %	92 %
Montréal-Nord	178 103 \$	-2 %	2 %	8 %	11 %	63 %
Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles	165 661 \$	-11 %	5 %	7 %	21 %	77 %
Laval	175 574 \$	-1 %	3 %	5 %	16 %	81 %
Chomedey	186 749 \$	2 %	4 %	9 %	22 %	68 %
Rive-Sud	145 634 \$	4 %	7 %	11 %	22 %	88 %
Vieux-Longueuil	151 906 \$	5 %	7 %	9 %	21 %	92 %
Rive-Nord	112 871 \$	-7 %	2 %	10 %	13 %	82 %
Saint-Jérôme	92 569 \$	-7 %	1 %	0 %	4 %	86 %
Région métropolitaine de Québec	140 461 \$	8 %	13 %	19 %	50 %	157 %
Agglomération de Québec	146 002 \$	10 %	16 %	19 %	53 %	163 %
Beauport	131 180 \$	2 %	14 %	10 %	38 %	132 %
La Cité - Basse-Ville et Limoilou	132 746 \$	14 %	16 %	29 %	57 %	190 %
Région métropolitaine de Gatineau	112 707 \$	-4 %	6 %	12 %	30 %	90 %
Gatineau	115 420 \$	5 %	7 %	13 %	23 %	98 %
Hull	116 214 \$	1 %	6 %	15 %	37 %	89 %
Région métropolitaine de Sherbrooke	95 908 \$	-2 %	5 %	3 %	14 %	86 %
Fleurimont/Brompton	93 375 \$	-1 %	-2 %	7 %	9 %	100 %
Mont-Bellevue/Lennoxville	89 110 \$	-1 %	12 %	8 %	18 %	101 %
Région métropolitaine de Saguenay	87 203 \$	-3 %	6 %	7 %	40 %	98 %
Région métropolitaine de Trois-Rivières	70 043 \$	4 %	6 %	4 %	23 %	95 %
Agglomération de Salaberry-de-Valleyfield	87 099 \$	2 %	11 %	25 %	31 %	111 %
Agglomération de Saint-Jean-sur-Richelieu	107 954 \$	3 %	8 %	3 %	16 %	109 %

Tableau 2 : Prix moyen «à la porte» des triplex en 2013

Triplex	Prix moyen "à la porte" en 2013	Variations				
		1 an	2 ans	3 ans	5 ans	10 ans
Région métropolitaine de Montréal	153 858 \$	4 %	6 %	13 %	27 %	99 %
Île de Montréal	165 192 \$	3 %	5 %	14 %	28 %	100 %
Plateau Mont-Royal	220 506 \$	-12 %	1 %	6 %	44 %	119 %
Ahuntsic	178 287 \$	-1 %	0 %	16 %	20 %	68 %
Rosemont	177 527 \$	-1 %	9 %	13 %	33 %	111 %
Ville-Marie	164 012 \$	15 %	9 %	20 %	52 %	127 %
Villeray	156 042 \$	2 %	7 %	18 %	31 %	100 %
Le Sud-Ouest	155 499 \$	11 %	12 %	34 %	43 %	146 %
Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	143 638 \$	8 %	12 %	15 %	22 %	104 %
Rive-Sud	132 237 \$	5 %	10 %	14 %	28 %	101 %
Vieux-Longueuil	129 657 \$	4 %	6 %	15 %	25 %	98 %
Rive-Nord	124 994 \$	3 %	4 %	7 %	21 %	96 %
Saint-Jérôme	101 036 \$	4 %	-3 %	-1 %	15 %	95 %
Région métropolitaine de Québec	114 639 \$	4 %	13 %	22 %	54 %	172 %
Agglomération de Québec	118 176 \$	7 %	12 %	24 %	55 %	175 %
La Cité - Basse-Ville et Limoilou	102 561 \$	-1 %	9 %	16 %	53 %	183 %
Région métropolitaine de Gatineau	117 452 \$	2 %	5 %	18 %	44 %	105 %
Gatineau	118 724 \$	8 %	10 %	26 %	51 %	104 %
Hull	118 351 \$	5 %	4 %	16 %	41 %	98 %
Région métropolitaine de Sherbrooke	82 067 \$	4 %	6 %	7 %	11 %	90 %
Région métropolitaine de Trois-Rivières	57 168 \$	5 %	-2 %	4 %	15 %	96 %

Tableau 3 : Prix moyen «à la porte» des quadruplex en 2013

Quadruplex	Prix moyen "à la porte" en 2013	Variations				
		1 an	2 ans	3 ans	5 ans	10 ans
Région métropolitaine de Montréal	129 796 \$	4 %	6 %	15 %	37 %	111 %
Île de Montréal	139 120 \$	4 %	8 %	14 %	38 %	114 %
Le Sud-Ouest	123 777 \$	2 %	10 %	15 %	44 %	116 %
Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	130 059 \$	6 %	4 %	18 %	44 %	133 %
Rosemont	142 703 \$	8 %	15 %	16 %	50 %	119 %
Villeray	128 055 \$	3 %	9 %	19 %	29 %	111 %
Rive-Sud	105 864 \$	1 %	0 %	26 %	28 %	101 %
Rive-Nord	86 605 \$	-10 %	-11 %	3 %	5 %	83 %
Région métropolitaine de Québec	96 713 \$	10 %	12 %	19 %	44 %	154 %
Agglomération de Québec	99 260 \$	11 %	12 %	18 %	46 %	155 %

Tableau 4 : Prix moyen «à la porte» des quintuplex en 2013

Quintuplex	Prix moyen "à la porte" en 2013	Variations				
		1 an	2 ans	3 ans	5 ans	10 ans
Région métropolitaine de Montréal	125 616 \$	-2 %	8 %	16 %	31 %	114 %
Île de Montréal	132 776 \$	-3 %	8 %	16 %	33 %	117 %
Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	109 792 \$	0 %	7 %	17 %	28 %	112 %
Région métropolitaine de Québec	100 165 \$	31 %	31 %	34 %	74 %	220 %

Annexe 3

**Tableau 6 : Conditions du marché et délais de vente moyens des duplex
par secteurs en avril 2014**

Duplex	Délai de vente moyen (en jours)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions du marché
Région métropolitaine de Montréal	85	8,3	Équilibré
Île de Montréal	82	7,8	Vendeur
Rosemont	68	5,0	Vendeur
Le Sud-Ouest	71	6,0	Vendeur
Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	75	7,1	Vendeur
Plateau Mont-Royal	82	7,4	Vendeur
Villeray	74	7,9	Vendeur
CDN/NDG/CSL	81	8,0	Équilibré
Anjou/Saint-Léonard	95	8,0	Équilibré
Ahuntsic	74	8,0	Équilibré
Saint-Laurent	99	8,4	Équilibré
LaSalle/Lachine	100	8,6	Équilibré
Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles	99	11,9	Acheteur
Montréal-Nord	109	12,2	Acheteur
Laval	91	10,7	Acheteur
Chomedey	73	10,2	Acheteur
Rive-Sud	92	9,1	Équilibré
Vieux-Longueuil	114	8,7	Équilibré
Rive-Nord	91	11,3	Acheteur
Saint-Jérôme	110	13,9	Acheteur
Région métropolitaine de Québec	98	8,9	Équilibré
Agglomération de Québec	99	8,8	Équilibré
La Cité - Basse-Ville et Limoilou	81	6,4	Vendeur
Beauport	93	7,7	Vendeur
Région métropolitaine de Gatineau	68	9,6	Équilibré
Hull	63	5,5	Vendeur
Gatineau	60	10,3	Acheteur
Région métropolitaine de Sherbrooke	98	10,3	Acheteur
Fleurimont/Brompton	81	8,1	Équilibré
Mont-Bellevue/Lennoxville	143	11,1	Acheteur
Région métropolitaine de Saguenay	92	15,0	Acheteur
Région métropolitaine de Trois-Rivières	97	11,8	Acheteur
Agglomération de Salaberry-de-Valleyfield	111	16,3	Acheteur
Agglomération de Saint-Jean-sur-Richelieu	109	16,4	Acheteur

**Tableau 7 : Conditions du marché et délais de vente moyens
des triplex par secteurs en avril 2014**

Triplex	Délai de vente moyen (en jours)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions du marché
Région métropolitaine de Montréal	87	10,6	Acheteur
Île de Montréal	82	9,9	Équilibré
Rosemont	69	7,1	Vendeur
Ville-Marie	66	7,4	Vendeur
Le Sud-Ouest	85	8,1	Équilibré
Plateau Mont-Royal	96	9,1	Équilibré
Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	74	10,0	Équilibré
Villeray	78	10,1	Acheteur
Ahuntsic	83	11,0	Acheteur
Rive-Sud	103	11,4	Acheteur
Vieux-Longueuil	119	14,9	Acheteur
Rive-Nord	86	11,7	Acheteur
Saint-Jérôme	100	15,3	Acheteur
Région métropolitaine de Québec	116	13,5	Acheteur
Agglomération de Québec	110	13,8	Acheteur
La Cité - Basse-Ville et Limoilou	90	12,9	Acheteur
Région métropolitaine de Gatineau	62	9,8	Équilibré
Hull	59	5,9	Vendeur
Gatineau	64	11,4	Acheteur
Région métropolitaine de Sherbrooke	85	15,1	Acheteur
Région métropolitaine de Trois-Rivières	86	16,5	Acheteur

**Tableau 8 : Conditions du marché et délais de vente moyens
des quadruplex par secteurs en avril 2014**

Quadruplex	Délai de vente moyen (en jours)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions du marché
Région métropolitaine de Montréal	97	11,4	Acheteur
Île de Montréal	97	11,4	Acheteur
Rosemont	77	6,4	Vendeur
Le Sud-Ouest	82	8,4	Équilibré
Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	93	12,3	Acheteur
Villeray	104	15,3	Acheteur
Rive-Sud	95	12,2	Acheteur
Rive-Nord	98	12,0	Acheteur
Région métropolitaine de Québec	71	10,9	Acheteur
Agglomération de Québec	76	11,6	Acheteur

**Tableau 9 : Conditions du marché et délais de vente moyens
des quintuplex par secteurs en avril 2014**

Quintuplex	Délai de vente moyen (en jours)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions du marché
Région métropolitaine de Montréal	89	12,3	Acheteur
Île de Montréal	92	11,9	Acheteur
Mercier/Hochelaga-Maisonneuve	76	9,9	Équilibré
Région métropolitaine de Québec	83	13,0	Acheteur