



JLR

**30 ANS DE
SOLUTIONS
FONCIÈRES**
1986 - 2016

PUBLICATION **JLR**

2016

Rapport des copropriétés au pied carré sur l'île de Montréal

FAITS SAILLANTS

- Dans l'agglomération de Montréal, le prix médian au pi² des copropriétés était de 309 \$ en 2015, soit une hausse de 2 % par rapport à 2014.
- Avec un prix médian de 392 \$ le pied carré, Ville-Marie est l'arrondissement dans lequel les copropriétés vendues étaient les plus chères.
- Parmi les 23 villes et arrondissements pour lesquels les prix ont été calculés, 7 ont connu une légère baisse de prix allant de 1 % à 3 % en 2015 par rapport à 2014.
- Entre 2010 et 2015, ce sont les secteurs de Sud-Ouest (28 %) et de Rosemont - La Petite-Patrie (20 %) où les prix ont les plus augmenté.

Cette année encore, JLR vous offre le rapport des ventes de copropriétés avec les prix au pied carré. L'article présente les prix pour l'ensemble de l'agglomération de Montréal. Cette région représentait 42 % des ventes de ce type de propriétés au Québec en 2015. Qui plus est, il s'agit d'un marché important pour l'île de Montréal. Sur ce territoire, les ventes de copropriétés représentaient, en 2015, plus de deux fois celles des unifamiliales.

Au cours des années 2000, le marché de la copropriété était en pleine expansion avec un boom de la construction et des ventes. Depuis maintenant quelques années, le marché a ralenti. En 2015, les ventes ont diminué de 8 % en considérant les ventes de copropriétés publiées au Registre foncier et colligées par JLR (reventes et nouvelles constructions). Quant au prix médian de l'agglomération de Montréal, il était de 283 000 \$, une hausse de 1 % par rapport à l'année précédente.

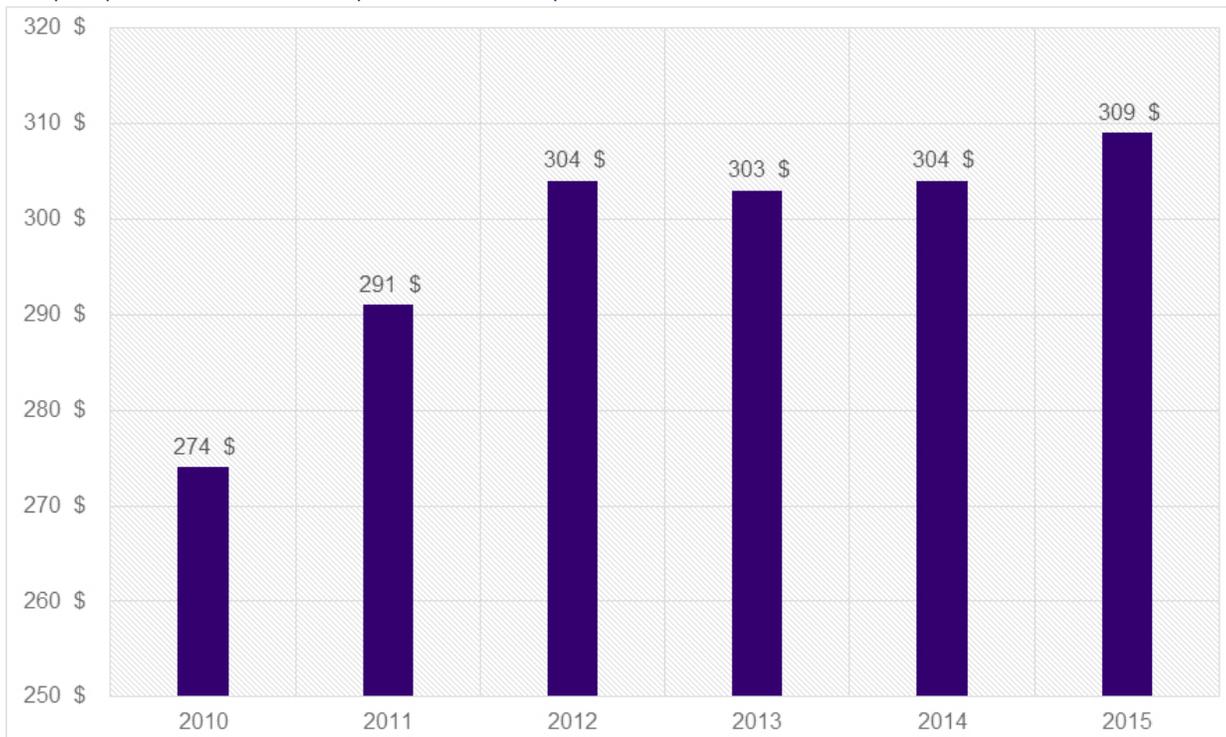
Pour établir un portrait plus complet et précis, JLR a analysé spécifiquement la revente de copropriétés; c'est-à-dire en excluant les copropriétés neuves. Les prix au pied carré sont utilisés dans cette analyse afin de permettre une meilleure comparaison entre les copropriétés.

LE PRIX AU PIED CARRÉ SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL

Après 2 ans de stabilité du prix médian au pi², celui-ci augmente de 2 % cette année pour atteindre 309 \$. Entre 2010 et 2015, l'augmentation du prix médian au pi² a été de 13 %, mais cette progression a principalement eu lieu au début de la période analysée.

La hausse de prix de 2015 est très près de l'inflation, par conséquent, le prix en terme réel demeure stable.

Graphique 1 : évolution du prix médian au pied carré - île de Montréal



Il s'agit néanmoins d'un léger regain après 2 années de baisse, toujours en terme réel. Cependant, cela reste loin de la hausse de prix observée avant 2012. Il faut dire qu'au cours des dernières années les nouvelles constructions ont fait bondir l'offre. Ainsi, il est devenu plus difficile de revendre ce qui a eu pour effet de freiner la progression des prix.

LES PRIX AU PIED CARRÉ PAR SECTEUR

Chaque quartier et ville de l'agglomération de Montréal a ses particularités, ce qui fait que les prix sont très différents d'un secteur à l'autre. L'espace très cher de Ville-Marie se traduit par de petites copropriétés vendues à un prix médian au pied carré élevé. À 392 \$ le pied carré, il s'agit de l'arrondissement le plus cher de l'île.

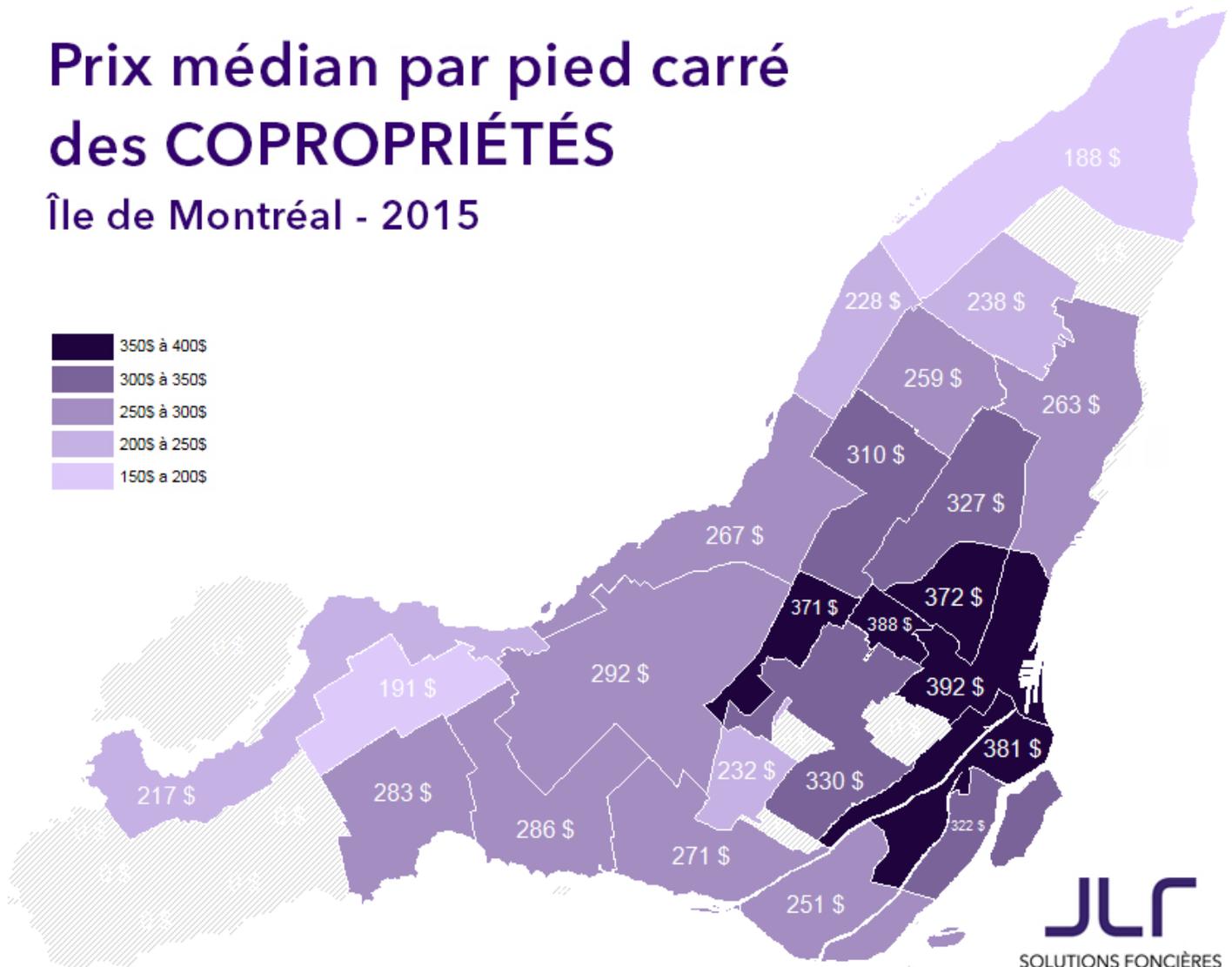
À la tête du classement des endroits les plus chers, il n'aurait pas été surprenant de retrouver Westmount. Toutefois, comme cette ville comporte peu de copropriétés, il était impossible d'y calculer un prix médian au pied carré représentatif. À l'autre bout du spectre, il y a des copropriétés beaucoup moins chères à Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, où selon les ventes de 2015, le prix médian au pied carré atteint 188 \$.

Entre 2010 et 2015, c'est dans les secteurs de Sud-Ouest (28 %) et de Rosemont-La Petite-Patrie (20 %) que les prix ont le plus augmenté. Il faut dire que ces quartiers ont connu une revitalisation et un embourgeoisement au cours des dernières années. En conséquence, le prix au pied carré a davantage progressé dans ces secteurs que dans l'ensemble de l'île.

Carte 1

Prix médian par pied carré des COPROPRIÉTÉS

Île de Montréal - 2015



Au contraire, certains arrondissements et villes ont plutôt connu des variations de prix très faibles au cours des 5 dernières années. À Côte-Saint-Luc, les prix ont progressé en 2011 et 2012 avant de descendre pour atteindre, en 2015, le même prix au pied carré qu'en 2010, soit 232 \$. À Anjou, les prix sont plutôt stables depuis quelques années, ainsi le prix médian au pied carré a augmenté de seulement 3 % depuis 2010.

Parmi les 23 villes et arrondissements analysés, une légère baisse du prix médian au pi² allant de 1 % à 3 % en 2015 par rapport à 2014 a été observée dans 7 d'entre eux. D'un autre côté, une hausse a été notée dans 12 villes ou arrondissements et les prix se sont maintenus dans les 4 autres. Le bond de 9 % du prix médian par pi² en 2015 à Dollard-des-Ormeaux peut surprendre, par contre, il s'agit d'un prix égal à celui de 2013. Un effet de composition peut avoir fait diminuer le prix en 2014, puisque l'analyse complète semble indiquer une certaine stabilité des prix depuis 4 ans.

Tableau 1

Villes ou arrondissements*	Prix médian (\$/p i)	Variation (1 an)	Variation (5 ans)
Ville-Marie	392	1 %	9 %
Outremont	388	2 %	18 %
Sud-Ouest	381	2 %	28 %
Plateau Mont-Royal	372	1 %	14 %
Mont-Royal	371	-3 %	-
Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	330	2 %	19 %
Rosemont – La Petite-Patrie	327	2 %	20 %
Verdun	322	2 %	10 %
Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension	310	-1 %	17 %
Saint-Laurent	292	-1 %	14 %
Dorval	286	7 %	-
Pointe-Claire	283	1 %	13 %
Lachine	271	0 %	10 %
Ahuntsic–Cartierville	267	0 %	13 %
Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	263	0 %	11 %
Saint-Léonard	259	3 %	16 %
LaSalle	251	-2 %	11 %
Anjou	238	-1 %	3 %
Côte-St-Luc	232	-3 %	0 %
Montréal-Nord	228	0 %	16 %
Pierrefonds–Roxboro	217	3 %	12 %
Dollard-des-Ormeaux	191	9 %	16 %
Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles	188	-1 %	13 %

*Les statistiques sont indisponibles pour certains arrondissements ou villes étant donné le faible nombre de transactions.

TAILLE DES COPROPRIÉTÉS

Le type de copropriétés offert diffère selon les villes ou arrondissements. Au centre-ville, on retrouve plusieurs petites copropriétés dans d'importantes tours puisque l'espace est dispendieux. Ainsi, la taille médiane des copropriétés vendues au cours des 5 dernières années à Ville-Marie (861 pi²) et à Sud-Ouest (800 pi²) était parmi les plus petites. Généralement, le prix de l'espace diminue à mesure qu'on s'éloigne du centre-ville, ce qui implique que les copropriétés ont tendance à être plus grandes. Néanmoins, certains secteurs réputés pour leurs résidences luxueuses offrent également de grandes copropriétés tout en étant près du centre-ville comme Westmount, Mont-Royal et Outremont.

Dans le tableau 2, la taille médiane est calculée à partir de la taille médiane des copropriétés vendues au cours des 5 dernières années.

Tableau 2

Villes ou arrondissements	Taille médiane (pieds carrés)
Westmount	1 396
Côte-St-Luc	1 349
Mont-Royal	1 345
Pointe-Claire	1 287
Dollard-des-Ormeaux	1 244
Kirkland	1 207
Outremont	1 163
Ste-Anne-de-Bellevue	1 083
Beaconsfield	1 035
Montréal-Nord	1 018
Verdun	1 011
Saint-Laurent	1 004
Pierrefonds–Roxboro	999
Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles	998
Anjou	978
Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	978
Saint-Léonard	964
LaSalle	952
Rosemont– La Petite-Patrie	946
L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève	922
Plateau Mont-Royal	913
Lachine	909
Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	903
Ahuntsic–Cartierville	889
Dorval	882
Ville-Marie	861
Sud-Ouest	800
Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension	793

PRÉVISIONS

Selon les données de la SCHL, le nombre de copropriétés achevées et non écoulées sur l'île de Montréal en décembre 2015 était de 869, soit 28 % de moins qu'en 2014. Ainsi, l'offre de nouvelles unités est plus faible en ce début de 2016 qu'elle l'était l'année dernière, ce qui pourrait rendre la revente plus facile en 2016. Toutefois, toujours selon les données de la SCHL, les logements toujours en construction ont seulement diminué de 2 % par rapport à 2014. Par conséquent, de nouvelles copropriétés arriveront encore massivement sur le marché immobilier prochainement ce qui pourrait nuire à la revente.

À plus long terme, les mises en chantier sont un bon indicateur de la future offre de copropriétés. En ce sens, en 2015, les mises en chantier pour l'ensemble de la RMR de Montréal ont fléchi de 25 % par rapport à 2014. Il s'agit du plus faible nombre de mises en chantier pour ce type d'habitation depuis 2009. Cette baisse devrait aider le marché à se rééquilibrer au cours des prochaines années. En conclusion, le marché des copropriétés devrait être plutôt stable en 2016.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec (incluant les ventes avec et sans courtiers). Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données sont éliminées pour les calculs statistiques, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises, les ventes de succession et les ventes multiples. Pour obtenir des statistiques spécifiques aux reventes, les ventes de propriétés neuves ont été filtrées.

POUR PLUS DE DÉTAILS

Consultez le [Radar immobilier](#) pour obtenir plus d'information sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur.

Consultez l'étendue des publications JLR à cette adresse : <http://blog.jlr.ca/category/dossiers/>

JLR

**30 ANS DE
SOLUTIONS
FONCIÈRES**
1986 - 2016

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

© 2015, JLR. Tous droits réservés.

