



PUBLICATION **JLR**

SEPTEMBRE 2018

Analyse du temps de possession d'une propriété au Québec

FAITS SAILLANTS

- Selon le comportement des vendeurs de résidences unifamiliales des trois dernières années, plus de la moitié des acheteurs auront revendu leur maison dans les 12 années suivant l'acquisition..
- En ce qui concerne les copropriétés, selon le comportement des vendeurs entre 2015 et 2017, le temps de possession médian atteindrait 9 ans.
- La probabilité de revendre sa résidence unifamiliale augmente chaque année jusqu'à la cinquième année de possession où elle atteint 7%.
- La plus longue durée de possession estimée pour le secteur de l'unifamiliale, c'est-à-dire 16 ans, a été observée à Chaudière-Appalaches.

Au cours d'une vie, certains seront propriétaires de plusieurs résidences alors que d'autres habiteront la même maison pendant plusieurs dizaines d'années. Dans tous les cas, au moment de l'achat d'une habitation, les acquéreurs doivent déterminer le nombre d'années durant lequel ils souhaitent rester dans la propriété afin d'établir leur critère de sélection. Toutefois, les plans changent et il est parfois difficile pour un ménage d'effectuer une bonne estimation du nombre d'années pour lesquelles il souhaite être propriétaire.

Afin de déterminer le temps de possession médian d'une résidence, JLR a utilisé l'équivalent des « tables de survie » servant à estimer l'espérance de vie. Ainsi, les achats et les ventes représentent ici les naissances et les décès. [Une explication plus détaillée de la méthodologie se trouve à la fin du document.](#) Dans l'article ci-présent, la probabilité qu'un acheteur ait revendu sa propriété acquise en 2018 s'il se comporte en termes de temps de possession comme les vendeurs entre 2015 et 2017 sera estimée.

DURÉE DE POSSESSION MÉDIANE

Selon les données colligées par JLR à partir du Registre foncier, si les acquéreurs d'unifamiliales en 2018 se comportent comme les ménages ayant vendu entre 2015 et 2017, dans 12 ans, la moitié des propriétaires se seront départis de leur maison actuelle. Autrement dit, au 31 décembre 2030, au moins 50 % des unifamiliales achetées en 2018 auront changé de main.

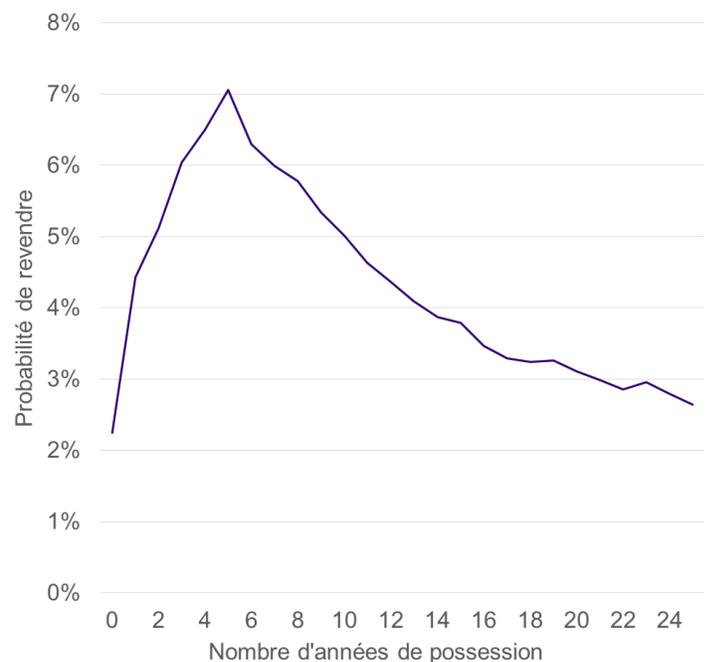
En général, plus le marché immobilier est actif, plus le temps de possession est réduit, car les gens peuvent se départir plus facilement de leur propriété, et ce, à bon prix.

Ainsi, le temps de possession atteignait 12 ans en en considérant uniquement les vendeurs de 2017, mais 13 ans en 2015 alors que les ventes immobilières étaient moins nombreuses. D'un autre côté, la durée de possession médiane était plus courte et s'établissait à 11 ans pour la période 2011 à 2013, étant donnée la forte activité du marché immobilier à cette époque. Cela étant dit, il ne serait pas étonnant que le temps de possession diminue en 2018 puisque le nombre de transactions a augmenté par rapport à 2017 pour les 8 premiers mois de l'année

ÉVOLUTION DES PROBABILITÉS DE VENTES DANS LE SECTEUR DE L'UNIFAMILIALE

La probabilité de revendre sa résidence unifamiliale si l'acheteur est toujours propriétaire au début de l'année analysée augmente avec le temps jusqu'à la cinquième année pour atteindre environ 7 % si l'on se fie au comportement des vendeurs des trois dernières années. Après cinq ans de possession, la probabilité de revendre commence à diminuer et, après 14 ans, elle s'établit à moins de 4 %.

Graphique : Probabilité de revendre en fonction du nombre d'années de possession



Les probabilités de revendre s'accroissent de telles sortes qu'après cinq ans de possession, il ne reste plus que 72 % des acquéreurs qui sont toujours propriétaires. On atteint la moitié des gens qui ont déménagé après 12 ans. Après 23 ans, seulement le tiers des acheteurs réside encore dans la même demeure.

ET QU'EN EST-IL DU MARCHÉ DE LA COPROPRIÉTÉ ?

Le type de propriété a une incidence sur le temps de possession médian. Ainsi, les gens tendent à demeurer moins longtemps au même endroit s'ils achètent une copropriété comparativement à une résidence unifamiliale. Si les acheteurs de copropriétés en 2018 se comportent comme les vendeurs des trois dernières années, alors après neuf ans plus de la moitié des acquéreurs auront revendu leur logement. Déjà, après quatre ans, 25 % des gens auront quitté leur habitation. La probabilité de revendre atteint son point le plus haut après cinq ans avec environ 10 %.

En 2018, le secteur de la copropriété a connu un regain important, mais au cours des dernières années il avait ralenti et stagné ce qui a fait croître le temps de possession pour la période 2015-2017. La même étude effectuée à partir du comportement des vendeurs entre 2011 et 2013 indiquait une durée de possession médiane de sept ans pour l'ensemble du Québec. Durant ces années, le marché de la copropriété était plus dynamique ce qui explique le temps de possession plus court de deux ans.

DÉTAILS PAR RÉGION

Parmi les régions administratives¹ où il y avait assez de transactions pour établir une statistique pour les propriétés unifamiliales, la région de Chaudière-Appalaches affiche la plus longue durée de possession à environ 16 ans. À l'opposé, si les acheteurs en 2018 se comportent comme les vendeurs entre 2015 et 2017, 50 % des nouveaux propriétaires auront revendu leur unifamiliale au cours des 11 prochaines années en Outaouais, à Lanaudière, dans les Laurentides et en Montérégie. Il est intéressant de noter que ces quatre régions sont toutes situées en banlieue d'une grande ville, soit Montréal ou Ottawa. Les gens s'installant sur ces territoires souhaitent possiblement demeurer propriétaires de leur résidence moins longtemps. Il faut également dire que le marché immobilier a été plus dynamique dans ces secteurs au cours des trois dernières années que dans des régions plus éloignées.

En ce qui concerne les copropriétés, une estimation a été possible dans seulement 8 régions étant donné le plus faible nombre de transactions. La durée de possession estimée la plus prolongée a été enregistrée à Capitale-Nationale avec 11 ans. Les difficultés du marché de la copropriété durant la période analysée (ventes de 2015 à 2017) dans cette région expliquent probablement le plus long temps de possession. Plusieurs copropriétaires ont pu vouloir revendre avant, mais ils font face à de longs délais de revente ou encore à des prix plus bas que le montant déboursé pour l'acquisition. Dans les régions de Lanaudière et de la Montérégie, le nombre d'années de possession a plutôt été estimé à 8 ans.

[1] Toutes les régions administratives du Québec, à l'exception de la Côte-Nord, le Nord-du-Québec et la Gaspésie-Île-de-la-Madeleine.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Afin d'établir la durée de possession estimée d'une résidence, le processus utilisé est similaire à celui permettant de mesurer l'espérance de vie. Le calcul se fait à partir d'une «table de survie», selon le même principe que la table de mortalité créée pour déterminer l'espérance de vie. Dans la table de survie, pour chaque bâtisse achetée à une année X, la probabilité de revente à une année fixe prédéterminée si le propriétaire était toujours le même au début de l'année est calculée. Par exemple, pour déterminer le taux de revente après cinq ans de possession selon les vendeurs de 2017, le nombre de vendeurs en 2017 ayant acquis leur propriété en 2008 est divisé par le nombre d'acheteurs en 2008 étant toujours propriétaires au 31 décembre 2016. Ce calcul est effectué pour toutes les années depuis 1986 afin d'obtenir un taux de revente pour les différents nombres d'années de possession. Pour augmenter la quantité de données et diminuer l'impact des effets aléatoires, trois années de vente en référence soit de 2015 à 2017 ont été utilisées dans cette publication.

Comme les données de JLR sont disponibles depuis 1986, l'espérance de possession de résidence ne peut être établie. Néanmoins, la durée de possession médiane, c'est-à-dire après combien d'années environ 50 % des gens auront vendu leur propriété si toutes les «générations» se comportent comme leur précédente, peut être déterminée. Ainsi, si tous les acheteurs de 2018 se comportent comme les vendeurs de 2015 à 2017, l'acheteur médian sera propriétaire pendant 12 ans.

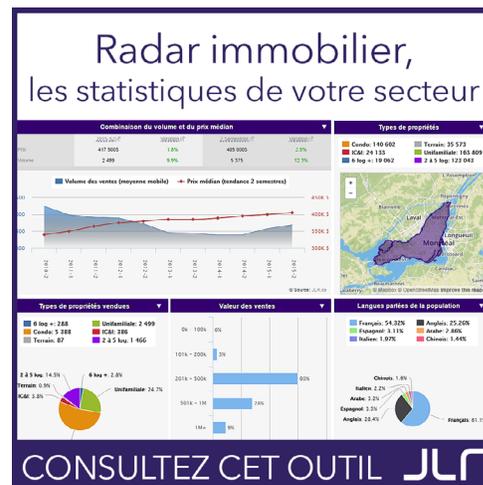
La méthodologie ressemble à celle utilisée par Emrath (2013)² et D'Alessadris et Carliner (1992)³ pour établir le temps de possession des propriétés aux États-Unis. Toutefois, certaines différences existent étant donné les caractéristiques propres à chaque source de données.

POUR PLUS DE DÉTAILS

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? [Contactez-nous](#) pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

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://solutions.jlr.ca/publications/grands-dossiers>



[2] Emrath, P. (2013). Latest Calculations Show Average Buyer Expected to Stay in a Home 13 Years, *National Association of Home Builders*

[3] D'Alessadris, D. et S.Carliner, M. (1992). Home Owner Mobility and Mortgage Prepayment, *Housing Economics*



SOLUTIONS FONCIÈRES

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 ».

© 2018, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca