

Les transactions immobilières

entre 1991 et 1997

dans le marché résidentiel au Québec

(Maisons unifamiliales et copropriétés)

Les transactions immobilières
entre 1991 et 1997
dans le marché résidentiel au Québec
(Maisons unifamiliales et copropriétés)

Société d'habitation du Québec

Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche

Paul Forest

juin 1998

Table des matières

Liste des graphiques	ii
Sommaire	iii
Introduction	1
1. Analyse générale	3
1.1 Ensemble du marché	3
1.2 Les marchés de la maison unifamiliale et de la copropriété	8
2. Analyse par bureau de la publicité des droits	14
2.1 Analyse du marché de la maison unifamiliale par bureau de la publicité des droits	14
2.2 Analyse du marché de la copropriété par bureau de la publicité des droits	18
3. Analyse par municipalité	21
Conclusion	28
Annexe 1 : Tableaux de données ¹	
Annexe 2 : Bureaux de la publicité des droits objets de l'étude	
Annexe 3 : Municipalités par bureau de la publicité des droits	
Annexe 4 : Composition des 7 grandes régions	
Annexe 5 : Utilisation de prix moyens à pondération fixe	

¹ Considérant sa taille, cette annexe est absente de la version numérisée de ce document ; on peut cependant en obtenir une copie papier si on en fait la demande au Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec (centredoc@shq.gouv.qc.ca).

Liste des graphiques

Graphique 1	Prix moyen des maisons unifamiliales et des copropriétés par région au Québec, en 1997	3
Graphique 2	Distribution cumulative, pour certaines régions, des transactions de maisons unifamiliales et de copropriétés selon leur prix en 1997	5
Graphique 3	Évolution des prix moyens des maisons unifamiliales et des copropriétés par région au Québec, entre 1991 et 1997 (base 1991 = 100)	7
Graphique 4	Prix moyen des maisons unifamiliales et prix moyen des copropriétés par région au Québec, en 1997	9
Graphique 5	Évolution du prix moyen des maisons unifamiliales par région au Québec, entre 1991 et 1997 (base 1991 = 100)	11
Graphique 6	Évolution du prix moyen des copropriétés par région au Québec, entre 1991 et 1997 (base 1991 = 100)	11
Graphique 7	Prix moyen des maisons unifamiliales par bureau de la publicité des droits au Québec, en 1997	14
Graphique 8	Pourcentage de variation, entre 1996 et 1997, du prix moyen des maisons unifamiliales, par bureau de la publicité des droits au Québec	16
Graphique 9	Prix moyens des maisons unifamiliales par bureau de la publicité des droits au Québec, en 1997 (base 1991 = 100)	16
Graphique 10	Prix moyen des copropriétés par bureau de la publicité des droits au Québec, en 1997	18
Graphique 11	Pourcentage de variation, entre 1996 et 1997, du prix moyen des copropriétés, par bureau de la publicité des droits au Québec	19
Graphique 12	Prix moyen des copropriétés par bureau de la publicité des droits au Québec, en 1997 (base 1991 = 100)	19

Sommaire

La présente analyse porte sur les transactions immobilières dans le secteur résidentiel, maisons unifamiliales et copropriétés, entre 1991 et 1997, dans diverses régions du Québec : île de Montréal, RMR de Montréal hors l'île, autres villes de la région de Montréal, Québec, Chicoutimi – Lac-Saint-Jean, Sherbrooke – Trois-Rivières et Hull. L'analyse traite à la fois de la variabilité géographique du prix des résidences et de l'évolution temporelle de ce prix.

Les données de base utilisées proviennent des transactions enregistrées dans seize des bureaux de la publicité des droits du Québec. Afin d'avoir une image fiable de la variabilité du coût des résidences, les prix moyens agrégés ont été compilés en utilisant un « panier » fixe de transactions, soit un volume de transactions constant dans le temps, et ce, tant en ce qui a trait au type de résidence qu'à la localisation géographique de celles-ci. On obtient ainsi des variations de prix qui sont corrigées des variabilités qui seraient uniquement dues aux changements du « panier » transigé. Si nous disposions de l'information pour l'ensemble du territoire du Québec, ce type de compilation permettrait d'obtenir un *indice de prix* des résidences transigées au Québec.

Les résultats de ces compilations permettent d'abord d'observer une forte variabilité régionale des prix ; par exemple, au niveau des grandes régions étudiées, le prix moyen de l'ensemble des résidences transigées oscille du simple au double, allant de 65 596 \$ dans la région Chicoutimi – Lac-Saint-Jean à 131 152 \$ sur l'île de Montréal. L'analyse aux niveaux plus désagrégés, bureaux de la publicité des droits et municipalités, montre des écarts encore beaucoup plus importants.

En ce qui concerne les fluctuations de prix, après des baisses de plus de 2 % en 1995 et en 1996, les prix moyens se sont stabilisés en 1997. Au niveau régional, on observe que la région de Québec s'est démarquée : alors qu'on y avait observé un marché haussier depuis le début de la présente décennie, c'est une baisse sensible de prix (-2,4 %) qui s'y est produite en 1997.

Sur l'ensemble du marché étudié, il demeure qu'à la fin de 1997, les prix moyens se situent à plus de 5 % en deçà du niveau de 1991. Régionalement, la situation est cependant fort variable, alors que les prix reculent de plus de 10 % sur l'île de Montréal, les régions de Québec, Sherbrooke – Trois-Rivières et Hull montrent, en 1997, un retour au niveau de 1991 tandis que les prix ont crû de près de 6 % dans la région de Chicoutimi – Lac-Saint-Jean.

Par ailleurs, cette étude montre que le marché de la copropriété diffère à plusieurs égards de celui de la maison unifamiliale. D'une part, les copropriétés se retrouvent en forte majorité dans les grands centres urbains et, d'autre part, les données colligées permettent de vérifier qu'elles se transigent, sur un territoire donné, généralement à des prix sensiblement inférieurs à ceux des maisons unifamiliales. On observe, en outre, sur ce marché, que la baisse des prix a été beaucoup plus marquée que sur celui de la maison unifamiliale. Sur l'île de Montréal, où se transigent plus de 50 % des copropriétés, le prix moyen des maisons unifamiliales a baissé de 8,5 % entre 1991 et 1997 alors que du côté des copropriétés le recul a été de 16,2 %.

Introduction

La présente analyse porte sur les transactions immobilières dans le secteur résidentiel au Québec entre 1991 et 1997. Les données utilisées pour cette analyse proviennent de la firme Moore qui recueille, dans divers bureaux de la publicité des droits au Québec, les informations de base concernant les transactions qui ont fait l'objet d'un enregistrement.

Puisque nous disposons de données étalées dans l'espace et dans le temps, cette analyse traite à la fois de la variabilité géographique du prix des résidences et de l'évolution temporelle de ce prix sur un territoire donné.

Étant donné que ces informations sont vendues à un prix établi pour chaque bureau de la publicité des droits, nous nous sommes limités aux données de 16 bureaux au Québec ; la liste de ces bureaux ainsi que celle des municipalités comprises dans chacun d'eux se retrouvent respectivement aux annexes 2 et 3. En ce qui concerne les municipalités, toutes les fusions réalisées depuis 1991 sont prises en compte et le découpage retenu est celui en vigueur à la fin de l'année 1997 ; ainsi, les données recueillies depuis 1991 sont agrégées en fonction de ce découpage municipal.

Même si les informations obtenues ne concernent pas l'ensemble du Québec, les 16 bureaux choisis sont répartis à travers le territoire et représentent ainsi la situation dans diverses régions du Québec (île de Montréal, RMR de Montréal hors l'île, autres villes de la région de Montréal, Québec, Chicoutimi – Lac-Saint-Jean, Hull et Sherbrooke – Trois-Rivières). Compte tenu de cette situation, tout résultat moyen pour l'ensemble du territoire étudié ne peut être assimilé à un résultat moyen pour l'ensemble du Québec ; néanmoins, ces données permettent d'avoir de bons indicateurs tant des écarts régionaux des prix que de leur tendance dans le temps.

Les données disponibles concernent l'ensemble des transactions immobilières et, à l'intérieur même du secteur résidentiel, 7 types de bâtiment sont identifiés (la maison unifamiliale, la copropriété¹, la copropriété jumelée à un espace de stationnement, la maison mobile, la maison de ferme,

1 Par copropriété, on entend copropriété divisée souvent appelée de son nom anglais *condominium*.

l'immeuble de 2 à 5 logements et l'immeuble de 6 logements ou plus). Étant donné la forte hétérogénéité de certains de ces types de bâtiment, nous limiterons la présente étude aux transactions concernant les maisons unifamiliales et les copropriétés ; dans ce dernier cas, aucune distinction n'est faite entre la copropriété seule et la copropriété jumelée à un espace de stationnement.

D'autre part, la grande quantité de données enregistrées fait en sorte que quelques erreurs ont pu se glisser dans les données. Afin d'éviter les biais que ces erreurs peuvent entraîner, il a été décidé d'éliminer de l'étude toutes les transactions pour lesquelles un prix nul ou inférieur à 10 000 \$ ou encore un prix supérieur à 3 000 000 \$ était indiqué. Par ailleurs, un certain nombre de transactions ne portant que sur une partie de l'immeuble, par exemple la vente de 50 % de la maison, ont également été éliminées de l'étude.

Il est également nécessaire de souligner que ces transactions portent autant sur les résidences neuves que sur les résidences existantes et que l'information disponible ne permet malheureusement pas de distinguer les habitations qui en sont à leur premier occupant de celles du marché de la revente.

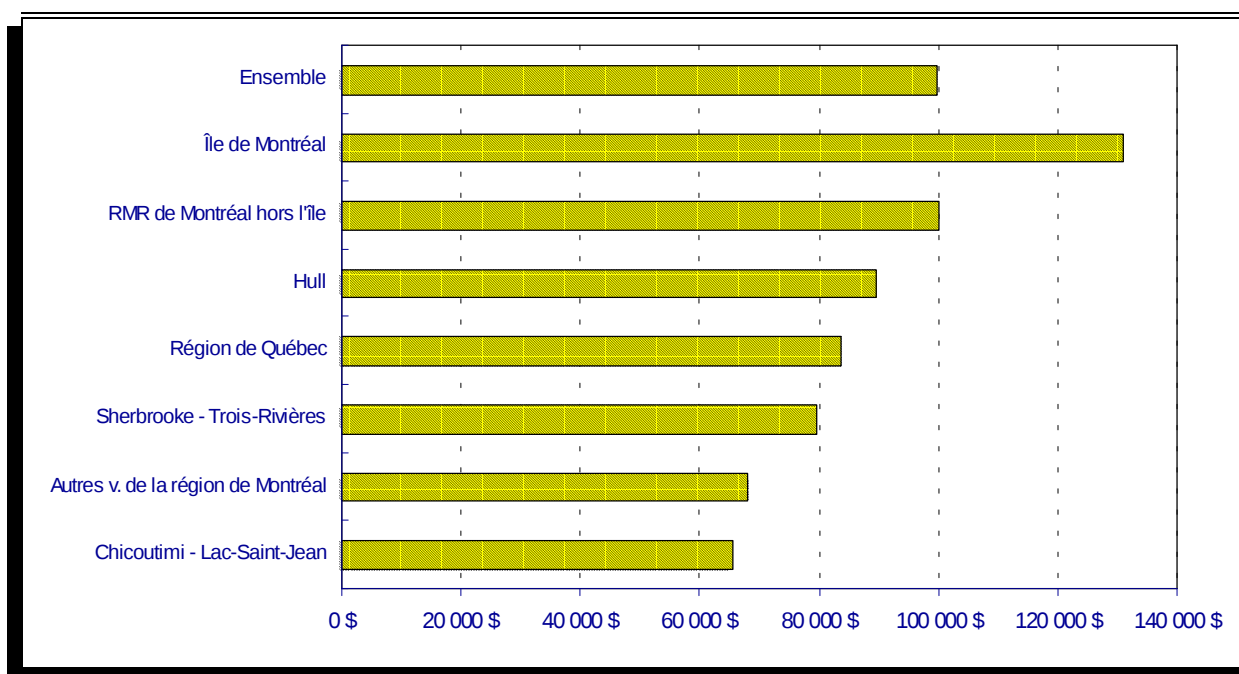
En dernier lieu, il faut signaler que, sauf avis contraire, les prix moyens dont il sera fait mention dans cette étude, concernant tant un regroupement géographique qu'un agrégat selon le type de résidence, ne sont pas des prix moyens bruts mais des prix moyens à pondération fixe dans le temps. Ce type de prix moyen a été compilé afin d'éviter que des variations dans les prix moyens calculés puissent ne pas signifier des changements dans la valeur intrinsèque des biens, mais plutôt ne résultent que de variations dans le volume de transactions, entre les types de résidences ou entre les municipalités regroupées. Cette pondération est établie à partir du volume moyen de transactions observé, pour chaque type de résidence et dans chaque municipalité, durant la période 1991-1994. Le lecteur trouvera à l'annexe 5 une illustration de l'effet correcteur que cette méthode apporte aux résultats bruts.

1. Analyse générale

Dans ce chapitre, nous étudierons d'abord l'ensemble des transactions, et ce, sans distinguer les maisons unifamiliales des copropriétés ; en second lieu, la segmentation des transactions selon ces deux modes de propriété permettra de voir dans quelle mesure ces marchés se distinguent au niveau des prix.

1.1 Ensemble du marché

Tel que l'indique le graphique 1 ci-dessous, où les données sont regroupées selon 7 grandes régions¹, les prix moyens en 1997 diffèrent très sensiblement entre ces régions.



Graphique 1 Prix moyen des maisons unifamiliales et des copropriétés par région au Québec, en 1997

¹ La composition de ces régions est décrite à l'annexe 4.

Alors que le prix moyen de l'ensemble des résidences transigées en 1997, ensemble comprenant à la fois les maisons unifamiliales et les copropriétés, se situe à 99 788 \$ sur la totalité du territoire étudié, il fluctue dans des proportions de 1 à 2 entre son minimum de 65 596 \$ dans la région Chicoutimi – Lac-Saint-Jean et son maximum de 131 152 \$ sur l'île de Montréal (tableau 1¹). Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal hors l'île, le prix moyen est légèrement supérieur à la moyenne générale (100 140 \$). Dans les autres régions étudiées, les prix moyens sont sensiblement moins dispersés ; ils oscillent entre 68 037 \$ dans les municipalités en périphérie de la RMR de Montréal et 89 566 \$ dans la région de Hull.

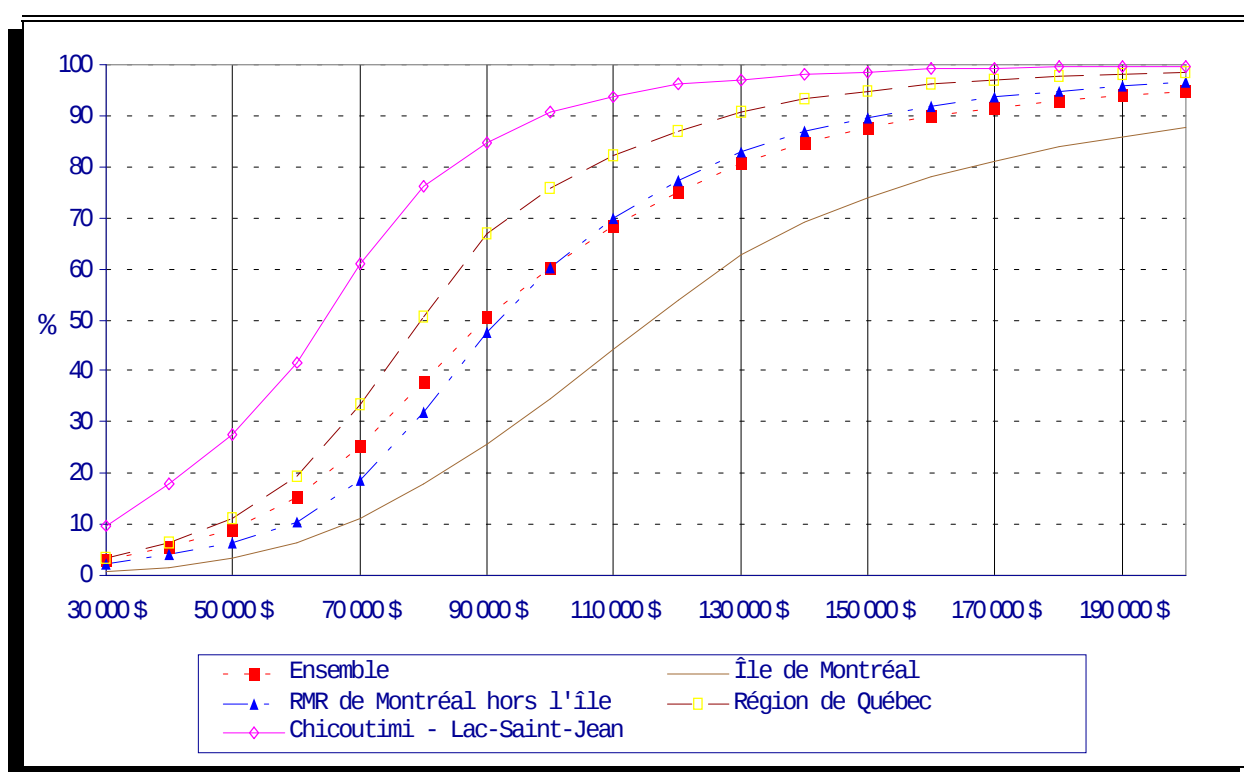
Les prix moyens donnent une indication de la forte variabilité des prix ; si on veut mieux cerner les écarts, il est cependant nécessaire, dans la mesure où des prix extrêmes peuvent influencer fortement cette moyenne, d'avoir une vue d'ensemble du prix des transactions réalisées dans une région donnée. La distribution cumulative des prix de l'ensemble des résidences transigées (maisons unifamiliales et copropriétés) fournit cette information plus complète sur les différences dans les structures de prix ; cette compilation permet de connaître le pourcentage des transactions qui sont effectuées à un prix égal ou inférieur à un niveau donné. Le graphique 2 illustre ces distributions pour certaines régions.

Un premier regard sur ce graphique permet de constater que la courbe des transactions sur l'île de Montréal est la plus aplatie, une telle forme signifie que, pour un niveau de prix maximum donné, c'est dans cette région qu'on retrouve la plus faible part du marché (par exemple, moins de 45 % des transactions impliquent des prix inférieurs à 110 000 \$). D'autre part, c'est pour la région de Chicoutimi – Lac-Saint-Jean que cette courbe est la plus abrupte et près de 85 % des transactions s'y font à un prix inférieur à 90 000 \$. Le tableau 2² fournit les données précises de ces distributions pour chacune des régions étudiées. Si on fixe, par exemple, à moins de 110 000 \$ le prix maximum qu'on aurait été prêt à payer, on observe qu'un tel prix aurait permis d'acheter 68,4 % des maisons unifamiliales et des copropriétés transigées sur le territoire étudié. Un tel

1 Tous les tableaux de données se retrouvent en annexe 1 de la version imprimée de ce document. *Considérant sa taille, cette annexe est absente de la version numérisée de ce document ; on peut cependant en obtenir une copie papier si on en fait la demande au Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec (centredoc@shq.gouv.qc.ca).*

2 Pour ce tableau, exceptionnellement, les prix sont non pondérés.

niveau semble donner accès à une part raisonnable des résidences disponibles, cette situation est cependant illusoire si l'acheteur ne dispose pas d'une mobilité géographique parfaite. En effet, alors que ce plafond donne accès à 80 % ou plus des résidences transigées à l'extérieur de la région métropolitaine de recensement de Montréal (cette proportion est la plus forte dans la région Chicoutimi – Lac-Saint-Jean où elle est de 93,7 %) il ne donne accès qu'à 70,0 % des résidences situées dans la RMR de Montréal à l'extérieur de l'île et cette proportion chute à 44,3 % sur l'île même.



Graphique 2 Distribution cumulative, pour certaines régions, des transactions de maisons unifamiliales et de copropriétés selon leur prix en 1997

Au niveau des strates supérieures de prix, nous constatons, sauf sur l'île de Montréal, que ce sont 10 % ou moins des transactions qui impliquent un prix de 150 000 \$ ou plus ; par ailleurs, sur l'île de Montréal, ce sont 26,1 % des résidences qui sont achetées à un prix de 150 000 \$ ou plus.

Cette brève analyse illustre l'ampleur des différences régionales de coût d'achat d'une résidence pour les ménages québécois. Ainsi, si on utilise comme référence le prix moyen et qu'on situe à une base 100 le coût d'achat d'une résidence dans la région Chicoutimi – Lac-Saint-Jean, ce coût est de 128 dans la région de Québec, de 153 sur le territoire de la région métropolitaine de Montréal hors l'île de Montréal et de 200 sur le territoire même de l'île de Montréal.

Il est, par ailleurs, intéressant d'analyser les changements de prix survenus entre 1996 et 1997¹. On constate que, sur l'ensemble du territoire étudié, c'est une très légère hausse (0,3 %) des prix qui s'est produite.

Dans la mesure où diverses informations sont diffusées relativement aux fluctuations des prix sur le marché résidentiel, il peut être bon à ce moment de discuter des différences observables dans ces résultats. Si on a consulté le *Relevé statistique mensuel* publié par l'Association canadienne de l'immeuble, on y a observé que la valeur moyenne des transactions du secteur résidentiel avait augmenté de 3,2 % sur le marché québécois en 1997. Cette hausse est appréciable si on la compare à la faible hausse de prix observée dans la présente analyse et peut amener à douter de la représentativité des bureaux retenus. Or, si on analyse ces données en calculant, plutôt que des prix moyens à pondération fixe, des prix moyens bruts², comme le fait l'Association canadienne de l'immeuble, on observe que la hausse moyenne de prix obtenue est alors de 3,0 %, soit un niveau très similaire à celui publié dans cette revue. Cette observation permet de conclure que, d'une part, les données utilisées recoupent un univers ayant un comportement semblable à celui suivi par l'Association canadienne de l'immeuble et que, d'autre part, les fluctuations dans la typologie et dans la situation géographique des immeubles transigés peuvent faire en sorte que soient importantes et significatives les corrections apportées en utilisant des prix moyens calculés à partir d'une pondération fixe dans le temps.

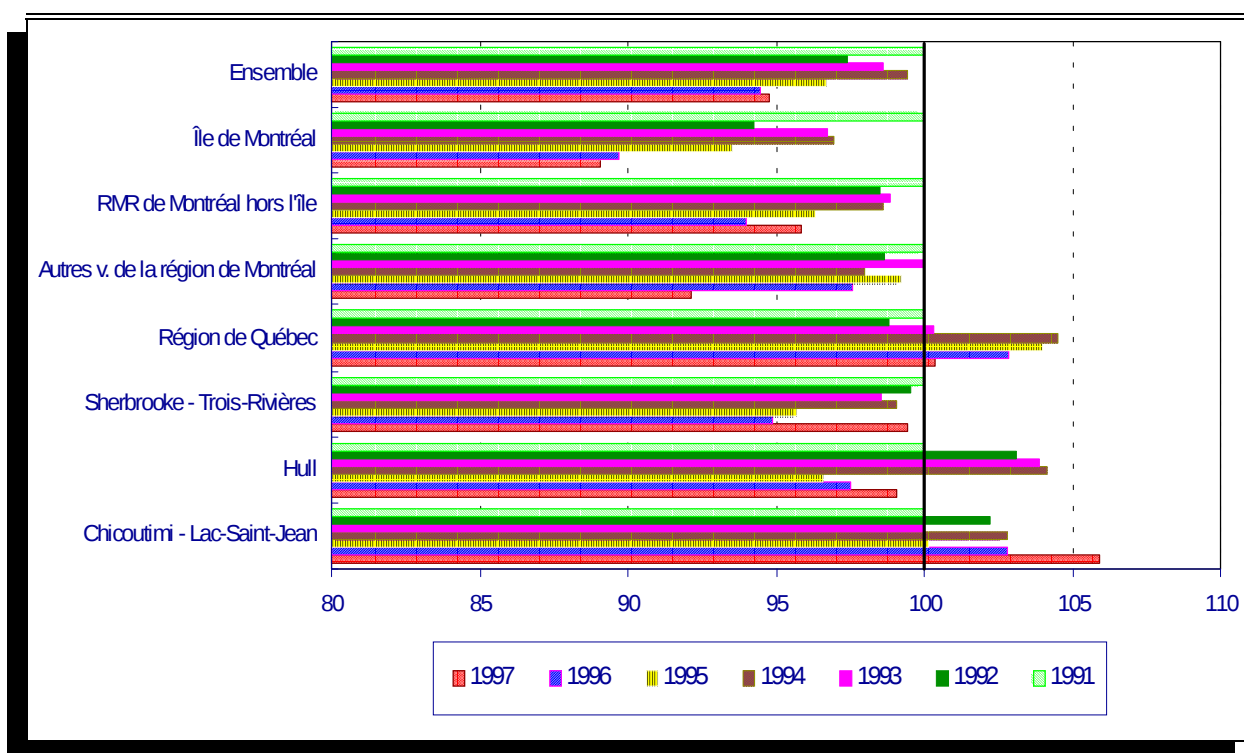
Si on revient à l'analyse des données propres à la présente étude, on constate que cette hausse, malgré qu'elle soit faible, représente un renversement de tendance suite aux baisses respectives de

1 Les données discutées ci-dessous se retrouvent au tableau 1.1.

2 Les données détaillées se retrouvent aux tableaux 1A et 1.1A.

2,3 % en 1996 et de 2,8 % en 1995. Géographiquement, le mouvement des prix moyens a été fort variable en 1997. Quatre régions montrent un mouvement à la hausse ; ces hausses se situent respectivement à 1,6 % à Hull, 2,0 % dans la RMR de Montréal à l'extérieur de l'île, 3,0 % dans la région Chicoutimi – Lac-Saint-Jean et finalement atteignent 4,8 % dans la région Sherbrooke – Trois-Rivières. On observe, par ailleurs, une faible baisse sur l'île de Montréal (-0,7 %) et des baisses plus importantes dans la région de Québec (-2,4 %) et dans les autres villes de la région de Montréal à l'extérieur de la RMR (-5,6 %).

Le graphique 3, en situant les données géographiquement et en fixant le prix de départ à 100 unités en 1991, permet d'observer l'évolution des prix moyens durant la période 1991 - 1997 et ce, tant pour l'ensemble du territoire que pour chacune des régions étudiées.



Graphique 3 Évolution des prix moyens des maisons unifamiliales et des copropriétés par région au Québec, entre 1991 et 1997 (base 1991 = 100)

Sur l'ensemble du territoire, malgré des hausses en 1993, 1994 et 1997, les baisses plus importantes observables en 1992, 1995 et 1996 font en sorte qu'en 1997 les prix se situent à un niveau de 5,2 % inférieur à celui observable en 1991. Géographiquement, le mouvement est fort diversifié. En premier lieu, des baisses importantes s'observent dans la grande région de Montréal : baisse de 10,9 % sur l'île de Montréal, de 4,1 % sur le territoire de la RMR de Montréal à l'extérieur de l'île et finalement de 7,9 % sur le territoire des autres villes de la grande région de Montréal. Dans trois autres régions, les fluctuations temporelles de prix se compensent et on se retrouve en 1997 avec des prix moyens très semblables à ceux observés en 1991 ; ainsi, dans les régions de Hull et de Sherbrooke – Trois-Rivières, les prix n'ont-ils baissé que de respectivement 0,9 % et 0,5 % tandis que la région de Québec montre une hausse de 0,4 %. Une seule région montre une appréciation sensible du prix moyen des résidences transigées, c'est la région de Chicoutimi – Lac-Saint-Jean où les prix se situent en 1997 à un niveau de 5,9 % supérieur à celui de 1991.

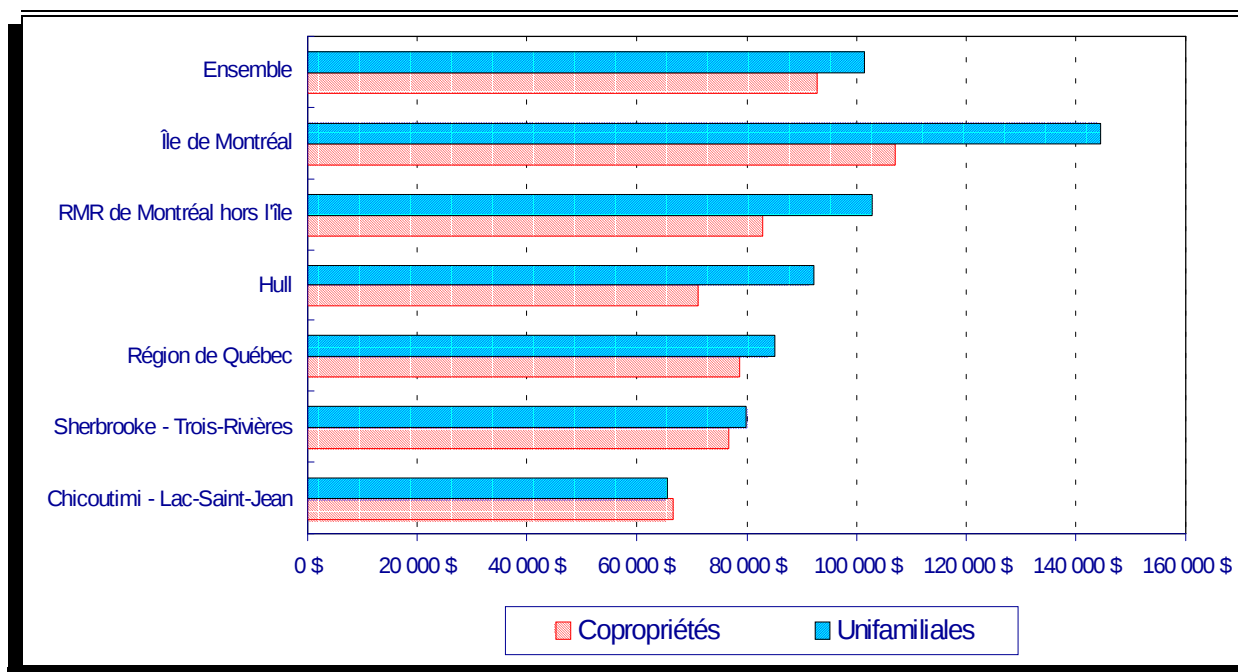
Ces données globales montrent que, pour l'ensemble du marché, c'est un certain rétablissement du marché qui s'est produit en 1997. Par ailleurs, cette section permet d'observer des différences importantes entre les régions ; d'une part des écarts significatifs quant au niveau des prix moyens et, d'autre part, des évolutions temporelles de ces prix moyens fort différentes tant par l'amplitude que par le sens de leurs variations.

1.2 Les marchés de la maison unifamiliale et de la copropriété

Dans la mesure où le volume des copropriétés transigées représente une part significative de l'ensemble des transactions, plus de 20 % en 1997, il paraît pertinent de regarder comment le marché de la copropriété peut se distinguer de celui de la maison unifamiliale. Puisque les données du recensement de 1991 indiquent que seulement 4,1 % des ménages propriétaires-occupants vivent dans des copropriétés, l'importance des copropriétés transigées, de beaucoup supérieure à ce pourcentage, pourrait laisser croire que cette situation résulte du fait que nos données sont davantage concentrées sur des territoires plus fortement peuplés. Cependant, une analyse plus fine des données – qu'il suffise de signaler que, dans la région de Québec, 19,5 % des

transactions concernent des copropriétés – permet plutôt de penser que cette situation résulte, au moins en partie, du fait qu'une part importante des nouvelles habitations pour propriétaires-occupants sont des copropriétés (respectivement 14,7 % et 16,8 % de l'ensemble dans les centres de 10 000 âmes ou plus au Québec en 1996 et 1997). Il se peut aussi que, pour plusieurs ménages, ce mode d'occupation en soit un transitoire, une telle situation ayant pour effet d'augmenter le taux de roulement de ce type de propriété sur le marché de la maison existante. Quoi qu'il en soit, le volume important de copropriétés transigées justifie pleinement une analyse des transactions où sont segmentés les deux modes de propriété.

Le graphique 4 met en parallèle les prix moyens des maisons unifamiliales et des copropriétés et permet de constater que, généralement, le prix moyen des maisons unifamiliales est sensiblement supérieur à celui des copropriétés¹.



Graphique 4 Prix moyen des maisons unifamiliales et prix moyen des copropriétés par région au Québec, en 1997

¹ Les données correspondantes se retrouvent au tableau 3.

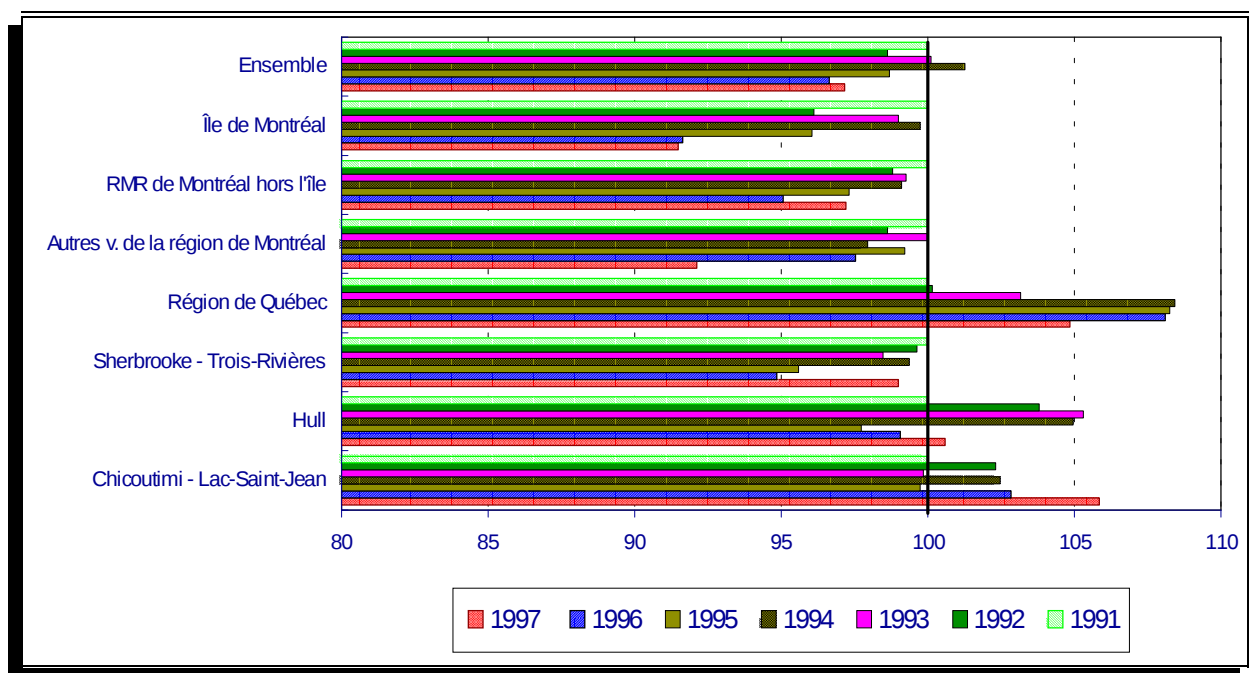
Sur l'ensemble du territoire étudié, le prix moyen des maisons unifamiliales est de 101 542 \$, soit à un niveau de 9,4 % supérieur à celui des copropriétés dont le prix moyen est de 92 834 \$. Ce faible écart de prix, observé sur l'ensemble du territoire étudié, peut facilement induire en erreur quant à la différentielle effective de prix de ces deux types de propriété. Le faible écart entre les prix moyens provient du fait que les transactions de copropriétés se concentrent essentiellement dans trois régions (île de Montréal, RMR de Montréal hors l'île et région de Québec) où le prix des résidences est élevé et, par conséquent, le prix moyen des copropriétés est plus élevé qu'il ne le serait si la distribution des transactions était uniforme dans tout le territoire étudié. À l'intérieur de ces régions, on constate effectivement que les écarts de prix entre ces deux types de propriété sont importants, voire très importants : 35,1 % sur l'île de Montréal (région où se transige près de 55 % de l'ensemble des copropriétés), 24,0 % dans la RMR de Montréal à l'exclusion de l'île de Montréal et 8,1 % dans la région de Québec.

Le graphique 4 montre également que les écarts de prix des copropriétés, entre les régions, sont sensiblement plus restreints que ceux des maisons unifamiliales. L'écart entre les extrêmes de prix des maisons unifamiliales donne un rapport de 1 à 2,2 (minimum 65 558 \$ et maximum 144 622 \$) tandis que ce rapport n'est que de 1 à 1,6 pour les copropriétés (66 713 \$ par rapport à 107 065 \$).

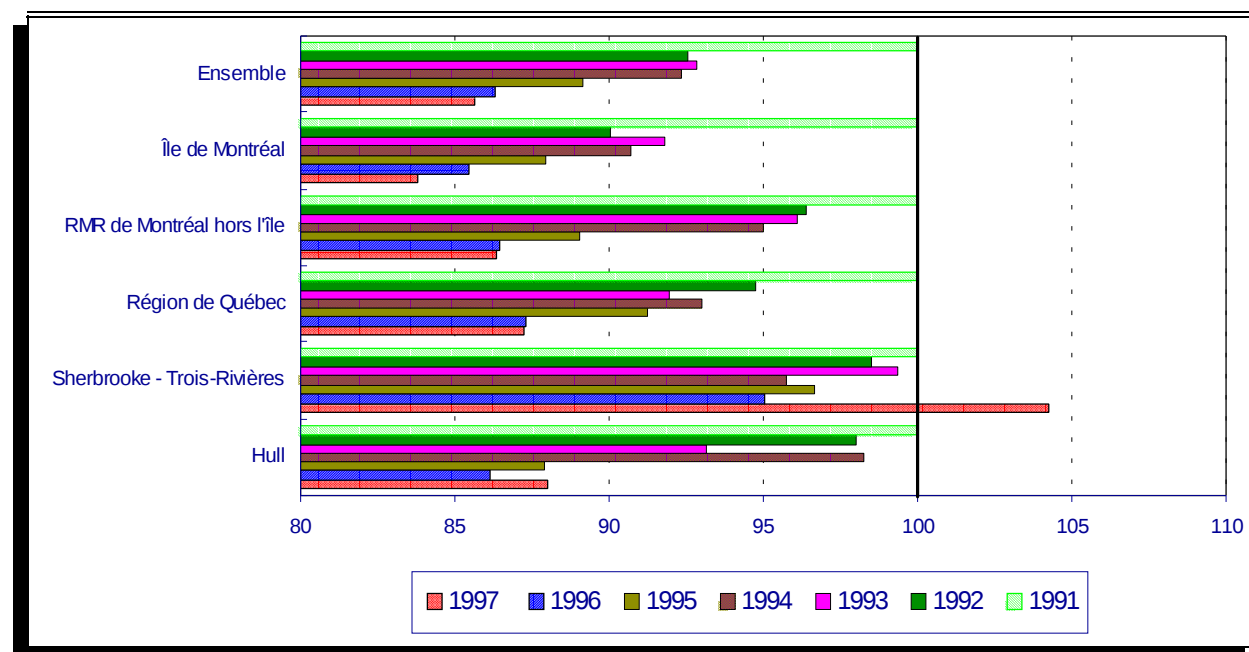
Ces deux types de résidences se distinguent également par l'évolution de leur prix. En 1997, on observe, sur l'ensemble du territoire étudié, que le prix moyen des unifamiliales interrompt son mouvement à la baisse, observable depuis 1995, pour afficher une légère hausse (0,6 %) ; par contre, du côté des copropriétés, quoiqu'elle soit faible (-0,8 %), c'est à nouveau une baisse qui s'observe en 1997¹. Il faut noter qu'en ce qui concerne les copropriétés, ce mouvement à la baisse est continu depuis 1994.

Les graphiques 5 et 6, en utilisant comme point de référence la base 1991 = 100, illustrent les tendances respectives du prix moyen des maisons unifamiliales et des copropriétés.

1 Le tableau 3.1 contient les informations détaillées concernant ces prix.



Graphique 5 Évolution du prix moyen des maisons unifamiliales
par région au Québec, entre 1991 et 1997 (base 1991 = 100)



Graphique 6 Évolution du prix moyen des copropriétés
par région au Québec, entre 1991 et 1997 (base 1991 = 100)

Pour l'ensemble de la période étudiée, on observe des différences sensibles dans l'évolution du prix moyen de ces deux types de résidences. Alors que le prix moyen des maisons unifamiliales se situe à 97,2 en 1997, soit seulement 2,8 % en deçà de son niveau de 1991, il en va tout autrement du prix moyen des copropriétés qui a baissé régulièrement durant la période pour se situer à 85,6 en 1997, un niveau de 14,4 % en dessous de son niveau de 1991.

Le graphique 6 permet également d'observer que cet important mouvement à la baisse du prix des copropriétés entre 1991 et 1997 s'observe dans la majorité des régions¹. Ces baisses importantes sont respectivement de 16,2 % sur l'île de Montréal, de 13,7 % sur le territoire de la RMR de Montréal hors l'île, de 12,7 % dans la région de Québec et de 12,0 % dans la région de Hull. Fait exception à cette tendance, la région Sherbrooke – Trois-Rivières où la remontée importante des prix en 1997 (9,7 %) amène le prix moyen à un niveau de 4,3 % supérieur à celui de 1991.

Par ailleurs, l'évolution temporelle du prix des maisons unifamiliales dans les différentes régions étudiées est beaucoup moins homogène. Cette particularité s'observe en premier lieu dans l'évolution des prix entre 1996 et 1997. Tandis que le prix moyen est demeuré stable (baisse de 0,2 %) sur l'île de Montréal et a crû de plus de 2 % dans la RMR de Montréal hors l'île (2,3 %), dans la région Chicoutimi – Lac-Saint-Jean (2,9 %) et dans la région Sherbrooke – Trois-Rivières (4,4 %), ce sont des baisses importantes de 3,1 % et de 5,6 % qui sont observables dans la région de Québec et sur le territoire des autres villes de la région de Montréal.

À l'analyse de l'évolution des prix durant toute la période étudiée, on voit que cette particularisation des mouvements de prix n'est pas propre à 1997. Le graphique 5 permet d'observer qu'entre 1991 et 1997 le prix moyen des maisons unifamiliales a connu un mouvement à la baisse dans 4 des 7 régions étudiées. Les trois parties de la grande région de Montréal montrent les plus importantes baisses durant la période ; c'est ainsi que, sur le territoire de l'île de Montréal, les prix moyens des unifamiliales se situent en 1997 à un niveau de 8,5 % inférieur à

¹ Les remarques qui suivent excluent de l'analyse les régions « Chicoutimi – Lac-Saint-Jean » et « Autres villes de la région de Montréal » où le volume des transactions de copropriétés est faible, voire négligeable.

celui de 1991 tandis que les baisses sont respectivement de 7,9 % sur le territoire des autres villes de la région de Montréal et de 2,8 % sur celui de la RMR de Montréal hors l'île. Malgré la hausse importante des prix en 1997 (4,4 %), la région de Sherbrooke – Trois-Rivières est la seule autre région à montrer une baisse du prix moyen des unifamiliales durant la période (1,0 %). Dans la région de Hull, les prix sont, en 1997, à un niveau presque identique à celui observable en 1991, le graphique permet de remarquer, néanmoins, que derrière ce point d'arrivée se cachent des hausses sensibles au début de la décennie, hausses suivies de forts mouvements à la baisse par la suite. Dans la région de Québec, on observe un mouvement haussier durant la période ; ce mouvement fait en sorte que, malgré la baisse sensible des prix en 1997, cette région montre une hausse de 4,8 % des prix entre 1991 et 1997. En dernier lieu, il faut signaler que la région de Chicoutimi – Lac-Saint-Jean, région où les prix moyens se situent aux plus bas niveaux, se distingue dans la mesure où c'est là qu'on observe la plus forte hausse de prix (5,8 %) durant la période.

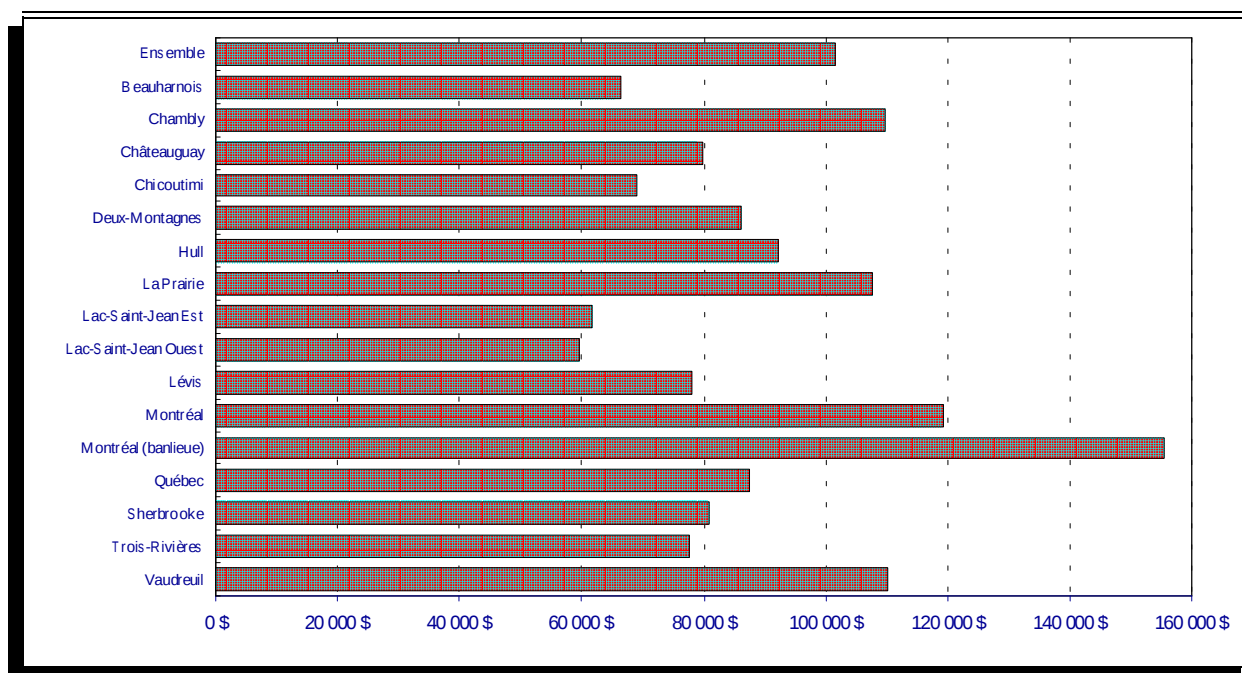
L'analyse en parallèle du marché de la maison unifamiliale et de celui de la copropriété a montré qu'en 1997 le prix de la maison unifamiliale s'est légèrement redressé tandis que celui de la copropriété a continué son mouvement descendant. On observe, par ailleurs, que le prix moyen des copropriétés est sensiblement inférieur à celui des maisons unifamiliales et que, suite à l'évolution des prix moyens, cet écart s'est accentué durant la période étudiée.

2. Analyse par bureau de la publicité des droits

Tenant compte des différences importantes selon le mode de propriété, observées au chapitre précédent, tant dans les niveaux de prix que dans leur tendance, le présent chapitre se limitera à l'analyse des deux sous-ensembles, pour lesquels les données détaillées se retrouvent au tableau 5, laissant au lecteur le loisir de s'informer sur les données globales en consultant le tableau 4.

2.1 Analyse du marché de la maison unifamiliale par bureau de la publicité des droits

Le graphique 7 illustre la variabilité, entre les 16 bureaux, des prix moyens des maisons unifamiliales. En premier lieu, il permet de constater que les écarts de prix entre les bureaux sont sensiblement plus importants que ceux observés entre les régions.



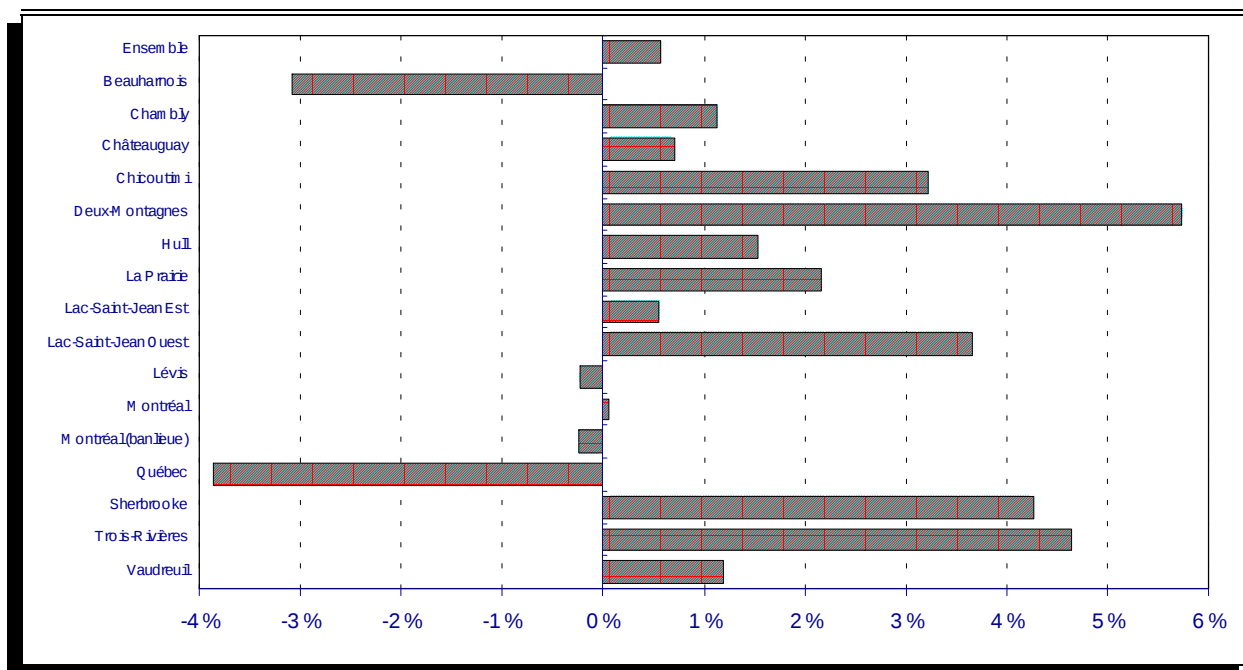
Graphique 7 Prix moyen des maisons unifamiliales
par bureau de la publicité des droits au Québec, en 1997

Aux extrêmes, on observe que le prix moyen d'une maison unifamiliale dans les municipalités de la Communauté urbaine de Montréal à l'exception de la ville de Montréal (territoire correspondant à celui du bureau dénommé Montréal (banlieue) est, en 1997, de 155 350 \$, soit un niveau près de 3 fois plus élevé que celui des municipalités dépendant du bureau de Lac-Saint-Jean Ouest (59 530 \$).

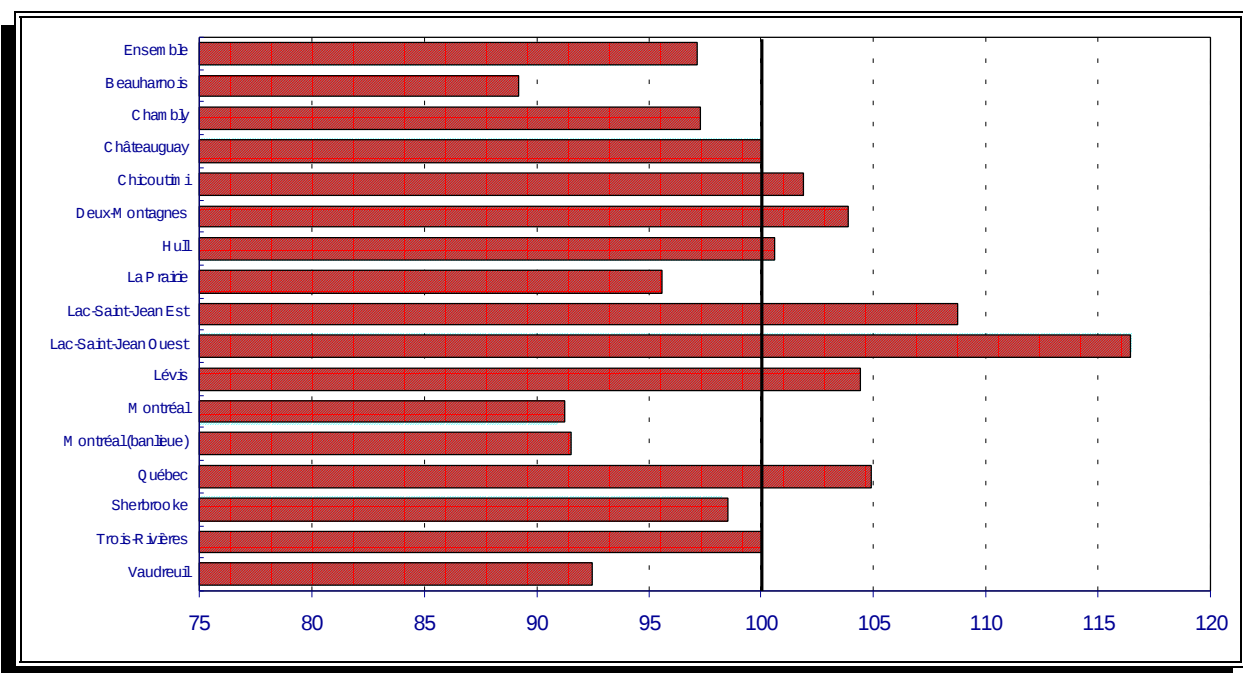
Cette forte variabilité des prix rend difficile une vue d'ensemble du phénomène. Afin de mieux cerner les divers niveaux de prix, nous pouvons classer les territoires correspondant à chacun des bureaux selon trois grands groupes de prix. Dans un premier groupe, se retrouvent les bureaux pour lesquels le prix moyen est inférieur à 70 000 \$ en 1997 ; ce groupe comprend le bureau de Beauharnois (66 577 \$) et les trois bureaux de la région Chicoutimi – Lac-Saint-Jean, soit Lac-Saint-Jean Ouest (59 530 \$), Lac-Saint-Jean Est (61 550 \$) et Chicoutimi (69 070 \$). Un second groupe, où les prix oscillent entre 70 000 et 100 000 \$, est beaucoup plus diversifié géographiquement étant composé des bureaux de Châteauguay (79 845 \$) et Deux-Montagnes (86 102 \$) en périphérie de Montréal, de Lévis (78 188 \$) et Québec (87 556 \$) et, finalement, de Trois-Rivières (77 486 \$), Sherbrooke (80 994 \$) et Hull (92 343 \$). Un dernier groupe comprend les bureaux où le prix moyen est supérieur à 100 000 \$, ces bureaux, tous situés dans la grande région de Montréal, sont La Prairie (107 732 \$), Chambly (109 598 \$), Vaudreuil (110 097 \$), Montréal (119 335 \$) et, finalement, quoique faisant un peu bande à part avec un prix moyen de 155 350 \$, Montréal (banlieue).

En ce qui concerne l'évolution du prix des maisons unifamiliales entre 1996 et 1997, le graphique 8 illustre des changements de prix fort différents d'un bureau à l'autre. Néanmoins, on constate à première vue que seulement 4 bureaux affichent des baisses de prix et ces baisses ne sont significatives que dans ceux de Beauharnois (-3,1 %) et Québec (-3,9 %)¹. Ainsi, ce sont des hausses de prix qui s'observent dans la grande majorité des bureaux analysés et ces hausses dépassent même 3 % sur les territoires de cinq bureaux : Chicoutimi (3,2 %), Lac-Saint-Jean Ouest (3,7 %), Sherbrooke (4,3 %), Trois-Rivières (4,6 %) et Deux-Montagnes (5,7 %).

1 Les données correspondantes se retrouvent au tableau 5.1.



Graphique 8 Pourcentage de variation, entre 1996 et 1997, du prix moyen des maisons unifamiliales par bureau de la publicité des droits au Québec



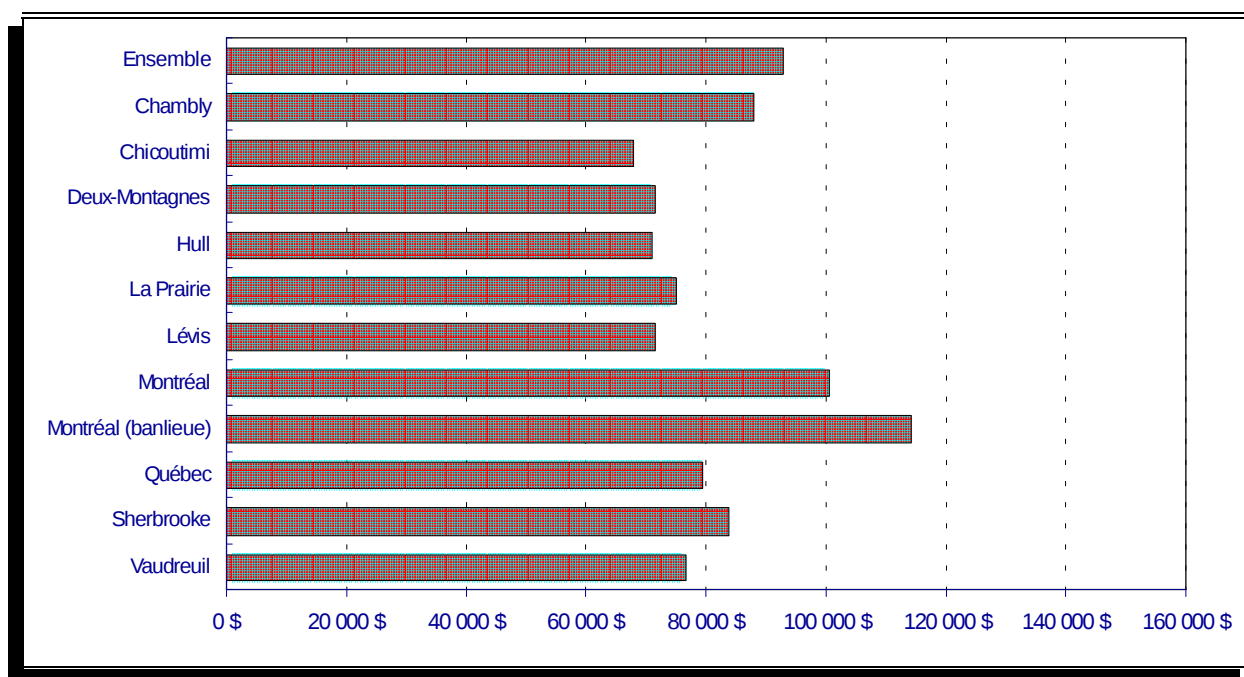
Graphique 9 Prix moyens des maisons unifamiliales par bureau de la publicité des droits au Québec, en 1997 (base 1991 = 100)

Il est toujours intéressant de pouvoir situer l'évolution récente dans une certaine perspective temporelle. Le graphique 9 permet, en situant le niveau des prix en 1997 par rapport à une valeur de base de 100 en 1991, de connaître l'évolution du prix des maisons unifamiliales entre 1991 et 1997. Alors que, pour l'ensemble du territoire, le prix moyen se situe à 97,2, soit légèrement au-dessous du niveau de 1991, on constate que le nombre de bureaux affichant des hausses est semblable à celui affichant des baisses. En ce qui concerne les hausses, les plus significatives s'observent dans la région du lac Saint-Jean (16,4 % au bureau Lac-Saint-Jean Ouest et 8,8 % au bureau Lac-Saint-Jean Est), dans la région de Québec (4,9 % au bureau de Québec et 4,4 % au bureau de Lévis) et au bureau de Deux-Montagnes (3,9 %). Les baisses les plus importantes se sont produites sur le territoire du bureau de Beauharnois (10,8 %), des bureaux de l'île de Montréal (Montréal 8,7 % et Montréal (banlieue) 8,5 %) et du bureau de Vaudreuil (7,5 %). Dans la mesure où ces différents territoires sont soumis aux conditions économiques générales qui prévalent sur l'ensemble du territoire québécois, cette variabilité de tendance nous amène à penser que des facteurs locaux (déplacement ou vieillissement de population, particularités économiques locales, etc.) influencent très fortement l'offre ou la demande de résidences et, par conséquent, l'évolution des prix.

En somme, l'observation du marché de la maison unifamiliale, selon le découpage plus détaillé des bureaux de la publicité des droits, permet de constater que l'ampleur des écarts de prix moyens est plus grande que celle constatée au niveau des grandes régions. En ce qui concerne les variations de prix, elles sont loin d'être uniformes, et ce, tant en 1997 que durant l'ensemble de la période 1991 - 1997.

2.2 Analyse du marché de la copropriété par bureau de la publicité des droits

En ce qui concerne les copropriétés, le graphique 10 nous montre que la variabilité de leur prix moyen entre bureaux est beaucoup plus restreinte que celle des maisons unifamiliales¹; cette constatation est similaire à celle faite au chapitre précédent au niveau des régions.

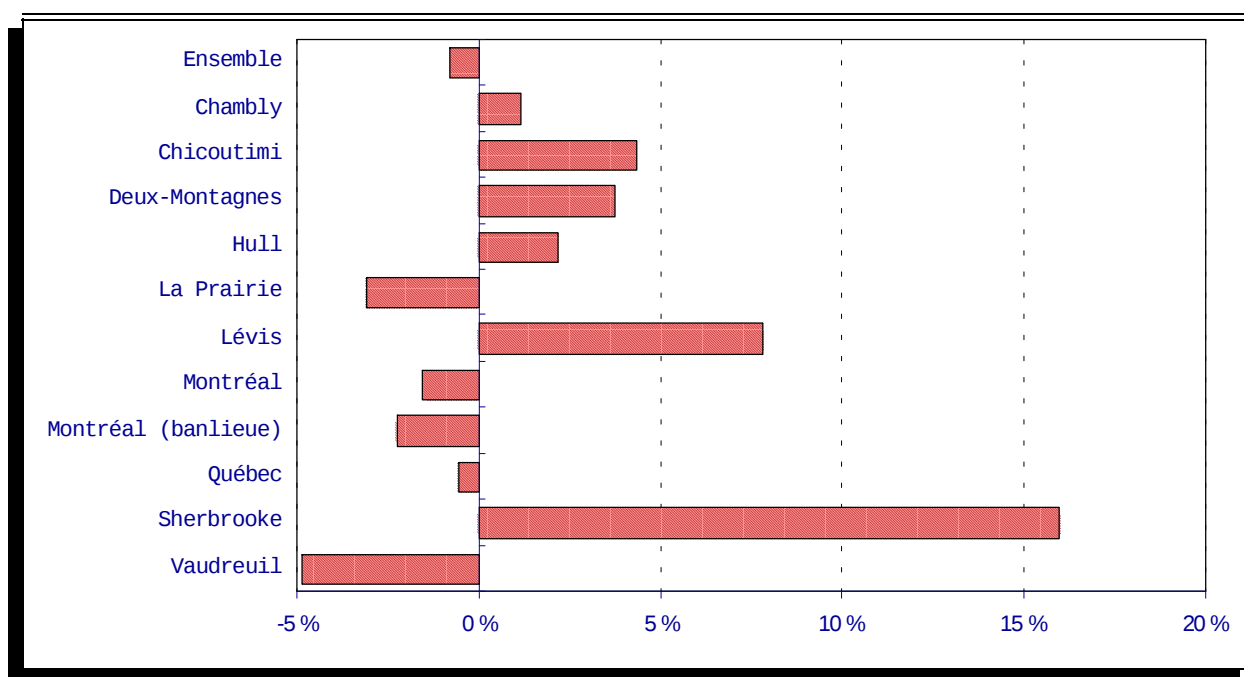


Graphique 10 Prix moyen des copropriétés
par bureau de la publicité des droits au Québec, en 1997

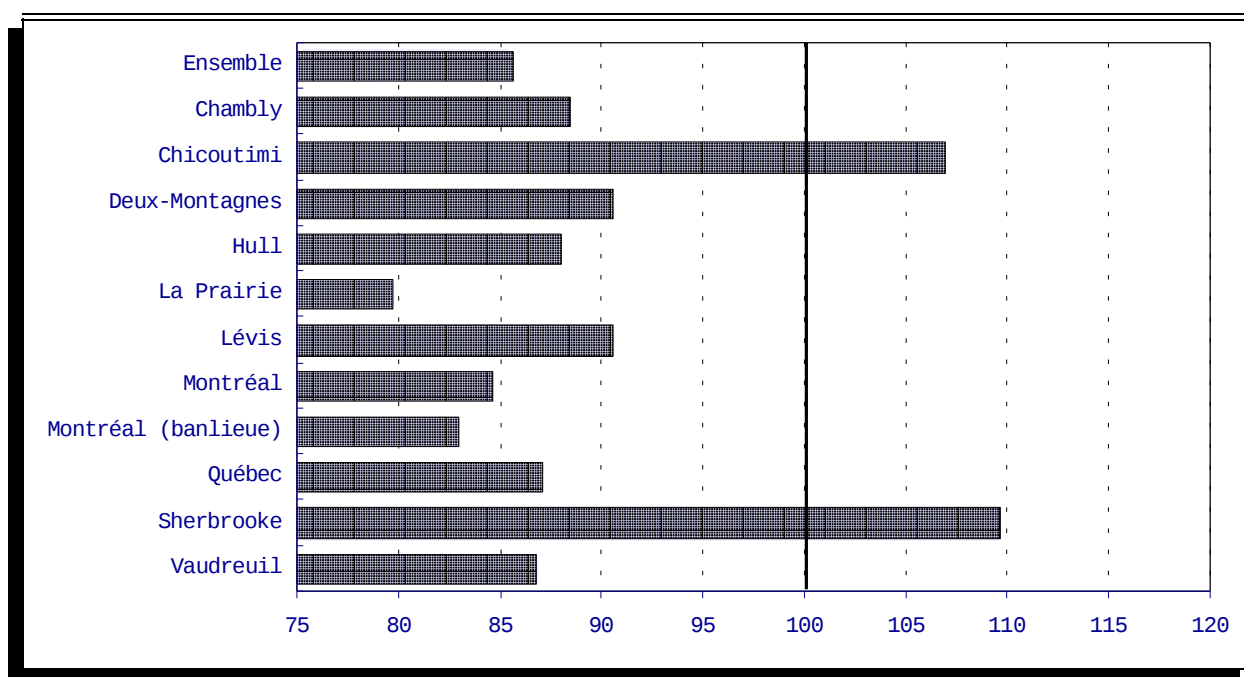
On observe que le prix moyen le plus élevé, 114 298 \$ pour le bureau de Montréal (banlieue), est de seulement 1,7 fois plus élevé que le prix moyen le plus bas qui se situe à 67 966 \$ pour le bureau de Chicoutimi. D'ailleurs, cette forte similitude des prix fait en sorte qu'à l'extérieur de l'île de Montréal les prix moyens se situent dans un champ fort restreint, soit entre 88 010 \$ pour le bureau de Chambly et, tel que mentionné ci-haut, 67 966 \$ pour celui de Chicoutimi.

Le graphique 11 présente la variation des prix moyens des copropriétés par bureau.

¹ Étant donné la faible fiabilité des données dans le cas où on ne dispose que d'un nombre limité de transactions, ont été exclus de cette section les bureaux pour lesquels on dénombrait moins de 50 transactions : Beauharnois, Châteauguay, Lac-Saint-Jean Est, Lac-Saint-Jean Ouest et Trois-Rivières.



Graphique 11 Pourcentage de variation, entre 1996 et 1997, du prix moyen des copropriétés, par bureau de la publicité des droits au Québec



Graphique 12 Prix moyen des copropriétés par bureau de la publicité des droits au Québec, en 1997 (base 1991 = 100)

Alors que l'on remarquait, au graphique 8, des tendances haussières assez généralisées en ce qui concerne le prix des maisons unifamiliales en 1997, le graphique 11 montre que les tendances sont beaucoup moins nettes en ce qui concerne la copropriété : des mouvements à la baisse comme à la hausse s'observent dans un nombre égal de bureaux. Par ailleurs, considérant que c'est un mouvement à la baisse qui se manifeste sur le territoire des bureaux où se retrouve la grande majorité des transactions de copropriétés (Montréal, Montréal [banlieue] et Québec), on est porté à conclure que le mouvement à la baisse du prix des copropriétés n'est malheureusement pas encore chose du passé.

Le graphique 12 situe les prix moyens des copropriétés par rapport à leur niveau en 1991 et montre l'effet cumulatif des mouvements de prix depuis 1991. Il permet d'observer que, pour tous les bureaux étudiés à l'exception des bureaux de Chicoutimi et de Sherbrooke, les prix des copropriétés transigées sont en 1997 inférieurs à leur niveau de 1991. Ce graphique permet également de constater l'ampleur de ce mouvement à la baisse. Sur le territoire de trois bureaux, La Prairie (-20,3 %), Montréal [banlieue] (-17,0 %) et Montréal (-15,3 %), cette baisse dépasse 15 % ; par ailleurs, cette baisse se situe entre 10 % et 15 % sur le territoire de quatre bureaux : Vaudreuil (-13,2 %), Québec (-13,0 %), Hull (-12,0 %) et Chambly (-11,6 %).

En plus de montrer, par rapport aux maisons unifamiliales, une plus faible variabilité de prix entre les unités de découpage territorial, l'étude du marché de la copropriété selon les bureaux de la publicité des droits fait ressortir une forte tendance à la baisse du prix des copropriétés, tendance baissière qui s'est continuée en 1997.

3. Analyse par municipalité

Alors que les deux premières sections de la présente analyse ont porté sur les tendances observées tant au niveau des grandes régions qu'à celui des bureaux de la publicité des droits, cette dernière section souligne certains aspects tant de la situation générale que de l'évolution du marché à l'intérieur même du territoire d'un bureau donné. Nous ne ferons pas une analyse exhaustive des données disponibles, nous nous limiterons à souligner quelques particularités observables à l'intérieur de certains bureaux¹. Les commentaires ci-dessous porteront sur les données désagrégées des tableaux 7 et 7.1. Par ailleurs, le lecteur aura le loisir de trouver les informations qui l'intéressent plus particulièrement ou de compléter ce survol en consultant les tableaux 6 et 7 qui contiennent respectivement les prix moyens pour l'ensemble des résidences et ceux où une distinction est faite entre les maisons unifamiliales et les copropriétés, ou encore les tableaux 6.1 et 7.1 qui, eux, donnent les prix en base 1991 = 100 et permettent de rapidement en voir l'évolution temporelle.

À l'intérieur du bureau de **Beauharnois**, où le prix moyen des maisons unifamiliales était de 66 577 \$ en 1997, on observe une faible variabilité de ces prix alors que les extrêmes se situent à 63 238 \$ à Salaberry-de-Valleyfield et 78 169 \$ à Grande-Île. En ce qui a trait à l'évolution du prix des unifamiliales depuis 1991, on constate que le prix moyen en 1996 est de 10,8 % inférieur à son niveau de 1991 sur le territoire de ce bureau. En ce qui concerne les différentes municipalités, on observe que Beauharnois, avec une hausse de 10,9 % du prix moyen, se particularise des autres où les prix moyens ont respectivement décru de 17,3 % à Salaberry-de-Valleyfield, de 8,7 % à Saint-Timothée et de 8,2 % à Grande-Île.

Au bureau de **Chambly**, on constate que les prix des unifamiliales sont fort variables selon la municipalité : en 1997, ils oscillaient entre 90 846 \$ à Saint-Hubert et 170 459 \$ à Saint-Lambert. Par rapport à 1996, on observe, en 1997, une légère hausse de prix des maisons unifamiliales sur le territoire de ce bureau (+1,1 %), pour chacune des municipalités les tendances sont fort

¹ En plus, nos commentaires ne porteront que sur les municipalités où le nombre de transactions est suffisant, soit au moins une cinquantaine d'observations, pour donner une bonne indication des prix effectifs dans l'ensemble du parc.

variables : on observe, par exemple, une baisse de plus de 4 % à Saint-Lambert et des hausses de 2,0 % à Saint-Hubert et de 5,4 % à Chambly. En ce qui concerne l'évolution de ces prix depuis 1991, tandis qu'on constate un mouvement à la baisse de 2,7 % pour l'ensemble du territoire, les mouvements sont là aussi fort variés selon les municipalités. Alors que les prix ont baissé de 6,3 % à Saint-Hubert, de 5,8 % à Longueuil, de 4,4 % à Saint-Lambert, de 4,0 % à Greenfield Park et de 3,5 % à Saint-Basile-le-Grand, les prix sont demeurés stables à Boucherville et ont augmenté de 1,2 % à Chambly, de 4,1 % à Saint-Bruno-de-Montarville et de plus de 20 % à Carignan. On peut, d'autre part, observer que le prix moyen des maisons unifamiliales transigées en 1997 est sensiblement supérieur à celui des copropriétés ayant également été l'objet d'une transaction. Les écarts les plus importants s'observent à Saint-Lambert et à Boucherville où les prix moyens des maisons unifamiliales sont respectivement 58 % et 39 % plus élevés que ceux des copropriétés. En ce qui concerne l'évolution du prix moyen des copropriétés entre 1991 et 1997, la baisse moyenne est de 11,6 % et le mouvement à la baisse s'observe dans chacune des municipalités : les baisses oscillent entre 22,6 % à Saint-Bruno-de-Montarville et 4,7 % à Greenfield Park.

Sur le territoire du bureau de **Châteauguay**, seulement deux municipalités comportent un nombre significatif de transactions, ce sont Châteauguay et Mercier où le prix moyen des maisons unifamiliales étaient respectivement de 81 043 \$ et de 86 868 \$ en 1997. Pour ces municipalités, les mouvements de prix entre 1991 et 1997 sont assez rapprochés : on constate une baisse de 2,6 % à Châteauguay et une hausse de 2,4 % à Mercier. Il n'est alors pas surprenant de constater que, pour l'ensemble du territoire, le prix moyen des unifamiliales se situait en 1997 à un niveau pratiquement identique à celui de 1991 (79 845 \$ par rapport à 79 829 \$).

Le bureau de **Hull** ne comprend que trois municipalités où le volume des transactions de maisons unifamiliales a été important en 1997. Sur ces territoires, les prix moyens des maisons unifamiliales y sont relativement semblables, soit 79 484 \$ à Val-des-Monts, 88 352 \$ à Gatineau et 101 039 \$ à Hull. Par ailleurs, entre 1996 et 1997, les prix ont baissé à Val-des-Monts (-2,9 %) tandis qu'ils sont demeurés stables à Gatineau (+0,4 %) et ont augmenté de 3,5 % à Hull. Sur l'ensemble de la période étudiée, on constate que les prix ont peu varié à Gatineau et à Hull

(respectivement, baisse de 0,3 % et hausse de 1,9 %) tandis qu'ils ont baissé de 7,9 % à Val-des-Monts. En ce qui concerne les copropriétés transigées, elles se situent dans deux municipalités, soit Gatineau et Hull. Leurs prix moyens en 1997, sensiblement inférieurs à ceux des maisons unifamiliales, différaient de peu et se situaient respectivement à 71 964 \$ et 70 511 \$. Par rapport au niveau des prix des copropriétés en 1991, on constate cependant une baisse légèrement plus prononcée à Hull (-13,7 %) qu'à Gatineau (-9,4 %). Malgré cette dernière observation, les données analysées montrent une relative homogénéité du marché résidentiel sur le territoire de ce bureau.

Au bureau de **La Prairie**, le prix moyen des maisons unifamiliales oscille entre 80 420 \$ à Saint-Philippe et 123 856 \$ à Brossard ; des prix moyens supérieurs à 100 000 \$ s'observent également à Candiac (120 595 \$) et à La Prairie (113 362 \$). En ce qui concerne l'évolution des prix, il est intéressant de comparer les marchés de Brossard et Candiac. Entre 1991 et 1997, pendant que le prix moyen des maisons unifamiliales a baissé régulièrement à Brossard pour se situer à 8,5 % en deçà de son niveau de 1991, on constate que, dans la municipalité de Candiac, le prix moyen a chuté brusquement de près de 10 % en 1992 pour ensuite se rétablir progressivement et atteindre en 1997 un niveau de seulement 1,7 % inférieur à celui de 1991. Ces deux tendances font en sorte qu'à la fin de 1997, l'écart entre les prix moyens de ces deux municipalités était de moins de 3 % alors qu'en 1991 le prix moyen d'une maison unifamiliale à Brossard était de plus de 10 % supérieur à celui observable à Candiac. Par ailleurs, le prix moyen des copropriétés diffère très sensiblement entre ces deux municipalités : en 1997, il est de 84 167 \$ à Brossard tandis qu'il ne se situe qu'à 66 164 \$ à Candiac. En ce qui concerne les variations de prix des copropriétés, on observe annuellement de fortes fluctuations ; il demeure que, durant l'ensemble de la période, tout comme ce fut le cas pour les maisons unifamiliales, les prix ont baissé de façon beaucoup plus marquée à Brossard (-28,4 %) qu'à Candiac (-9,9 %).

On se souvient que, parmi les régions étudiées, c'est autour du lac Saint-Jean, bureaux de **Lac-Saint-Jean Est** et **Lac-Saint-Jean Ouest**, qu'on retrouve les résidences les moins coûteuses. Ce territoire comprend un grand nombre de municipalités, mais le volume des transactions par municipalité y est généralement faible et la situation de seulement quelques-unes des municipalités

de cette région peut être scrutée de façon détaillée ; de plus, le marché de la copropriété est pratiquement inexistant dans cette région. Dans les municipalités retenues, on observe qu'en 1997 le prix moyen des maisons unifamiliales n'oscille qu'entre 58 990 \$ à Mistassini et 71 064 \$ à Roberval. Contrairement à ce qu'on observe dans la plupart des autres régions, le prix des résidences y a augmenté sensiblement entre 1991 et 1997, les hausses ont été respectivement de 8,8 % pour le bureau de **Lac-Saint-Jean Est** et de 16,4 % pour celui de **Lac-Saint-Jean Ouest**. Parmi les municipalités retenues, aucune ne montre un mouvement à la baisse, les municipalités d'Alma et de Dolbeau montrent les plus faibles hausses (6,9 %) ; suivent les municipalités de Roberval et de Saint-Félicien avec des hausses respectives de 13,5 % et 15,1 %, tandis que ce sont des hausses supérieures à 20 % qu'on constate à Mistassini et Chibougamau.

Dans la grande région de Québec, se retrouvent les bureaux de **Québec** et **Lévis**. Si on compare les prix des maisons unifamiliales du bureau de Québec à ceux du bureau de Lévis, on observe qu'à Lévis les prix sont plus bas (prix moyen de 78 188 \$ par rapport à 87 556 \$) et plus concentrés, le rapport du prix moyen maximum au prix moyen minimum étant de 1,5 à Lévis (89 844 \$ à Saint-Nicolas et 60 288 \$ à Saint-Lambert-de-Lauzon) tandis qu'il est de 2,8 à Québec (177 211 \$ à Sillery et 62 840 \$ à Lac-Saint-Charles). En 1997, le prix moyen des maisons unifamiliales a peu varié sur le territoire du bureau de Lévis (baisse de 0,2 %) tandis que sur le territoire du bureau de Québec, c'est une baisse appréciable de 3,9 % qui s'est produite. Cette importante baisse fait en sorte que, pour l'ensemble de la période étudiée, la hausse moyenne du prix des maisons unifamiliales pour le bureau de Lévis (4,4 %) est pratiquement identique à celle observable pour celui de Québec (4,9 %). Le mouvement à la hausse des prix depuis 1991 est à ce point généralisé sur le territoire de ces deux bureaux que ce n'est que dans 5 municipalités qu'on observe des baisses de prix, encore que ces baisses soient relativement faibles : 2,4 % à Sainte-Hélène-de-Breakeyville, 2,8 % à Cap-Rouge, 4,3 % à Saint-Romuald, 5,3 % à Charlesbourg et finalement 5,5 % à Charny. Au niveau des hausses de prix, la municipalité de Sillery se distingue des autres avec une hausse de 37,0 % ; suivent un certain nombre de municipalités avec des hausses supérieures à 10 %, soit Saint-Émile (18,4 %), Stoneham-et-Tewkesbury (17,7 %), Lac-Beauport (14,9 %) et Saint-Rédempteur (13,8 %).

La tendance des prix est tout à fait différente en ce qui concerne l'évolution des prix des copropriétés dans cette région. Tant au bureau de Lévis qu'à celui de Québec, le prix des copropriétés a baissé de façon importante entre 1991 et 1997, soit respectivement de 9,4 % et de 13,0 %. Seul le bureau de Québec comprend plus d'une municipalité où un nombre important de copropriétés ont été transigées. En 1997, le prix moyen des copropriétés transigées a respectivement été de 57 438 \$ à Beauport, de 60 521 \$ à Charlesbourg, de 84 585 \$ à Québec et de 95 136 \$ à Sainte-Foy. On constate par ailleurs que l'évolution des prix de ce type de propriété, entre 1991 et 1997, diffère sensiblement entre les municipalités. Alors que des baisses sensibles s'observent à Charlesbourg (-14,8 %) et à Québec (-13,3 %), les prix ont peu changé à Beauport (-3,2 %) et à Sainte-Foy (+1,5 %).

La première caractéristique du territoire de la Communauté urbaine de Montréal, bureaux de **Montréal et Montréal (banlieue)**, est qu'on y observe les plus grands écarts de prix. Dans le secteur des maisons unifamiliales, les prix moyens oscillent entre 97 595 \$ dans le quartier Saint-Michel-Nord de Montréal et 366 398 \$ à Westmount ; en termes relatifs, cette situation correspond à un rapport de 1 à 3,8 entre les prix moyens. Si on analyse l'ensemble des municipalités pour lesquelles le volume des transactions est significatif, on constate que ces cas extrêmes ne sont pas particuliers et reflètent bien la forte diversité des prix. Ainsi, retrouve-t-on 5 autres territoires où le prix moyen des unifamiliales est de moins de 110 000 \$ (*quartiers de Pointe-aux-Trembles, Rivière-des-Prairies et Saint-Paul, municipalités de Montréal-Nord et Roxboro*), 14 territoires où ce prix se situe entre 110 000 \$ et 150 000 \$ (*quartiers d'Ahuntsic, Mercier, Rosemont et Villeray, municipalités d'Anjou, Dollard-des-Ormeaux, Dorval, L'Île-Bizard, Lachine, LaSalle, Pierrefonds, Pointe-Claire, Saint-Laurent et Sainte-Anne-de-Bellevue*), 8 territoires montrant des prix entre 150 000 \$ et 200 000 \$ (*quartiers de Mont-Royal et Notre-Dame-de-Grâce, municipalités de Beaconsfield, Côte-Saint-Luc, Kirkland, Montréal-Ouest, Saint-Léonard et Verdun*). Au delà de 200 000 \$, en plus de la municipalité de Westmount, se retrouvent, par ordre croissant de prix, la municipalité de *Baie-d'Urfé* (208 667 \$), le quartier de *Saint-André* (284 692 \$) et les municipalités de *Hampstead* (296 044 \$), *Mont-Royal* (305 465 \$) et *Outremont* (325 388 \$).

Quoique plus restreinte, on constate également une importante variabilité des prix des copropriétés sur le territoire de la CUM. Sur le territoire de la ville de Montréal, territoire où le nombre de copropriétés transigées est supérieur au nombre d'unifamiliales transigées, les prix oscillent entre 64 446 \$ dans Bourget et 190 704 \$ dans Mont-Royal. Dans les autres municipalités de l'île, le prix le plus bas se retrouve à Pierrefonds (77 576 \$) tandis que c'est encore à Westmount que le sommet des prix moyens est atteint (251 313 \$).

En ce qui concerne le mouvement des prix des maisons unifamiliales entre 1996 et 1997, on observe que les prix moyens n'ont, à toutes fins utiles, pas changé : à Montréal, ils ont progressé de 0,1 % tandis qu'ils ont reculé de 0,2 % en banlieue. Cette stabilisation des prix n'est cependant pas généralisée à chacun des territoires, quartiers ou municipalités étudiés ; en fait, les mouvements à la hausse et les mouvements à la baisse se partagent presque également. Sur le marché des copropriétés, on a, par ailleurs, vu la tendance baissière des prix se poursuivre, le recul ayant été de 1,6 % à Montréal et de 2,3 % en banlieue.

Même si le recul des prix, en 1997, est faible pour les copropriétés et négligeable pour les unifamiliales, il n'en demeure pas moins que, depuis 1991, c'est généralement un important recul du prix des résidences qui s'est produit. En 1997, les prix des maisons unifamiliales se situent à 8,7 % en deçà de leur niveau de 1991 à Montréal, tandis que le recul est de 8,5 % sur le reste du territoire de la CUM. Pour sa part, le marché de la copropriété a subi un recul encore plus considérable, soit des baisses de 15,3 % à Montréal et de 17,0 % en banlieue. Le mouvement à la baisse est généralisé sur le territoire et seuls quelques secteurs y montrent une résistance. Dans le secteur des unifamiliales, ce sont les quartiers de *Mercier* (-0,2 %) et *Villeray* (+3,0 %) ainsi que les municipalités de *Dorval* (+0,8 %), *Sainte-Anne-de-Bellevue* (+25,9 %) et *Verdun* (+16,5 %) ; dans le secteur des copropriétés, on n'observe des hausses que dans les quartiers *Saint-Jacques* (+32,1 %), *Saint-Jean-Baptiste* (+11,5 %) et *Saint-Michel* (+6,5 %) ainsi que dans la municipalité de *LaSalle* (+10,3 %).

Aux bureaux de **Sherbrooke** et **Trois-Rivières**, le comportement du marché des maisons unifamiliales montre de grandes similitudes. En premier lieu, les prix moyens sont fort semblables,

respectivement 80 994 \$ et 77 486 \$, tandis que la variabilité de ceux-ci entre les municipalités est relativement restreinte. Au bureau de **Sherbrooke**, les prix moyens oscillent entre 70 773 \$ à Orford et 86 188 \$ à Sherbrooke, alors qu'au bureau de **Trois-Rivières**, les extrêmes se situent respectivement à 55 541 \$ à Saint-Étienne-des-Grès et à 80 456 \$ à Trois-Rivières. En second lieu, on observe une forte similitude dans les mouvements de prix : d'une part, en 1997, le prix moyen des unifamiliales a augmenté d'un niveau similaire (4,3 % au bureau de **Sherbrooke** et 4,6 % à celui de **Trois-Rivières**) alors que, d'autre part, l'évolution des prix y a été fort semblable entre 1991 et 1997 (baisse de 1,5 % au bureau de **Sherbrooke** et hausse de 0,1 % à celui de **Trois-Rivières**).

Conclusion

L'analyse des transactions immobilières dans le secteur des maisons unifamiliales et des copropriétés permet de mieux cerner les coûts de logement que doivent assumer les ménages propriétaires et d'apprécier les écarts, parfois très importants, de ces coûts selon le territoire où ils résident. Ainsi observe-t-on, au niveau des 7 grandes régions étudiées, que le prix moyen de l'ensemble des résidences transigées oscille du simple au double, allant de 65 596 \$ dans la région Chicoutimi – Lac-Saint-Jean à 131 152 \$ sur l'île de Montréal. L'analyse aux niveaux plus désagrégés, bureaux de la publicité des droits et municipalités, montre des écarts encore beaucoup plus importants.

Au niveau de l'évolution des prix, après des baisses de plus de 2 % en 1995 et en 1996, les prix moyens se sont stabilisés en 1997. Au niveau régional, la région de Québec s'est démarquée : alors qu'on y avait observé un marché haussier depuis le début de la présente décennie, c'est une baisse sensible de prix (-2,4 %) qui s'y est produite en 1997.

Sur l'ensemble du marché étudié, il demeure qu'à la fin de 1997 les prix moyens se situent à plus de 5 % en deçà du niveau de 1991. Régionalement, la situation est cependant fort variable : alors que les prix reculent de plus de 10 % sur l'île de Montréal, les régions de Québec, Sherbrooke – Trois-Rivières et Hull montrent, en 1997, un retour au niveau de 1991, tandis que dans la région de Chicoutimi – Lac-Saint-Jean les prix ont crû de près de 6 %.

Cette analyse permet d'observer que le marché de la copropriété diffère à plusieurs égards de celui de la maison unifamiliale. D'une part, les copropriétés se retrouvent en forte majorité dans les grands centres urbains et, d'autre part, les données colligées permettent de vérifier qu'elles se transigent généralement, sur un territoire donné, à des prix sensiblement inférieurs à ceux des maisons unifamiliales. Par ailleurs, dans la mesure où les prix résultent de l'effet combiné de l'offre et de la demande, la baisse beaucoup plus marquée du prix des copropriétés, par rapport à celui des unifamiliales, amène à conclure que l'évolution de l'offre et de la demande y est fort différente de ce qui est observable sur le marché de la maison unifamiliale.

Annexe 2

Bureaux de la publicité des droits objet de l'étude

Liste des bureaux de la publicité des droits objet de l'étude

Montréal

Banlieue de Montréal (autres villes de l'île de Montréal)

Beauharnois

Chambly

Châteauguay

Deux-Montagnes

La Prairie

Vaudreuil

Lévis

Québec

Chicoutimi

Lac-Saint-Jean Est

Lac-Saint-Jean Ouest

Hull

Sherbrooke

Trois-Rivières

Annexe 3

Municipalités par bureau de la publicité des droits

Liste des municipalités par bureau de la publicité des droits

Beauharnois

Beauharnois
Grande-Île
Maple Grove
Melocheville
Saint-Étienne-de-Beauharnois
Saint-Louis-de-Gonzague
Saint-Stanislas-de-Kostka
Saint-Thimothée
Salaberry-de-Valleyfield

Chambly

Boucherville
Carignan
Chambly
Greenfield Park
LeMoyne
Longueuil
Saint-Basile-le-Grand
Saint-Bruno-de-Montarville
Saint-Hubert
Saint-Lambert
Sainte-Julie

Châteauguay

Châteauguay
Franklin
Howick
Léry
Mercier
Ormstown
Saint-Chrysostome
Saint-Malachie-d'Ormstown
Saint-Paul-de-Châteauguay
Saint-Urbain-Premier
Sainte-Clothilde-de-Châteauguay
Sainte-Martine

Chicoutimi

Bégin
Chicoutimi
Ferland-et-Boileau
Jonquière
L'Anse-Saint-Jean
La Baie
Labrecque
Lamarche
Larouche
Laterrière
Petit-Saguenay
Rivière-Éternité
Saint-Ambroise
Saint-Charles-de-Bourget
Saint-David-de-Falardeau
Saint-Félix-d'Otis
Saint-Fulgence
Saint-Honoré
Saint-Nazaire
Sainte-Rose-du-Nord
Shipshaw
Tremblay

Deux-Montagnes

Deux-Montagnes
Mirabel
Oka
Pointe-Calumet
Saint-Colomban
Saint-Eustache
Saint-Joseph-du-Lac
Saint-Placide
Sainte-Marthe-sur-le-Lac

Hull

Aylmer
Cantley
Gatineau
Hull
Val-des-Monts

La Prairie

Brossard
Candiac
Delson
La Prairie
Saint-Constant
Saint-Isidore
Saint-Jacques-le-Mineur
Saint-Mathieu
Saint-Philippe
Sainte-Catherine

Lac-Saint-Jean Est

Alma
Delisle
Desbiens
Hébertville
Hébertville-Station
L'ascension-de-Notre-Seigneur
Lac-à-la-Croix
Métabetchouan
Saint-Bruno
Saint-Gédéon
Saint-Henri-de-Taillon
Sainte-Monique

Lac-Saint-Jean Ouest

Albanel
Baie-James
Chambord
Chapais
Chibougamau
Chute-des-Passes
Dolbeau
Girardville
La Doré
Lac-Bouchette
Mistassini
Normandin
Notre-Dame-de-Lorette
Péribonka
Roberval
Saint-André-du-Lac-Saint-Jean
Saint-Augustin
Saint-Edmond
Saint-Eugène
Saint-Félicien
Saint-François-de-Sales
Saint-Ludger-de-Milot
Saint-Méthode
Saint-Prime
Saint-Stanislas
Saint-Thomas-Didyme
Sainte-Hedwidge
Sainte-Jeanne-d'Arc

Lévis

Charny
Lévis
Pintendre
Saint-Apollinaire
Saint-Étienne-de-Lauzon
Saint-Henri
Saint-Jean-Chrysostome
Saint-Joseph-de-la-Pointe-de-Lévy
Saint-Lambert-de-Lauzon
Saint-Nicolas
Saint-Rédempteur
Saint-Romuald
Sainte-Hélène-de-Breakeyville

Montréal

Ahuntsic
Bourget
Crémazie
de Lorimier
Hochelaga
Lafontaine
Laurier
Maisonneuve
Mercier
Mont-Royal
Montcalm
Notre-Dame-de-Grâce
Papineau
Pointe-aux-Trembles
Préfontaine
Rivière-des-Prairies
Rosemont
Saint-André
Saint-Denis
Saint-Édouard
Saint-Eusèbe
Saint-Gabriel
Saint-Georges
Saint-Henri
Saint-Jacques
Saint-Jean
Saint-Jean-Baptiste
Saint-Joseph
Saint-Laurent
Saint-Louis
Saint-Michel
Saint-Michel-Nord
Saint-Paul
Sainte-Anne
Sainte-Cunégonde
Sainte-Marie
Saraguay
Ville-Marie
Villeray

Montréal (banlieue)

Anjou
Baie-d'Urfé
Beaconsfield
Côte-Saint-Luc
Dollard-des-Ormeaux
Dorval
Hampstead
Kirkland
L'Île-Bizard
L'Île-Dorval
Lachine
LaSalle
Mont-Royal
Montréal-Est
Montréal-Nord
Montréal-Ouest
Outremont
Pierrefonds
Pointe-Claire
Roxboro
Saint-Laurent
Saint-Léonard
Saint-Pierre
Sainte-Anne-de-Bellevue
Sainte-Geneviève
Senneville
Verdun
Westmount

Québec

Beauport
Cap-Rouge
Charlesbourg
L'Ancienne-Lorette
Lac-Beauport
Lac-Delage
Lac-Saint-Charles
Loretteville
Québec
Saint-Augustin-de-Desmaures
Saint-Émile
Saint-Gabriel-de-Valcartier
Sainte-Foy
Sillery
Stoneham-et-Tewkesbury
Val-Bélair
Vanier

Sherbrooke

Ascot
Ascot Corner
Compton
Compton Station
Deauville
Eaton
Fleurimont
Lennoxville
Orford
Rock Forest
Saint-Denis-de-Brompton
Saint-Élie-d'Orford
Sherbrooke
Waterville

Trois-Rivières

Pointe-du-Lac
Saint-Barnabé
Saint-Étienne-des-Grès
Trois-Rivières
Trois-Rivières-Ouest
Yamachiche

Vaudreuil

Hudson

L'Île-Cadieux

L'Île-Perrot

Notre-Dame-de-l'Île-Perrot

Pincourt

Pointe-des-Cascades

Pointe-Fortune

Rigaud

Saint-Lazare

Sainte-Justine-de-Newton

Sainte-Madeleine-de-Rigaud

Sainte-Marthe

Terrasse-Vaudreuil

Très-Saint-Rédempteur

Vaudreuil - Dorion

Vaudreuil-sur-le-Lac

Annexe 4

Composition des 7 grandes régions

Composition des 7 grandes régions

Île de Montréal

- *Municipalité de Montréal*

- *Ensemble des municipalités du bureau de Montréal (banlieu)¹*

RMR de Montréal hors l'île

- *Municipalités du bureau de Beauharnois*

Beauharnois

Maple Grove

Melocheville

- *Ensemble des municipalités du bureau de Chambly*

- *Municipalités du bureau de Châteauguay*

Châteauguay

Léry

Mercier

- *Ensemble des municipalités du bureau de Deux-Montagnes*

¹ La liste des municipalités comprises dans un bureau donné se retrouve à l'annexe 3.

- Municipalités du bureau de La Prairie

Brossard

Candiac

Delson

La Prairie

Saint-Constant

Saint-Isidore

Saint-Mathieu

Saint-Philippe

Sainte-Catherine

- Municipalités du bureau de Vaudreuil

Hudson

L'Île-Cadieux

L'Île-Perrot

Notre-Dame-de-l'Île-Perrot

Pincourt

Pointe-des-Cascades

Saint-Lazare

Sainte-Marthe

Terrasse-Vaudreuil

Vaudreuil - Dorion

Vaudreuil-sur-le-Lac

Autres villes de la région de Montréal*- Municipalités du bureau de Beauharnois*

Grande-Île
Saint-Étienne-de-Beauharnois
Saint-Louis-de-Gonzague
Saint-Stanislas-de-Kostka
Saint-Thimothée
Salaberry-de-Valleyfield

- Municipalités du bureau de Châteauguay

Franklin
Howick
Ormstown
Saint-Chrysostome
Saint-Malachie-d'Ormstown
Saint-Paul-de-Châteauguay
Saint-Urbain-Premier
Sainte-Clotilde-de-Châteauguay
Sainte-Martine

- Municipalité du bureau de La Prairie

Saint-Jacques-le-Mineur

- Municipalités du bureau de Vaudreuil

Pointe-Fortune
Rigaud
Sainte-Justine-de-Newton
Sainte-Madeleine-de-Rigaud
Très-Saint-Rédempteur

Région de Québec

- Ensemble des municipalités du bureau de Québec

- Ensemble des municipalités du bureau de Lévis

Sherbrooke – Trois-Rivières

- Ensemble des municipalités du bureau de Sherbrooke

- Ensemble des municipalités du bureau de Trois-Rivières

Hull

- Ensemble des municipalités du bureau de Hull

Chicoutimi – Lac-Saint-Jean

- Ensemble des municipalités du bureau de Chicoutimi

- Ensemble des municipalités du bureau de Lac-Saint-Jean est

- Ensemble des municipalités du bureau de Lac-Saint-Jean Ouest

Annexe 5

Utilisation de prix moyens à pondération fixe

Illustration de l'effet de l'utilisation de prix moyens à pondération fixe

Le tableau I, à la page suivante, illustre comment l'utilisation du calcul de prix moyens à pondération fixe dans le temps corrige les écarts uniquement dus aux variations dans le volume des transactions et permet d'avoir une plus juste évaluation de l'évolution temporelle des prix.

Les données fictives de ce tableau sont établies de telle sorte que, dans **chaque municipalité** et pour **chaque type de résidence**, les prix **ne varient pas** entre 1995 et 1996. Or, la première section du tableau montre que les **prix moyens bruts**, calculés en divisant la valeur totale des transactions par leur nombre, laissent croire qu'il y a eu de fortes variations des prix alors que, pour **l'ensemble** des municipalités, le prix moyen des unifamiliales diminue de plus de 2 000 \$ (58 462 \$ en 1996 par rapport à 61 000 \$ en 1995) tandis que celui des copropriétés augmente de près de 3 000 \$ (47 615 \$ en 1996 contre 44 846 \$ en 1995).

Ces variations apparentes des prix sont uniquement dues au fait que le volume des transactions, dans chaque municipalité et pour chaque type de résidence, a fluctué entre 1995 et 1996. Tel que le montre la seconde section de ce tableau, les **prix moyens à pondération fixe**, calculés en fonction d'un volume moyen de transactions, font disparaître les effets des seules variations du volume des transactions et sont, par conséquent, invariants dans le temps.

Tableau I**Prix moyens bruts**

Municipalité	Unifamiliale				Copropriété				Ensemble			
	1996		1995		1996		1995		1996		1995	
	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen	Vol.	P. m
Ensemble	26	58 462	20	61 000	26	47 615	26	44 846	52	53 038	46	51
Amos	10	50 000	6	50 000	10	40 000	16	40 000	20	45 000	22	42
Pointe-au-Pic	6	70 000	8	70 000	6	58 000	4	58 000	12	64 000	12	66
Val-d'Or	10	60 000	6	60 000	10	49 000	6	49 000	20	54 500	12	54

Prix moyens à pondération fixe

Municipalité	Unifamiliale				Copropriété				Ensemble			
	1996		1995		1996		1995		1996		1995	
	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen	Vol.	P. m
Ensemble	26	59 565	20	59 565	26	46 231	26	46 231	52	52 490	46	52
Amos	10	50 000	6	50 000	10	40 000	16	40 000	20	43 810	22	43
Pointe-au-Pic	6	70 000	8	70 000	6	58 000	4	58 000	12	65 000	12	65
Val-d'Or	10	60 000	6	60 000	10	49 000	6	49 000	20	54 500	12	54