

**Le marché
des maisons individuelles
et des copropriétés
au Québec
entre 1991 et 2000**

Société d'habitation du Québec
Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche

**Le marché
des maisons individuelles
et des copropriétés
au Québec
entre 1991 et 2000**

Paul Forest

Avril 2001

Cette édition a été produite par la Direction des communications de la Société d'habitation du Québec.

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de ce document, s'adresser au :

Centre de documentation de la SHQ
Succursale de Québec
Société d'habitation du Québec
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
3^e étage
QUÉBEC (Québec) G1R 5E7

Téléphone : (418) 646-7915

Centre de documentation de la SHQ
Succursale de Montréal
Société d'habitation du Québec
3, complexe Desjardins
Tour du Nord, 25^e étage
Montréal (Québec) H5B 1B3

Téléphone : (514) 873-9611

Téléphone sans frais : 1 800 463-4315

On peut également commander ou télécharger ce document à l'adresse Internet suivante :

<http://www.shq.gouv.qc.ca>

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec, 2001
Bibliothèque nationale du Canada, 2001
ISBN 2-550-37555-6
© Gouvernement du Québec

Table des matières

Liste des graphiques	ii
Sommaire	iii
Introduction	1
1. Analyse générale	3
1.1 Ensemble du marché	3
1.2 Marchés de la maison individuelle et de la copropriété	11
2. Analyse par bureau de la publicité des droits	17
2.1 Marché de la maison individuelle	17
2.2 Marché de la copropriété	21
Conclusion	25
Annexe 1 : Bureaux de la publicité des droits, objets de l'étude	
Annexe 2 : Municipalités par bureau de la publicité des droits	
Annexe 3 : Composition des 7 grandes régions	
Annexe 4 : Utilisation de prix moyens à pondération fixe	

Liste des graphiques

Graphique 1	Prix moyen des maisons individuelles et des copropriétés par région au Québec, en 2000	3
Graphique 2	Distribution cumulative, pour certaines régions, des transactions de maisons individuelles et de copropriétés selon leur prix en 2000	4
Graphique 3	Variation du prix moyen des maisons individuelles et des copropriétés par région, au Québec entre 1999 et 2000	7
Graphique 4	Prix moyen des maisons individuelles et des copropriétés par région, au Québec en 2000 (base 1991 = 100)	8
Graphique 5	Évolution du prix moyen des maisons individuelles et des copropriétés dans la grande région de Montréal et dans l'ensemble du Québec, entre 1991 et 2000 (base 1991 = 100)	9
Graphique 6	Évolution du prix moyen des maisons individuelles et des copropriétés dans diverses régions du Québec et dans l'ensemble du Québec, entre 1991 et 2000 (base 1991 = 100)	9
Graphique 7	Prix moyen des maisons individuelles et des copropriétés par région au Québec, en 2000	12
Graphique 8	Évolution du prix moyen de l'ensemble, des maisons individuelles et des copropriétés, au Québec entre 1991 et 2000 (base 1991 = 100)	13
Graphique 9	Variation du prix moyen des maisons individuelles et des copropriétés par région, au Québec entre 1991 et 2000	14
Graphique 10	Prix moyen des copropriétés exprimé en termes de celui des maisons individuelles par région, en 1991 et en 2000 (base maison individuelle = 100)	15
Graphique 11	Prix moyen des maisons individuelles par bureau de la publicité des droits, au Québec en 2000	18
Graphique 12	Pourcentage de variation du prix moyen des maisons individuelles entre 1999 et 2000, par bureau de la publicité des droits au Québec	19
Graphique 13	Prix moyen des maisons individuelles par bureau de la publicité des droits, au Québec en 2000 (base 1991 = 100)	20
Graphique 14	Prix moyen des copropriétés par bureau de la publicité des droits, au Québec en 2000	21
Graphique 15	Pourcentage de variation du prix moyen des copropriétés entre 1999 et 2000, par bureau de la publicité des droits au Québec	22
Graphique 16	Prix moyen des copropriétés par bureau de la publicité des droits, au Québec en 2000 (base 1991 = 100)	23

Sommaire

La présente analyse porte sur la valeur des transactions immobilières dans le secteur résidentiel, maisons individuelles et copropriétés, entre 1991 et 2000, 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, tant en ce qui a trait au type de résidence qu'à la situation géographique de celles-ci. On obtient ainsi des variations de prix qui sont corrigées des variabilités qui seraient dues uniquement 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.

L'analyse des données globales montre que pour l'ensemble du marché, après des baisses importantes des prix au début de la décennie, on a assisté à un important redressement des prix depuis 1997 ; c'est ainsi que, pour les trois dernières années étudiées, les hausses de prix ont été de respectivement de 7,5 %, 5,3 % et 8,0 %. Cette récente hausse des prix fait en sorte qu'à la fin de l'année 2000 le prix moyen se situe à près de 8 % au-dessus de son niveau de 1991. Cette analyse globale permet également de constater 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.

En outre, l'analyse en parallèle du marché de la maison individuelle et de celui de la copropriété montre que le prix de la maison individuelle est sensiblement supérieur à celui des copropriétés. On constate ainsi qu'en 2000 le prix de la maison individuelle excède de 41 % celui des copropriétés sur l'île de Montréal alors que l'écart est de plus de 25 % dans la région de Québec. Par ailleurs ces deux types d'habitations se démarquent également quant à l'évolution de leur prix. Malgré le fait que pour ces deux types on ait assisté à une baisse de prix durant la première partie de la période étudiée, la baisse fut à ce point plus importante sur le marché de la copropriété que, malgré la hausse appréciable des prix qui a suivi, en fin de période le prix moyen des copropriétés se retrouve en deçà

de son niveau de 1991 (-2,9 %) tandis que celui des maisons individuelles a malgré tout augmenté sensiblement par rapport à son niveau du début de la décennie (+10,4 %).

En dernier lieu, l'observation du marché de la maison individuelle, 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 qui est constatée au niveau des grandes régions. À titre d'exemple, on peut souligner qu'en 2000 le prix moyen oscille entre 60 916 \$ pour le bureau de Lac-Saint-Jean-Ouest et 195 530 \$ pour le bureau regroupant les municipalités de l'île de Montréal à l'exclusion de la ville de Montréal même. En ce qui a trait aux copropriétés, tout comme c'était le cas au niveau des agglomérations urbaines, l'analyse selon le découpage des bureaux de la publicité des droits montre une variabilité de prix beaucoup plus faible entre les unités de découpage territorial.

Introduction

La présente analyse du marché des maisons individuelles et des copropriétés est basée sur les transactions immobilières dans le secteur résidentiel au Québec entre 1991 et 2000. Les données utilisées pour cette analyse proviennent de la firme Vistainfo Canada 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. En ce qui a trait aux découpages géographiques, le premier chapitre de cette analyse portera sur le marché dans sept agglomérations urbaines : l'île de Montréal, la RMR de Montréal hors l'île, les autres villes de la région de Montréal, la région de Québec, la région de Chicoutimi–Lac-Saint-Jean, la région de Hull et un dernier ensemble composé du regroupement des régions de Sherbrooke et de Trois-Rivières. Le second chapitre présentera la situation du marché dans chacun des bureaux de la publicité des droits. Il peut être bon de souligner que cette étude ne traitera pas de l'évolution des prix dans une municipalité donnée, néanmoins le lecteur désireux de voir à quel niveau se situent les prix ou encore quelle a été leur évolution dans une municipalité donnée trouvera cette information dans le document *Le marché des maisons individuelles et des copropriétés au Québec entre 1991 et 2000 : tableaux annexes*, document composé de 15 tableaux fournissant l'information détaillée pour chacune des régions et chacune des municipalités.

Il faut, par ailleurs, signaler le fait que, dans la mesure où ces informations sont vendues à un prix établi pour chaque bureau de la publicité des droits, l'étude ne porte que sur les données de 16 bureaux de la publicité des droits au Québec ; la liste de ces bureaux ainsi que celle des municipalités comprises dans chacun d'eux se retrouvent respectivement aux annexes 1 et 2 du présent document. En ce qui concerne les municipalités, toutes les fusions réalisées depuis 1991 sont prises en compte et le découpage retenu est celui qui était en vigueur à la fin de l'année 2000 ; ainsi, les données recueillies depuis 1991 sont agrégées en fonction de ce découpage municipal unique dans le temps. 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 une diversité de régions du Québec. 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.

Par ailleurs, les données disponibles concernent l'ensemble des transactions immobilières et, à l'intérieur même du secteur résidentiel, sept types de bâtiments sont répertoriés (la maison individuelle, la copropriété¹, la copropriété jumelée à un espace de stationnement, la maison mobile, la maison de ferme, l'immeuble de deux à six logements et l'immeuble de six logements ou plus). Étant donné la forte hétérogénéité de certains de ces types de bâtiments, l'analyse du marché se limite à l'étude des maisons individuelles et des copropriétés qui sont des catégories plus homogènes ; par le fait même, il est raisonnable d'en analyser tant l'évolution temporelle que la variabilité régionale. Il faut noter qu'en ce qui a trait aux copropriétés aucune distinction n'est faite entre la copropriété seule et la copropriété jumelée à un espace de stationnement.

En outre, 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 est 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 découler de changements dans la valeur intrinsèque attribuée aux biens, mais plutôt de simples variations dans le volume de transactions en ce qui a trait aux types de résidences ou aux municipalités concernées. 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 4 une illustration de l'effet correcteur que cette méthode apporte aux résultats bruts.

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

1. Analyse générale

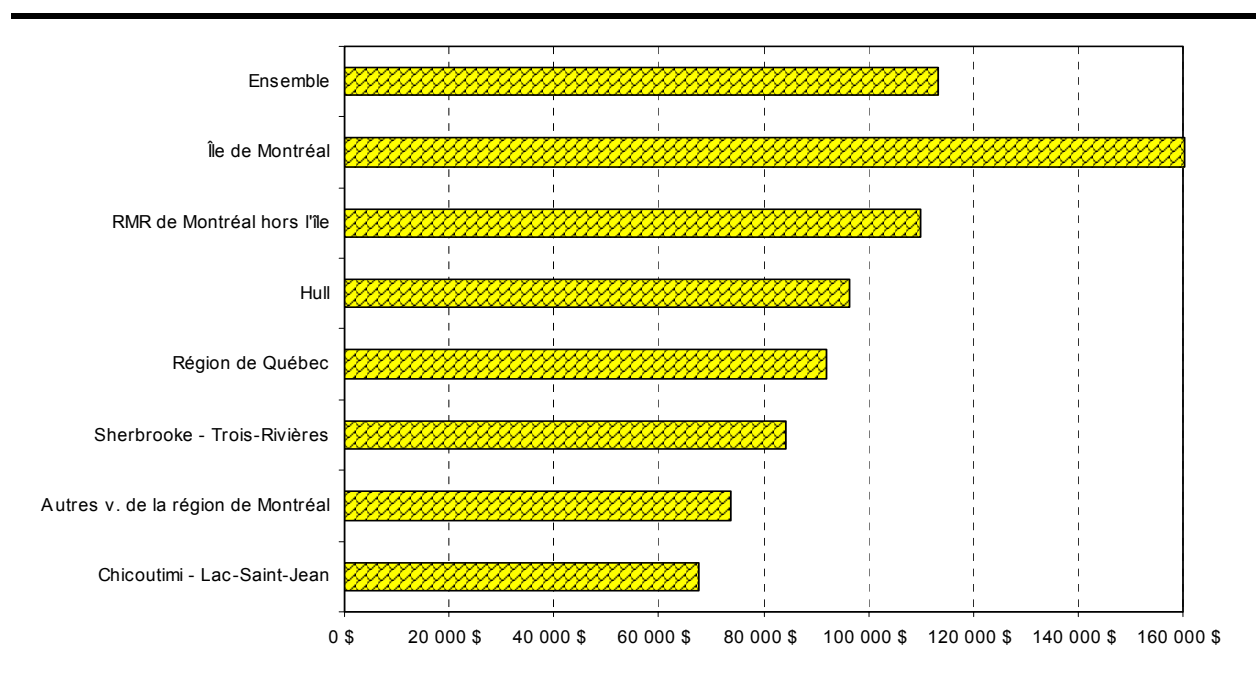
Dans ce chapitre, nous étudierons d'abord l'ensemble des transactions, sans distinguer les maisons individuelles des copropriétés ; en second lieu, la segmentation des transactions selon ces deux modes de propriété permettra de voir dans quelle mesure ces marchés se distinguent au niveau des prix.

1.1 Ensemble du marché

Tel que l'indique le graphique 1 ci-dessous, où les données sont regroupées selon sept grandes régions¹, les prix moyens en 2000 diffèrent très sensiblement entre ces régions.

Graphique 1

Prix moyen des maisons individuelles et des copropriétés par région, au Québec en 2000

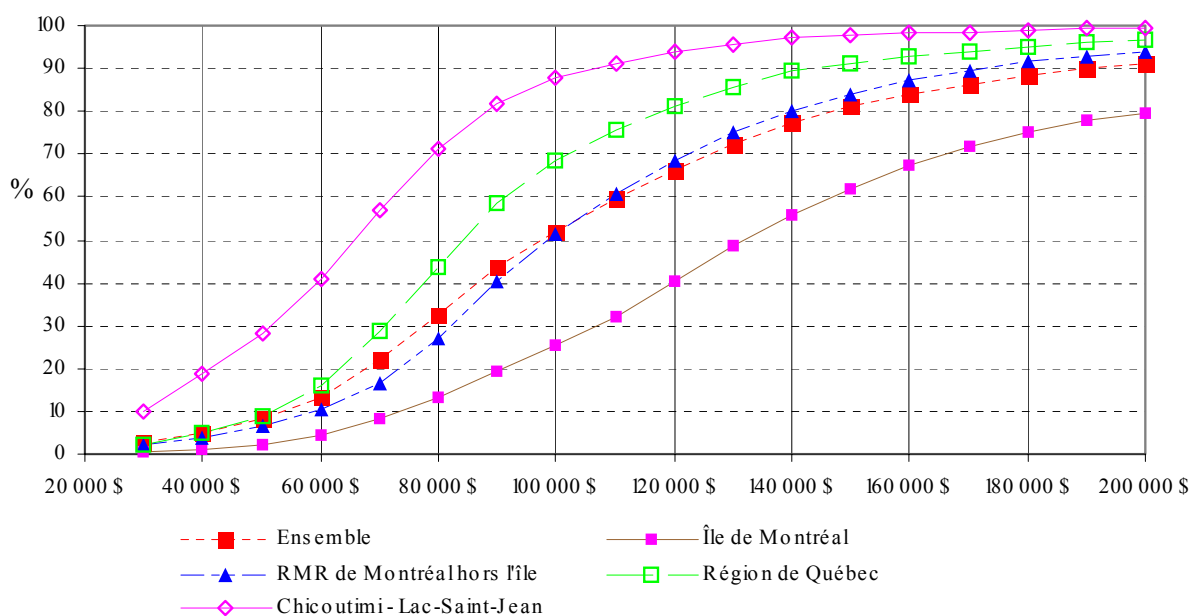


1. La composition de ces régions est décrite à l'annexe 3.

Alors que le prix moyen de l'ensemble des résidences transigées en 2000, ensemble comprenant à la fois les maisons individuelles et les copropriétés, se situe à 113 319 \$ sur la totalité du territoire étudié, il fluctue dans des proportions de 1 à 2,4 entre son minimum de 67 802 \$ dans la région Chicoutimi–Lac-Saint-Jean et son maximum de 160 226 \$ sur l'île de Montréal (tableau 1¹). Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal hors l'île, le prix moyen est légèrement inférieur à la moyenne générale (109 901 \$). Dans les autres régions étudiées, les prix moyens sont sensiblement moins dispersés ; ils oscillent entre 73 882 \$ dans les municipalités en périphérie de la RMR de Montréal et 96 439 \$ dans la région de Hull.

Graphique 2

Distribution cumulative, pour certaines régions, des transactions de maisons individuelles et de copropriétés selon leur prix en 2000



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

1. Tous les tableaux de données se retrouvent dans le document *Le marché des maisons individuelles et des copropriétés au Québec entre 1991 et 2000 : tableaux annexes*. Ce document annexe n'existe que sous forme papier, on peut cependant en obtenir une copie si on en fait la demande au Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec (centredoc@shq.gouv.qc.ca).

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 individuelles 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. Ce graphique permet, d'une part, 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, seulement 25 % des transactions impliquent des prix inférieurs à 100 000 \$). D'autre part, c'est pour la région de Chicoutimi–Lac-Saint-Jean que cette courbe est la plus abrupte et plus de 85 % des transactions s'y font à un prix inférieur à 100 000 \$.

Par ailleurs, le tableau 2¹ 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 59,5 % des maisons individuelles et des copropriétés transigées sur l'ensemble du territoire étudié. Un tel 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 74 % ou plus des résidences achetées à l'extérieur de la région métropolitaine de recensement de Montréal (cette proportion est la plus forte dans la région de Chicoutimi–Lac-Saint-Jean où elle est de 91,3 %), il ne donne accès qu'à 60,8 % des résidences situées dans la RMR de Montréal à l'extérieur de l'île et cette proportion chute à 32,2 % sur l'île même.

Au niveau des strates supérieures de prix, nous constatons que, sauf dans la région métropolitaine de Montréal, ce sont moins de 7 % des transactions qui impliquent un prix de 150 000 \$ ou plus. Par ailleurs, sur l'île de Montréal, 37,9 % des résidences sont achetées à un prix de 150 000 \$ ou plus et sur le territoire la RMR de Montréal à l'extérieur de l'île cette proportion demeure relativement élevée puisqu'elle se situe à 16,0 %.

Cette brève analyse illustre l'ampleur des différences régionales de coût d'achat d'une résidence pour les ménages québécois. Ainsi, pour juger de l'ampleur de ces écarts, on peut utiliser comme référence le prix moyen et situer à une base 100 le coût d'achat d'une résidence dans la région de

1. Pour ce tableau, exceptionnellement, les prix sont non pondérés. Cette situation ne crée pas de problèmes d'interprétation dans la mesure où l'évolution temporelle n'est pas prise en compte.

Chicoutimi–Lac-Saint-Jean. Sur cette base, le coût comparatif est de 142 dans la région de Québec, de 162 sur le territoire de la région métropolitaine de Montréal hors l'île de Montréal et de 236 sur le territoire même de l'île de Montréal.

Après ce survol de la variabilité régionale des prix, il peut être intéressant de voir comment les prix ont fluctué dans les différentes régions. Dans un premier temps, nous analyserons les fluctuations des prix moyens entre 1999 et 2000 et, par la suite, en étudiant les fluctuations entre 1991 et 2000, nous pourrions voir si des différences sensibles sont identifiables quant à l'évolution à moyen terme des prix dans les différentes régions.

Sur l'ensemble du territoire étudié, c'est une hausse de 4,8 % des prix qui s'est produite entre 1999 et 2000¹. 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 3,5 % sur le marché québécois en 2000. Ce résultat diffère sensiblement de celui qui est obtenu dans cette étude et mentionné ci-dessus. Cependant, si on analyse les données dont nous disposons sur les transactions immobilières 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 3,5 %, soit un niveau identique à celui qui est publié dans cette revue. Cette observation permet de conclure que, d'une part, les données utilisées recourent un univers ayant un comportement semblable à celui qui est 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 font en sorte que les corrections apportées en utilisant des prix moyens calculés à partir d'une pondération fixe dans le temps peuvent modifier sensiblement les résultats obtenus.

Si on revient à l'analyse des données propres à la présente étude, le graphique 3 nous permet de constater des écarts régionaux très importants dans la variation des prix entre 1999 et 2000. La hausse la plus importante, et de loin, s'est produite sur l'île de Montréal (8,0 %). Il faut également noter que trois autres territoires montrent des hausses appréciables des prix moyens. Ces trois régions ont cela de commun qu'elles appartiennent aux grands centres urbains du Québec ; c'est

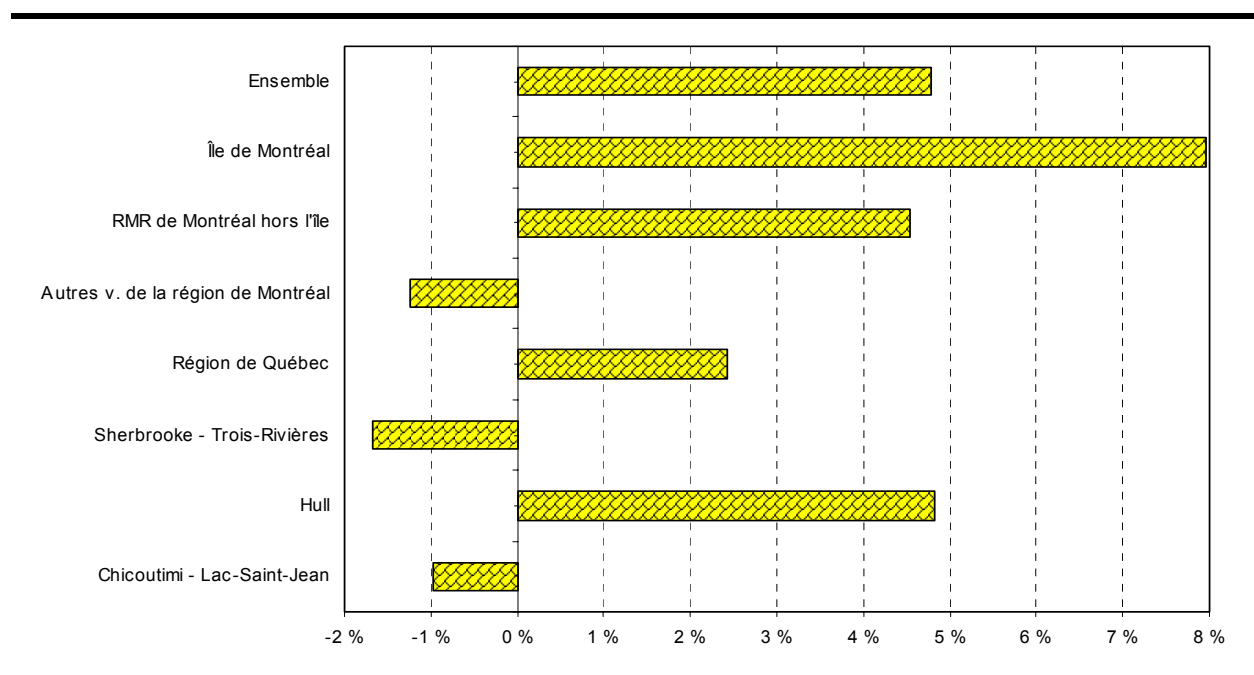
1. Les données discutées ci-dessous se retrouvent au tableau 1.1.

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

ainsi qu'on constate des hausses de 4,8 % dans la région de Hull, de 4,5 % dans la RMR de Montréal hors l'île et de 2,4 % dans la région de Québec. Par ailleurs, dans les trois autres régions étudiées, les prix ont diminué. Le recul a ainsi été de 1,0 % dans la région de Chicoutimi–Lac-Saint-Jean, de 1,3 % dans les villes de la région de Montréal situées à l'extérieur de la RMR et de 1,7 % dans la région de Sherbrooke–Trois-Rivières.

Graphique 3

Variation du prix moyen des maisons individuelles et des copropriétés par région, au Québec entre 1999 et 2000



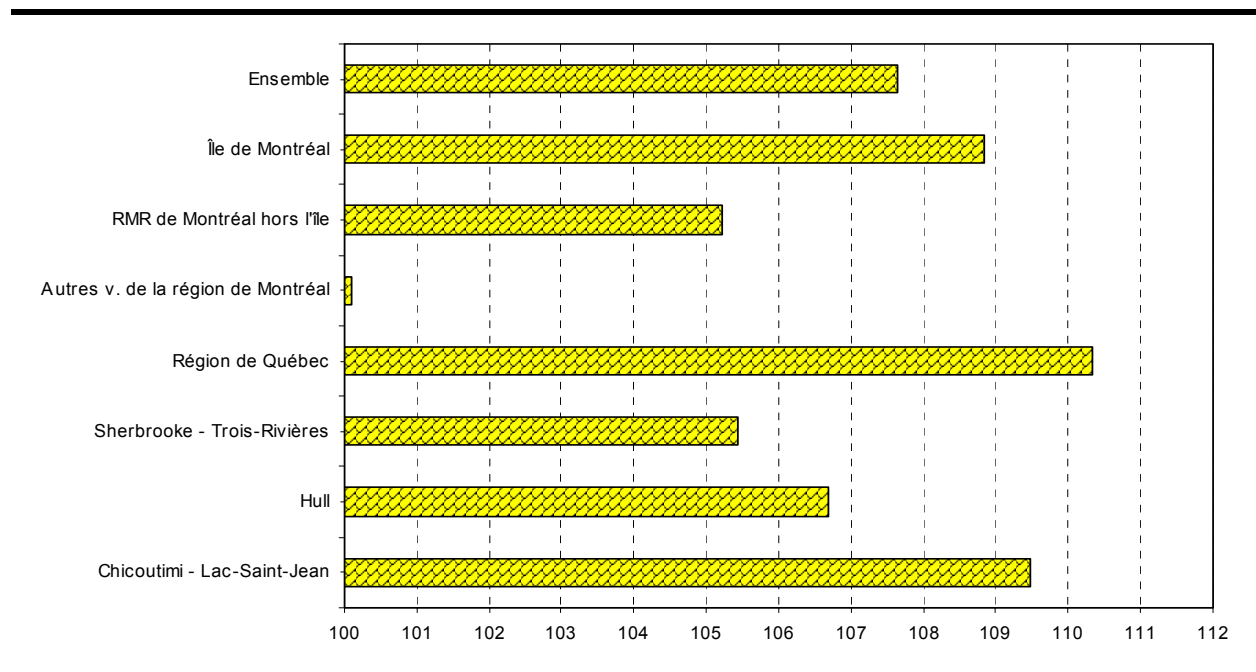
Pour qui suit l'évolution de l'activité économique, il est facile de relier ces hausses importantes de prix dans les grands centres urbains, particulièrement sur l'île de Montréal, à la forte reprise de l'activité économique observable depuis quelques années. Il est cependant nécessaire de mettre ces récents résultats en perspective.

Dans un premier temps, on peut regarder comment se situent, en 2000, les prix par rapport à ce qu'ils étaient en 1991. Par rapport à un prix de départ fixé arbitrairement à 100 en 1991, le graphique 4 permet de connaître le niveau des prix moyens des maisons individuelles et des copropriétés

en 2000. Ce graphique nous montre que, sur l'ensemble du territoire étudié, les prix ont progressé de moins de 8 % (7,6 %) au cours des dix dernières années.

Graphique 4

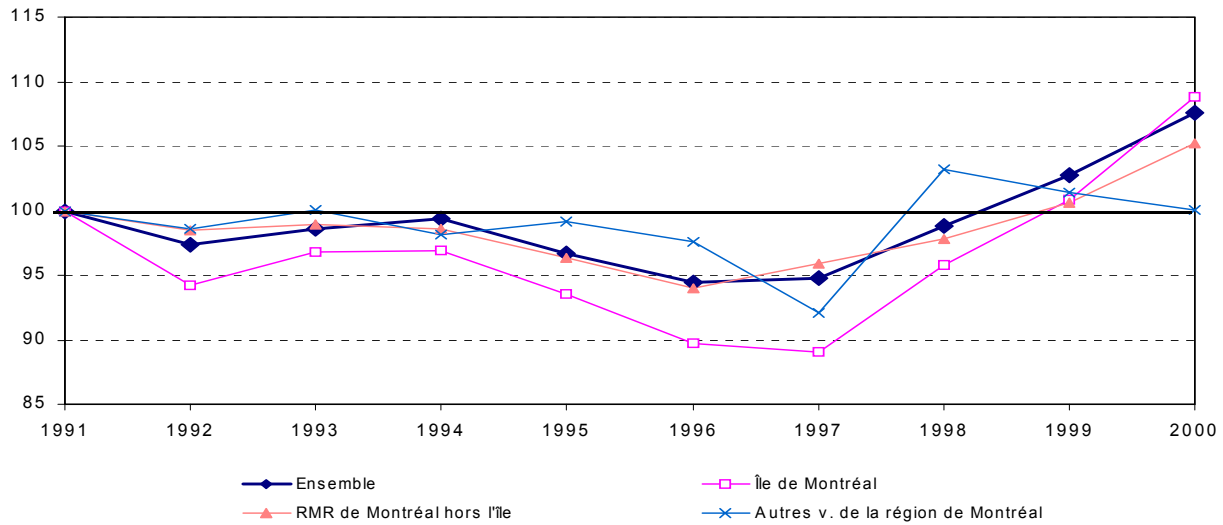
Prix moyen des maisons individuelles et des copropriétés par région, au Québec en 2000 (base 1991 = 100)



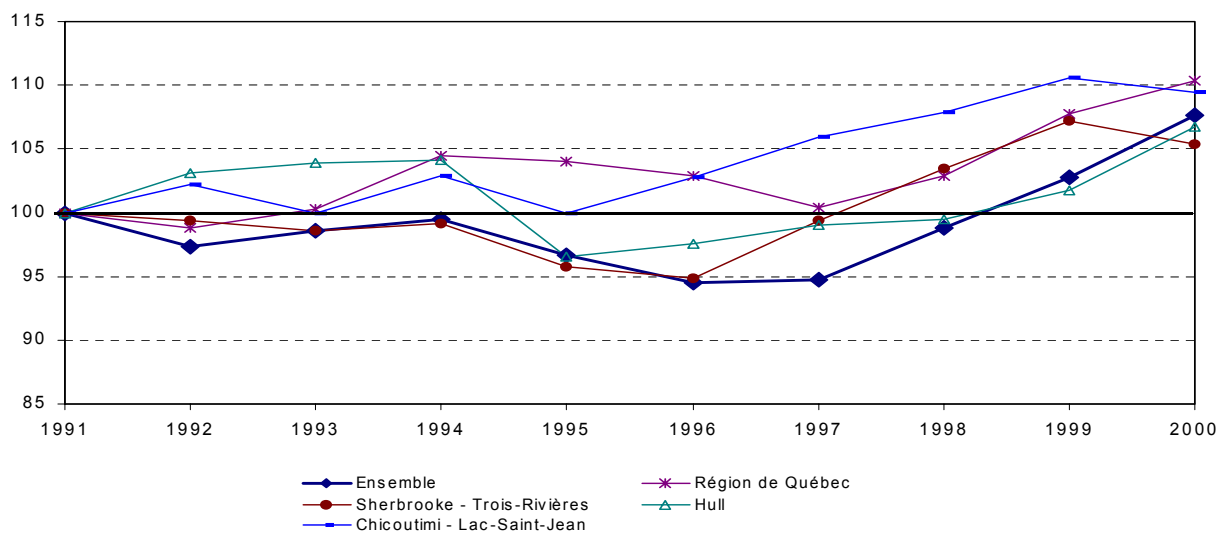
Par ailleurs, malgré les écarts appréciables observables dans la progression des prix entre 1999 et 2000, ce graphique permet d'observer que, sur l'ensemble de la période, l'évolution des prix a été relativement semblable dans chacune des régions étudiées. En effet, si on fait exception des villes situées dans la grande région de Montréal mais à l'extérieur de la RMR, où le prix moyen en 2000 est pratiquement identique à ce qu'il était en 1991, les hausses oscillent ainsi entre un maximum de 10,3 % dans la région de Québec et un minimum de 5,2 % dans la RMR de Montréal hors l'île.

Il n'est pas sans intérêt à ce point de l'analyse de voir comment ces prix moyens ont progressé au cours des années. Les graphiques 5 et 6 montrent l'évolution des prix, dans chacune des régions étudiées, entre 1991 et 2000.

Graphique 5
Évolution du prix moyen des maisons individuelles et des copropriétés dans la grande région de Montréal et dans l'ensemble du Québec, entre 1991 et 2000 (base 1991 = 100)



Graphique 6
Évolution du prix moyen des maisons individuelles et des copropriétés dans diverses régions du Québec et dans l'ensemble du Québec, entre 1991 et 2000 (base 1991 = 100)



Sur l'ensemble du territoire, la décennie 1991-2000 se partage en deux périodes. Dans un premier temps, les prix suivent une tendance baissière jusqu'en 1996 alors que le prix moyen est de 94,5, soit 5,5 % inférieur à son niveau de 1991. À compter de 1997, les prix se redressent et les hausses successives font en sorte qu'en 1999 on dépasse le niveau des prix de 1991 et qu'en 2000 le prix moyen se situe à 107,6 soit, comme on l'a dit plus tôt, à un niveau de 7,6 % supérieur à celui de 1991.

Ces graphiques permettent également de constater que le mouvement des prix est géographiquement fort diversifié durant cette période. En premier lieu, tel que le montre le graphique 5, il faut signaler que c'est sur l'île de Montréal que s'observe le plus important recul des prix. C'est ainsi qu'à la fin de 1997 le prix moyen était de 10,9 % inférieur à son niveau de 1991. Il faut par ailleurs constater que c'est également sur ce territoire que se sont produites les plus importantes hausses depuis 1997, des hausses respectives de 7,5 % , 5,3 % et 8,0 %, qui font en sorte que le prix moyen en 2000 dépasse légèrement celui qu'on observe sur l'ensemble des territoires étudiés. Dans les municipalités de la RMR de Montréal situées à l'extérieur de l'île, les prix moyens ont suivi des tendances similaires à ce qui s'est produit sur l'île, cependant l'ampleur du mouvement a été plus réduit.

En somme, malgré de fortes baisses des prix dans la grande région de Montréal, la remontée importante de ceux-ci depuis 1997 fait en sorte qu'en 2000 ils se retrouvent à un niveau similaire à celui des autres grandes régions étudiées.

À l'opposé de ce que l'on constate dans la région de Montréal, le graphique 6 permet d'observer que, dans les autres régions, le prix des résidences a pratiquement toujours été supérieur à celui ayant prévalu dans l'ensemble du Québec. Il faut également souligner que, malgré cette situation, ces régions montrent en 2000 un niveau de prix similaire à celui de la région de Montréal. C'est ainsi que, dans la région de Chicoutimi–Lac-Saint-Jean, les prix moyens n'ont jamais reculé en deçà de leur niveau de 1991 ; néanmoins, ils ne se retrouvent en 2000 qu'à un niveau de 9,5 % supérieur à ce qu'ils étaient en 1991. Il en va de même dans la région de Québec où le prix moyen a peu fluctué durant la période et où en 2000 il se situe en hausse de 10,3 % par rapport à 1991.

Ces données globales montrent que, pour l'ensemble du marché, on a assisté à un important redressement des prix depuis 1997. Cette section permet également 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. Ces dernières observations illustrent bien comment le marché de l'habitation dépend en premier lieu de conditions très locales quant à l'offre et à la demande ; ces tendances font en sorte que l'évolution temporelle des prix peut varier sensiblement entre les régions.

1.2 Marchés de la maison individuelle et de la copropriété

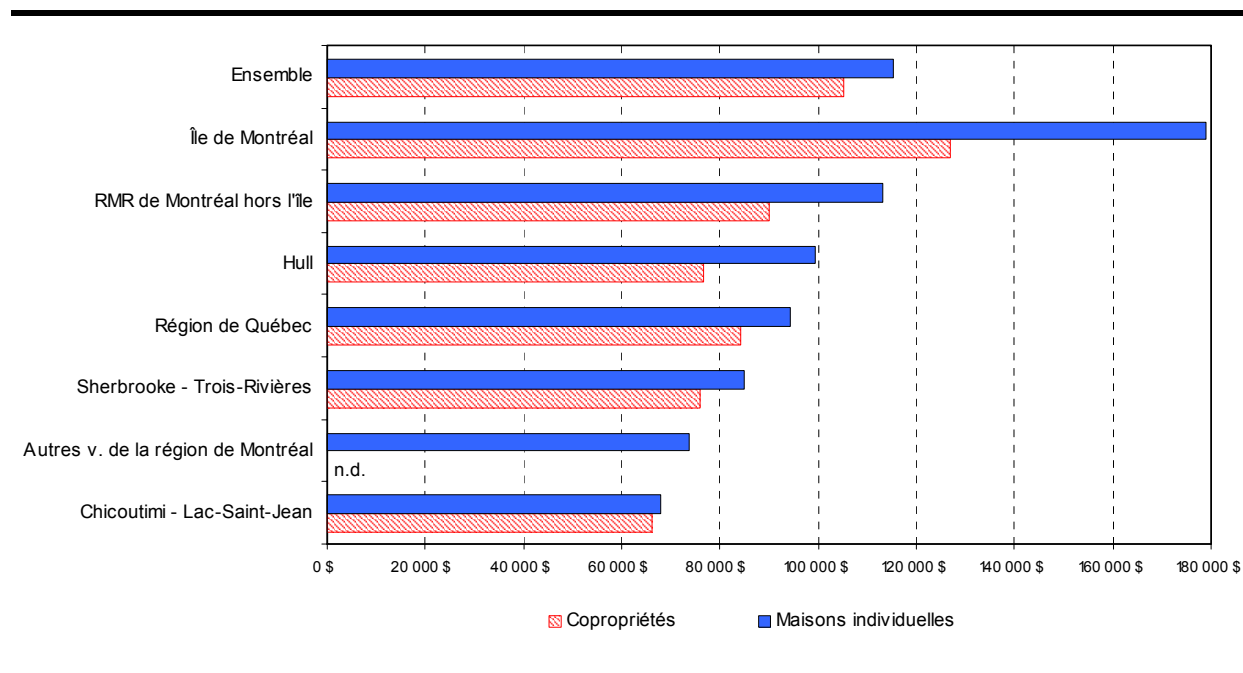
Dans la mesure où le volume des copropriétés transigées représente une part significative de l'ensemble des transactions, plus de 21 % en 2000, il paraît pertinent de regarder comment le marché de la copropriété peut se distinguer de celui de la maison individuelle. Puisque les données du recensement de 1996 indiquent que seulement 5,1 % 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 amène à conclure que l'importance relative des copropriétés transigées ne tient pas d'abord au fait que les transactions étudiées proviennent des grands centres urbains ; par exemple, le statut de copropriétaire n'est le lot que de 8,1 % des propriétaires-occupants dans la RMR de Québec tandis que les ventes de copropriétés y représentent 19,1 % de l'ensemble. Il faut plutôt penser que cette surreprésentation des copropriétés dans le parc transigé résulte, au moins en partie, du fait qu'une part importante des nouvelles habitations pour propriétaires-occupants sont des copropriétés (plus de 20 % de l'ensemble dans les centres de 10 000 âmes ou plus au Québec entre 1998 et 2000). Il se peut aussi que, pour plusieurs ménages, ce mode d'occupation soit 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 7 met en parallèle les prix moyens des maisons individuelles et des copropriétés et permet, en premier lieu, de constater que, généralement, le prix moyen des maisons individuelles est sensiblement supérieur à celui des copropriétés¹. Sur l'ensemble du territoire étudié, le prix moyen des maisons individuelles est de 115 363 \$, soit à un niveau de 9,7 % supérieur à celui des copropriétés dont le prix moyen est de 105 210 \$. 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 propriétés. 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 généralement élevé. Cette surreprésentation, par rapport aux maisons individuelles, des copropriétés à prix élevé dans la moyenne de l'ensemble du Québec fait en sorte que le prix moyen des copropriétés y est plus élevé qu'il ne le serait si la distribution des transactions de copropriétés était uniforme sur tout le territoire

1. Les données correspondantes se retrouvent au tableau 3.

étudié. On le constate bien quand on observe qu'à l'intérieur de chacune de ces régions les écarts de prix entre ces deux types de propriétés sont importants, voire très importants : 41,2 % sur l'île de Montréal (région où se sont transigées près de 66 % de l'ensemble des copropriétés), 25,6 % dans la RMR de Montréal à l'exclusion de l'île de Montréal et 12,4 % dans la région de Québec.

Graphique 7
Prix moyen des maisons individuelles et des copropriétés
par région au Québec, en 2000



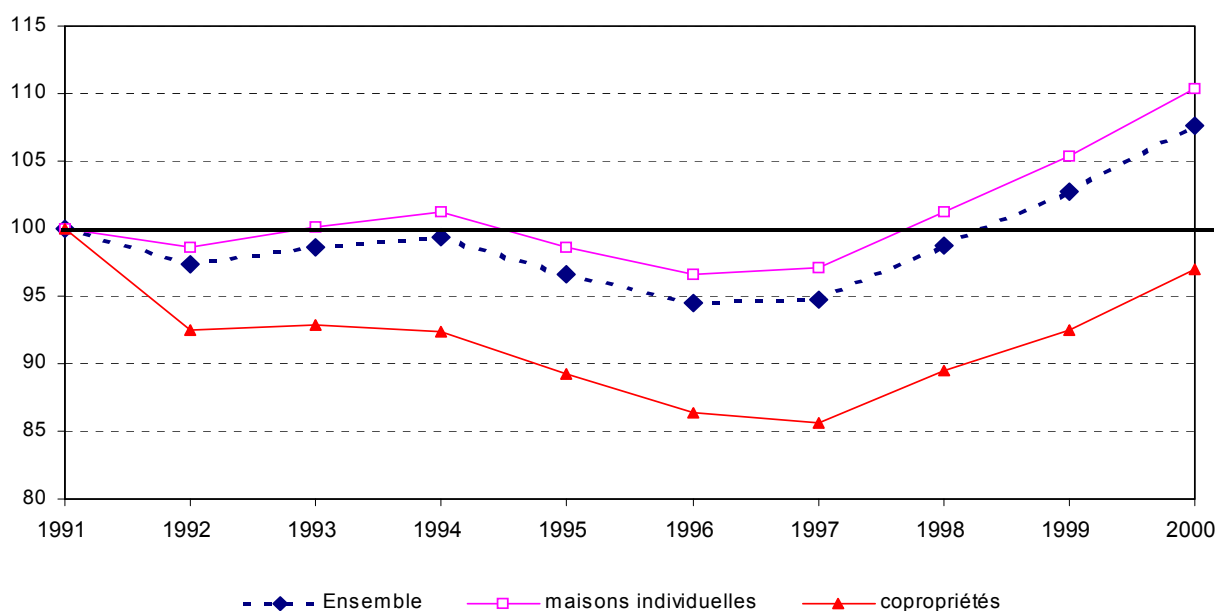
Ce graphique montre par ailleurs que les écarts de prix des copropriétés, entre les régions, sont sensiblement plus restreints que ceux des maisons individuelles. Le plus bas prix moyen des copropriétés se situe à 66 271 \$ dans la région de Chicoutimi–Lac-Saint-Jean tandis que le prix moyen le plus élevé s'observe sur l'île de Montréal où il se situe à 126 712 \$, soit un rapport de 1 à 1,9. En ce qui a trait aux maisons individuelles, ce graphique permet de voir rapidement l'ampleur des écarts régionaux du prix moyen ; de fait, celui-ci varie dans un rapport allant de 1 à 2,6. Il n'y a que sur le territoire de la RMR de Montréal que ce prix moyen excède 100 000 \$; il se situe à 112 985 \$ dans les municipalités extérieures à l'île tandis qu'il est de 178 978 \$ sur l'île même. Un second groupe comprend les régions de Hull, Québec et Sherbrooke–Trois-Rivières où les prix oscillent entre 85 000 \$ et 99 000 \$ tandis que les prix moyens les plus bas, se situant en deçà

de 75 000 \$, se retrouvent dans les municipalités de la région de Montréal extérieures à la RMR (73 882 \$) et dans la région de Chicoutimi–Lac-Saint-Jean (67 853 \$).

Cette analyse permet également d'observer que ces deux types de résidences se distinguent par l'évolution de leur prix. Le graphique 8 illustre l'évolution, entre 1991 et 2000, du prix moyen de l'ensemble des résidences en parallèle avec celui des maisons individuelles et celui des copropriétés.

Graphique 8

Évolution du prix moyen de l'ensemble, des maisons individuelles et des copropriétés, au Québec entre 1991 et 2000 (base 1991 = 100)



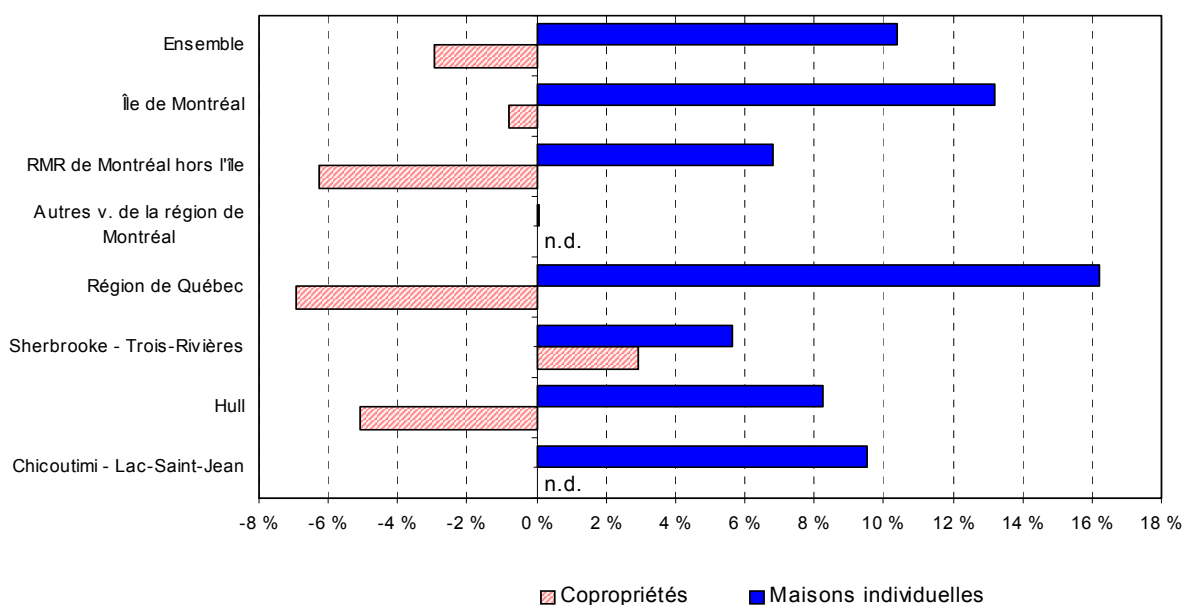
Ce qui frappe, en premier lieu, c'est que le prix moyen des maisons individuelles a été beaucoup moins touché par les tendances baissières que celui des copropriétés. En 1996, au creux du mouvement à la baisse sur le marché des maisons individuelles, le prix moyen n'était que de 3,4 % inférieur à son niveau de 1991 et dès 1998 le prix moyen avait dépassé le niveau de départ et le mouvement ascendant s'est par la suite continué de façon telle qu'en 2000 ce prix moyen est de 10,4 % supérieur à son niveau de 1991. En ce qui a trait aux copropriétés, on constate que la plongée des prix est beaucoup plus accentuée et se prolonge jusqu'en 1997 alors que le prix moyen est de 14,3 % inférieur à son niveau de 1991. Par la suite, ce prix moyen se relève de façon

appréciable mais l'importance de la chute du début de la période fait en sorte qu'en 2000 il demeure à un niveau qui est de 2,9 % inférieur à celui du début de la décennie.

Après avoir analysé l'évolution globale des prix durant la période étudiée, on peut se demander où se situent régionalement en 2000 les prix moyens des maisons individuelles et des copropriétés par rapport à leur niveau de 1991. Le graphique 9 ci-dessous illustre cette évolution relative des prix¹.

Graphique 9

Variation du prix moyen des maisons individuelles et des copropriétés par région, au Québec entre 1991 et 2000



Si on fait exception de la région de Sherbrooke–Trois-Rivières où le volume des copropriétés est d'une importance réduite (6 % des transactions dans la région), on constate que la tendance à la baisse du prix moyen des copropriétés s'est produite dans toutes les autres régions et le niveau moyen est en 2000 inférieur à ce qu'il était en 1991. Les plus forts reculs se sont produits dans la région de Québec (-6,9 %) et dans les municipalités de la RMR de Montréal à l'extérieur de

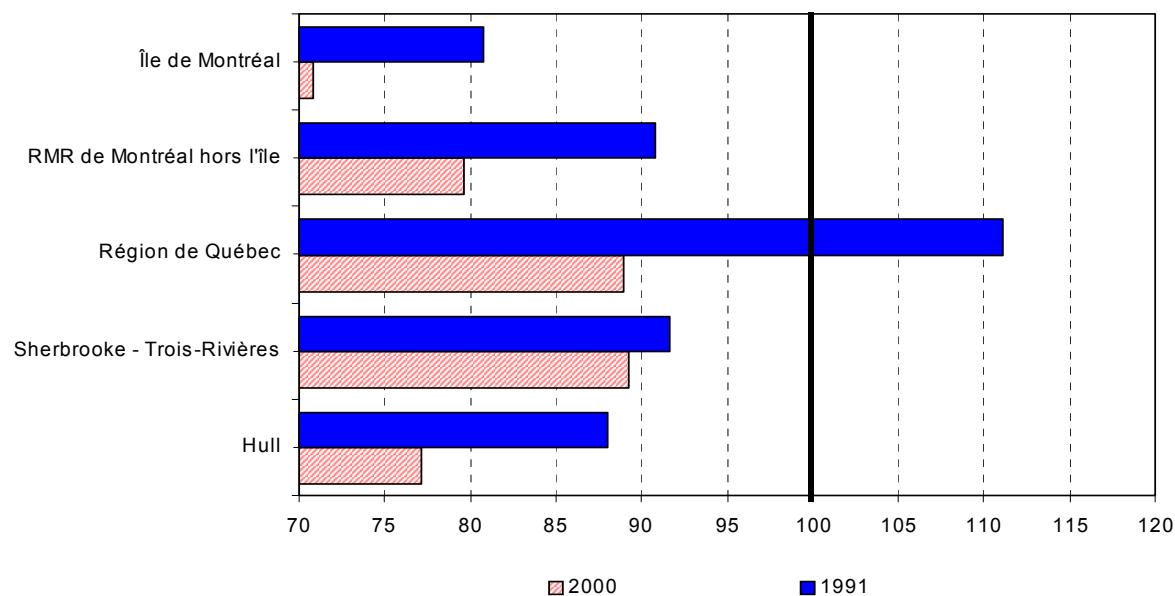
1. Le très faible volume des transactions de copropriétés dans la région de Chicoutimi–Lac-Saint-Jean et dans les villes de la région de Montréal extérieures à la RMR amène à ne pas tenir compte de l'évolution des prix de ce type d'habitation dans ces régions.

l'île (-6,3 %). C'est par ailleurs sur le territoire de la CUM que le recul par rapport à 1991 est le plus faible car le prix moyen n'est en 2000 que de 0,8 % inférieur à ce qu'il était alors.

En ce qui a trait au prix moyen des maisons individuelles, on constate que dans aucune région il n'a reculé par rapport à son niveau de 1991. L'augmentation la plus forte se situe à 16,2 % dans la région de Québec tandis que le territoire de l'île de Montréal vient au second rang avec une hausse de 13,2 %. Dans un second groupe, on retrouve toutes les autres régions étudiées, à l'exception des villes de la région de Montréal extérieures à l'île, où la hausse du prix moyen oscille entre 9,5 % dans la région de Chicoutimi–Lac-Saint-Jean et 5,6 % dans la région de Sherbrooke–Trois-Rivières. Le mouvement opposé du prix des copropriétés et de celui des maisons individuelles fait en sorte qu'exprimé en termes de prix des maisons individuelles le prix des copropriétés a fortement reculé ; le graphique 10 illustre ce recul.

Graphique 10

Prix moyen des copropriétés exprimé en termes de celui des maisons individuelles par région, en 1991 et en 2000 (base maison individuelle = 100)



C'est dans la région de Québec que le recul relatif est le plus grand, il dépasse 20 points, le prix moyen des copropriétés transigées excédait de 11 % celui des maisons individuelles en 1991 alors qu'en 2000 ce prix moyen est en recul de 11 %. Le recul relatif le plus faible (2,3 points) s'observe dans la région de Sherbrooke–Trois-Rivières tandis que dans les autres régions étudiées ce recul est d'environ 10 points.

L'analyse en parallèle du marché de la maison individuelle et de celui de la copropriété montre que le prix de la maison individuelle est sensiblement supérieur à celui de la copropriété. On observe, par ailleurs, que ces deux types d'habitations se démarquent également quant à l'évolution de leur prix. Malgré le fait que pour ces deux types on ait assisté à une baisse de prix durant la première partie de la période étudiée, la baisse fut à ce point plus importante sur le marché de la copropriété que, malgré la hausse appréciable des prix qui a suivi, en fin de période le prix moyen des copropriétés se retrouve en deçà de son niveau de 1991 tandis que celui des maisons individuelles a malgré tout augmenté sensiblement par rapport à son niveau du début de la décennie.

2. Analyse par bureau de la publicité des droits

Dans la mesure où le premier chapitre a permis de constater des écarts régionaux importants dans différentes dimensions du marché de la propriété résidentielle, il devient intéressant de voir si ces tendances perdurent quand on concentre l'analyse sur de plus petites entités géographiques. Ce chapitre s'attardera donc à voir ce qu'il peut ressortir de l'analyse faite sur les territoires délimités par les bureaux de la publicité des droits.

Il peut être bon de souligner au préalable que, tenant compte des différences importantes observées au chapitre précédent en ce qui a trait au mode de propriété – maison individuelle ou copropriété – tant en ce qui concerne les niveaux de prix que 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.

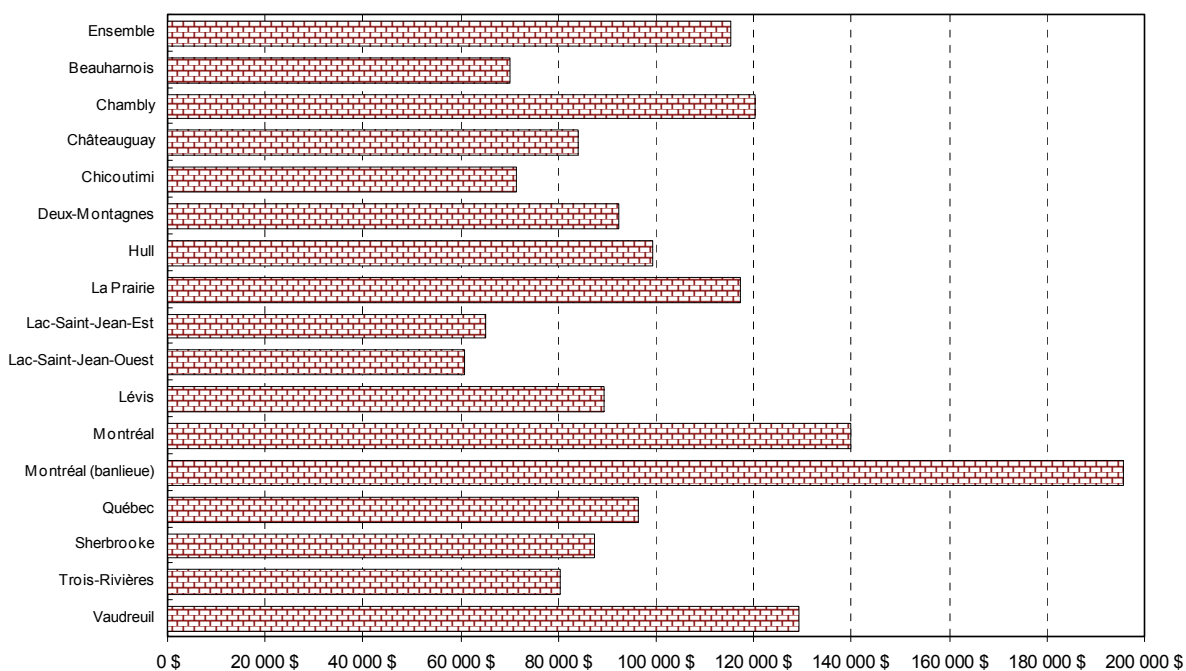
2.1 Marché de la maison individuelle

Le graphique 11 illustre la variabilité, entre les 16 bureaux, du prix moyen des maisons individuelles en 2000. En premier lieu, il permet de constater que les écarts de prix entre les bureaux sont sensiblement plus importants que ceux qu'on observe entre les régions. Aux extrêmes, on voit que le prix moyen d'une maison individuelle 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 2000, de 195 530 \$, soit un niveau plus de 3 fois plus élevé que celui des municipalités dépendant du bureau de Lac-Saint-Jean-Ouest (60 916 \$).

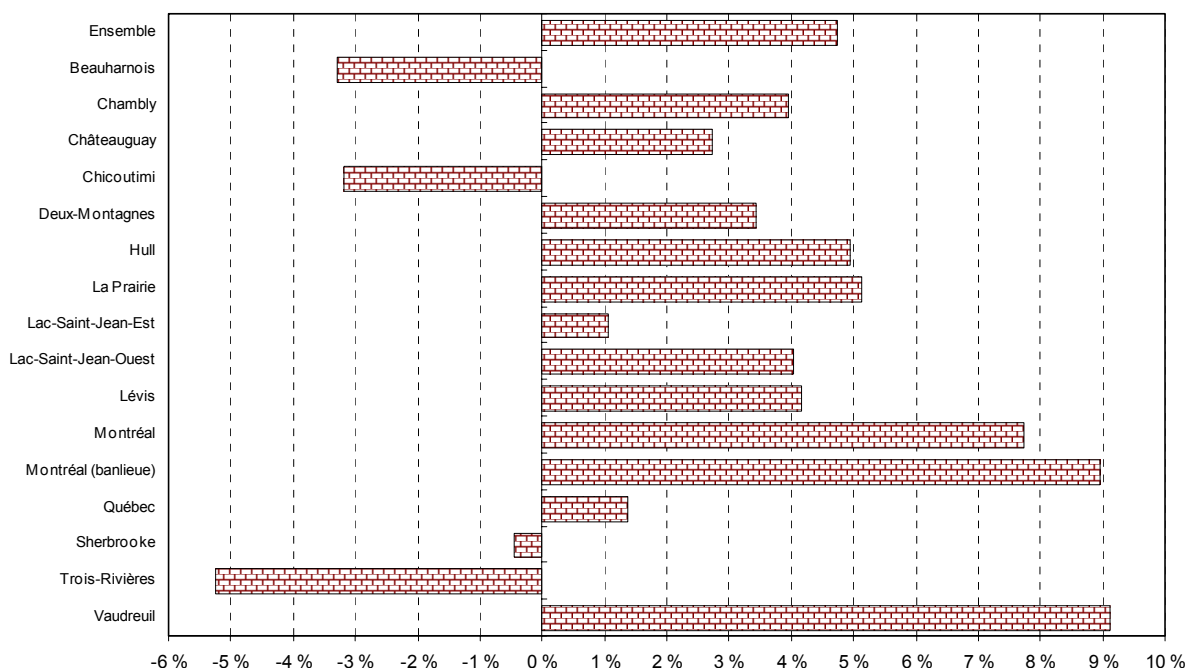
Cette forte variabilité des prix rend difficile une vue d'ensemble du phénomène. Afin de mieux cerner les divers niveaux de prix, nous pouvons classer les territoires correspondant à chacun des bureaux selon trois grands groupes de prix. Dans un premier groupe, se retrouvent les bureaux pour lesquels le prix moyen est inférieur à 80 000 \$ en 2000 ; ce groupe comprend le bureau de Beauharnois et les trois bureaux de la région de Chicoutimi–Lac-Saint-Jean, soit Lac-Saint-Jean-Ouest, Lac-Saint-Jean-Est et Chicoutimi. Un second groupe, où les prix oscillent entre 80 000 \$ et 100 000 \$, est beaucoup plus diversifié géographiquement, étant composé des bureaux de Châteauguay et de Deux-Montagnes en périphérie de Montréal, de Lévis et de Québec et, finalement, de Trois-Rivières, Sherbrooke et Hull. Un dernier groupe comprend les bureaux où le prix moyen est supérieur à 100 000 \$; ces bureaux sont tous situés dans la grande région de Montréal et par

ordre croissant de prix on retrouve : La Prairie, Chambly, Vaudreuil, Montréal et, finalement, quoique faisant un peu bande à part avec un prix moyen de 195 530 \$, Montréal (banlieue).

Graphique 11
Prix moyen des maisons individuelles
par bureau de la publicité des droits, au Québec en 2000



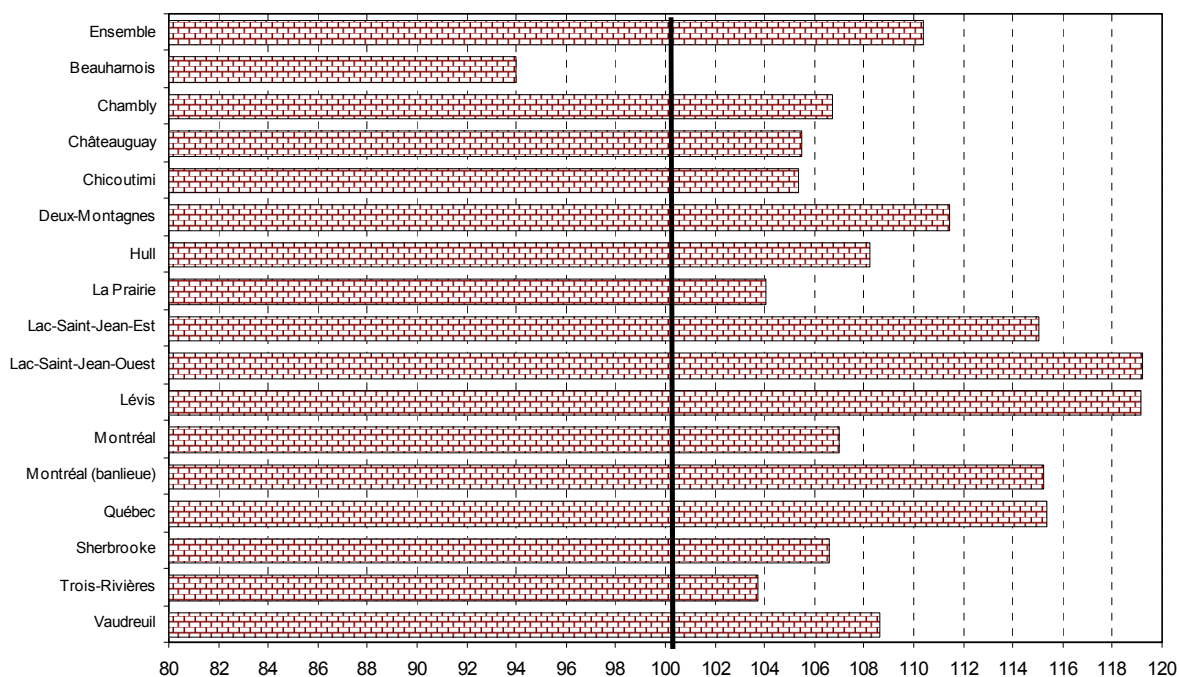
En ce qui concerne l'évolution du prix des maisons individuelles entre 1999 et 2000, le graphique 12 illustre des changements de prix fort différents d'un bureau à l'autre. Aux extrêmes, on observe que dans trois bureaux (Beauharnois, Chicoutimi et Trois-Rivières) le prix moyen des maisons individuelles a reculé de plus de 3 % tandis que sur l'île de Montréal et en banlieue ouest (bureau de Vaudreuil) le prix a augmenté de 7 % ou plus.

Graphique 12**Pourcentage de variation du prix moyen des maisons individuelles entre 1999 et 2000, par bureau de la publicité des droits au Québec**

Ces variations locales des prix peuvent provenir de multiples facteurs ayant des répercussions plus ou moins temporaires. Afin de déterminer si des tendances régionales lourdes ont pu se manifester sur le marché de la maison individuelle et entraîner le prix moyen dans un sens différent de celui de l'ensemble du territoire, il est préférable d'examiner l'évolution du prix moyen sur un plus long intervalle de temps. En situant le niveau des prix en 2000 par rapport à une valeur de base de 100 en 1991, le graphique 13 permet de connaître l'évolution du prix des maisons individuelles durant les dix dernières années.

Ce graphique permet de constater que sur la période étudiée la progression des prix a été loin d'être uniforme à travers le territoire étudié. C'est ainsi qu'on observe que, pendant que le prix moyen diminuait de 6 % dans Beauharnois, il augmentait de 19 % sur le territoire des bureaux de Lac-Saint-Jean-Ouest et de Lévis. On observe par ailleurs d'autres hausses substantielles de 15 % sur le territoire des bureaux de Lac-Saint-Jean-Est, de Montréal (banlieue) et de Québec et de 11,4 % dans Deux-Montagnes. Pour tous les autres territoires, les hausses se situent en deçà de 9 % et, quand on les place dans une perspective de dix ans, peuvent être qualifiées de faibles.

Graphique 13
Prix moyen des maisons individuelles par bureau de la publicité des droits,
au Québec en 2000 (base 1991 = 100)



Dans la mesure où ces territoires sont soumis aux conditions économiques générales qui prévalent sur l'ensemble du territoire québécois, cette variabilité de tendance nous amène à vérifier que le marché de la propriété résidentielle est également fortement influencé par des facteurs socio-économiques très locaux – déplacement ou vieillissement de population, particularités économiques locales telle la précarité de l'emploi, etc. – qui influencent l'offre ou la demande de résidences et, par conséquent, les prix et leur évolution.

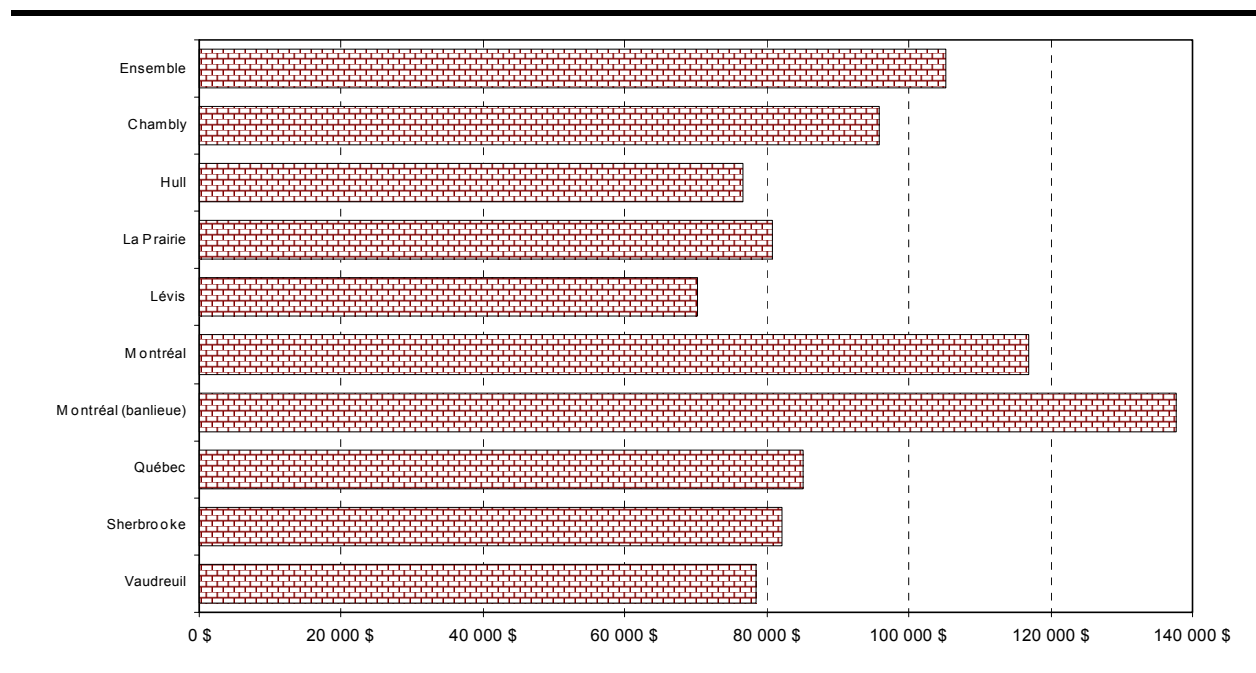
En somme, l'observation du marché de la maison individuelle, selon le découpage plus détaillé des bureaux de la publicité des droits, permet de constater que l'écart des prix moyens est plus grande que celui qu'on constate au niveau des grandes régions. Cette analyse permet également de vérifier à nouveau que le marché de l'habitation répond, entre autres, à des facteurs très locaux et que, par conséquent, l'évolution temporelle des prix est loin d'être uniforme géographiquement.

2.2 Marché de la copropriété

En ce qui concerne les copropriétés, le graphique 14 nous montre que la variabilité de leurs prix moyens par bureau est beaucoup plus restreinte que celle des maisons individuelles¹ ; cette constatation est similaire à celle qui a été faite au chapitre précédent au niveau des régions.

Graphique 14

Prix moyen des copropriétés par bureau de la publicité des droits, au Québec en 2000

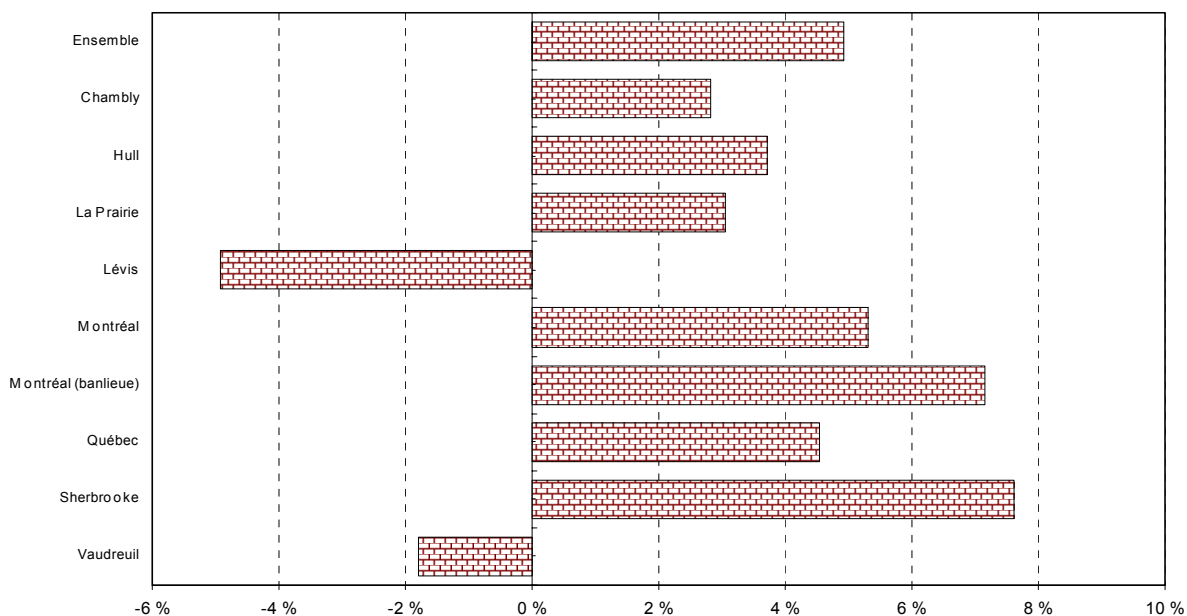


Le prix moyen le plus élevé, 137 663 \$ pour le bureau de Montréal (banlieue), est de seulement 2 fois plus élevé que le prix moyen le plus bas qui se situe à 70 179 \$ pour le bureau de Lévis. D'ailleurs, cette forte similitude des prix fait en sorte qu'à l'extérieur de l'île de Montréal les prix moyens se situent dans un champ fort restreint, soit entre 95 886 \$ pour le bureau de Chambly et, tel que mentionné ci-dessus, 70 179 \$ pour celui de Lévis.

1. Étant donné la faible fiabilité des données dans le cas où l'on ne dispose que d'un nombre limité de transactions, ont été exclus de cette section les bureaux pour lesquels on dénombrait moins de 100 transactions : Beauharnois, Châteauguay, Chicoutimi, Deux-Montagnes, Lac-Saint-Jean-Est, Lac-Saint-Jean-Ouest et Trois-Rivières.

Le graphique 14 présente la variation des prix moyens des copropriétés par bureau entre 1999 et 2000. Tout comme c'était le cas pour les maisons individuelles, le mouvement des prix a été fort varié durant la dernière année. C'est ainsi qu'entre 1999 et 2000 les prix moyens des copropriétés ont reculé de respectivement de 4,9 % à Lévis et de 1,8 % à Vaudreuil tandis qu'ils augmentaient dans tous les autres bureaux étudiés. En ce qui a trait aux hausses, les plus importantes se sont produites dans les bureaux de Sherbrooke (7,6 %) et de Montréal (banlieue) (7,1 %) tandis que ces hausses ont été beaucoup moins substantielles pour Chambly (2,8 %) et La Prairie (3,1 %).

Graphique 15
Pourcentage de variation du prix moyen des copropriétés entre 1999 et 2000,
par bureau de la publicité des droits au Québec



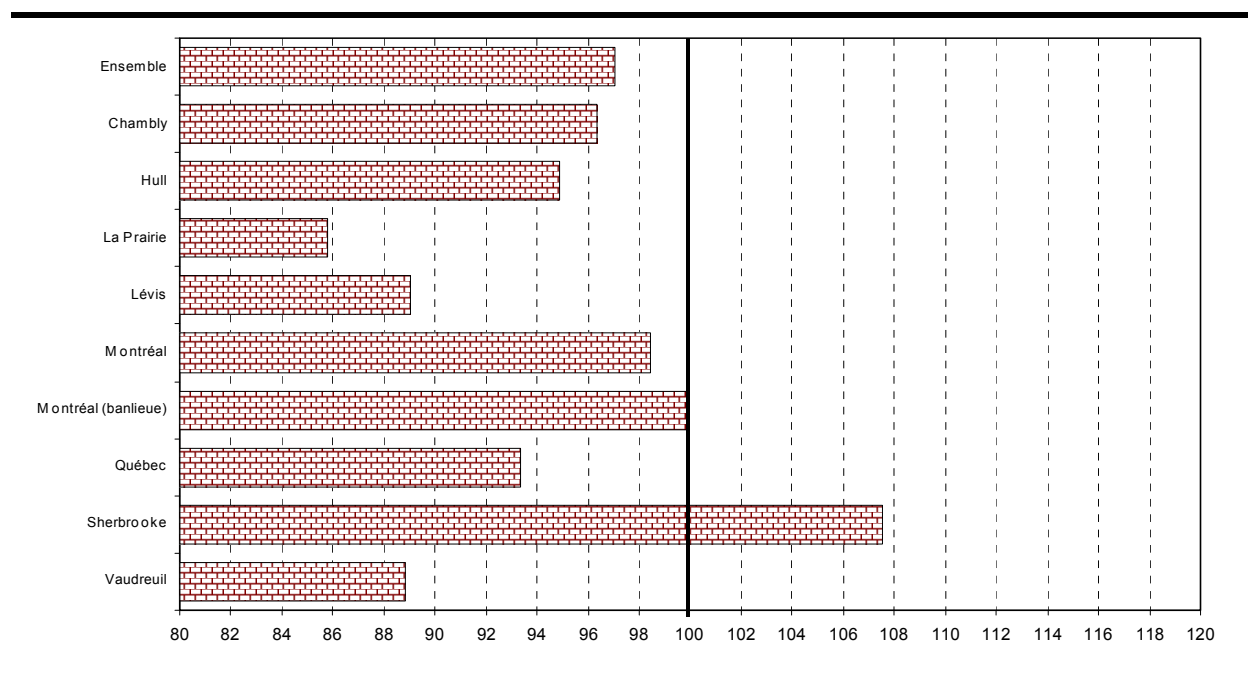
Tout comme on l'a fait pour les maisons individuelles, il est intéressant de voir comment ont évolué les prix des copropriétés sur le territoire des différents bureaux au cours de la période 1991-2000. Le graphique 16 permet de connaître l'effet cumulatif des mouvements de prix depuis 1991.

On constate que le recul des prix moyens entre 1991 et 2000 est généralisé ; seul le bureau de Sherbrooke fait exception. Ce graphique permet également d'observer l'ampleur de ce mouvement à la baisse. Le recul le plus important s'observe à La Prairie où le prix moyen a diminué de 14,3 %

et des reculs de plus de 10 % se sont produits pour les bureaux de Vaudreuil (11,2 %) et de Lévis (11,0 %). Par ailleurs, c'est sur l'île de Montréal que les prix se sont le plus rapprochés de leur niveau de 1991, le recul y est inférieur à 2 %.

Graphique 16

Prix moyen des copropriétés par bureau de la publicité des droits, au Québec en 2000 (base 1991 = 100)



En plus de montrer, par rapport aux maisons individuelles, 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 montre qu'au niveau de l'évolution des prix ce marché se démarque sensiblement de celui de la maison individuelle. Le recul des prix a été beaucoup plus prononcé que celui des maisons individuelles et, malgré une reprise au cours des trois dernières années, les prix moyens des copropriétés transigées se retrouvent généralement en deçà de leur niveau de 1991.

Conclusion

L'analyse des transactions immobilières dans le secteur des maisons individuelles 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, dans les sept grandes régions étudiées, que le prix moyen de l'ensemble des résidences transigées est près de deux fois et demie plus élevé sur l'île de Montréal, où il se situe à 160 226 \$, que dans la région de Chicoutimi–Lac-Saint-Jean où il se situe à aussi peu que 67 802 \$. L'analyse aux niveaux plus désagrégés, bureaux de la publicité des droits et municipalités, montre des écarts encore beaucoup plus importants.

Par ailleurs, l'analyse de l'évolution des prix nous a montré qu'après le repli important des prix au début de la décennie – repli particulièrement accentué dans la grande région de Montréal – les conditions économiques favorables ont amené une importante reprise de la demande et, par conséquent, un relèvement substantiel des prix. Ce relèvement a été plus que suffisant pour combler le recul qui s'est produit au milieu de la période.

L'analyse de l'évolution des prix a également permis d'observer des tendances fort variées selon les régions. Ces observations amènent à mieux cerner dans quelle mesure tant le prix des habitations que son évolution sont, entre autres, la résultante de conditions socio-économiques régionales et locales. Ces facteurs locaux que sont le revenu des ménages, les tendances démographiques, la rareté de l'espace et les perspectives futures de développement jouent un rôle de premier ordre dans l'établissement de la *demande* de logement et, par conséquent, dans le prix qui en découle.

Le fait que le marché de la maison individuelle soit très différent de celui de la copropriété est un autre élément fort qui ressort de cette analyse. D'une part, la distribution géographique du parc de copropriétés est très différente de celle des maisons individuelles ; ce n'est, en effet, que dans les grands centres urbains, et plus particulièrement dans la région de Montréal, qu'on retrouve des copropriétés. D'autre part, le repli des prix observable au début de la décennie 1991-2000 a été beaucoup plus prononcé pour la copropriété que pour la maison individuelle et, malgré une reprise sur ce marché à la fin de la décennie, les prix y demeurent généralement inférieurs à ce qu'ils étaient en 1991. Ces quelques observations sont suffisantes pour conclure que la demande pour la copropriété et, par conséquent, tant le niveau que l'évolution des prix sur ce marché répondent à des facteurs fort différents que ceux qui concernent la maison individuelle.

En dernier lieu, si on tente d'entrevoir le futur, les récentes hausses du prix moyen des résidences, alliées à la baisse substantielle des taux d'inoccupation dans le marché locatif, laissent croire que ce relèvement du prix des logements devrait se poursuivre. Étant donné que nous sommes dans un environnement beaucoup moins inflationniste que celui des années 1970 et 1980, il ne faut évidemment pas entrevoir des hausses aussi substantielles que celles qui se sont alors produites. Néanmoins, les récentes tendances du marché résidentiel laissent croire que, contrairement à ce qui s'est passé durant la décennie 1991-2000, les hausses de prix vont permettre, au cours des prochaines années, à tout le moins de protéger le capital investi contre l'effritement de la valeur que produit l'inflation.

Annexe 1

Bureaux de la publicité des droits, objets de l'étude

Liste des bureaux de la publicité des droits, objets 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 2

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
LeMoynes
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-Urbain-Premier
Sainte-Clotilde-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
Métabetchouan-Lac-à-la-Croix
Saint-Bruno
Saint-Gédéon
Saint-Henri-de-Taillon
Sainte-Monique

Lac-Saint-Jean-Ouest

Albanel
 Baie-James
 Chambord
 Chapais
 Chibougamau
 Chute-des-Passes
 Dolbeau-Mistassini
 Girardville
 La Doré
 Lac-Bouchette
 Normandin
 Notre-Dame-de-Lorette
 Péribonka
 Roberval
 Saint-André-du-Lac-Saint-Jean
 Saint-Augustin
 Saint-Edmond
 Saint-Eugène-d'Argentenay
 Saint-Félicien
 Saint-François-de-Sales
 Saint-Ludger-de-Milot
 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
 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-Marthe
 Terrasse-Vaudreuil
 Très-Saint-Rédempteur
 Vaudreuil-Dorion
 Vaudreuil-sur-le-Lac

Annexe 3

Composition des 7 grandes régions

Composition des 7 grandes régions

Île de Montréal

Municipalité de Montréal

Ensemble des municipalités du bureau de Montréal (banlieue)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

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

¹ La liste des municipalités comprises dans un bureau donné se retrouve à l'annexe 2.

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
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 4

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 dus uniquement 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 maisons individuelles 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 dues uniquement 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, par conséquent, ne varient pas dans le temps.

Tableau I
Prix moyens bruts

Municipalité	Maison individuelle				Copropriété				Ensemble				Volume moyen	
	1996		1995		1996		1995		1996		1995		Indv.	Copr.
	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen		
Ensemble	26	58 462	20	61 000	26	47 615	26	44 846	52	53 038	46	51 870	23	26
Amos	10	50 000	6	50 000	10	40 000	16	40 000	20	45 000	22	42 727	8	13
Pointe-au-Pic	6	70 000	8	70 000	6	58 000	4	58 000	12	64 000	12	66 000	7	5
Val-d'Or	10	60 000	6	60 000	10	49 000	6	49 000	20	54 500	12	54 500	8	8

Prix moyens à pondération fixe

Municipalité	Maison individuelle				Copropriété				Ensemble				Volume moyen	
	1996		1995		1996		1995		1996		1995		Indv.	Copr.
	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen	Vol.	P. moyen		
Ensemble	26	59 565	20	59 565	26	46 231	26	46 231	52	52 490	46	52 490	23	26
Amos	10	50 000	6	50 000	10	40 000	16	40 000	20	43 810	22	43 810	8	13
Pointe-au-Pic	6	70 000	8	70 000	6	58 000	4	58 000	12	65 000	12	65 000	7	5
Val-d'Or	10	60 000	6	60 000	10	49 000	6	49 000	20	54 500	12	54 500	8	8