

# Tendance et évolution du secteur de la copropriété au Québec

Journée d'échanges sur la copropriété divisée  
Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire  
11 mai 2018

*Daren King, économiste*  
*Service économique de l'APCHQ*



Association des professionnels  
de la construction et de  
l'habitation du Québec

# Contenu

- Présentation de l'APCHQ
- Mises en chantier
- Ménages habitant en copropriété
- Taille et valeur du parc de copropriétés
- Conclusion

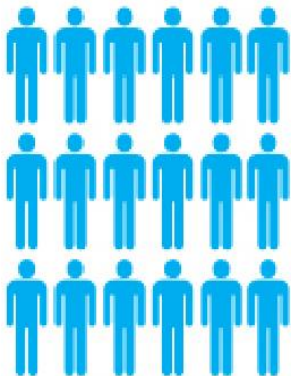
# L'APCHQ

## L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec

- Présente partout au Québec avec 16 associations régionales, nous travaillons à :
  - Développer et faire valoir le professionnalisme de nos membres
  - Appuyer nos membres avec une vaste gamme de services
  - Représenter nos membres selon leurs intérêts en respectant les attentes des consommateurs
  - Représenter les employeurs du secteur résidentiel

### RÉPARTITION DES MEMBRES

**17 700**  
membres

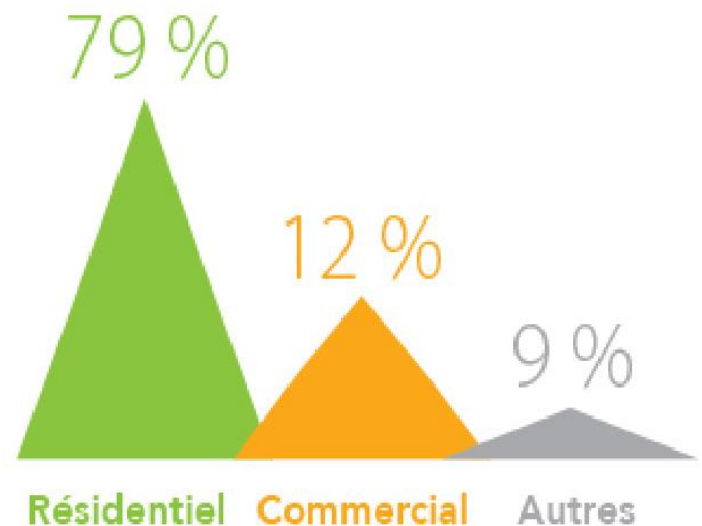


 **Généraux**  
60 %

 **Spécialisés**  
37 %

 **Autres**  
3 %

### SECTEUR D'ACTIVITÉ PRINCIPAL

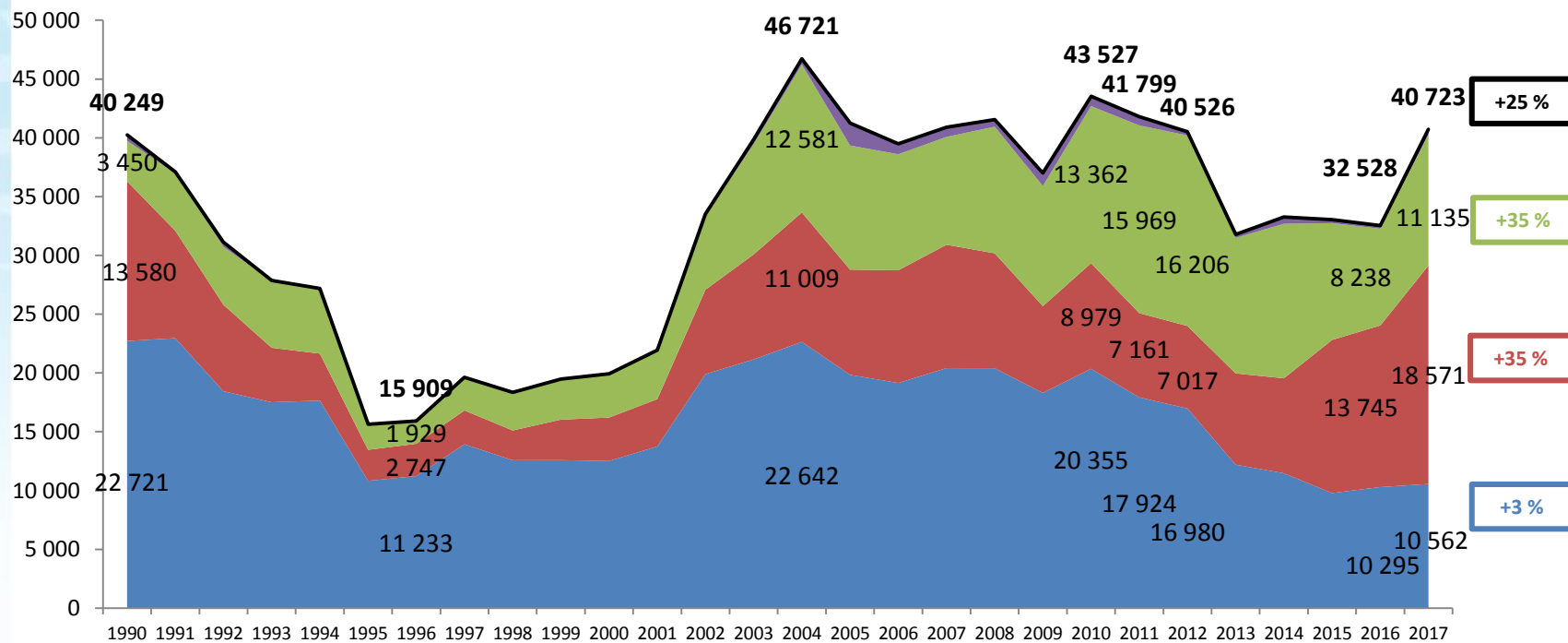


# Mises en chantier

## Forte hausse des mises en chantier en 2017

Alors que le total des mises en chantier\* a augmenté de 25 % en 2017, les mises en chantier de copropriétés ont augmenté de 35 %.

Mises en chantier selon le marché visé\*  
Québec, 1990-2017



\* Centres urbains de 10 000 habitants et plus.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Relevé des mises en chantier et des achèvements

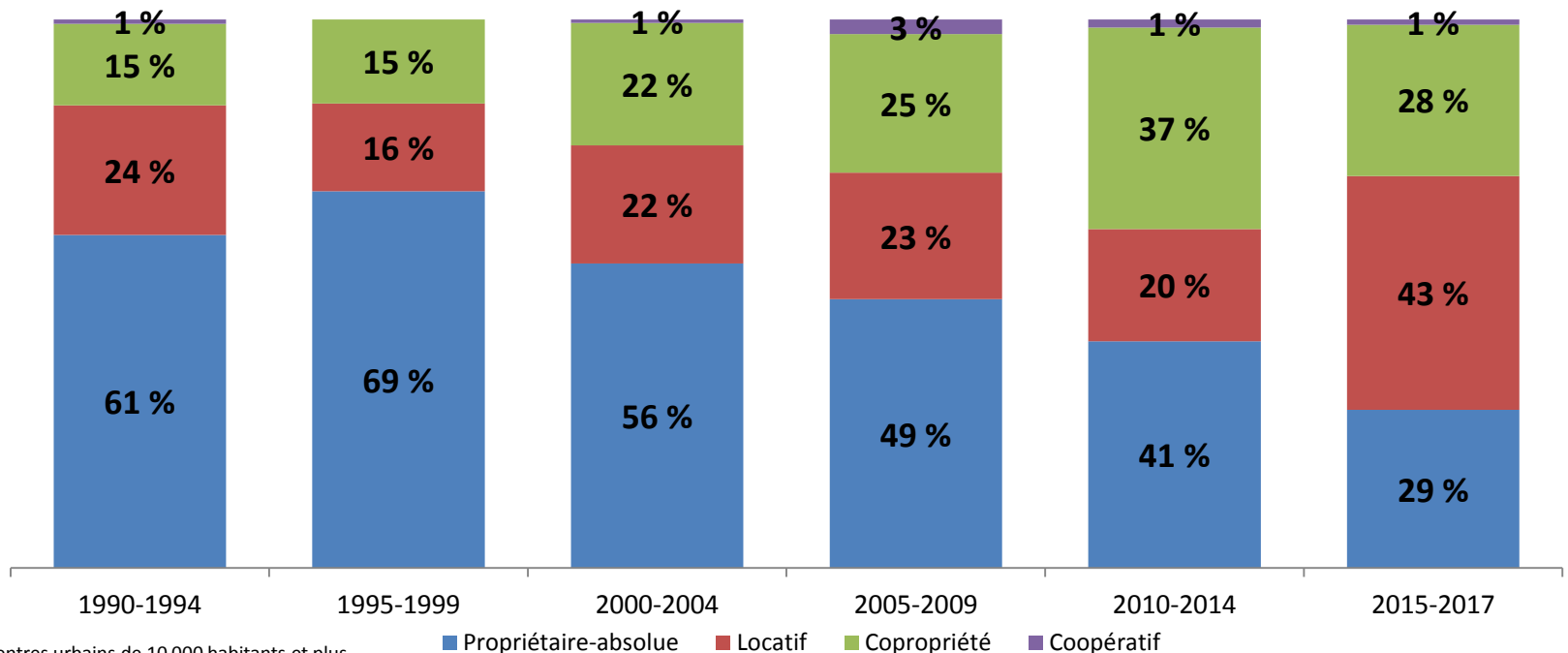


# Mises en chantier

## Répartition selon le marché visé

- Entre 2015 et 2017, les copropriétés représentaient en moyenne 28 % des mises en chantier.\*
- Une part plus faible qu'entre 2010 et 2014, avec 37 % du total\*, mais supérieure à la moyenne historique.

Mises en chantier selon le marché visé\*  
Québec, 1990-2017



\* Centres urbains de 10 000 habitants et plus.

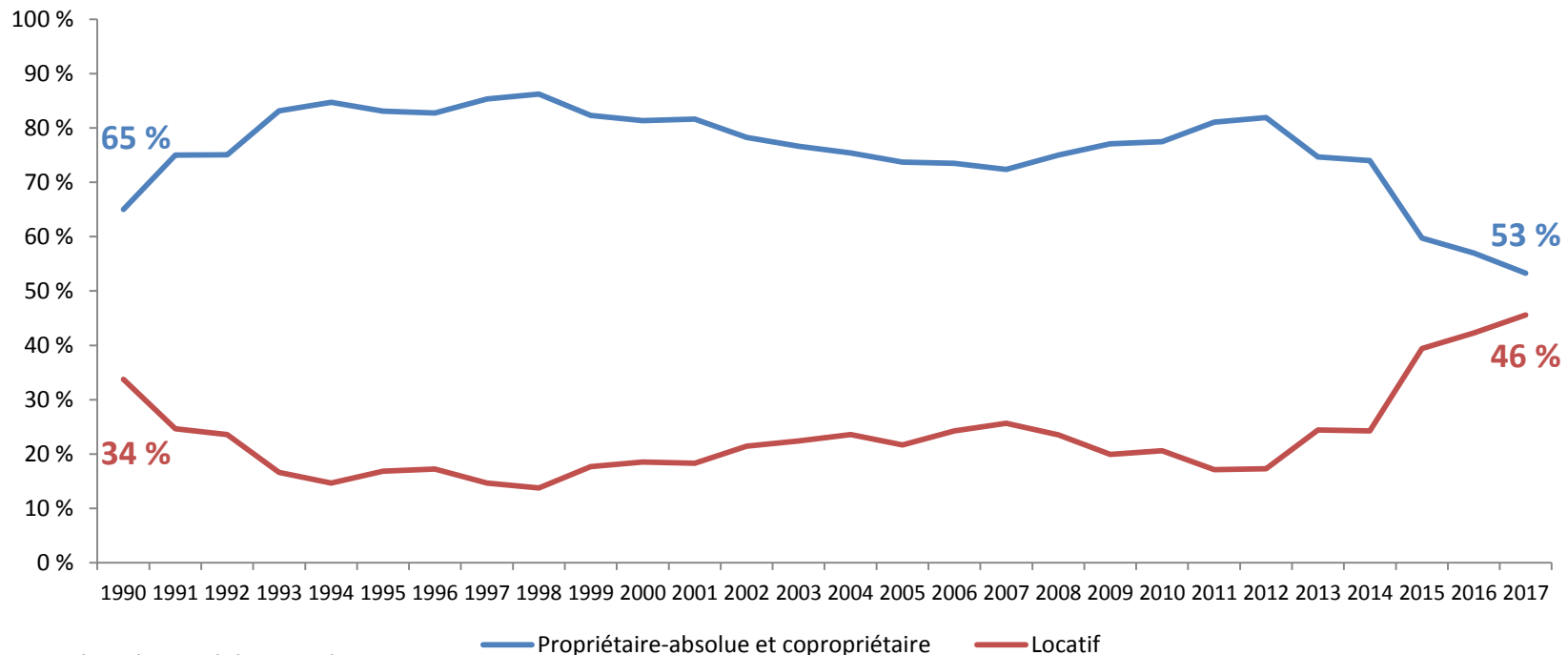
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Relevé des mises en chantier et des achèvements

# Mises en chantier

## Répartition selon le marché visé

Depuis 2012, la part des mises en chantier\* destinées aux propriétaires (propriétaire-occupant et copropriété) est en diminution alors que la proportion destinée au marché locatif augmente.

Répartition des mises en chantier selon le marché visé  
Centre de 10 000 hab. et plus, 1990-2017



\* Centres urbains de 10 000 habitants et plus.

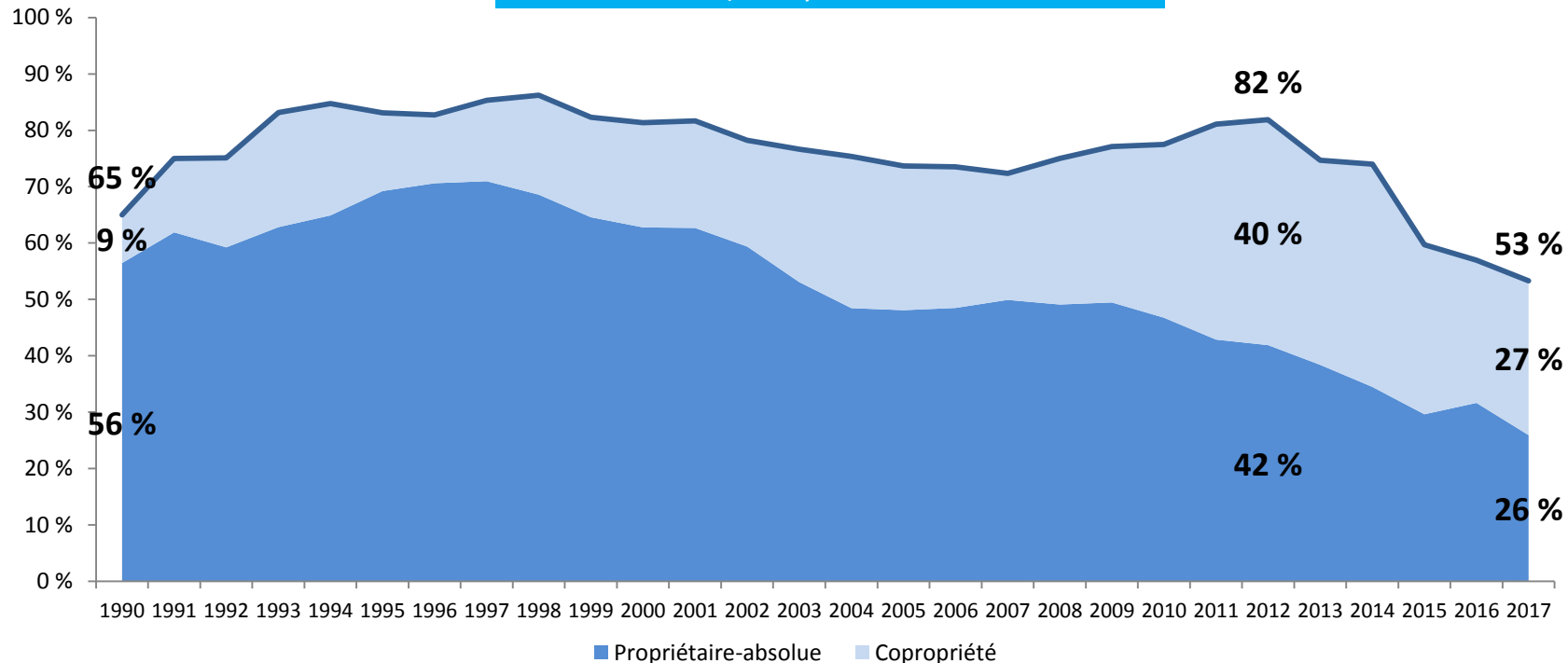
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Relevé des mises en chantier et des achèvements

# Mises en chantier

## Répartition selon le marché visé

- En 1990, les copropriétés représentaient 9 % des mises en chantier\*, en 2017 : 27 %.
- En 2017, la part des mises en chantier destinée au marché de la copropriété est plus importante que celle destinée aux propriétaires-occupants.

Mises en chantier selon le marché visé\*  
Québec, 1990-2017



\* Centres urbains de 10 000 habitants et plus.

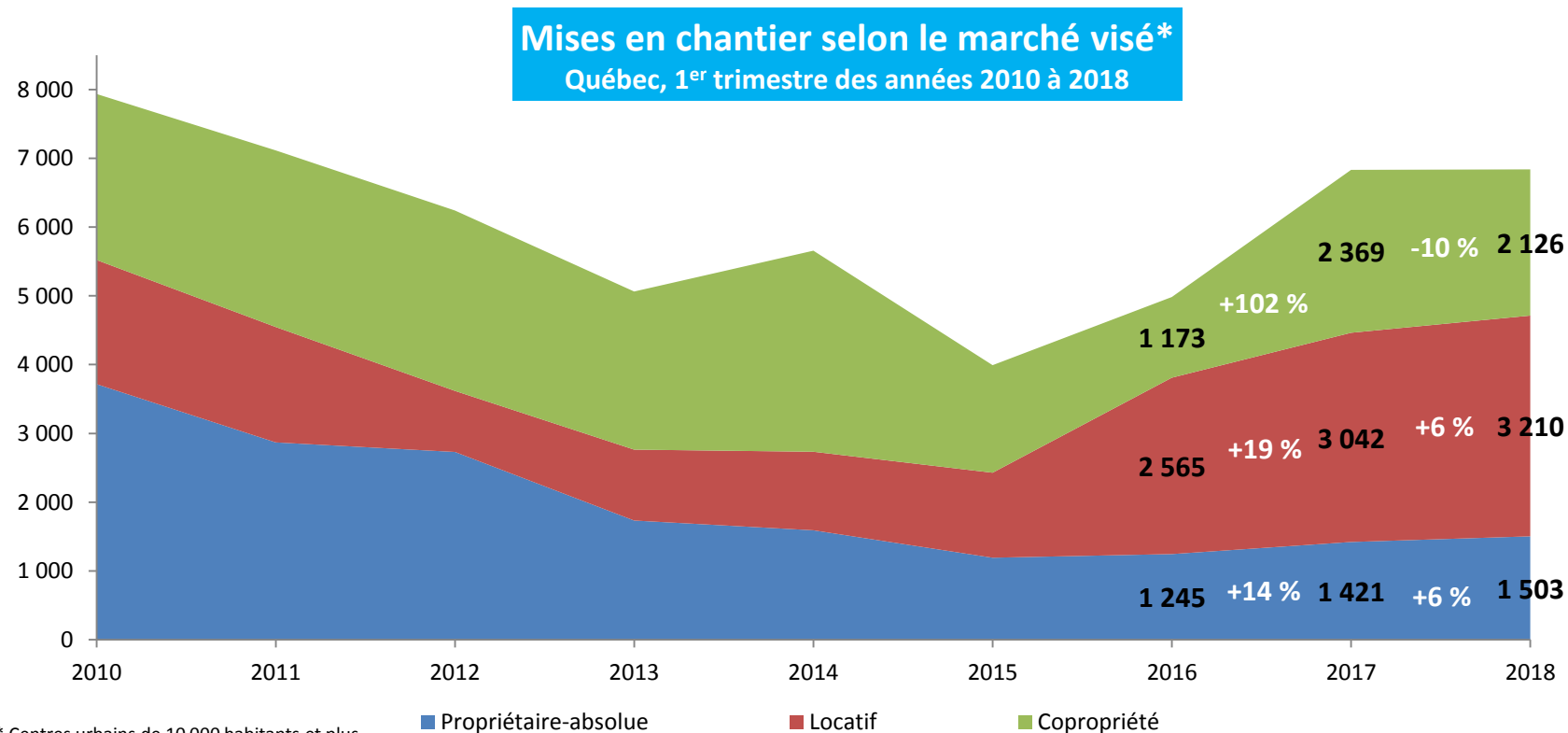
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Relevé des mises en chantier et des achèvements



# Mises en chantier

## Activité de construction neuve au 1<sup>er</sup> trimestre

- Les mises en chantier de copropriétés avaient plus que doublé au 1<sup>er</sup> trimestre de 2017 par rapport à la même période en 2016.
- Au 1<sup>er</sup> trimestre de 2018, 2 126 copropriétés ont été mises en chantier, une baisse de 10 % par rapport à la même période en 2017.





# Mises en chantier

## Faits saillants :

- Entre 2010 et 2012, les mises en chantier de copropriétés ont été particulièrement importantes, autant en nombre qu'en proportion;
- En 2017, les copropriétés représentaient une part plus faible des mises en chantier, mais constituaient une part plus importante des mises en chantier que les logements destinés aux propriétaires-occupants;
- Au 1<sup>er</sup> trimestre de 2018, 2 126 copropriétés ont été mises en chantier, soit une diminution de 10 % par rapport à la même période en 2017.
  - Toutefois, cette diminution survient après une forte croissance des mises en chantier de copropriétés au 1<sup>er</sup> trimestre de 2018.

# Ménages habitant en copropriété

## Statistiques du recensement de la population

- En 2011, **9,5 %** des ménages au Québec occupaient un logement en copropriété, en 2016, cette proportion est passée à **11,7 %**;
- Entre 2011 et 2016, le nombre de ménages habitant une copropriété a augmenté de **28,5 %**, alors que le nombre de ménages dans l'ensemble du Québec a seulement progressé de **4 %**;
- Alors que le nombre de ménages habitant en copropriété à titre de **propriétaire** a augmenté de **20,6 %** entre 2011 et 2016, le nombre de ménages occupant une copropriété à titre de **locataire** a augmenté de **43,5 %**;
- En 2011, **34,7 %** des ménages habitant en copropriété en était **locataire**, cette proportion est passée à **38,7 %** en 2016.

| <u>Nombre de ménages selon leur statut de copropriété et leur mode d'occupation de la copropriété</u><br><u>Province de Québec, 2011 et 2016</u> |           |           |           |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Nombre de ménages  | 2011      | 2016      | Variation |
| <b>Ensemble des ménages</b>  | 3 395 215 | 3 531 660 | 4,0 %     |
| Habitant en copropriété  | 321 640   | 413 330   | 28,5 %    |
| Propriétaire   | 210 060   | 253 265   | 20,6 %    |
| Locataire  | 111 545   | 160 025   | 43,5 %    |
| Proportion de l'ensemble des ménages habitant en copropriété   | 9,5 %     | 11,7 %    | 2,2 p.p.  |
| Proportion des ménages habitant en copropriété étant <b>propriétaire</b>   | 65,3 %    | 61,3 %    | -4 p.p.   |
| Proportion des ménages habitant en copropriété étant <b>locataire</b>  | 34,7 %    | 38,7 %    | 4 p.p.    |

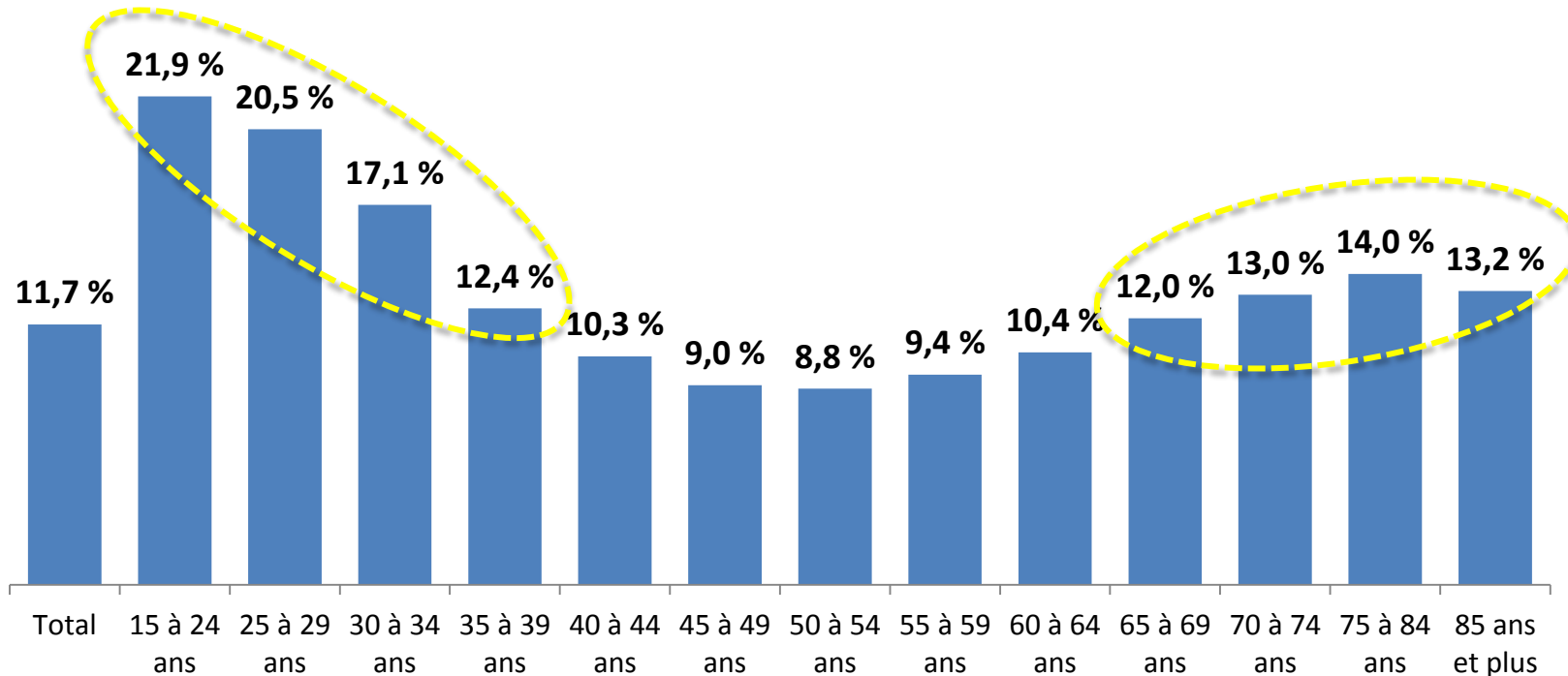
Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages 2011 et Recensement de la population 2016

# Ménages habitant en copropriété

## Statistiques du recensement de la population

La copropriété est un mode d'occupation particulièrement répandu chez les jeunes propriétaires et les plus âgés.

Proportion des ménages propriétaires habitant en copropriété selon l'âge  
Québec, 2016

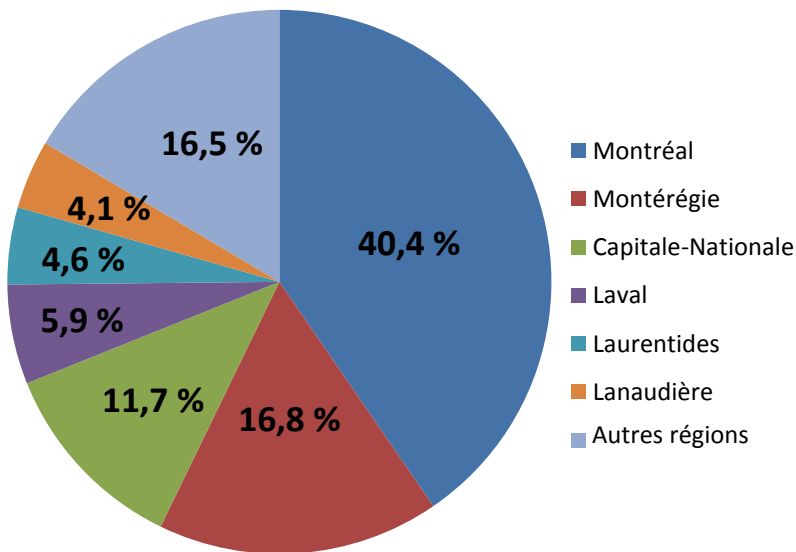


# Ménages habitant en copropriété

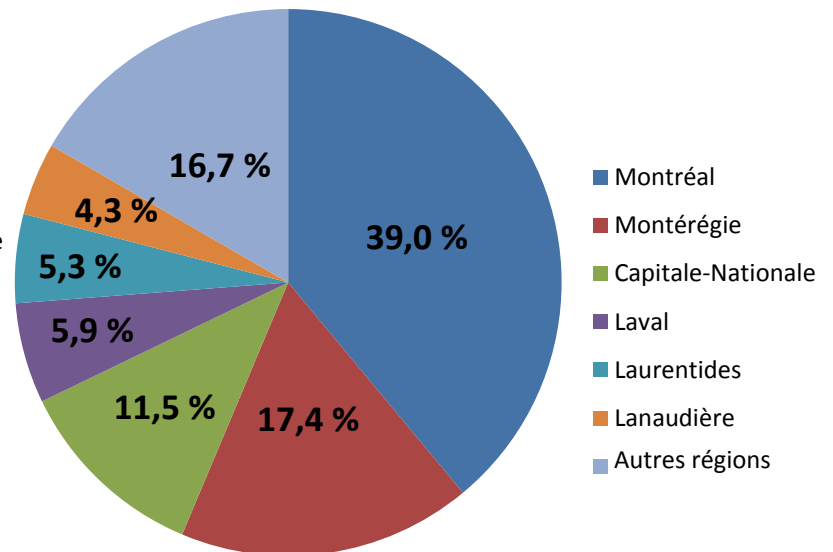
## Statistiques du recensement de la population

Bien qu'une part importante des copropriétés soit située dans la région administrative de Montréal, les copropriétés à l'extérieur de cette région représentent une proportion croissante.

Répartition des ménages habitant en copropriété selon la région administrative  
Province de Québec, 2011



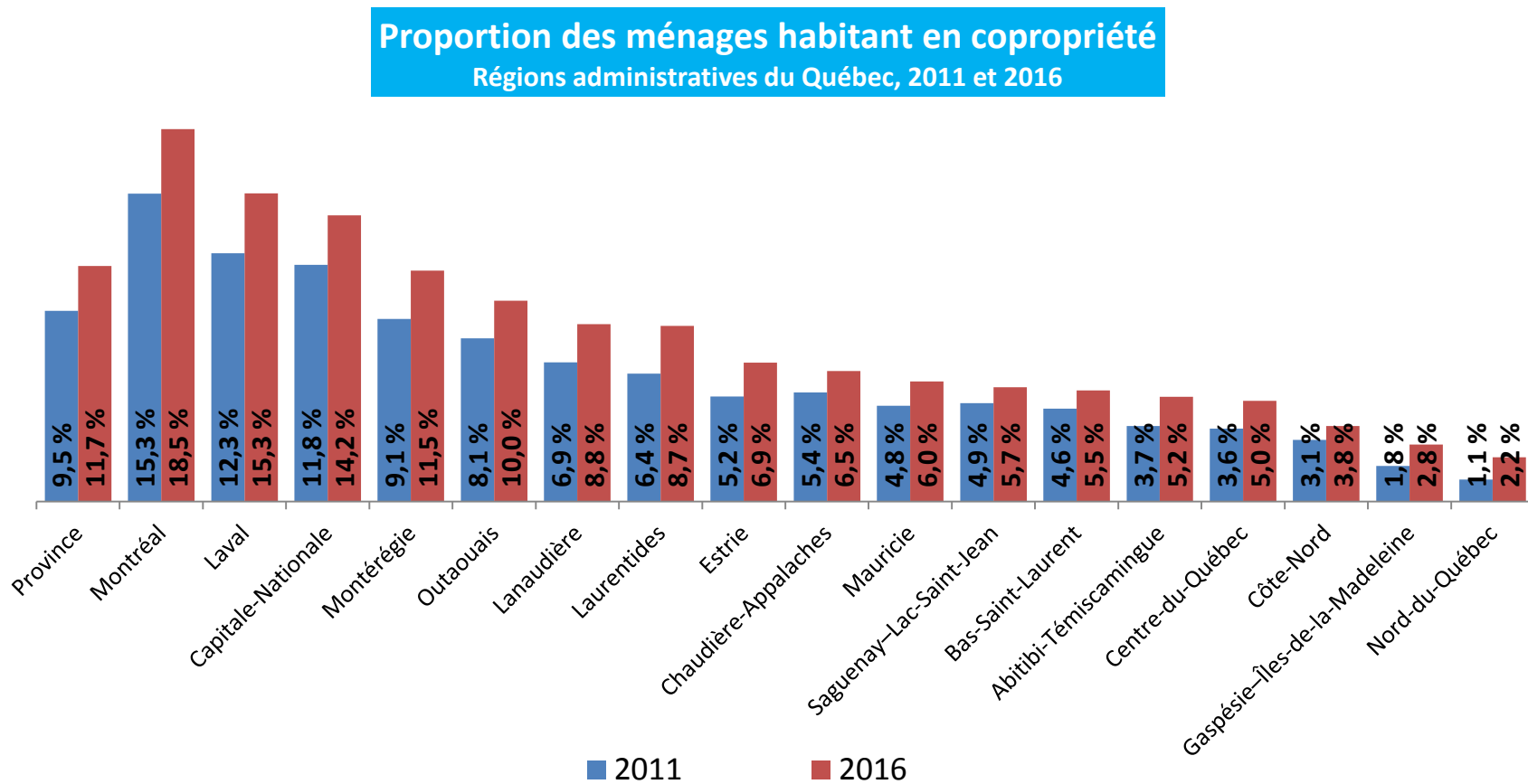
Répartition des ménages habitant en copropriété selon la région administrative  
Province de Québec, 2016



# Ménages habitant en copropriété

## Statistiques du recensement de la population

Entre 2011 et 2016, la part des ménages habitant en copropriété a augmenté dans l'ensemble des régions administratives de la province.

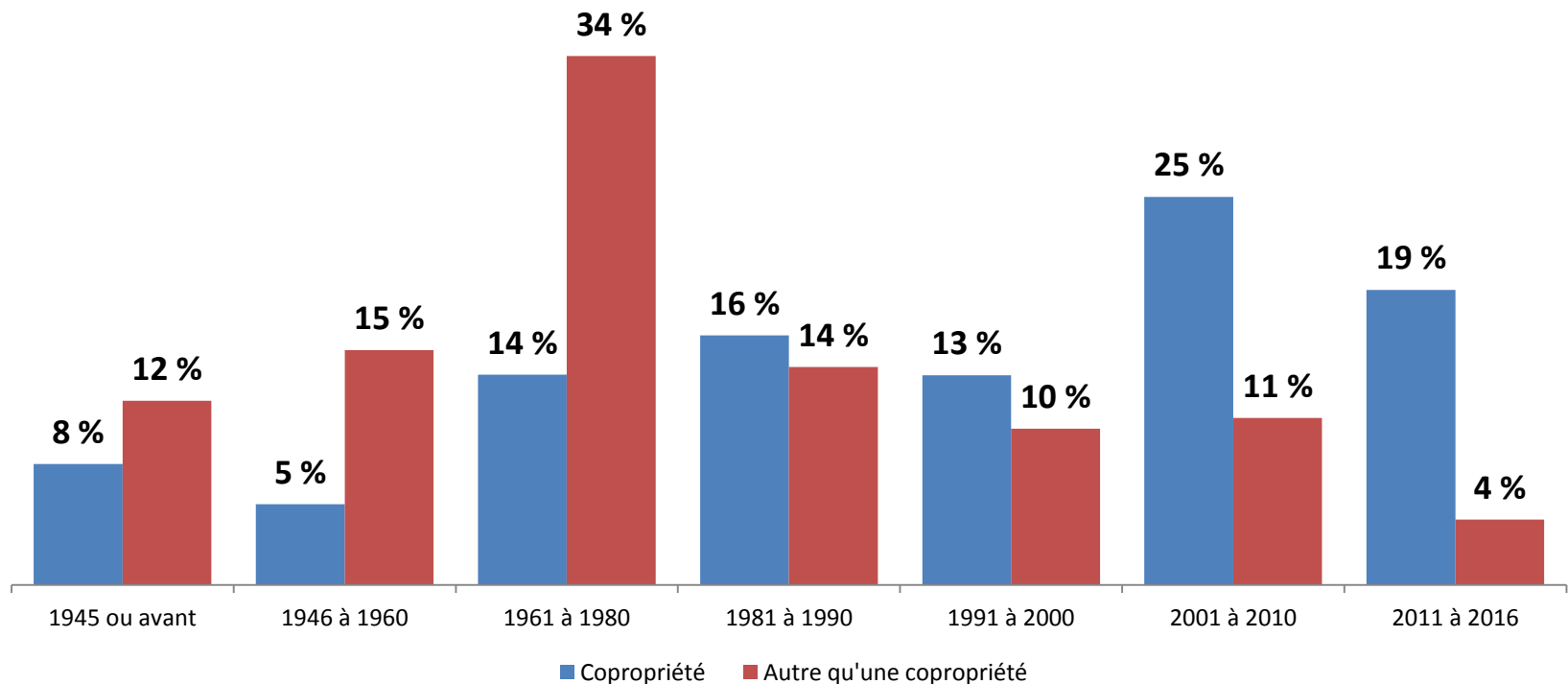


# Ménages habitant en copropriété

## Statistiques du recensement de la population

Près de 75 % des copropriétés ont été construites entre 1981 et 2016, contrairement à 39 % pour les autres types de logements.

### Répartition des logements selon leur période de construction Québec, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2016



# Ménages habitant en copropriété

## Faits saillants :

- Entre 2011 et 2016, la proportion de ménages habitant en copropriété a augmenté;
- La croissance des ménages habitant en copropriété a été plus forte que la croissance de l'ensemble des ménages;
- La proportion des ménages occupant un logement en copropriété à titre de locataire a augmenté;
- Les jeunes ménages propriétaires optent davantage pour la copropriété;
- La proportion des copropriétés situées dans la région administrative de Montréal a diminué;
- La proportion des ménages habitant en copropriété a augmenté dans l'ensemble des régions administratives de la province.

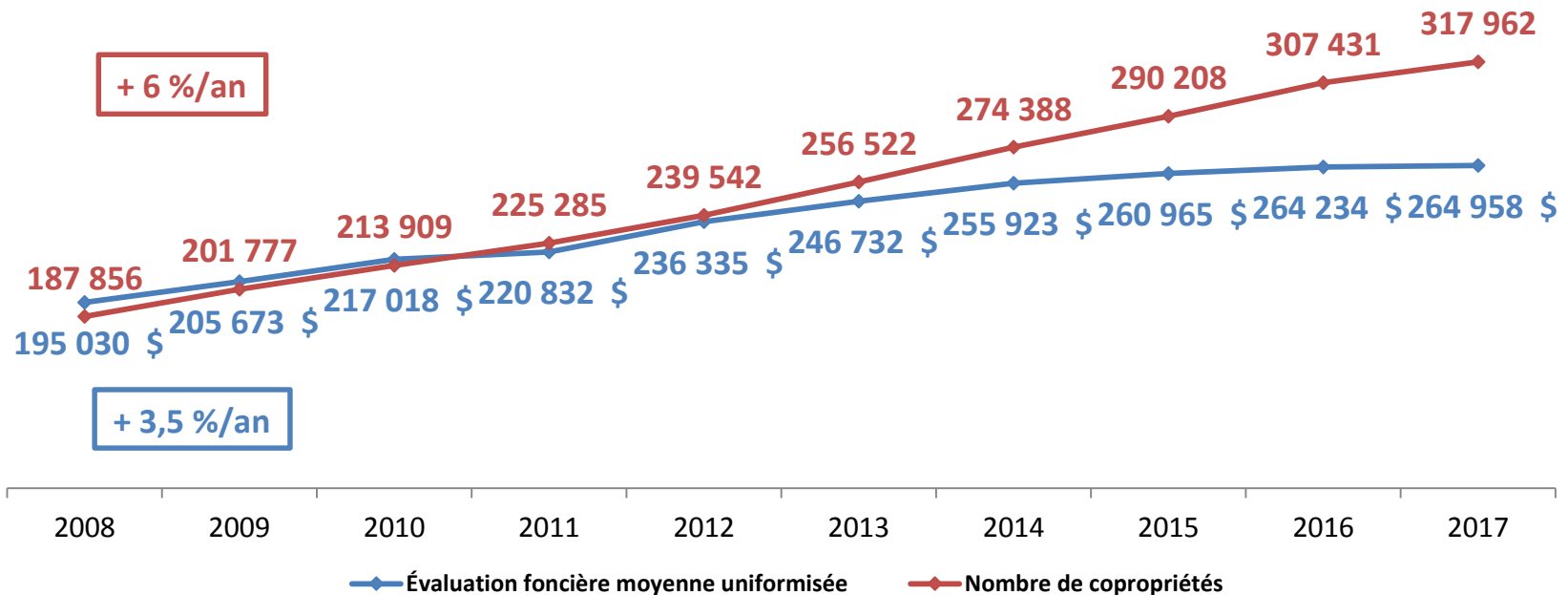


# Taille et valeur du parc de copropriétés

## Évaluation foncière : augmentation appréciable de 2008 à 2017

- Le nombre de copropriétés a augmenté de 69 %;
- L'évaluation foncière moyenne uniformisée a augmenté de 35,8 %.

### Nombre et valeur moyenne (EFU) des copropriétés Québec, 2008-2017

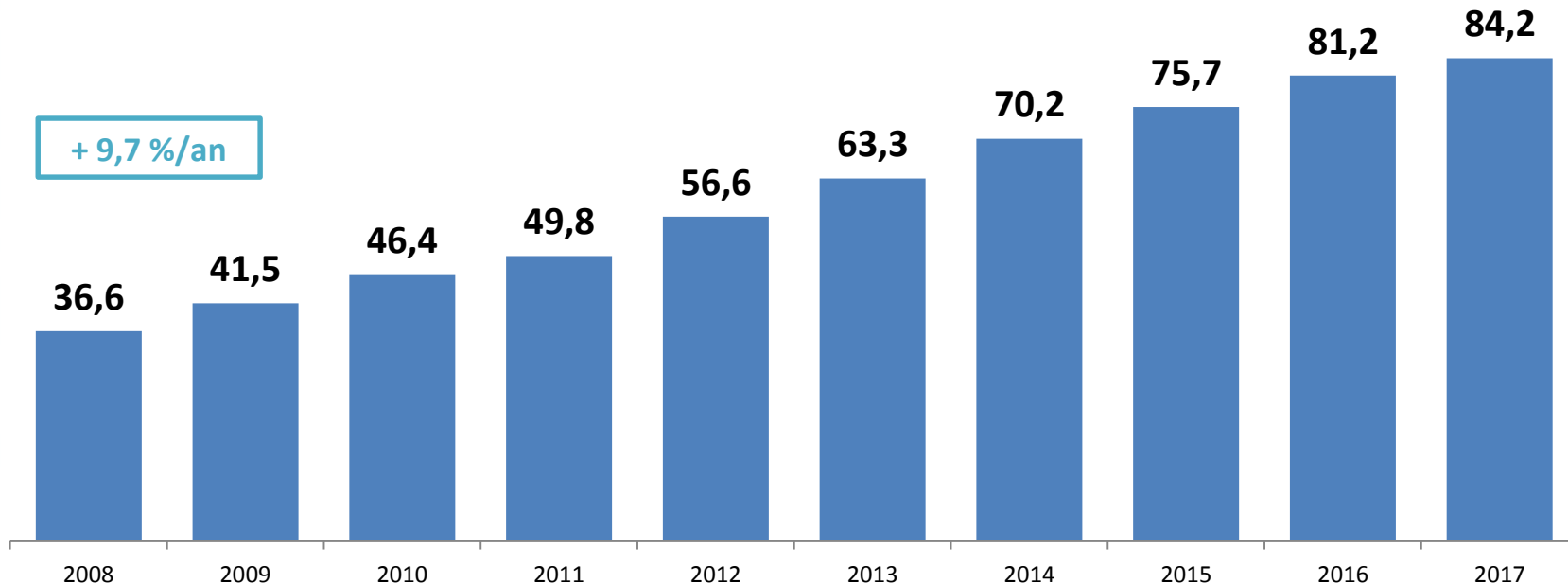


# Taille et valeur du parc de copropriétés

## Évaluation foncière : augmentation appréciable de 2008 à 2017

- La valeur foncière du parc de copropriétés est passée de 37 G\$ à 84 G\$.
  - Une augmentation totale de 130 %, soit + 9,7 % par année en moyenne.
- En 2017, les copropriétés représentent 12 % du total\* de la valeur foncière uniformisée résidentielle.

### Évaluation foncière uniformisée du parc de copropriétés (G\$) Ensemble de la province : 2008-2017



\*Maison unifamiliale, copropriété et immeuble à logements multiples (exclut les chalets, les maisons mobiles, les habitations en commun et les autres immeubles résidentiels)

Source : Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, Évaluation foncière des municipalités du Québec



# Taille et valeur du parc de copropriétés

## Faits saillants :

- Entre 2008 et 2017, le nombre de copropriétés a augmenté de 69 % et l'évaluation foncière moyenne uniformisée a progressé de 36 % ;
- La valeur foncière du parc de copropriétés a plus que doublé entre 2008 et 2017 ;
- En 2017, les copropriétés représentent 12 % du total de la valeur foncière résidentielle.

# Conclusion

- La copropriété est un mode d'habitation en croissance au Québec;
- Les copropriétés représentent une part plus importante des logements construits récemment;
- En 2017, il s'est construit plus de copropriétés que de logements destinés aux propriétaires-occupants;
- Davantage de copropriétés sont occupées par des locataires;
- La proportion des ménages habitant en copropriété est en hausse partout au Québec;
- Entre 2008 et 2017, la valeur du parc de copropriétés au Québec a plus que doublé.