

# Des copropriétés de plus en plus petites

**Dans le contexte de confinement actuel, plusieurs rêvent de grands espaces. Le grand terrain en nature devient tout à coup beaucoup plus intéressant que la petite copropriété au centre-ville.**

Toutefois, la réalité est telle que de plus en plus de citoyens montréalais vivent dans de petits espaces. Avec la densification du territoire et l'augmentation du coût des terrains, les promoteurs ont réduit la grosseur de leurs nouvelles unités au cours des 20 dernières années.

Selon les données compilées par [JLR](#), société d'Equifax, la taille médiane des copropriétés construites entre 2000 et 2004 sur l'île de Montréal est d'un peu plus de 1000 pieds carrés. On peut donc croire que plusieurs de ces unités offrent plus d'une chambre et peuvent accueillir une petite famille, mais depuis la superficie médiane des nouvelles unités a décliné rapidement. Déjà entre 2005 et 2009, la surface médiane des nouvelles unités atteignait un peu moins de 900 pieds carrés ; une réduction de plus de 10% de la taille a été ainsi observée sur une période d'environ 5 ans. Le recul ne s'est pas arrêté là puisque dans les 5 ans qui ont suivi, c'est-à-dire entre 2010 et 2014, la taille médiane des copropriétés construites a atteint 800 pieds carrés.

Finalement, pour la période plus récente de 2015 à 2018, la taille médiane des unités s'est fixée à approximativement 740 pieds carrés. Ainsi, en environ 15 ans, la superficie médiane des nouvelles copropriétés a diminué de plus de 25%. Une bonne partie de cette réduction s'explique par l'espace disponible limité sur l'île de Montréal et la demande croissante de logement. Les promoteurs ont ainsi été incités à abaisser la dimension de leurs unités, une tendance qui s'observe dans tous les arrondissements et villes de l'agglomération.

La réduction de la taille médiane des condos dans l'ensemble de l'île s'explique également par une augmentation de la proportion des nouvelles copropriétés construites à proximité du centre-ville où les

terrains sont plus chers et les unités tendent à être plus petites. Près de la moitié des condos bâtis dans l'agglomération de Montréal entre 2015 et 2018 sont situés à Ville-Marie ou à Sud-Ouest. Cette proportion est en constante hausse depuis la période de 2000 à 2004, époque où un peu plus de 20% des unités érigées étaient localisées dans ces mêmes arrondissements.

### **Des unités particulièrement petites au centre-ville**

À Ville-Marie, la taille médiane des unités construites entre 2015 et 2018 est d'environ 620 pieds carrés. Certains micros condos bâtis dans cet arrondissement pendant cette période font un peu moins de 250 pieds carrés. À Côtes-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et à Sud-Ouest, les deux autres secteurs avec les plus petites unités, la superficie médiane des condos érigés durant cette période fait un peu plus de 700 pieds carrés.

Suite à la pandémie, le travail à domicile aura probablement gagné en popularité et le confinement aura donné des envies de vastes espaces à certains vivants dans de petites unités. Dans un tel contexte, la montée des très petites unités pourrait s'essouffler. Néanmoins, les contraintes d'espaces demeureront ce qui limite les possibilités pour construire des propriétés de plus grande taille.

Joanie Fontaine