

## La maison intergénérationnelle gagne-t-elle en popularité au Québec ?

*Cette étude dresse un portrait du marché de la maison intergénérationnelle en 2013 et fournit un comparatif par rapport à la maison unifamiliale conventionnelle. Elle analyse également l'évolution des ventes dans les différentes régions administratives et dans les secteurs les plus actifs du Québec, et mesure les écarts de prix et de délais de ventes entre ces deux types d'habitations.*

Le vieillissement de la population n'est pas sans entraîner plusieurs changements quant au mode de vie et à la prise en charge des aînés. Afin que leurs parents bénéficient des meilleures conditions de vie possible, certains Québécois se tournent vers la cohabitation intergénérationnelle. Dans ce contexte social, la demande pour les maisons intergénérationnelles a-t-elle augmenté ces dernières années, ou est-ce toujours un mode d'habitation relativement marginal ?

### Qu'est-ce qu'une maison intergénérationnelle ?

Centris® définit la maison intergénérationnelle comme une propriété unifamiliale qui comporte un logement supplémentaire permettant la cohabitation parents-enfants. Le gouvernement du Québec, de son côté, définit la maison intergénérationnelle comme étant un concept d'habitation qui permet à une famille de cohabiter avec ses parents vieillissants dans une maison unifamiliale composée de deux logements indépendants de tailles différentes.

Ce n'est que depuis 1998 que la loi de l'aménagement et de l'urbanisme permet aux municipalités d'octroyer des permis pour construire des maisons intergénérationnelles ou pour modifier une propriété existante afin d'y ajouter un logement intergénérationnel. Celles-ci se situent donc principalement en banlieue, dans les nouvelles zones résidentielles. D'ailleurs, les exigences municipales veillent généralement à ce qu'elles conservent l'allure d'une maison unifamiliale de sorte qu'elles puissent bien s'intégrer au secteur dans lequel elles se trouvent. L'unité intergénérationnelle apparaît le plus souvent sous forme d'annexe sur le côté de la maison, bien qu'il arrive parfois d'observer l'ajout d'un étage à la propriété, un sous-sol converti ou un agrandissement du rez-de-chaussée. Généralement, l'appartement est de superficie moindre que le logement principal et possède sa propre entrée<sup>1</sup>. Cependant, il est permis d'avoir une seule adresse civique et une seule cuisine pour les deux unités. Selon l'**Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec** (APCHQ), une résidence intergénérationnelle ne diffère pas d'une maison unifamiliale au sens du Code de construction du Québec. En ce sens, aucune séparation coupe-feu et aucune norme d'indice de transmission du son ne sont exigées entre les deux logements, bien que recommandées<sup>2</sup>. Notons toutefois que les lois et les règlements varient selon les municipalités où se trouve la propriété intergénérationnelle.

Ce n'est que depuis 1998 que la loi de l'aménagement et de l'urbanisme permet aux municipalités d'octroyer des permis pour construire des maisons intergénérationnelles ou pour modifier une propriété existante afin d'y ajouter un logement intergénérationnel. Celles-ci se situent donc principalement en banlieue, dans les nouvelles zones résidentielles.

<sup>1</sup> SCHL, [Cohabitation intergénérationnelle et appartements accessoires dans les banlieues de la ville de Québec](#), avril 2004.

<sup>2</sup> <http://www.apchq.com/lanaudiere/fr/membres-services-techniques-communication-aux-entrepreneurs.html/residence-avec-logement-au-sous-sol-ou-maison-intergenerationnelle.html>

## La démographie en chiffres

Au dernier recensement de 2011, **Statistique Canada** rapportait que les personnes âgées de 65 ans et plus comptaient pour 15,9 % de la population québécoise. À titre de comparaison, cette proportion était de 14,3 % en 2006, ce qui représente un écart de 1,6 points de pourcentage<sup>3</sup>. De plus, selon l'**Institut de la statistique du Québec**, l'âge médian au Québec était de 41,4 ans en 2011, comparativement à 40,5 ans en 2006. D'après leurs prévisions, la proportion d'individus âgés de 65 ans et plus dans la province atteindra 20,5 % en 2021, 25,2 % en 2031 et 28,5 % en 2061<sup>4</sup>.

## Les avantages de la cohabitation entre deux générations

Les maisons intergénérationnelles ont pour principal avantage de favoriser le maintien et l'autonomie des aînés. La colocation permet ainsi d'accroître leur sentiment de sécurité et de réduire les coûts d'entretien reliés à une propriété. De plus, selon la **Société canadienne d'hypothèques et de logement** (SCHL), la densification résidentielle et la préservation du parc de logements des banlieues sont également des bienfaits reliés aux maisons intergénérationnelles.

Le gouvernement du Québec n'offre pas de programmes de subventions destinés spécifiquement aux maisons intergénérationnelles. Cependant, des subventions pour l'aide à la construction et à la rénovation, ainsi que des remboursements de taxes peuvent s'appliquer lors de l'achat, la construction ou la rénovation d'une propriété, quel qu'en soit le type. Par ailleurs, un crédit d'impôt remboursable pour l'hébergement d'un parent peut aussi être accordé par Revenu Québec.

## Le marché de l'intergénérationnelle en 2013

Pour l'année 2013, un total de 951 transactions de maisons intergénérationnelles a été conclu par l'entremise du système Centris® des courtiers immobiliers. La région des Laurentides est celle qui a enregistré le plus de ventes de résidences intergénérationnelles en 2013, avec 271 transactions, suivie de la Montérégie, avec 203 transactions, et de Lanaudière, avec 174 transactions. Le tableau 1 indique le nombre de ventes de propriétés intergénérationnelles et d'unifamiliales conventionnelles par régions administratives en 2013.

D'après les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec, la proportion d'individus âgés de 65 ans et plus dans la province atteindra 20,5 % en 2021, 25,2 % en 2031 et 28,5 % en 2061

La densification résidentielle et la préservation du parc de logements des banlieues sont également des bienfaits reliés aux maisons intergénérationnelles.

Pour l'année 2013, un total de 951 transactions de maisons intergénérationnelles a été conclu par l'entremise du système Centris® des courtiers immobiliers. La région des Laurentides est celle qui a enregistré le plus de ventes de résidences intergénérationnelles en 2013, avec 271 transactions, suivie de la Montérégie, avec 203 transactions, et de Lanaudière, avec 174 transactions.

<sup>3</sup> <http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/as-sa/fogs-spg/Facts-pr-fra.cfm?Lang=fra&GK=PR&GC=24>

<sup>4</sup> <http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/perspectives-2011-2061.pdf>

TABLEAU 1

## Ventes de maisons intergénérationnelles et d'unifamiliales conventionnelles en 2013

Régions administratives	Intergénérationnelles	Unifamiliales conventionnelles
Abitibi-Témiscamigue	2	742
Bas-Saint-Laurent	1	1 266
Capitale-Nationale	28	4 175
Centre-du-Québec	5	1 385
Chaudière-Appalaches	7	2 331
Côte-Nord	1	546
Estrie	20	2 055
Gaspésie/Îles-de-la-Madeleine	3	316
Lanaudière	174	4 962
Laurentides	271	6 009
Laval	83	2 732
Mauricie	4	1 451
Montérégie	203	11 732
Montréal	62	4 591
Nord-du-Québec	0	36
Outaouais	80	3 272
Saguenay/Lac-Saint-Jean	7	1 485
<b>Total province</b>	<b>951</b>	<b>49 086</b>

Source : FCIQ par le système Centris®

Par secteur géographique, la municipalité de Mirabel (41 ventes) est celle où le plus grand nombre de ventes de maisons intergénérationnelles a été conclu en 2013. Les municipalités de Blainville et de Gatineau sont arrivées ex-æquo en deuxième position (38 ventes), tandis que Saint-Jérôme (34 ventes), non loin derrière, s'est classée en quatrième position. Les statistiques de ventes de maisons intergénérationnelles et d'unifamiliales conventionnelles pour les secteurs les plus actifs en 2013 sont présentées dans le tableau 2. Les parts de marché des intergénérationnelles, soit le nombre de maisons intergénérationnelles vendues par rapport à la totalité des ventes d'unifamiliales (conventionnelles et intergénérationnelles), demeurent relativement faibles, s'échelonnant de 1 %, pour les régions administratives de Montréal et de la Capitale-Nationale, à 9 %, pour la municipalité de Mirabel.

La municipalité de Mirabel (41 ventes) est celle où le plus grand nombre de ventes de maisons intergénérationnelles a été conclu en 2013.

### TABEAU 2

#### Ventes de maisons intergénérationnelles et d'unifamiliales conventionnelles pour les secteurs les plus actifs en 2013

Secteurs les plus actifs	Intergénérationnelles	Unifamiliales conventionnelles	Part de marché des maisons intergénérationnelles (%)
<b>Région de la Capitale-Nationale</b>	28	4 175	1 %
<b>Région de Laval</b>	83	2 732	3 %
<b>Région de Lanaudière</b>	174	4 962	3 %
La Plaine	29	320	8 %
Mascouche	28	411	6 %
Terrebonne	24	517	4 %
<b>Région des Laurentides</b>	271	6 009	4 %
Blainville	38	524	7 %
Mirabel	41	418	9 %
Saint-Jérôme	34	591	5 %
<b>Région de la Montérégie</b>	203	11 732	2 %
Saint-Hubert	21	623	3 %
<b>Région de Montréal</b>	62	4 591	1 %
<b>Région de l'Outaouais</b>	80	3 272	2 %
Gatineau	38	2 224	2 %

Source : FCIQ par le système Centris®

### Combien doit-on déboursier pour une maison intergénérationnelle ?

Étant donné le faible nombre de transactions dans plusieurs secteurs, certains critères ont dû être introduits afin de comparer les prix des maisons intergénérationnelles à ceux des unifamiliales conventionnelles. Ainsi, les propriétés unifamiliales conventionnelles dont les superficies habitables s'éloignaient trop de celles du logement principal des intergénérationnelles ont été éliminées des calculs de prix moyens. De même, seules les unifamiliales conventionnelles avec un nombre total de pièces similaire à celui de l'intergénérationnelle ont été prises en compte.

Pour l'ensemble des secteurs étudiés en 2013, les propriétés avec un appartement intergénérationnel se sont transigées, en moyenne, à un prix 15 % supérieur à celui des maisons unifamiliales conventionnelles. D'ailleurs, les plus grands écarts de prix ont été enregistrés dans les municipalités de Mirabel (+26 %), de Gatineau (+24 %) et de La Plaine (+24 %). Les prix moyens pour les secteurs les plus actifs de la province sont indiqués dans le tableau 3<sup>5</sup>.

Pour l'ensemble des secteurs étudiés en 2013, les propriétés avec un appartement intergénérationnel se sont transigées, en moyenne, à un prix 15 % supérieur à celui des maisons unifamiliales conventionnelles.

<sup>5</sup> Les statistiques de prix ne servent que d'indicatif moyen et global, et peuvent fluctuer selon plusieurs facteurs qui n'ont pas été pris en compte lors de cette étude, telles que la localisation à l'intérieur d'un même secteur, ainsi que certaines caractéristiques propres à chaque propriété, comme l'année de construction, la superficie du terrain et les rénovations apportées à la maison.

### TABLEAU 3

#### Prix moyens des maisons intergénérationnelles et des unifamiliales conventionnelles par secteur géographique en 2013

Secteurs les plus actifs	Intergénérationnelles		Unifamiliales conventionnelles		Écart de prix (%)
	Ventes	Prix moyen*	Ventes	Prix moyen	
<b>Région de la Capitale-Nationale</b>	28	294 173 \$	4 175	249 949 \$	18 %
<b>Région de Laval</b>	83	354 228 \$	2 732	353 005 \$	0 %
<b>Région de Lanaudière</b>	174	246 416 \$	4 962	229 601 \$	7 %
La Plaine	29	238 448 \$	320	192 307 \$	24 %
Mascouche	28	327 002 \$	411	274 050 \$	19 %
Terrebonne	24	337 778 \$	517	289 884 \$	17 %
<b>Région des Laurentides</b>	271	295 942 \$	6 009	235 935 \$	25 %
Blainville	38	327 759 \$	524	335 143 \$	-2 %
Mirabel	41	289 390 \$	418	230 438 \$	26 %
Saint-Jérôme	34	236 636 \$	591	205 458 \$	15 %
<b>Région de la Montérégie</b>	203	317 413 \$	11 733	278 627 \$	14 %
Saint-Hubert	21	307 476 \$	623	259 942 \$	18 %
<b>Région de Montréal</b>	62	466 849 \$	4 591	439 850 \$	6 %
<b>Région de l'Outaouais</b>	80	276 451 \$	3 272	256 953 \$	8 %
Gatineau	38	278 837 \$	2 224	225 518 \$	24 %

\* À interpréter avec prudence en raison du nombre peu élevé de transactions

Source : FCIQ par le système Centris®

### Délais de vente moyens

En ce qui a trait aux délais de vente moyens, le temps nécessaire pour qu'une maison intergénérationnelle trouve preneur varie considérablement selon les secteurs étudiés. Fait intéressant, il faut généralement plus de temps pour vendre une propriété de ce type qu'une maison unifamiliale conventionnelle. En fait, dans les secteurs les plus actifs en 2013, les maisons intergénérationnelles sont restées, en moyenne, 20 jours de plus sur le marché que les unifamiliales conventionnelles. Soulignons toutefois que la municipalité de Mirabel est allée à contre-courant, avec un délai de vente moyen écourté de 3 jours en faveur de l'intergénérationnelle (voir tableau 4).

Dans les secteurs les plus actifs en 2013, les maisons intergénérationnelles sont restées, en moyenne, 20 jours de plus sur le marché que les unifamiliales conventionnelles.

TABLEAU 4

### Délais de vente moyens en jours pour les secteurs les plus actifs en 2013

Secteurs les plus actifs	Intergénérationnelles	Unifamiliales conventionnelles	Écart (jours)
<b>Région de la Capitale-Nationale</b>	150	103	47
<b>Région de Laval</b>	99	73	26
<b>Région de Lanaudière</b>	123	106	17
La Plaine	130	93	37
Mascouche	99	87	12
Terrebonne	115	81	34
<b>Région des Laurentides</b>	114	110	4
Blainville	97	94	3
Mirabel	89	92	-3
Saint-Jérôme	111	99	12
<b>Région de la Montérégie</b>	142	103	39
Saint-Hubert	98	75	23
<b>Région de Montréal</b>	110	77	33
<b>Région de l'Outaouais</b>	93	87	6
Gatineau	90	76	14

Source : FCIQ par le système Centris®

### Évolution des ventes depuis 2008

Regardons maintenant l'évolution du marché de l'intergénérationnelle par rapport à celui de l'unifamiliale (voir tableau 5). En 2013, alors que le nombre de maisons unifamiliales transigées diminuait de 7 % à l'échelle de la province, les ventes de maisons intergénérationnelles ont enregistré une augmentation de 6 %. En 2011 et en 2012, l'intergénérationnelle a également connu de meilleurs résultats que l'unifamiliale conventionnelle. L'étendue de la période étudiée est trop courte pour dégager une tendance, mais il s'avère toutefois que ces deux segments de marché semblent évoluer différemment puisqu'ils ne sont pas nécessairement influencés par les mêmes facteurs.

En 2013, alors que le nombre de maisons unifamiliales transigées diminuait de 7 % à l'échelle de la province, les ventes de maisons intergénérationnelles ont enregistré une augmentation de 6 %.



TABLEAU 5

### Évolution des ventes et des proportions de maisons intergénérationnelles pour la province de Québec

Province de Québec	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Maisons intergénérationnelles	1 029	935	858	881	896	951
Variation (%)		-9 %	-8 %	3 %	2 %	6 %
Ensemble des maisons unifamiliales	53 686	55 550	55 616	53 315	54 024	50 038
Variation (%)		3 %	0 %	-4 %	1 %	-7 %
Proportions des ventes de maisons intergénérationnelles	1,9 %	1,7 %	1,5 %	1,7 %	1,7 %	1,9 %

Source : FCIQ par le système Centris®

#### Conclusion

Contrairement à ce que l'on pouvait croire, soit que les maisons intergénérationnelles auraient dû gagner en popularité en raison du vieillissement de la population, le nombre de ventes annuelles et les proportions de transactions depuis 2008 ne témoignent pas d'une croissance de ce marché. Soulignons que la copropriété a gagné du terrain ces dernières années auprès des ménages vieillissants qui privilégient la proximité des services et qui souhaitent diminuer les frais et les travaux d'entretien reliés à une maison, ce qui fait de ce genre de propriété une alternative à la cohabitation intergénérationnelle. D'autres options s'offrent aussi aux ménages vieillissants, telles que les propriétés à revenus (haut et bas d'un duplex, par exemple) ou les maisons avec garçonnière (communément appelées « bachelor »)<sup>6</sup> qui permettent aux parents âgés d'occuper un logement séparé, mais situé dans le même bâtiment que leurs enfants. Bien que la cohabitation entre une famille de différentes générations reste encore relativement marginale pour les Québécois (1,5 % à 2 % des transactions), il n'en demeure pas moins que l'évolution de ce marché est à surveiller de près dans les années à venir.

Le nombre de ventes annuelles et les proportions de transactions depuis 2008 ne témoignent pas d'une croissance de ce marché.

La cohabitation entre une famille de différentes générations reste encore relativement marginale pour les Québécois (1,5 % à 2 % des transactions)

<sup>6</sup> Une garçonnière est un logement situé au sous-sol d'une maison unifamiliale. Celui-ci doit obligatoirement avoir une entrée distincte du reste de la propriété. Une séparation coupe-feu continue et des normes de transmission du son sont également exigées. <http://www.apchq.com/montreal/fr/membres-services-techniques-communication-aux-entrepreneurs.html#residence-avec-logement-au-sous-sol-ou-maison-intergenerationnelle.html>

Si vous avez des questions ou des commentaires à propos du contenu de cet article, n'hésitez pas à nous contacter à l'adresse courriel [stats@fcig.ca](mailto:stats@fcig.ca).

Cette publication est produite par le service Analyse du marché de la FCIQ

Paul Cardinal  
Directeur

Camille Laberge  
Économiste

Paola Rodriguez  
Analyste

Maïka Carrier Roy  
Analyste

Écrivez-nous à [stats@fcig.ca](mailto:stats@fcig.ca)