

## Étude statistique des flips immobiliers au Québec *Combien rapporte en moyenne un flip ?*

### Introduction

L'une des facettes les plus fascinantes de l'immobilier est sans conteste les flips, soit l'action d'acheter une propriété, de lui apporter des modifications et de la revendre, on l'espère, à profit, peu de temps après. En effet, qui n'a jamais entendu parler de personnes ayant réussi à faire d'importants gains après avoir revendu une propriété achetée quelques mois auparavant. Bénéficiant d'une base de données précise, JLR Recherche Immobilière s'est intéressé à cet aspect du marché immobilier, plus particulièrement au nombre de flips conclus, les bénéfices qu'il était possible d'y réaliser et le délai entre le moment de l'achat et de la revente, et ce, pour différents types de bâtiments et différents secteurs géographiques. Les résultats sont éloquentes. Pour les unifamiliales, le gain moyen réalisé sur les flips a été de 105 % entre 2009 à 2013, mais le gain médian a été de 30 %. La distribution des gains affiche une dispersion élevée autour de la moyenne, ce qui fait dire qu'il est possible de réaliser des gains intéressants à l'aide d'un flip, mais que les résultats peuvent varier considérablement, d'où l'importance de bien estimer l'investissement nécessaire et de payer le bon prix.

### Méthodologie

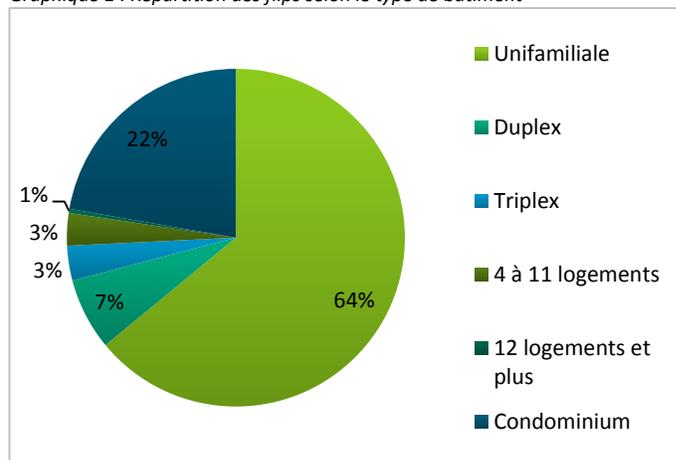
Pour étudier le phénomène des flips au Québec, JLR Recherche Immobilière a répertorié toutes les propriétés achetées et revendues à l'intérieur d'un an entre 2009 et 2013<sup>1</sup>. Pour s'assurer de la représentativité des résultats, toutes les propriétés s'étant transigées à moins de 10 000\$ et celles ayant été revendues à l'intérieur d'une semaine ont été exclues. Finalement, pour essayer d'isoler de la meilleure façon possible les propriétés ayant fait l'objet d'un flip, seules les propriétés dont la différence entre le prix de vente et le prix d'achat est

supérieure à 1 000\$ sont retenues pour l'étude. En appliquant ces différents filtres, l'échantillon final est constitué de 15 904 flips de propriétés.

### Statistiques descriptives

La très grande majorité des flips compris dans l'échantillon concernent des résidences unifamiliales, comme on peut le voir sur le graphique suivant, qui illustre la répartition des flips selon le type de bâtiment. Alors qu'en moyenne les unifamiliales constituent 64 % des propriétés flippées entre 2009 et 2013, elles représentaient un pourcentage légèrement plus faible des transactions immobilières, soit 63% sur la même période.

Graphique 1 : Répartition des flips selon le type de bâtiment



Les statistiques descriptives pour les différents types de propriétés et les années de l'échantillon sont présentées à l'annexe I. Un exemple de tableau pour les unifamiliales se trouve ci-dessous.

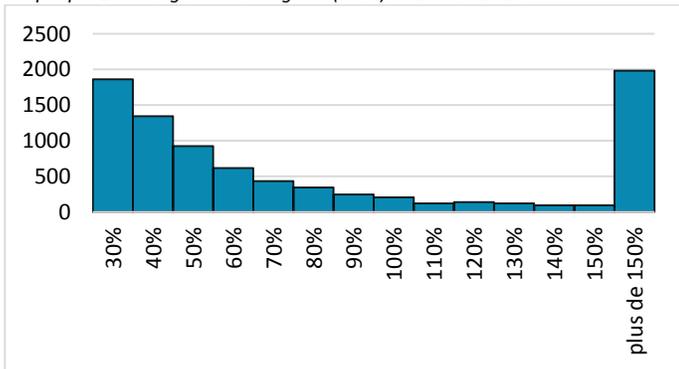
<sup>1</sup> Les propriétés comprennent les unifamiliales, les duplex, les triplex, les multiplex (4 à 11 logements, 12 et plus) et les condominiums.

Tableau 1 : Statistiques descriptives - Unifamiliale

Unifamiliale	Gains					Délai de revente				
	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013
Moyenne	111%	106%	103%	106%	99%	224	221	220	223	225
Médiane	27%	28%	31%	32%	33%	239	232	233	231	238
Maximum	2583%	2064%	3878%	2367%	5112%	364	364	364	364	364
Écart-type	220%	206%	223%	213%	242%	101	98	97,5	96,1	95,6

On remarque l'importante différence qui existe entre la moyenne et la médiane pour le gain réalisé sur le flip<sup>2</sup>. D'ailleurs, l'écart-type élevé pour cette variable, qui mesure les variations par rapport à la moyenne semble indiquer une dispersion importante dans les bénéfices qui sont possibles à réaliser avec un flip. L'histogramme de cette variable, présenté ci-dessous, démontre bien la forme de la distribution qui exhibe un haut niveau de dispersion, de même qu'un nombre important de valeurs extrêmes dans la queue droite de la distribution. Conséquemment, les résultats présentés dans la suite de cette étude seront basés sur la médiane et non sur la moyenne qui est biaisée par ces valeurs extrêmes positives. Ainsi, de 2009 à 2013, le gain médian, exprimé en pourcentage de l'investissement initial, a atteint 30 % pour les unifamiliales.

Graphique 2 : Histogramme des gains (en %) de 2009 à 2013



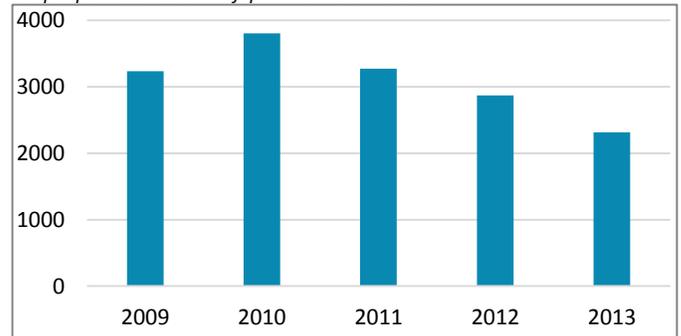
Au niveau du délai de revente, soit la différence (en nombre de jours) entre le moment de l'achat et de la revente, la moyenne et la médiane sont très proches l'une de l'autre, même si le degré de dispersion est relativement élevé, tel que mesuré par l'écart-type. Dans les sections suivantes, on utilisera donc la moyenne comme mesure de tendance centrale dans la

présentation des résultats. D'ailleurs, entre 2009 et 2013, le délai de revente moyen s'est situé aux alentours de 224 jours, soit un peu plus de sept mois. Finalement, pour cette variable, le maximum constant affiché année après année est une conséquence directe du critère de sélection de notre échantillon.

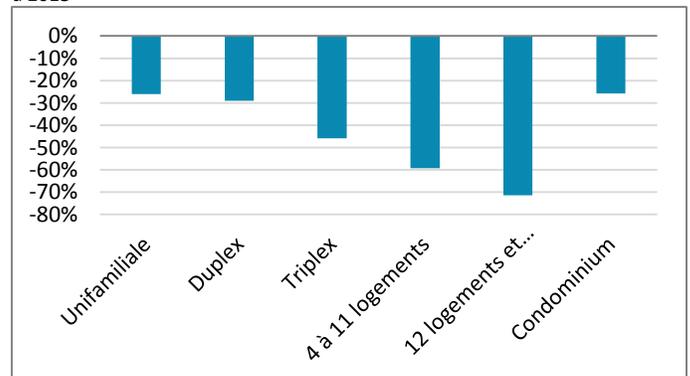
## Résultats – ensemble de la province

Dans cette section, on présente les résultats de l'analyse des flips pour l'ensemble de la province de 2009 à 2013, ainsi que pour chaque type de propriétés examinés. On s'intéresse tout d'abord au nombre de flips total tel que présenté dans le Graphique 3 ci-dessous. On s'aperçoit que ce nombre est en baisse depuis 2009 et se situait à 2316 en 2013, soit une diminution de 39 % depuis le sommet de 2010. Cette tendance est observée pour l'ensemble des six catégories de bâtiments à l'étude. Le Graphique 4 relate justement la variation du nombre de flips par catégorie entre 2009 et 2013.

Graphique 3 : Nombre de flips total – 2009 à 2013



Graphique 4 : Variation du nombre de flips par catégorie de bâtiments de 2009 à 2013

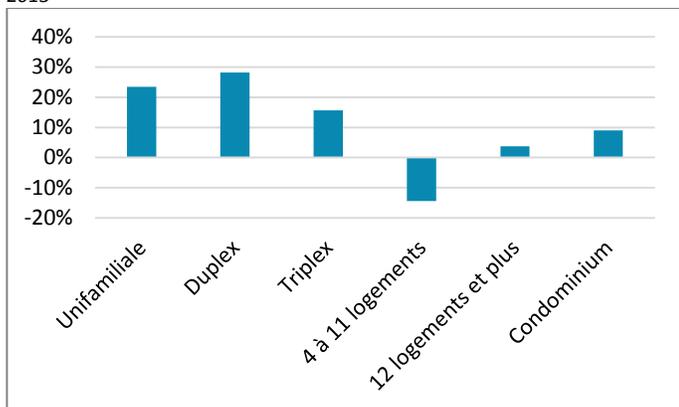


<sup>2</sup> On calcule le gain comme la différence entre le prix de revente et le prix d'achat, qu'on divise par le prix d'achat afin de l'exprimer en pourcentage.

Les condominiums et les unifamiliales sont les catégories qui ont été les moins affectées pendant cette période, alors que le nombre de flips conclus sur des bâtiments de 12 logements et plus est tombé de plus de 70 % entre 2009 et 2013. Le nombre détaillé de flips par catégorie et par année se trouve à l'annexe II.

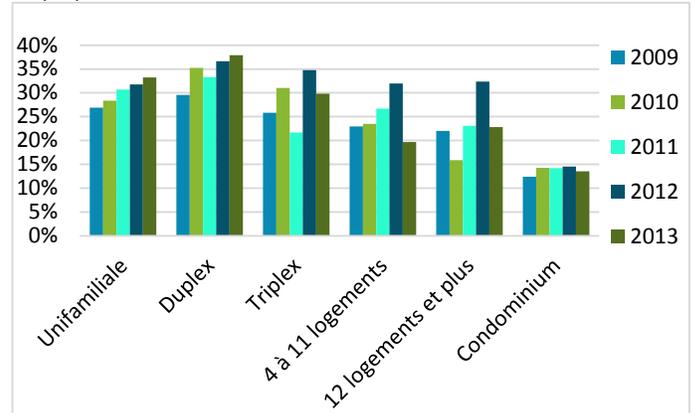
Néanmoins, malgré un déclin important dans le nombre de flips réalisé au Québec depuis 2009, le gain médian affiche une progression intéressante pour la majorité des types de biens immobiliers, tel qu'illustré ci-dessous par le Graphique 5. Il n'y a que pour les bâtiments de 4 à 11 logements pour lesquels le gain médian a diminué de 2009 à 2013. Nous pouvons voir à l'annexe III le détail des variations du gain par année et par catégorie de bâtiments.

Graphique 5 : Variation du gain médian par catégorie de bâtiments – 2009 à 2013



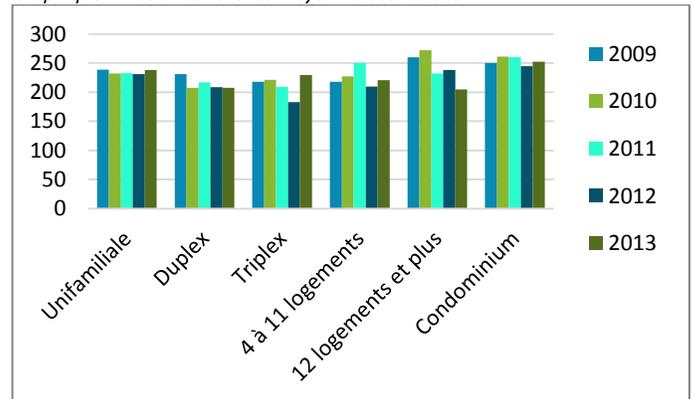
Le graphique suivant dépeint une représentation graphique de cette annexe qui permet de constater que le flip de duplex est celui qui a offert en moyenne le gain médian le plus élevé au cours des cinq dernières années, suivie par les résidences unifamiliales et les triplex. Les condominiums sont ceux qui offrent le moins de potentiel de gain avec un gain médian de 13,7 % sur la période.

Graphique 6 : Gain médian – 2009 à 2013



En comparaison au nombre de flips et au gain médian, le délai de revente moyen est beaucoup plus stable dans le temps et à travers les différentes catégories de bâtiments. Le Graphique 7 illustre d'ailleurs de manière similaire à la figure précédente le délai de revente moyen de 2009 à 2013.

Graphique 7 : Délai de revente moyen – 2009 à 2013



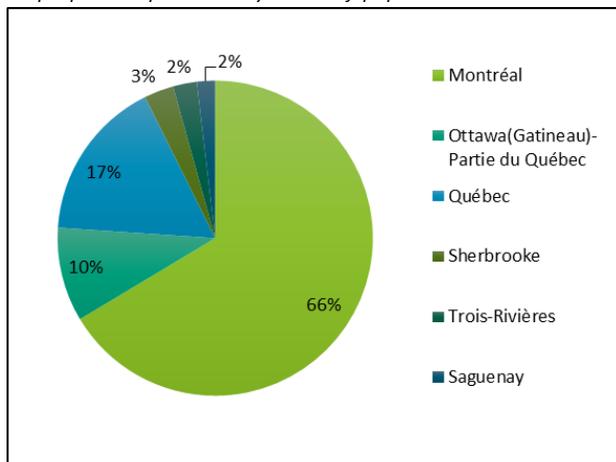
Le détail du Graphique 7 peut être retrouvé à l'annexe IV. On y constate que les duplex et les triplex sont les catégories pour lesquelles les délais moyens de revente sont les plus faibles soit respectivement, 212 et 214 jours. Les condos sont les propriétés avec le plus long délai de revente soit 254 jours. Sur la période d'intérêt, seule la catégorie des 12 logements et plus a vu le délai moyen de revente diminué significativement.

### Résultats – RMR

Dans cette section, les résultats présentés précédemment sont segmentés et analysés par région

métropolitaine de recensement (RMR), où 66 % des flips réalisés au Québec de 2009 à 2013 ont eu lieu

Graphique 8 : Répartition moyenne des flips par RMR de 2009 à 2013



Sans surprise, Montréal s'accapare la très grande majorité des flips, suivie de Québec et d'Ottawa-Gatineau. Comme pour l'ensemble de la province, le nombre de flips diminue dans toutes les régions métropolitaines de recensement et pour la plupart des types de bâtiments, à quelques exceptions près.

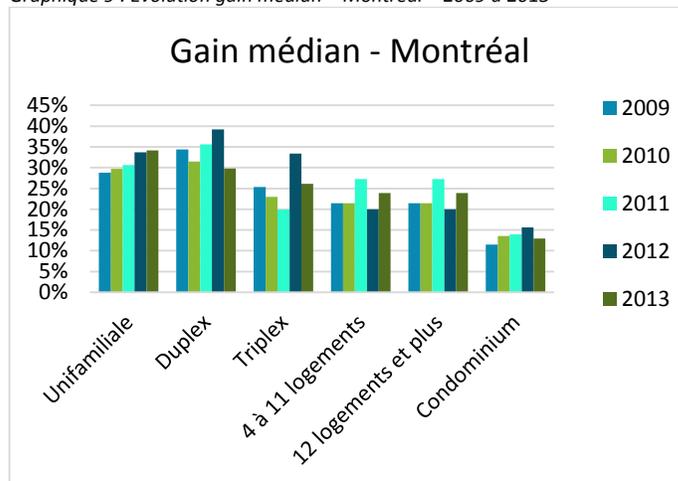
Tableau 2 : Variation du nombre de flips entre 2009 et 2013

RMR	Variation du nombre de flips - 2009 à 2013 (en %)					
	Unifamiliale	Duplex	Triples	4 à 11 logements	12 logements et plus	Condominium
Montréal	▼ -32	▼ -25	▼ -44	▼ -68	▼ -60	▼ -21
Ottawa-Gatineau	▼ -31	▬ 0	▬ 0	▼ -20	▬ 0	▼ -11
Québec	▼ -37	▼ -67	▼ -88	▼ -58	▬ 0	▼ -40
Saguenay	▲ 47	▼ -63	▼ -67	▼ -50	▬ 0	▲ 100
Sherbrooke	▼ -33	▬ 0	▼ -100	▼ -100	▼ -100	▼ -73
Trois-Rivières	▼ -34	▼ -40	▬ 0	▼ -100	▬ 0	▬ 0

Le Tableau 2 ci-dessus présente les variations en pourcentage du nombre de flips par catégorie de bâtiments et par région métropolitaine de recensement. On peut voir que Saguenay est la seule région où le nombre de flips d'unifamiliales et de condos est en hausse sur cinq ans (+47 % et +100 % respectivement). Pour le détail, se référer au Tableau 2 et à l'annexe V.

Quant au gain médian, une fois de plus la tendance au sein des RMR suit de près celle observée pour l'ensemble de la province. À titre d'exemple, le Graphique 9 illustre l'évolution du gain médian par catégorie de bâtiment pour la région métropolitaine de recensement de Montréal au cours de la période 2009-2013.

Graphique 9 : Évolution gain médian – Montréal – 2009 à 2013



On remarque que le gain médian augmente de façon continue pour les flips d'unifamiliales de 2009 à 2013, tandis que pour les autres types de propriétés, la tendance n'est pas aussi clairement définie. L'évolution du gain médian pour l'ensemble des régions métropolitaines de recensement peut être retrouvée à l'annexe VI. Dans le cas du gain médian pour le segment des 12 logements et plus, les résultats doivent être interprétés avec prudence puisque dans toutes les RMR, à l'exception de Montréal, le nombre de flips sur ce type de bâtiment est plutôt faible, ce qui rend difficile d'établir une conclusion claire et précise sur ces données. Le Tableau 3 résume les variations du gain médian enregistrées entre 2009 et 2013 pour chacun des types de bâtiments et pour les six régions métropolitaines de recensement.

Tableau 3 : Variation du gain médian entre 2009 et 2013 (en %)

RMR	Variation gain median 2009 à 2013 (en %)					
	Unifamiliale	Duplex	Triples	4 à 11 logements	12 logements et plus	Condominium
Montréal	▲ 16	▼ -15	▲ 3	▲ 10	▲ 10	▲ 11
Ottawa-Gatineau	▲ 30	▼ -139	▲ 8	▲ 40	▬ 0	▲ 31
Québec	▲ 23	▲ 36	▲ 46	▲ 3	▬ 0	▲ 9
Saguenay	▲ 48	▲ 24	▼ -120	▲ 46	▬ 0	▼ -75
Sherbrooke	▼ -58	▼ -3	▬ 0	▲ 3	▬ 0	▲ 26
Trois-Rivières	▲ 51	▼ -21	▲ 50	▬ 0	▬ 0	▲ 1

Comme dans le cas de Montréal, le gain médian des flips a augmenté dans cinq des six régions métropolitaines de recensement sur le segment des

unifamiliales, avec des progressions allant de 16% (Montréal) à 51% (Trois-Rivières). Toutefois, le gain médian a diminué à Sherbrooke (-58 %). Il est intéressant de constater que pour les condos, le gain médian a augmenté pour toutes les RMR, à l'exception de Saguenay, soit la seule région à avoir enregistré une hausse du nombre de flips des condos de 2009 à 2013. Ce phénomène pourrait s'expliquer par la taille relativement petite de ce marché et une demande probablement plus faible pour ce type de propriétés.

## Conclusion

Alors que les flips immobiliers continuent de frapper l'imaginaire des gens souhaitant tirer des gains importants et rapides de ce genre d'opérations, une analyse approfondie des données révèle tout de même plusieurs éléments à considérer. Le premier concerne la distribution historique des gains réalisés sur les flips de 2009 à 2013. La comparaison de la moyenne et de la médiane a révélé une distribution largement désaxée à droite, ce qui implique des valeurs extrêmes positives. On en retient qu'il est effectivement possible de réaliser d'importants gains, représentant en moyenne 85 % du prix d'achat de 2009 à 2013, par le biais d'un flip, mais le portrait est totalement différent lorsqu'on raisonne en termes de gain médian. En effet, le gain médian est plutôt de 24 % sur la même période. En considérant les coûts nécessaires à la rénovation ou à la modification de la propriété flippée, les possibilités de réaliser un gain net satisfaisant en relation au risque assumé sont nettement moins attrayantes. Les gains extrêmes positifs sont toutefois consistants avec les histoires à succès véhiculés sur certains flips.

Cette analyse a également permis de constater des différences considérables selon le type de bâtiments flippé. Sur la période à l'étude, les duplex sont ceux qui ont donné les gains les plus importants en moyenne, suivie des résidences unifamiliales et des triplex. Les flips sur les condos ont été, quant à eux, beaucoup moins profitables. De plus, alors que le gain médian a augmenté pour la majorité des catégories de bâtiments analysées, le nombre de flips est en nette baisse de 2009 à 2013. Il

est possible que cette baisse soit attribuable en partie aux resserrements hypothécaires adoptés sur cette période par le regretté Jim Flaherty. Finalement, l'analyse par région a aussi permis d'observer des différences, tant sur l'évolution du nombre de flips que des gains médians. Quant au délai de revente moyen, il est significativement plus long pour les condos que pour les autres types de propriétés.

En conclusion, même si historiquement le potentiel de gains moyens est intéressant, la considération du gain médian apporte un tout autre point de vue et il démontre qu'une bonne estimation des coûts de rénovation, ainsi qu'un prix d'achat raisonnable sont essentiels pour quiconque souhaitant réaliser avec succès un flip immobilier.

## ANNEXE I – Statistiques descriptives sur les flips (ensemble de la province)

Unifamiliale	Gains					Délai de revente				
	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013
Moyenne	111%	106%	103%	106%	99%	224	221	220	223	225
Médiane	27%	28%	31%	32%	33%	239	232	233	231	238
Maximum	2583%	2064%	3878%	2367%	5112%	364	364	364	364	364
Écart-type	220%	206%	223%	213%	242%	101	98	97,5	96,1	95,6

Duplex	Gains					Délai de revente				
	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013
Moyenne	98%	87%	90%	85%	63%	219	206	210	200	209
Médiane	30%	35%	33%	37%	38%	231	208	217	209	208
Maximum	1928%	1449%	2942%	1692%	675%	364	364	364	364	364
Écart-type	232%	165%	255%	184%	97%	103	94	101	94	97

Triplex	Gains					Délai de revente				
	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013
Moyenne	72%	75%	90%	84%	70%	208	204	199	200	217
Médiane	26%	31%	22%	35%	30%	218	222	209	183	230
Maximum	1660%	822%	1200%	1479%	512%	364	363	364	362	357
Écart-type	181%	123%	177%	191%	109%	103	99,6	109	104	93,9

4 à 11 logements	Gains					Délai de revente				
	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013
Moyenne	64%	79%	68%	110%	93%	211	229	227	212	211
Médiane	23%	24%	27%	32%	20%	218	228	251	210	221
Maximum	1543%	1825%	1404%	908%	765%	360	364	364	364	364
Écart-type	176%	219%	179%	202%	176%	87	88	95,1	93,7	97,8

12 logements et plus	Gains					Délai de revente				
	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013
Moyenne	86%	210%	70%	35%	39%	243	234	236	212	203
Médiane	22%	16%	23%	32%	23%	260	272	232	238	205
Maximum	355%	3125%	614%	100%	102%	352	342	344	349	289
Écart-type	131%	777%	145%	33%	44%	95,7	91,4	60,8	130	82,2

Condominium	Gains					Délai de revente				
	2009	2010	2011	2012	2013	2009	2010	2011	2012	2013
Moyenne	25%	29%	29%	27%	33%	235	238	237	230	231
Médiane	12%	14%	14%	15%	14%	250	261	260	245	253
Maximum	700%	2073%	1456%	2058%	1807%	364	364	364	364	364
Écart-type	62%	98%	77%	94%	117%	96,4	96,6	98,8	96,4	99,5

## ANNEXE II – Nombre de flips par catégorie de bâtiments (ensemble de la province)

Ensemble de la province	Nombre de Flips					
	Unifamiliale	Duplex	Triplex	4 à 11 logements	12 logements et plus	Condominium
2009	2095	214	122	123	14	665
2010	2368	314	138	136	16	832
2011	2071	203	101	104	17	775
2012	1829	180	87	71	9	694
2013	1550	152	66	50	4	494

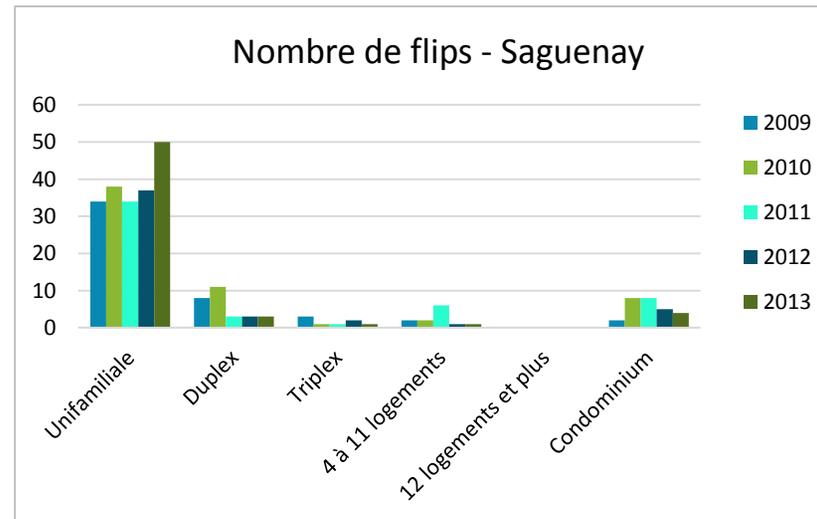
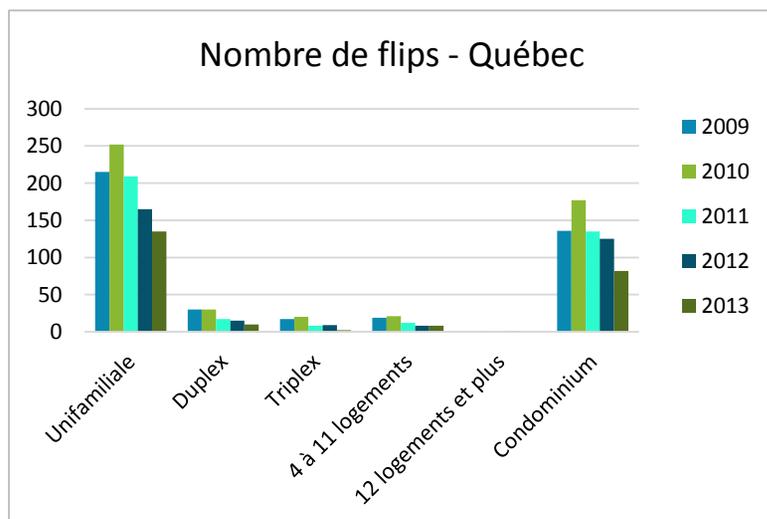
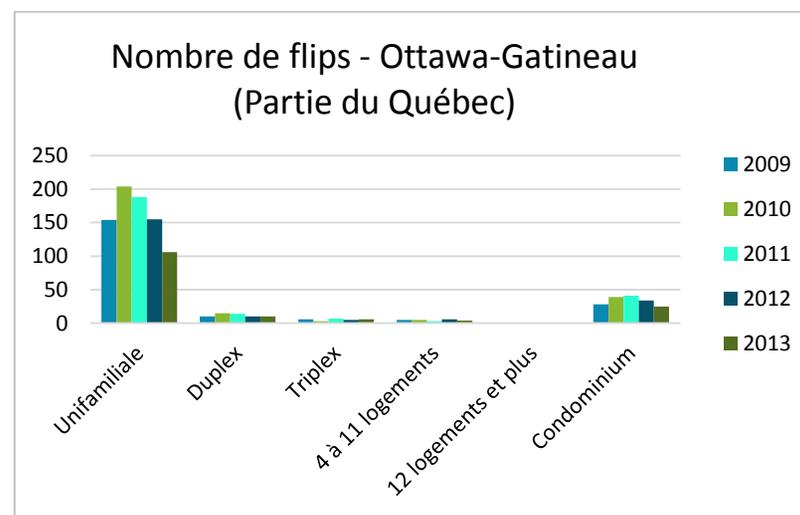
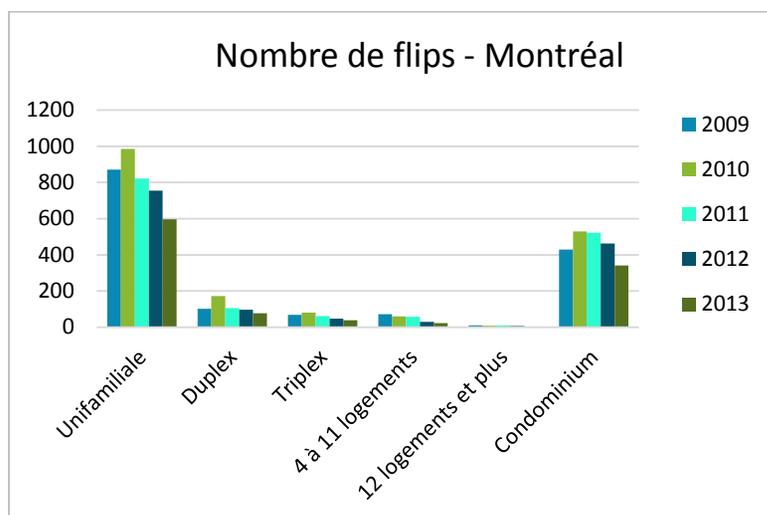
## ANNEXE III – Gain médian par catégorie de bâtiments (ensemble de la province)

Ensemble de la province	Gain médian (%)					
	Unifamiliale	Duplex	Triplex	4 à 11 logements	12 logements et plus	Condominium
2009	27%	30%	26%	23%	22%	12%
2010	28%	35%	31%	24%	16%	14%
2011	31%	33%	22%	27%	23%	14%
2012	32%	37%	35%	32%	32%	15%
2013	33%	38%	30%	20%	23%	14%

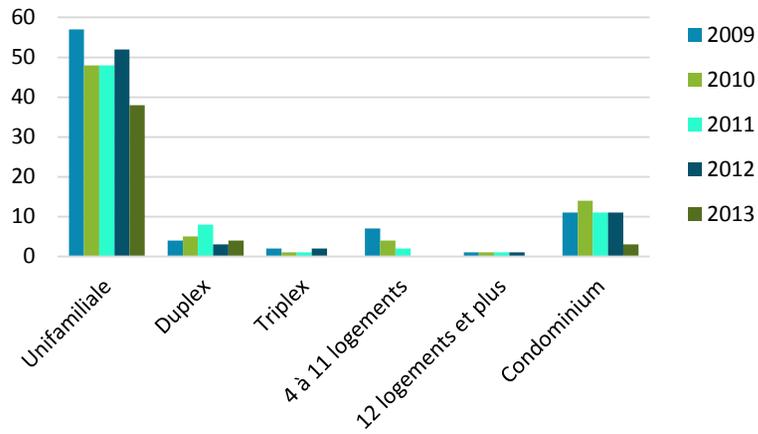
## ANNEXE IV – Délai de revente moyen par catégorie de bâtiments (ensemble de la province)

Ensemble de la province	Délai de revente médian					
	Unifamiliale	Duplex	Triplex	4 à 11 logements	12 logements et plus	Condominium
2009	239	231	218	218	260	250
2010	232	208	221,5	227,5	272	261
2011	233	217	209	250,5	232	260
2012	231	209	183	210	238	245
2013	238	208	229,5	220,5	205	252,5

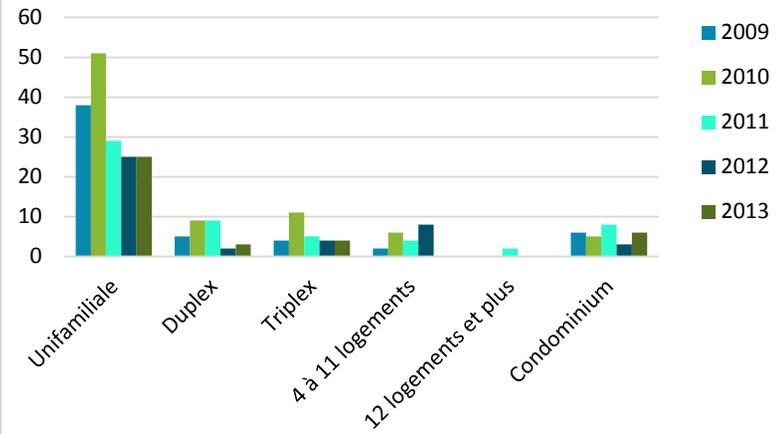
## ANNEXE V – Nombre de flips par catégorie de bâtiments – RMR



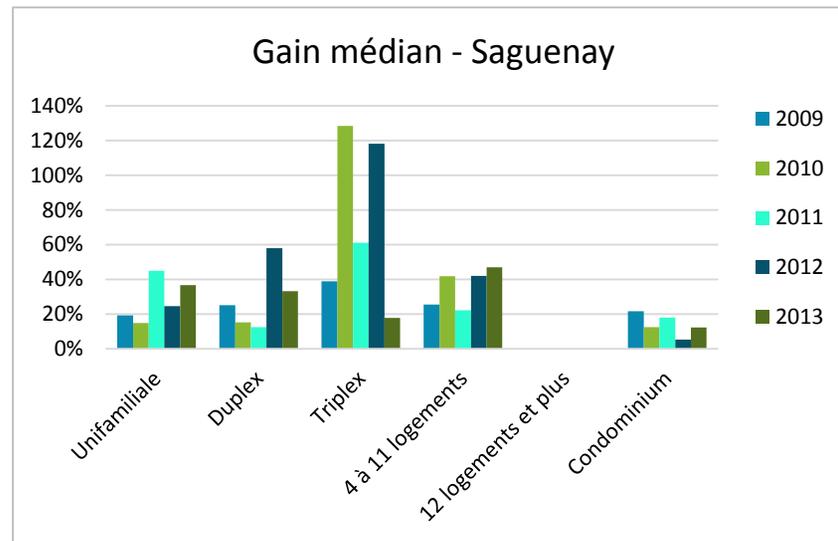
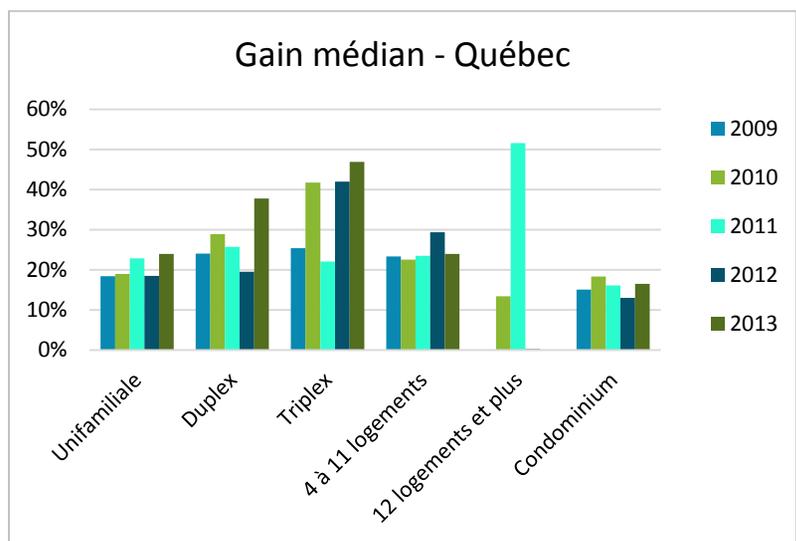
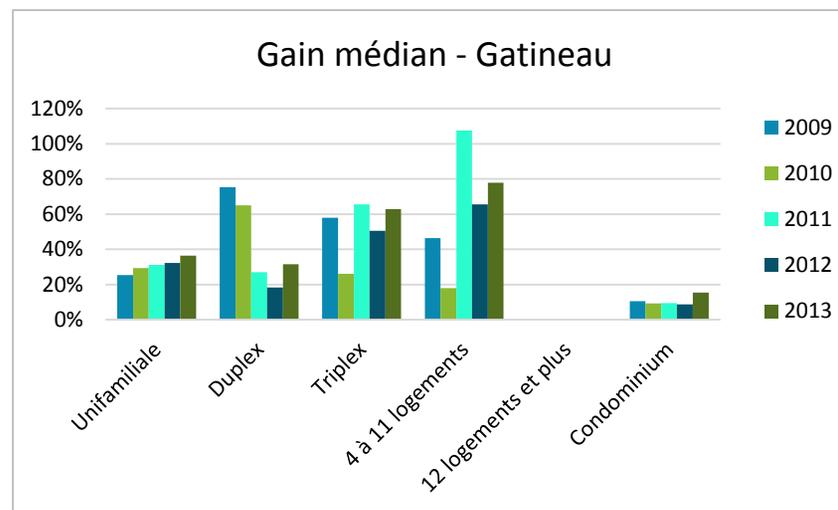
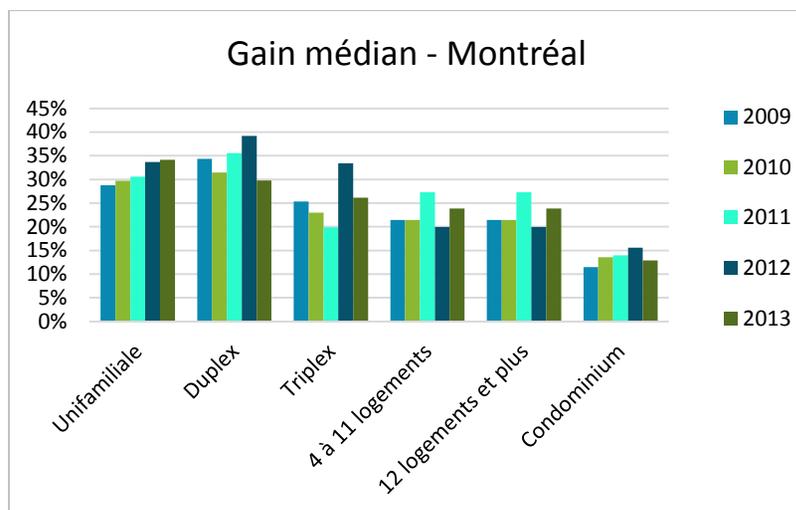
Nombre de flips - Sherbrooke



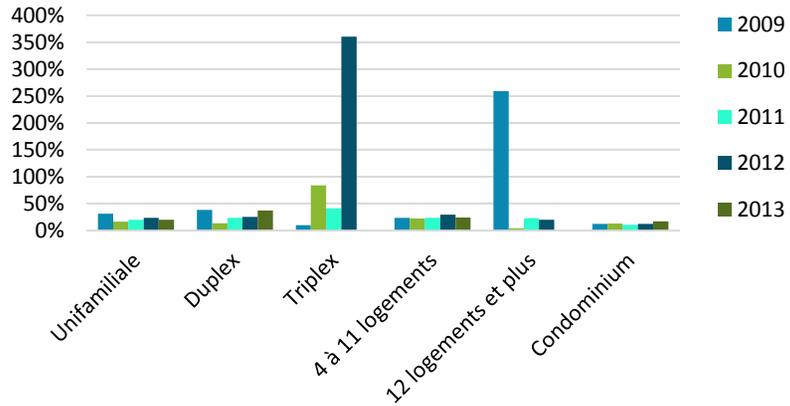
Nombre de flips - Trois-Rivières



## ANNEXE VI – Gain médian par catégorie de bâtiments – RMR



Gain médian - Sherbrooke



Gain médian - Trois-Rivières

