



**JLR**

SOLUTIONS FONCIÈRES

ÉTUDE **JLR**

---

# L'immobilier à proximité des centres de ski

[www.jlr.ca](http://www.jlr.ca)

## FAITS SAILLANTS

- Dans les villes où se trouve une station de ski, le prix médian des unifamiliales est en moyenne supérieur de 27 500 \$ au prix médian qui a cours dans les villes limitrophes.
- Parmi les villes ayant des stations de ski, Chelsea est celle où les unifamiliales sont les plus chères, avec un prix médian de 398 067 \$. À l'autre bout du spectre se trouve La Tuque, où le prix médian est de 105 000 \$.
- Les prix sont généralement plus élevés près des plus grosses montagnes de ski et des centres urbains.

L'hiver arrive à grands pas et les stations de ski ouvrent leurs portes : plusieurs rêvent aujourd'hui de se trouver dans un chalet au bas des pistes. JLR a donc décidé de dresser le portrait immobilier des villes où l'on trouve un centre de ski. Parmi les 74 stations de ski au Québec, 38 ont été retenues pour l'analyse. Celles où l'on trouve dix pistes ou moins ont été écartées de l'étude, étant donné que ce sont des stations de moindre ampleur. De plus, afin d'obtenir des statistiques fiables, les villes retenues devaient également compter un minimum de trente ventes d'unifamiliales.

## PORTRAIT DES VILLES

Le tableau suivant présente les 38 stations retenues, classées en ordre du prix de vente médian d'une résidence unifamiliale vendue en 2014 dans la ville correspondante, selon les actes de ventes du Registre foncier du Québec colligés par JLR. La ville la plus chère du palmarès est Chelsea, près de Gatineau, suivie par Saint-Bruno-de-Montarville et Lac-Beauport. Les moins chères sont Shawinigan, Adstock et La Tuque. La différence de prix médian entre la ville la plus chère et la ville la moins chère atteint près de 300 000 \$.

Liste des villes ayant un centre de ski alpin, triées par ordre de prix médian (unifamiliales vendues en 2014)

\*Un minimum de 30 transactions était requis pour établir le prix médian

Nom de la station	Ville	Prix médian*
CAMP FORTUNE	Chelsea	398 067 \$
SKI SAINT-BRUNO	Saint-Bruno-de-Montarville	370 000 \$
CENTRE DE SKI LE RELAIS	Lac-Beauport	340 000 \$
STATION MONT CASCADES	Cantley	315 000 \$
MONT ORFORD	Orford	283 739 \$
MONT SUTTON	Sutton	280 000 \$
STATION TOURISTIQUE STONEHAM	Stoneham-et-Tewkesbury	278 000 \$
MONT OLYMPIA/MONT AVILA	Piedmont	278 000 \$
OWL'S HEAD	Potton	270 000 \$
MONT SAINT-SAUVEUR/SKI MONT HABITANT	Saint-Sauveur	270 000 \$
SKI MORIN HEIGHTS	Morin-Heights	267 000 \$
TREMBLANT	Mont-Tremblant	254 000 \$
BROMONT, MONTAGNE D'EXPÉRIENCES	Bromont	245 000 \$
SKI MONT RIGAUD	Rigaud	227 000 \$
SKI MONT GABRIEL/SKI CHANTECLER	Sainte-Adèle	224 900 \$
STATION RÉCRÉOTOURISTIQUE GALLIX	Sept-Îles	222 000 \$
SKI LA RÉSERVE/MONT-GARCEAU	Saint-Donat	216 000 \$
EDELWEISS/SKI VORLAGE	La Pêche	215 000 \$
CENTRE PLEIN AIR MONT KANASUTA	Rouyn-Noranda	200 000 \$
BELLE NEIGE SKI DÉVELOPPEMENT	Val-Morin	194 250 \$
CENTRE DE SKI MONT-BÉLU/CENTRE DE SKI MONT-FORTIN	Saguenay	187 750 \$
SKI MONT ALTA/CENTRE DE SKI VALLÉE BLEUE	Val-David	185 000 \$
VAL-NEIGETTE	Rimouski	183 000 \$
MONT BLANC	Saint-Faustin-Lac-Carré	175 000 \$
CENTRE PLEIN AIR MONT-CHALCO	Chibougamau	175 000 \$
MONT TI-BASSE	Baie-Comeau	169 000 \$
STATION DE SKI LE VALINOUËT	Saint-David-de-Falardeau	163 700 \$
STATION DE SPORTS MONT AVALANCHE	Saint-Adolphe-d'Howard	160 000 \$
SKI MONTCALM	Rawdon	153 000 \$
MONT GRAND-FONDS	La Malbaie	145 500 \$
STATION TOURISTIQUE VAL SAINT-CÔME	Saint-Côme	145 000 \$
MONT-CASTOR	Matane	141 000 \$
CENTRE DE SKI MONT-BÉCHERVAISE	Gaspé	140 000 \$
CPA DE LA HAUTE-GASPÉSIE	Sainte-Anne-des-Monts	130 500 \$
STATION DE SKI MONT-ORIGINAL	Lac-Étchemin	125 000 \$
VALLÉE DU PARC	Shawinigan	125 000 \$
STATION RÉCRÉOTOURISTIQUE ADSTOCK	Adstock	111 500 \$
CENTRE MUNICIPAL DE SKI ALPIN	La Tuque	105 000 \$

Sans grand étonnement, l'emplacement par rapport aux centres urbains est un facteur majeur de la valeur médiane des propriétés vendues, si l'on se fie au classement des stations les plus chères. Cependant, la présence d'une station de ski importante semble aussi pouvoir influencer la valeur des propriétés sur le territoire de la ville.

## L'IMPACT D'UN CENTRE DE SKI

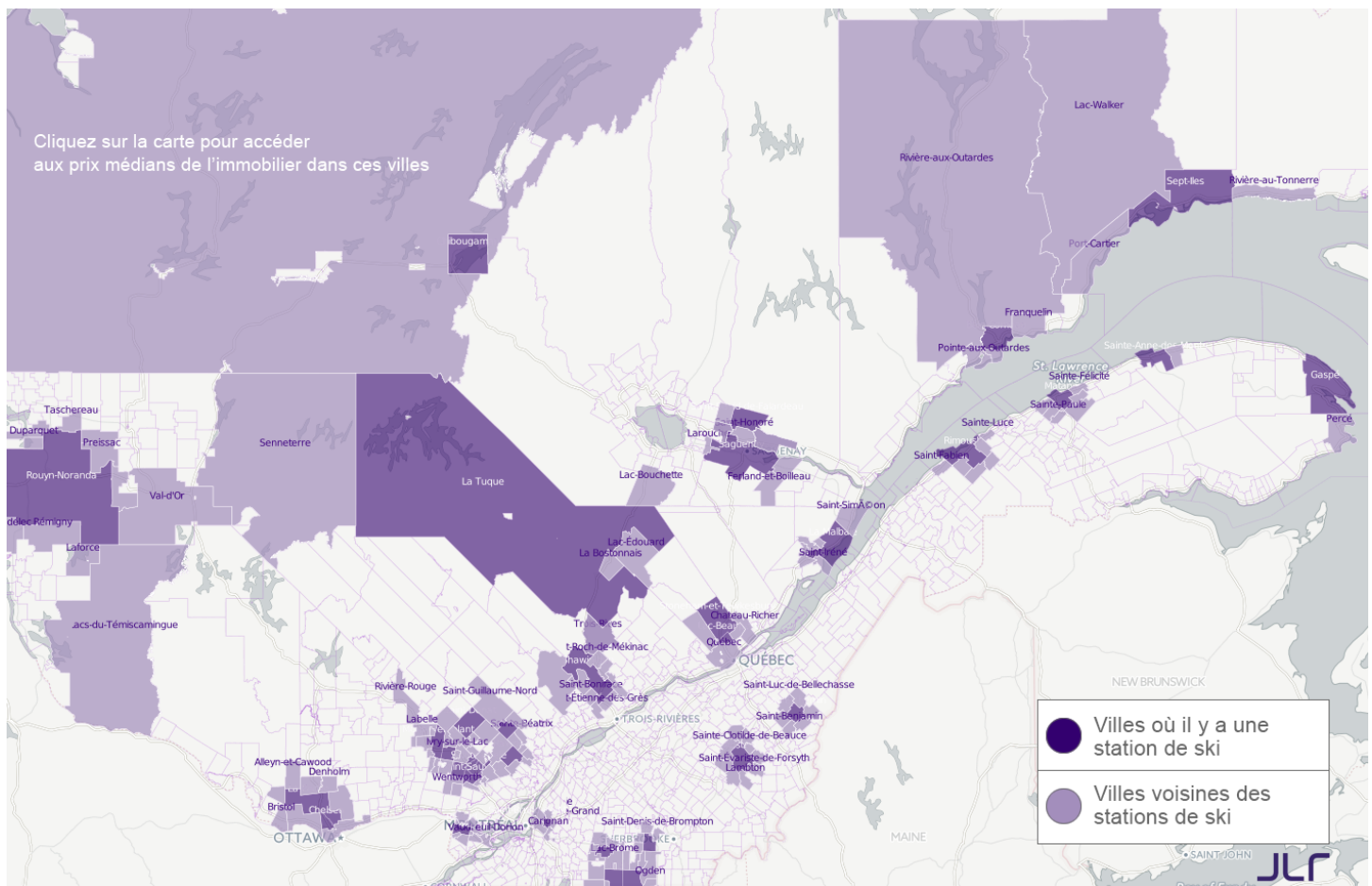
Dans les villes où se trouve une station de ski, le prix médian des unifamiliales est en moyenne supérieur de 27 500 \$ au prix médian qui a cours dans les villes limitrophes. 32 des 38 municipalités ayant une montagne skiable ont au moins une ville avoisinante comptant plus de 30 ventes d'unifamiliales en 2014. De ce nombre, 25 avaient un prix médian supérieur à celui des municipalités voisines.

La [carte ci-dessous](#) permet de comparer le prix médian d'une résidence unifamiliale dans une municipalité qui compte une station de ski de plus de 10 pistes au prix médian des villes qui l'entourent. <http://j.mp/prix-ski>

Il semble que la présence d'une montagne de ski ajoute une plus-value aux propriétés de la ville. D'une part, celle-ci peut accroître la notoriété et l'attrait de l'ensemble de la municipalité, ce qui fait en sorte que les propriétés sont plus chères et plus luxueuses sur le territoire. De plus, les propriétés aux abords des montagnes sont souvent plus somptueuses et les terrains sont coûteux. Par conséquent, ces propriétés sont susceptibles de tirer à la hausse le prix médian de l'ensemble de la ville. Une analyse graphique permet de bien déceler ce phénomène.

## ANALYSE GRAPHIQUE

En analysant deux montagnes importantes du Québec et les transactions faites dans les villes correspondantes, nous constatons clairement que la proximité de la montagne fait augmenter les prix. Le ski n'est cependant pas la seule raison de cette hausse, puisque les montagnes offrent également plusieurs autres attraits, comme la vue, la tranquillité et la proximité de la nature.



Carte interactive comparant le prix médian d'une résidence unifamiliale dans une municipalité qui compte une station de ski de plus de 10 pistes au prix médian des villes qui l'entourent. \*Un minimum de 30 transactions était requis pour établir le prix médian.

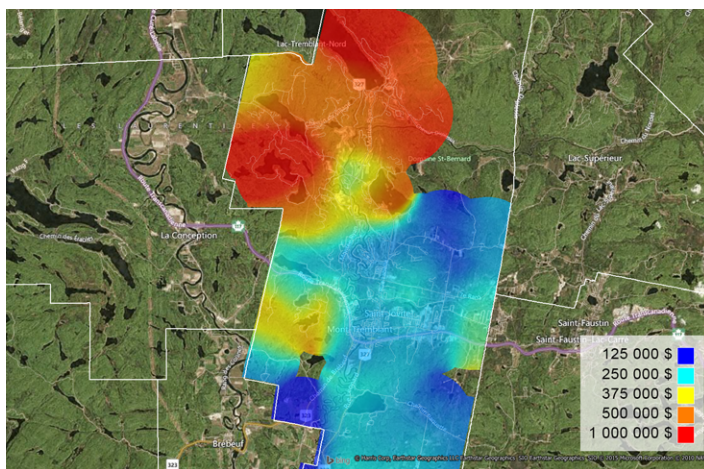
Cliquez ici pour ouvrir cette carte en mode interactif : <http://j.mp/prix-ski>

Source : © OpenStreetMap contributors ©CartoDB

## MONT-TREMBLANT

La carte d'interpolation linéaire basée sur les ventes d'unifamiliales de 2014 pour la ville de Mont-Tremblant offre un bon exemple de l'impact de la proximité d'une montagne sur le prix des propriétés. La municipalité de Mont-Tremblant est reconnue pour avoir deux marchés distincts depuis le développement immobilier au bas de la pente de ski. Près de la montagne, comme le montre la carte ci-dessous, les résidences sont beaucoup plus chères, alors que de l'autre côté de la ville, dans la partie mieux connue sous le nom de « vieux village », les résidences sont bien moins coûteuses.

Carte d'interpolation linéaire basée sur les ventes d'unifamiliales de 2014 qui démontre le prix médian selon la localisation dans la ville de Mont-Tremblant

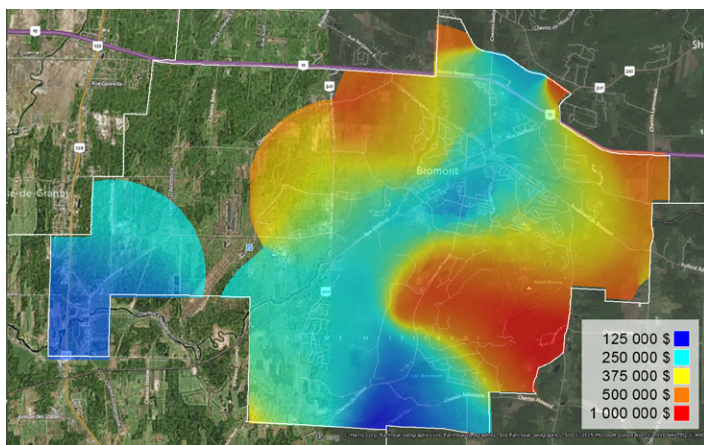


Source : © Harris Corp, Earthstar Geographics LLC Earthstat Geographics SIO Earthstar Geographics SIO © 2015 Microsoft Corporation © 2010 NAVTEQ ©AND

## BROMONT

Bromont semble contenir deux pôles où les prix sont plus élevés. Néanmoins, les résidences près de la montagne semblent généralement être plus chères.

Carte d'interpolation linéaire basée sur les ventes d'unifamiliales de 2014 qui démontre le prix médian selon la localisation dans la ville de Bromont



Source : © Harris Corp, Earthstar Geographics LLC Earthstat Geographics SIO Earthstar Geographics SIO © 2015 Microsoft Corporation © 2010 NAVTEQ ©AND

Les deux cartes montrent bien comment le prix des résidences vendues diffère selon la position de la propriété par rapport à la montagne. D'une part, les résidences à proximité des montagnes sont généralement plus luxueuses. D'autre part, les terrains y sont plus recherchés, donc plus chers, étant donné les attraits de la montagne.

## COPROPRIÉTÉ

Près des plus gros monts, on trouve souvent des copropriétés à flanc de montagne ou ailleurs dans la ville. Voici donc le prix médian des copropriétés dans les villes où on a compté plus de 30 transactions en 2014.

Liste des villes ayant un centre de ski alpin, triées par ordre de prix médian (copropriétés vendues en 2014)

Nom de la station	Ville	Prix médian
SKI SAINT-BRUNO	Saint-Bruno-de-Montarville	289 000 \$
BROMONT, MONTAGNE D'EXPÉRIENCES	Bromont	284 000 \$
TREMBLANT	Mont-Tremblant	235 000 \$
MONT SAINT-SAUVEUR/SKI MONT HABITANT	Saint-Sauveur	219 000 \$
STATION TOURISTIQUE STONEHAM	Stoneham-et-Tewkesbury	188 500 \$
MONT OLYMPIA/MONT AVILA	Piedmont	185 000 \$
CENTRE PLEIN AIR MONT KANASUTA	Rouyn-Noranda	177 181 \$
MONT-SAINTE-ANNE	Beaupré	167 891 \$
VAL-NEIGETTE	Rimouski	166 377 \$
CENTRE DE SKI MONT-BÉLU/CENTRE DE SKI MONT-FORTIN	Saguenay	164 916 \$
MONT SUTTON	Sutton	162 500 \$
SKI MONT GABRIEL/SKI CHANTECLER	Sainte-Adèle	157 250 \$
MONT ORFORD	Orford	144 750 \$

Fait intéressant : à Bromont, la copropriété médiane s'est vendue plus cher que l'unifamiliale. Cette situation est possiblement due à un effet de localisation ou encore à une plus grande proportion de constructions récentes du côté de la copropriété.

## CONCLUSION

La proximité d'une montagne permettant le ski constitue, comme un lac, un attrait pour une ville et encore plus pour les propriétés adjacentes. Cet intérêt a un prix, comme en témoignent les cartes d'interpolation linéaire et la différence de prix entre les villes ayant une montagne et les villes adjacentes à celles-ci.

## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec. Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données parmi les ventes sont éliminées des calculs. Ainsi, les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises, les ventes de succession et les ventes multiples ne sont pas incluses dans les statistiques contenues dans cette étude.



SOLUTIONS FONCIÈRES

#### À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

#### AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

#### RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

© 2015, JLR. Tous droits réservés.



[www.jlr.ca](http://www.jlr.ca)  
[info@jlr.ca](mailto:info@jlr.ca)