



SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

2016

Bilan des ventes d'unifamiliales par MRC

1er semestre de 2016

FAITS SAILLANTS

- Trois des cinq MRC ayant le plus d'augmentation du nombre de ventes d'unifamiliales lors des 2 derniers semestres sont situées en Montérégie.
- Le nombre de ventes a progressé dans 23 des 30 MRC ou TE des régions administratives de la Montérégie, de Laval, de Lanaudière et des Laurentides.
- Les ventes ont diminué entre juillet 2015 à juin 2016 comparativement à l'année précédente dans 12 des 17 MRC analysées dans les régions du Bas-Saint-Laurent, de Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine, de la Côte-Nord et du Saguenay-Lac-Saint-Jean.
- Sur 91 MRC, le prix médian a crû dans 42, il a baissé dans 33 et est resté stable dans les 16 autres.

Dans ce rapport, l'analyse du marché immobilier est effectuée par municipalités régionales de comté (MRC) ou territoires équivalents (TE). Ces divisions plus petites que les secteurs habituellement analysés permettent d'observer les spécificités de chaque coin du Québec. L'analyse porte sur la période de juillet 2015 à juin 2016 et les variations par rapport à la même période l'année précédente. Malgré le choix d'une période d'étude de 12 mois afin d'augmenter le nombre de transactions répertoriées, certaines MRC ont dû être éliminées de l'étude puisque le nombre de ventes y était trop faible [1]. Au total, 91 divisions de recensement seront analysées. Les transactions colligées par JLR comprennent toutes les ventes enregistrées au Registre foncier, soit celles effectuées par l'entremise d'un courtier, entre particuliers et les constructions neuves.

VARIATIONS DU NOMBRE DE VENTES

La carte géographique présentant les variations de ventes par MRC permet de déceler les tendances régionales. La majorité des MRC du sud-est de la province ont connu des hausses de ventes. Celles qui se situent à proximité de Montréal font également bonne figure. Dans les régions plus au nord, le bilan est mitigé puisque pour certaines MRC des hausses de ventes ont été enregistrées, alors pour d'autres ce fut plutôt des baisses.

Un des facteurs majeurs expliquant les variations de ventes et la vigueur du marché immobilier à long terme est la démographie. Une population en forte croissance entraînera une demande plus grande pour l'immobilier donc un marché appelé à croître en taille et par conséquent, davantage de ventes. D'un autre côté, une diminution de la population a un impact négatif sur la demande et implique généralement des diminutions de ventes à long terme.

Or, au Québec, l'évolution de la population est très différente d'une région à l'autre. Ainsi, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) projette des augmentations de population entre 2011 et 2036 particulièrement élevées en périphérie de Montréal.

Perspectives démographiques de l'ISQ 2011-2036 à proximité de Montréal :

- Laval (+30,7 %);
- Lanaudière (+30,6 %);
- Laurentides (+27,7 %);
- Montérégie (+21,1 %).

Ces hausses sont plus élevées que celle projetée pour l'ensemble du Québec (+17,1 %). Dans ces régions, les ventes d'unifamiliales ont progressé sur 1 an dans 23 MRC ou TE, elles ont stagné dans 2 et diminué dans 5. Ainsi, la tendance générale dans ces régions semble suivre les projections démographiques.

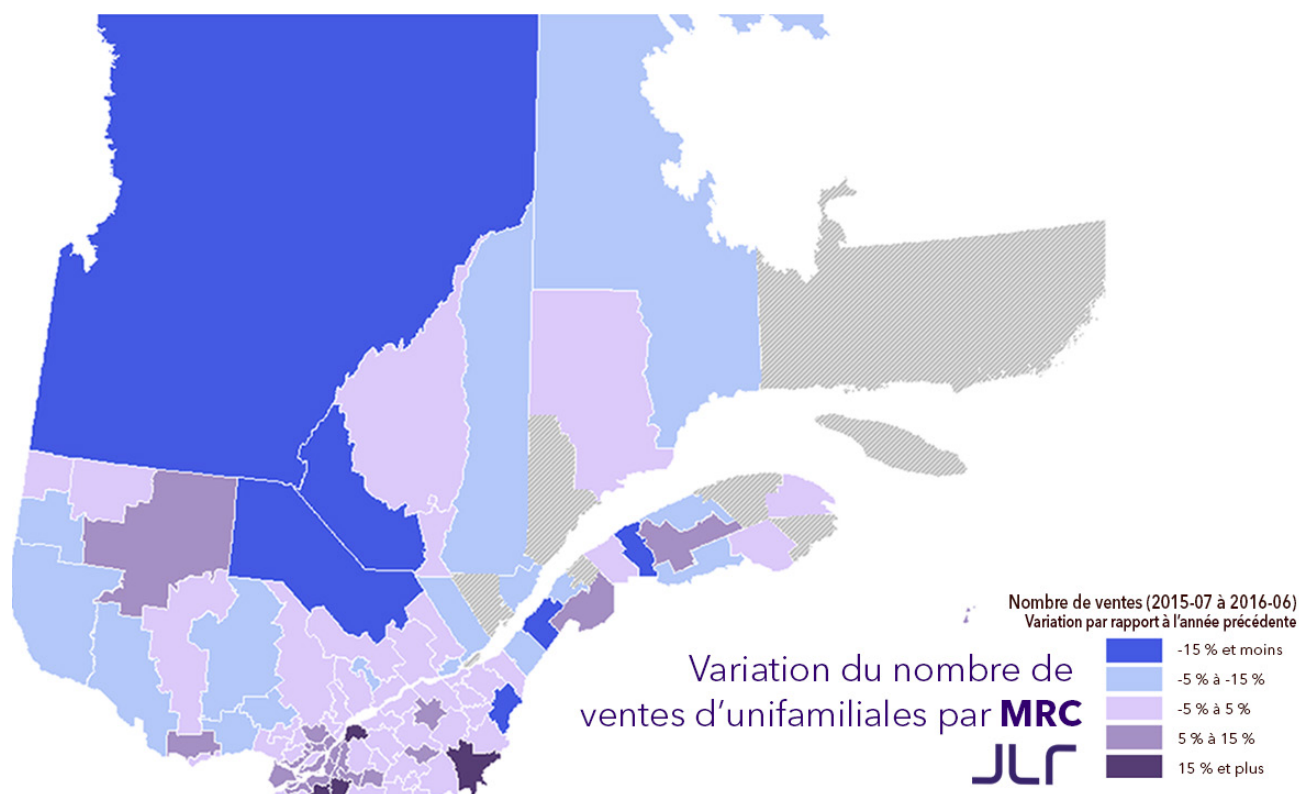
D'un autre côté, l'ISQ prévoit des baisses de population dans quatre régions administratives.

Perspectives démographiques de l'ISQ 2011-2036

- Côte-Nord (-2,7 %);
- Saguenay-Lac-Saint-Jean (-0,5 %);
- Bas-Saint-Laurent (-1,8 %);
- Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (-3,9 %).

Dans ces régions, 12 MRC ont connu des baisses de ventes alors que 5 ont enregistré des hausses. Les variations à la baisse des ventes d'unifamiliales pour plusieurs MRC sont conséquentes avec les tendances démographiques à long terme.

[1] Les MRC de l'Île d'Orléans, de Minganie-Le Golfe-du-Saint-Laurent, Le Rocher-Percé, Charlevoix, La Haute-Côte-Nord, La Haute-Gaspésie et Les Basques ont été exclus de l'analyse.



JLR et Fichier des limites cartographiques des divisions de recensement – Recensement de 2011, produit no 92-163-X au catalogue de Statistique Canada

Certaines MRC ont connu des bonds de ventes particulièrement importants. Trois des cinq régions ayant connu les plus fortes augmentations (Le Haut-Richelieu, Les Jardins-de-Napierville et Pierre-De-Saurel) se situent en Montérégie. Pour le Haut-Richelieu et les Jardins-de-Napierville, les hausses sont, entre autres, causées par des augmentations de ventes de propriétés neuves. Ces régions accueilleront davantage d'habitants au cours des prochaines années selon les projections de l'ISQ, par conséquent, il est normal d'y observer des hausses d'acquisitions de nouvelles propriétés. Pour Le Granit, les hausses sont plus surprenantes, mais il faut mentionner que les ventes avaient particulièrement chuté en 2015. L'augmentation doit cependant être interprétée avec prudence, car le nombre de ventes est relativement faible ce qui implique une volatilité importante des transactions répertoriées.

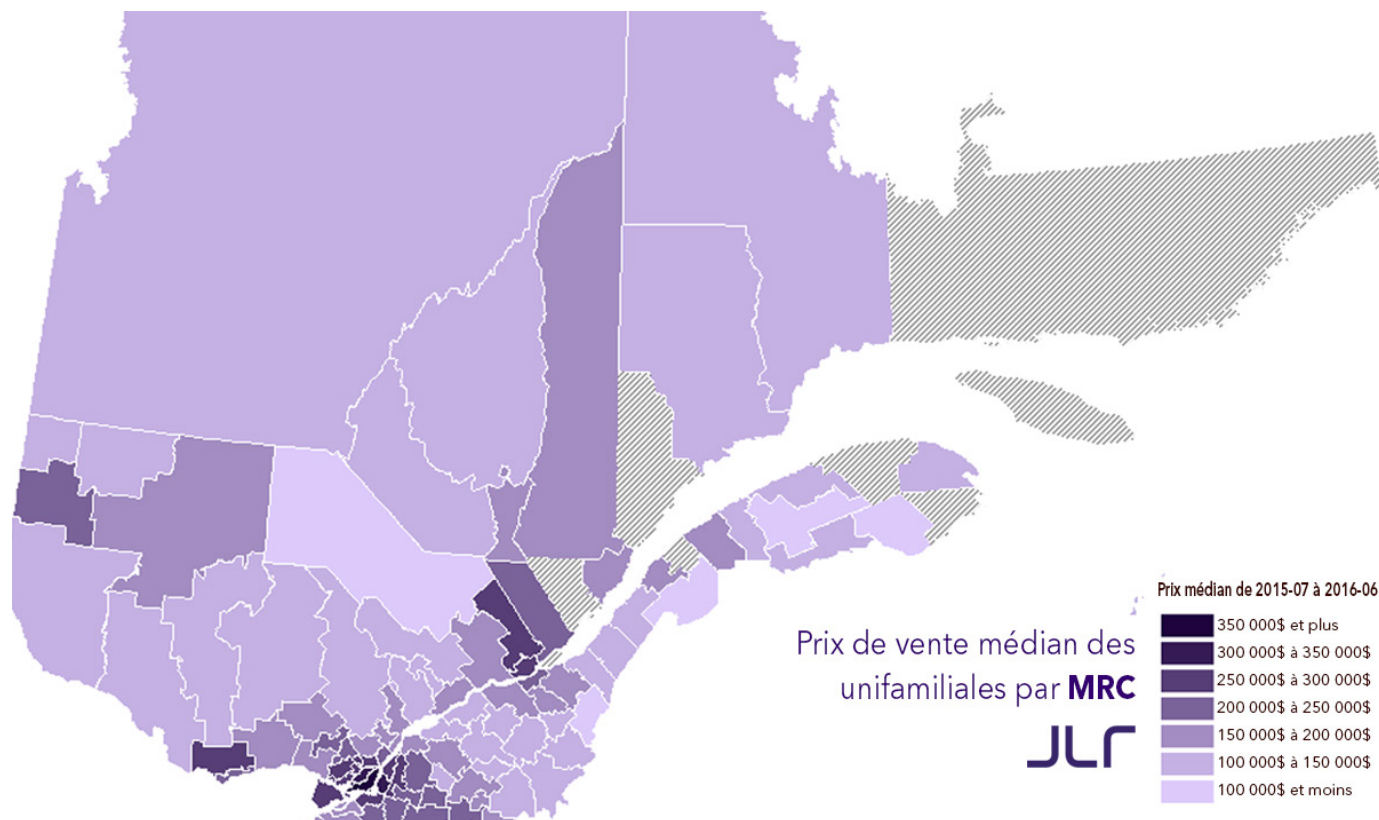
Top 5 des plus grandes augmentations de ventes d'unifamiliales

MRC ou TE	Nombre de ventes - juillet 2015 à juin 2016	Variation (1 an)
Le Granit	304	29 %
Le Haut-Richelieu	1351	21 %
Les Jardins-de-Napierville	331	20 %
Pierre-De Saurel	543	20 %
Montcalm	938	15 %

Certaines régions ont connu des situations inverses avec des baisses significatives de ventes. Pour les 5 MRC avec les plus fortes baisses de ventes, le nombre de transactions est plutôt faible ce qui implique que de petites diminutions des ventes causent d'importantes baisses en pourcentage. Deux de ces cinq MRC (La Mitis et Kamouraska) sont situées au Bas-Saint-Laurent. Il est peu étonnant d'observer une contraction des ventes dans 4 des 5 MRC puisque l'ISQ projette des baisses de population entre 2011 et 2036 pour La Tuque, La Mitis, Les Etchemins et Kamouraska. Si les prévisions démographiques sont justes, le marché immobilier risque de demeurer au ralenti dans ces MRC au cours des prochaines années comparativement aux régions où des hausses de population sont attendues. Néanmoins, d'autres facteurs pourront également influencer le marché comme les variations du taux d'intérêt et les changements de règles d'emprunt, mais dans ces cas, les impacts se feront sentir partout en province.

Top 5 des plus grandes baisses de ventes d'unifamiliales

MRC ou TE	Nombre de ventes	Variation (1 an)
Nord-du-Québec	123	-29 %
La Tuque	109	-20 %
La Mitis	169	-18 %
Les Etchemins	160	-18 %
Kamouraska	163	-16 %



JLR et Fichier des limites cartographiques des divisions de recensement –, Recensement de 2011, produit no 92-163-X au catalogue de Statistique Canada

PRIX DE VENTE MÉDIAN

Sans surprise, près des centres urbains de Montréal et de Québec, les prix tendent à être plus élevés comme le démontre la carte suivante.

Au sommet des plus hauts prix, on retrouve les MRC de Montréal et ses banlieues. Montréal se distingue particulièrement avec un prix de 100 000 \$ supérieur à la 2e plus chère MRC.

Top 5 des plus chères

MRC ou TE	Prix médian
Montréal	415 000 \$
Longueuil	315 000 \$
Laval	308 250 \$
La Vallée-du-Richelieu	290 000 \$
Thérèse-De Blainville	286 000 \$

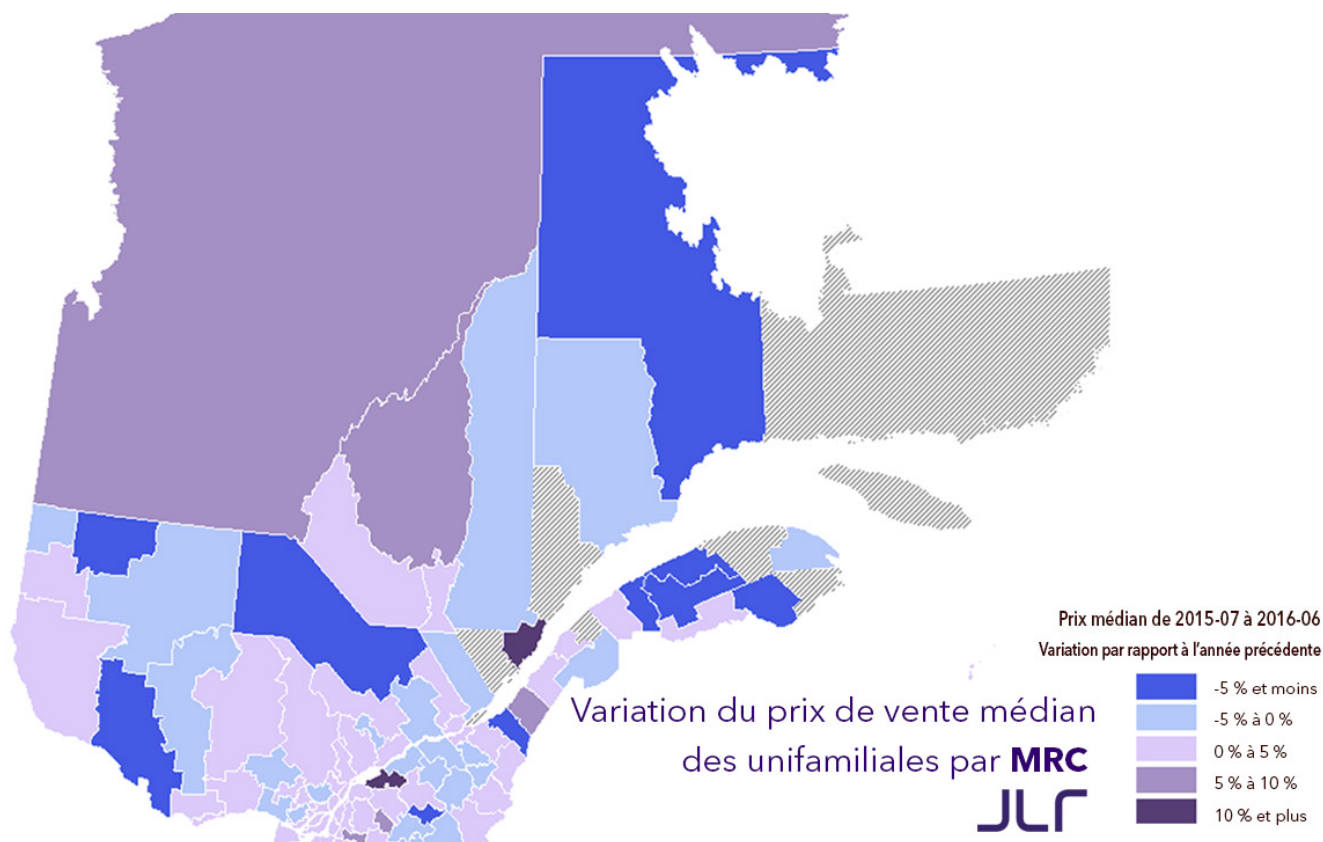
Et les moins chères :

Certaines MRC ont des prix de vente largement inférieurs à ceux de Montréal. Dans les MRC de Les Etchemins, Témiscouata, La Matapédia, La Tuque et Bonaventure, le prix médian entre la mi-2015 et la mi-2016 atteint moins de 100 000 \$.

VARIATION DU PRIX MÉDIAN

Pour certaines MRC, le prix médian varie grandement lors des deux derniers semestres comparativement aux deux précédents. Cette situation s'observe principalement dans les MRC où le nombre de transactions est faible. Il faut rester prudent dans les conclusions pour ces cas puisque les effets aléatoires sont importants.

Néanmoins, la carte géographique montre bien la croissance dans les MRC ou TE de Montréal et ses banlieues. Pour les régions moins peuplées, il est plus difficile de noter une conclusion générale. Sur 91 MRC, le prix médian a crû dans 42, il a baissé dans 33 et est resté stable dans les 16 autres. Dans la majorité des MRC, les variations sont assez faibles, avec 70 des 91 MRC analysées ayant connu des écarts de prix par rapport à l'année dernière de 4 % ou moins.



JLR et Fichier des limites cartographiques des divisions de recensement —, Recensement de 2011, produit no 92-163-X au catalogue de Statistique Canada

VARIATION DU PRIX MÉDIAN DES UNIFAMILIALES PAR MRC

La division du territoire québécois en MRC permet de voir l'hétérogénéité du marché immobilier. Les tendances du marché montréalais sont souvent complètement différentes de celles en Gaspésie où la population est beaucoup moins dense. Par conséquent, il convient alors de faire une analyse par secteur qui permet de s'adresser aux spécificités de chaque marché, et ce, même si cela implique quelques contraintes en termes de volatilité des prix et du nombre de ventes.

En résumé, dans le secteur des unifamiliales, le bilan est très différent d'une MRC à l'autre. Montréal et ses banlieues font bonne figure alors qu'ailleurs au Québec les tendances sont moins marquées. À long terme, les projections démographiques seront à surveiller pour déterminer les régions à fort potentiel de croissance immobilière et celles où le marché sera difficile. Qui plus est, le vieillissement de population dans plusieurs régions risque d'avoir des impacts sur le type d'habitation recherché.

ANNEXE

Pour plus de détails sur les différentes MRC et TE du Québec, vous pouvez consulter le tableau ci-bas et la carte interactive. <http://j.mp/1PaJEis>

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Certaines régions comptent trop peu de valeur pour obtenir des statistiques fiables. Le seuil minimal exigé est de 100 transactions afin de calculer le prix médian. 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 pour les calculs statistiques. 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 rapportées dans cette étude.

POUR PLUS DE DÉTAILS

Consultez l'étendue des publications JLR à cette adresse : <http://blog.jlr.ca/category/dossiers/>

Consultez le [Radar immobilier](#) pour obtenir plus d'information sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur.

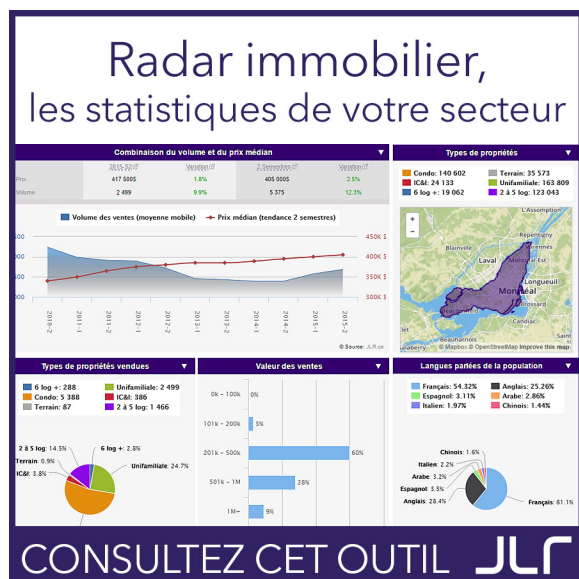


TABLEAU COMPLET DES STATISTIQUES DU SECTEUR DE L'UNIFAMILIALE DE JUILLET 2015 À JUIN 2016 PAR MRC ET LES VARIATIONS PAR RAPPORT À JUILLET 2014 À JUIN 2015.

MRC	Nombre de vente Juillet 2015 à juin 2016	Prix médian 12 mois	Variation du nombre	Variation du prix
Abitibi	272	146 500 \$	0 %	-5 %
Abitibi-Ouest	206	114 000 \$	-1 %	-1 %
Acton	162	149 250 \$	-2 %	8 %
Antoine-Labelle	435	132 500 \$	-10 %	0 %
Argenteuil	456	158 500 \$	-5 %	-2 %
Arthabaska	814	145 000 \$	-1 %	4 %
Avignon	117	102 000 \$	-15 %	2 %
Beauce-Sartigan	480	144 148 \$	0 %	4 %
Beauharnois-Salaberry	628	185 000 \$	5 %	0 %
Bécancour	230	128 000 \$	-3 %	-2 %
Bellechasse	426	160 000 \$	-5 %	3 %
Bonaventure	117	97 500 \$	-5 %	-10 %
Brome-Missisquoi	712	212 100 \$	5 %	-1 %
Charlevoix-Est	103	150 000 \$	-11 %	20 %
Coaticook	164	170 000 \$	4 %	10 %
D'Autray	532	175 000 \$	2 %	3 %
Deux-Montagnes	1200	250 000 \$	6 %	1 %
Drummond	1074	169 450 \$	4 %	3 %
Franchville	1310	160 000 \$	1 %	0 %
Gatineau	3133	243 000 \$	-1 %	1 %
Joliette	611	190 000 \$	1 %	4 %
Kamouraska	163	125 000 \$	-16 %	4 %
La Côte-de-Beaupré	276	210 000 \$	-7 %	-4 %
La Côte-de-Gaspé	123	115 000 \$	-3 %	-2 %
La Haute-Yamaska	898	205 000 \$	13 %	1 %
La Jacques-Cartier	657	256 000 \$	-2 %	1 %
La Matapédia	178	77 000 \$	12 %	-14 %
La Mitis	169	105 000 \$	-18 %	-6 %
La Nouvelle-Beauce	371	167 000 \$	-1 %	-2 %
La Rivière-du-Nord	1847	224 300 \$	2 %	1 %
La Tuque	109	85 000 \$	-20 %	-13 %
La Vallée-de-la-Gatineau	258	113 750 \$	-5 %	-1 %
La Vallée-de-l'Or	545	184 864 \$	14 %	0 %

MRC	Nombre de vente Juillet 2015 à juin 2016	Prix médian 12 mois	Variation du nombre	Variation du prix
La Vallée-du-Richelieu	1639	290 000 \$	5 %	1 %
Lac-Saint-Jean-Est	449	150 000 \$	2 %	0 %
L'Assomption	1398	247 000 \$	10 %	1 %
Laval	3238	308 250 \$	4 %	0 %
Le Domaine-du-Roy	269	125 000 \$	-16 %	2 %
Le Granit	304	100 000 \$	29 %	0 %
Le Haut-Richelieu	1351	232 000 \$	21 %	1 %
Le Haut-Saint-François	269	141 000 \$	-2 %	-1 %
Le Haut-Saint-Laurent	224	174 500 \$	-1 %	13 %
Le Fjord-du-Saguenay	1223	177 000 \$	-9 %	-2 %
Le Val-Saint-François	290	168 500 \$	-4 %	-1 %
L'Érable	247	122 000 \$	10 %	-1 %
Les Appalaches	428	109 500 \$	-3 %	0 %
Les Collines-de- l'Outaouais	754	259 700 \$	6 %	2 %
Les Etchemins	160	75 000 \$	-18 %	0 %
Les Îles-de-la-Madeleine	115	106 300 \$	8 %	4 %
Les Jardins-de-Napierville	331	227 000 \$	20 %	0 %
Les Laurentides	678	189 000 \$	-11 %	-1 %
Les Maskoutains	731	212 000 \$	0 %	1 %
Les Moulins	1850	270 000 \$	9 %	4 %
Les Pays-d'en-Haut	797	235 000 \$	3 %	0 %
Les Sources	140	100 000 \$	9 %	-13 %
Lévis	1210	245 800 \$	1 %	0 %
L'Islet	146	107 500 \$	-6 %	8 %
Longueuil	3223	315 000 \$	7 %	2 %
Lotbinière	450	164 674 \$	-1 %	-3 %
Manicouagan	219	146 000 \$	-3 %	-4 %
Marguerite-D'Youville	941	265 000 \$	5 %	1 %
Maria-Chapdelaine	253	115 000 \$	3 %	8 %
Maskinongé	359	130 000 \$	4 %	1 %
Matanie	181	109 000 \$	-9 %	-8 %
Matawinie	935	145 000 \$	0 %	0 %
Mékinac	165	114 000 \$	-4 %	1 %
Memphrémagog	753	223 000 \$	4 %	-1 %
Mirabel	672	285 000 \$	3 %	-1 %
Montcalm	938	176 000 \$	15 %	-1 %

MRC	Nombre de vente Juillet 2015 à juin 2016	Prix médian 12 mois	Variation du nombre	Variation du prix
Montmagny	206	107 750 \$	-3 %	-10 %
Montréal	5426	415 000 \$	5 %	4 %
Nicolet-Yamaska	251	127 093 \$	4 %	11 %
Nord-du-Québec	123	124 000 \$	-29 %	7 %
Papineau	375	150 000 \$	-8 %	1 %
Pierre-De Saurel	543	160 000 \$	20 %	2 %
Pontiac	171	100 000 \$	-10 %	-13 %
Portneuf	751	170 360 \$	4 %	-3 %
Québec	3486	259 802 \$	-6 %	2 %
Rimouski-Neigette	576	184 864 \$	-1 %	2 %
Rivière-du-Loup	310	155 000 \$	-5 %	0 %
Robert-Cliche	144	118 750 \$	-2 %	-1 %
Roussillon	2199	271 000 \$	10 %	3 %
Rouville	419	228 000 \$	14 %	6 %
Rouyn-Noranda	399	205 000 \$	-7 %	5 %
Sept Rivières -- Caniapiscau	344	120 500 \$	-12 %	-17 %
Shawinigan	380	124 950 \$	-7 %	-3 %
Sherbrooke	1477	193 000 \$	1 %	-1 %
Témiscamingue	188	114 000 \$	-15 %	5 %
Témiscouata	173	75 000 \$	5 %	-2 %
Thérèse-De Blainville	1716	286 000 \$	6 %	0 %
Vaudreuil-Soulanges	2135	270 000 \$	7 %	0 %

*Les MRC de l'Île d'Orléans, de Minganie-Le Golfe-du-Saint-Laurent, Le Rocher-Percé, Charlevoix, La Haute-Côte-Nord, La Haute-Gaspésie et Les Basques ont été exclus de l'analyse.



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