



JLR

**30 ANS DE
SOLUTIONS
FONCIÈRES**
1986 - 2016

ÉTUDE JLR

La valeur des propriétés aux abords de 36 terrains de golf du Québec

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- La différence de la valeur médiane entre une propriété en bordure d'un terrain de golf et une propriété seulement à proximité atteint en moyenne 82 989 \$ selon les données colligées par JLR.
- Les résidences unifamiliales situées en bordure du golf Le Géant sont les plus dispendieuses avec une valeur moyenne de 923 724 \$.
- Seulement 158 unifamiliales ont été vendues en 2015 aux abords des 36 terrains de golf analysés.
- Le prix médian de ces ventes a atteint 471 500 \$, soit un peu plus de deux fois le prix médian des unifamiliales vendues dans l'ensemble de la province.

Un des facteurs importants dans le choix d'une propriété est la localisation. Généralement, les individus cherchent à être à une distance raisonnable de leur travail, mais plusieurs donnent également une valeur à d'autres attraits tels qu'un lac ou une montagne. Selon les plus récentes données colligées par JLR, il semble que les gens accordent une valeur à habiter en bordure d'un golf.

Afin d'analyser l'impact de la proximité d'un terrain de golf sur la valeur d'une propriété, nous avons ciblé 36 golfs du Québec où le nombre de propriétés en bordure permettait d'établir une valeur médiane représentative. Pour l'analyse, une résidence unifamiliale était considérée comme ayant une vue sur le terrain de golf si aucune rue ne la séparait du parcours de golf et si elle était à distance raisonnable de celui-ci selon des images satellites. Par la suite, la valeur de ces propriétés a été comparée à celles des propriétés avoisinantes n'ayant pas de frontière commune avec le terrain de golf, mais étant situées à moins de 200 m de celui-ci. Le tableau présente la valeur médiane des unifamiliales en fonction de leur situation par rapport au parcours de golf, le tout, selon l'évaluation municipale en valeur uniformisée de 2016.

LE CONSTAT

La valeur médiane des propriétés est supérieure en bordure des parcours de golf qu'à proximité de ceux-ci pour 33 terrains sur 36. La différence de la valeur médiane atteint en moyenne 82 989 \$ selon les données colligées par JLR. Pour le terrain Le Parcours du Cerf, l'écart atteint 277 250 \$. Il est fort probable que la différence de valeur ne soit pas seulement causée par une prime pour la proximité du terrain, mais également par le fait que les propriétés construites aux abords de terrains de golf sont plus luxueuses. Habituellement, près des centres d'intérêt donnant une valeur ajoutée à une propriété, les résidences ont tendance à être plus luxueuses. Le meilleur exemple est probablement les propriétés situées à proximité d'un cours d'eau.

Les clubs de golf l'Islesmere, Laval-sur-le-Lac et Royal Québec font exception en affichant des valeurs médianes plus basses pour les propriétés en bordure du terrain. Pour le Club de Golf l'Islesmere et le Club Laval-sur-le-Lac, cela s'explique possiblement par la présence d'un plan d'eau en retrait du club de golf. L'attrait du cours d'eau est susceptible de biaiser la comparaison puisque les propriétés situées en bordure de l'eau sont généralement plus luxueuses et chères. Par conséquent, ces propriétés font grimper la valeur médiane des résidences sans frontière avec le terrain de golf.

C'est aux frontières du Golf Le Géant que la valeur des résidences est la plus élevée avec une médiane de 923 724 \$. Il s'agit d'un coin assez luxueux puisque même les propriétés n'ayant pas de vue sur le parcours de golf, tout en étant situées à proximité, ont une valeur médiane selon l'évaluation de 818 010 \$.

PROPRIÉTÉS VENDUES EN BORDURE D'UN TERRAIN DE GOLF

En 2015, selon les ventes du Registre foncier colligées par JLR, 158 unifamiliales situées en bordure d'un des 36 terrains de golf analysés pour l'étude ont été achetées. Elles ont été acquises à un prix médian de 471 500 \$, soit un peu plus de deux fois le prix des unifamiliales vendues dans l'ensemble de la province.

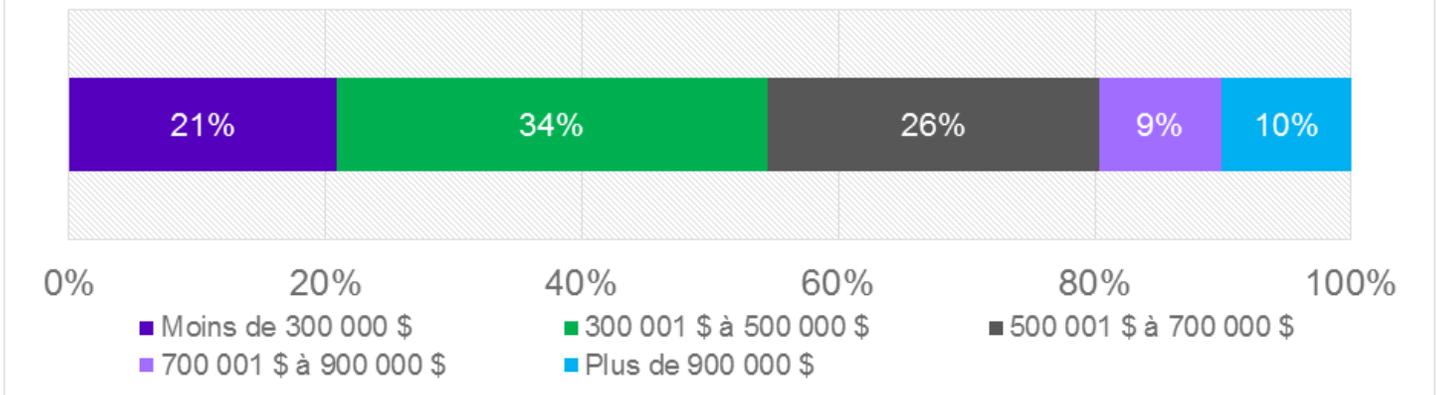
Nom du terrain	Ville	Valeur en bordure du terrain	Sans vue sur le terrain de golf ¹	Différence de valeur	Pourcentage de différence
Golf Le Géant	Mont-Tremblant	923 724 \$	818 010 \$	105 714 \$	13 %
Club de Golf St-Raphaël	Montréal	764 536 \$	558 505 \$	206 031 \$	37 %
Club de Golf Candiac	Candiac	750 100 \$	551 800 \$	198 300 \$	36 %
Le Parcours du Cerf	Longueuil	672 400 \$	395 150 \$	277 250 \$	70 %
Club de Golf Le Fontainebleau	Blainville	654 150 \$	594 000 \$	60 150 \$	10 %
Country Club Montréal	Saint-Lambert	637 500 \$	577 250 \$	60 250 \$	10 %
Le Blainvillier	Blainville	627 600 \$	454 400 \$	173 200 \$	38 %
Club de Golf Ste-Rose	Laval	620 200 \$	508 400 \$	111 800 \$	22 %
Club de Golf Balmoral	Morin-Heights	596 031 \$	419 536 \$	176 495 \$	42 %
Club de Golf Lorraine	Rosemère (terrain situé à Lorraine)	585 098 \$	504 314 \$	80 784 \$	16 %
Club de Golf Rivermead	Gatineau	578 081 \$	443 838 \$	134 242 \$	30 %
Club de Golf Atlantide	Notre-Dame de l'Île-Perrot	523 100 \$	408 200 \$	114 900 \$	28 %
Club de Golf Meadowbrook	Côte-Saint-Luc/Montréal-Ouest	514 124 \$	454 629 \$	59 495 \$	13 %
Club de Golf Bonniebrook	Saint-Colomban	468 600 \$	253 600 \$	215 000 \$	85 %
Club de Golf Boucherville	Boucherville	461 300 \$	363 300 \$	98 000 \$	27 %
Golf Le Boisé	Terrebonne	479 745 \$	386 768 \$	92 978 \$	24 %
Club de golf La Seigneurie	Mont-Saint-Hilaire	453 061 \$	355 612 \$	97 449 \$	27 %
Club de Golf Beaconsfield	Pointe-Claire	432 062 \$	377 629 \$	54 433 \$	14 %
Club de golf Les Vieux-Moulins	Gatineau	412 828 \$	354 242 \$	58 586 \$	17 %
Club de Golf Hautes Plaines	Gatineau	405 808 \$	266 010 \$	139 798 \$	53 %

¹ Propriétés situées à moins de 200 mètres du parcours de golf, mais sans frontière commune avec le terrain.

Nom du terrain	Ville	Valeur en bordure du terrain	Sans vue sur le terrain de golf ¹	Différence de valeur	Pourcentage de différence
Club de Golf Rosemère	Rosemère	401 569 \$	368 578 \$	32 990 \$	9 %
Golf La Prairie	La Prairie	393 939 \$	349 798 \$	44 141 \$	13 %
Club de Golf Islesmere	Laval	392 600 \$	395 000 \$	-2 400 \$	-1 %
Club de Golf Whitlock	Hudson	391 750 \$	378 150 \$	13 600 \$	4 %
Club de Golf Chambly	Chambly	379 362 \$	354 681 \$	24 681 \$	7 %
Club de Golf de Cap-Rouge	Québec	379 000 \$	354 000 \$	25 000 \$	7 %
Club de Golf des Légendes	Saint-Jean-sur-Richelieu	355 700 \$	342 200 \$	13 500 \$	4 %
Golf du parcours du Vieux Village/ Le Royal Bromont²	Bromont	354 947 \$	288 245 \$	66 702 \$	23 %
Golf Château-Bromont	Bromont	354 096 \$	271 968 \$	82 128 \$	30 %
Club Laval-sur-le-Lac	Laval	331 150 \$	358 800 \$	-27 650 \$	-8 %
Club de Golf Lorette	Québec	314 000 \$	263 000 \$	51 000 \$	19 %
Club de Golf Beloeil	Beloeil	289 684 \$	251 211 \$	38 474 \$	15 %
Club de Golf Sherbrooke	Sherbrooke	263 800 \$	238 800 \$	25 000 \$	10 %
Club de Golf Royal Québec	Boischatel	256 700 \$	266 100 \$	-9 400 \$	-4 %
Club de Golf Ki-8-Eb	Trois-Rivières	245 500 \$	192 000 \$	53 500 \$	28 %
Club de Golf et Curling de Thetford	Thetford Mines	196 000 \$	154 500 \$	41 500 \$	27 %

² Ces deux terrains ont été regroupés vu leur proximité qui rendait l'analyse complexe.

Répartition des ventes d'unifamiliales avec vue sur le terrain de golf en fonction du prix de vente



LE PARCOURS DU CERF

Un des meilleurs exemples de développement immobilier axé sur l'attrait du golf au Québec est probablement Le Parcours du Cerf à Longueuil. Plusieurs nouvelles constructions ont été érigées dans ce secteur au cours des dernières années. Avec 430 unifamiliales situées en bordure du parcours, ce club compte aujourd'hui le plus grand nombre de résidences avec vue sur le terrain au Québec. En 2015, 27 unifamiliales ayant une frontière avec Le Parcours du Cerf ont été vendues. Parmi celles-ci, 8 ont été acquises pour plus de 900 000 \$. En bordure du terrain, la valeur médiane des maisons atteint 672 400 \$ selon l'évaluation municipale.

CONCLUSION

Il est difficile d'isoler la prime à déboursier pour acquérir une propriété en bordure d'un terrain de golf des autres caractéristiques des résidences ayant une influence sur le prix. De plus, la prime peut différer d'un terrain de golf à l'autre en fonction de l'intérêt que suscite celui-ci. Néanmoins, à la lumière des informations collectées, il semble que les propriétés plus chères construites en bordure des terrains de golf sont le reflet de l'existence d'un attrait à habiter à la frontière d'un parcours.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec (incluant les ventes avec et sans courtiers). Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données ont été éliminées pour les calculs statistiques, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur ou égal à 5 000 \$, les ventes multiples et les ventes liées.

POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

Consultez l'étendue des publications JLR à cette adresse : blog.jlr.ca/publications

Consultez le Radar immobilier pour obtenir des statistiques sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur, à cette adresse : www.jlr.ca/radarimmobilier





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 ».

© 2016, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca
info@jlr.ca