



SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

---

# Portrait du prix des unifamiliales dans 100 villes du Québec

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

Les analyses du marché immobilier pour l'ensemble du Québec sont nécessaires à l'établissement de tendances générales, mais pour connaître l'état de la situation dans sa région ou sa ville, une vision plus rapprochée est utile. Le type de propriété résidentielle, le prix et le nombre des habitations vendues varient d'une ville à l'autre puisque l'économie et les tendances démographiques sont propres à chaque secteur. Ainsi, JLR vous propose dans ce rapport un portrait des 100 villes du Québec les plus importantes en termes de nombre de ventes d'unifamiliales annuellement.

Certaines petites villes peuvent tout de même présenter des variations importantes du prix médian qui ne sont pas représentatives de l'état de leur marché. Cet effet peut s'expliquer dans un contexte où la composition du marché diffère d'une année à l'autre. Par exemple, il se peut qu'exceptionnellement les propriétés vendues durant une année soient de plus grande qualité que la moyenne des ventes habituelles des autres années. Celles-ci ne sont alors pas représentatives de l'ensemble du marché de la ville et tirent les prix vers le haut. Les statistiques présentées dans cette étude ont été calculées par JLR à partir des actes publiés au Registre foncier.

## LES PRIX

Sans surprise, Westmount domine le classement des villes en ce qui concerne le prix médian le plus élevé des unifamiliales acquises en 2016 avec un montant médian déboursé pour l'achat de 1 410 000 \$. Une deuxième ville présente un prix médian supérieur à 1 million : Mont-Royal (1 075 000 \$). À la troisième place au classement, le prix diminue de près de la moitié. Ainsi, le coût médian d'une unifamiliale à Saint-Lambert était de 554 000 \$ en 2016.

Pour des plus petits budgets, il faut se tourner vers Thetford Mines où la maison médiane s'est vendue près de 14 fois moins cher qu'à Westmount soit 103 000 \$. Le prix médian est également peu élevé à Shawinigan (121 500 \$) et à Saint-Calixte (125 000 \$).

## DE LA CROISSANCE CETTE ANNÉE

Tout au haut du classement de la hausse du prix médian des unifamiliales en 2016 par rapport à l'année dernière, on retrouve la ville de Saint-Calixte avec une augmentation de prix de 25 %. Il faut dire que le prix médian avait chuté anormalement en 2015. Il est certain qu'une aussi grande croissance ne pourra être soutenue pour les années à suivre, mais cette ville demeure tout de même à surveiller puisque quelques projets domiciliaires sont en cours.

Au 2e rang, on retrouve la ville de Bromont. Le prix médian des unifamiliales était plutôt stable depuis quelques années dans cette municipalité, mais celui-ci a bondi en 2016.

Les villes connaissant les plus fortes croissances annuelles varient souvent d'une année à l'autre, mais, sur une plus longue période, certaines se distinguent.

## L'ABITIBI-TÉMISCAMINGUE RAFLE LA PALME DE LA CROISSANCE SUR 10 ANS

Malgré un ralentissement de la croissance des prix depuis quelques années, les hausses ont été majeures au Québec depuis 2006. Pour l'ensemble de la province, le prix médian d'une unifamiliale a crû de 53 % sur 10 ans. Le constat diffère cependant d'une municipalité à l'autre.

Les 2 villes avec la plus forte augmentation du prix médian sur 10 ans sont situées en Abitibi-Témiscamingue; il s'agit de Rouyn-Noranda (+136 %) et de Val-d'Or (+120 %). D'autres villes de l'Abitibi-Témiscamingue telles qu'Amos et La Sarre auraient aussi pu se positionner dans le haut du classement, mais elles n'étaient pas parmi les 100 villes où il y a eu le plus de transactions.

Cette région a grandement profité de la hausse de la valeur des métaux entre 2006 et 2011 ce qui a eu pour conséquence de faire flamber le prix des propriétés. Selon les chiffres de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) de 2014, 18,7 % du PIB de l'Abitibi-Témiscamingue provenait de l'extraction minière, de l'exploitation en carrière et extraction de pétrole et de gaz. L'immobilier dans cette région est donc fortement relié au cours des matières premières. Au Québec, cette même industrie serait associée à seulement 1,49 % du PIB.

Dans le cas de l'Abitibi-Témiscamingue, la valeur de l'or est particulièrement importante. Or, celle-ci a plus que triplé entre 2006 et 2011 selon l'Index Mundi. Le prix des matières premières a chuté par la suite. Par contre, étant donné que l'or est souvent utilisé comme valeur refuge, sa baisse de prix fut moins importante que celle des autres minéraux. De plus, son cours a recommencé à croître en 2016. Par conséquent, l'augmentation du prix des maisons fut moins exceptionnelle entre 2011 à 2016, mais elle s'est tout de même poursuivie tranquillement.

Le marché résidentiel de luxe a également eu le vent dans les voiles au cours des 10 dernières puisque le prix a crû de 89 % sur 10 ans à Mont-Royal et de 76 % à Westmount, ce qui les positionnent respectivement au 5e et 10e rang des plus importantes augmentations de prix.

## UN CYCLE PLUS DIFFICILE POUR CERTAINES VILLES

Les trois villes ayant connu les plus faibles hausses de prix sont situées dans les Laurentides. Il s'agit de Mont-Tremblant (+16 %), Saint-Sauveur (+18 %) et de Lorraine (25 %). Mont-Tremblant a crû rapidement au début des années 2000, mais la dernière crise économique a durement touché cette ville. Depuis, le marché immobilier connaît des difficultés et les délais de revente sont particulièrement élevés dans cette municipalité.

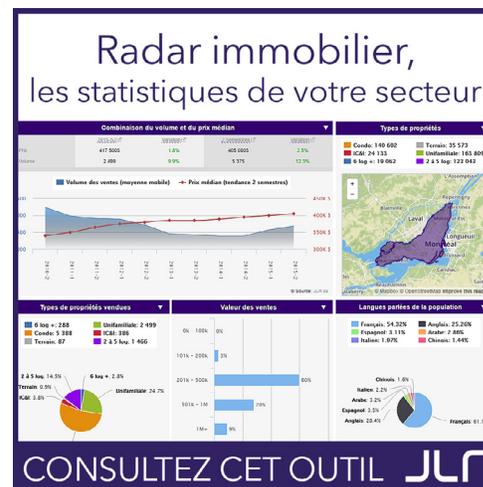
## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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 et les ventes multiples ne sont pas incluses dans les statistiques contenues dans cette étude. Les 100 villes du Québec où il y a eu le plus de transactions en 2015 et 2016 ont été retenues pour l'analyse.

## POUR PLUS DE DÉTAILS

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

Consultez l'étendue des publications JLR à cette adresse : <http://solutions.jlr.ca/publications/grands-dossiers>



Ville du Québec	Nombre de transactions en 2016	Prix médian 2016	Variation du prix 1 an	Variation du prix 10 ans
Alma	250	163 000 \$	4 %	52 %
Baie-Comeau	165	150 000 \$	-2 %	42 %
Beaconsfield	320	515 000 \$	8 %	61 %
Beauharnois	167	202 500 \$	7 %	60 %
Bécancour	153	146 000 \$	12 %	63 %
Beloil	344	272 000 \$	1%	52%
Blainville	746	319 750 \$	2 %	42 %
Boisbriand	256	285 000 \$	8 %	55 %
Boucherville	473	365 000 \$	4 %	51 %
Bromont	156	303 500 \$	17 %	61 %
Brossard	817	357 000 \$	7 %	71 %
Candiac	323	400 000 \$	5 %	65 %
Cantley	169	310 000 \$	7 %	50 %
Carignan	202	323 792 \$	8 %	32 %
Chambly	466	298 000 \$	3 %	61 %
Châteauguay	581	220 000 \$	-2 %	37 %
Chertsey	165	129 000 \$	-1 %	73 %
Contrecoeur	178	207 002 \$	-2 %	53 %
Côte-Saint-Luc	153	509 000 \$	7 %	47 %
Cowansville	151	190 000 \$	3 %	44 %
Deux-Montagnes	270	235 000 \$	3 %	44 %
Dolbeau-Mistassini	153	130 000 \$	6 %	63 %
Dollard-des-Ormeaux	451	380 000 \$	2 %	58 %
Dorval	163	322 000 \$	-3 %	43 %
Drummondville	806	173 000 \$	3 %	47 %
Gatineau	3506	242 746 \$	2 %	47 %
Granby	625	205 000 \$	1 %	39 %
Kirkland	259	470 000 \$	1 %	62 %
L'Ancienne-Lorette	166	255 000 \$	-5 %	63 %
L'Assomption	380	237 500 \$	5 %	58 %
La Prairie	333	340 000 \$	4 %	55 %
Laval	3527	305 000 \$	1 %	49 %
Lavaltrie	241	198 000 \$	2 %	45 %
Lévis	1254	244 000 \$	0 %	68 %
Longueuil	1792	280 000 \$	2 %	51 %
Lorraine	172	331 850 \$	2 %	25 %
Magog	335	217 000 \$	3 %	44 %
Mariville	168	235 000 \$	12 %	60 %

Ville du Québec	Nombre de transactions en 2016	Prix médian 2016	Variation du prix 1 an	Variation du prix 10 ans
Mascouche	542	269 200 \$	8 %	55 %
Mercier	238	264 950 \$	6 %	56 %
Mirabel	724	284 000 \$	2 %	58 %
Montréal	3963	382 500 \$	2 %	58 %
Mont-Royal	187	1 075 000 \$	13 %	89 %
Mont-Saint-Hilaire	233	345 000 \$	1 %	47 %
Mont-Tremblant	149	225 000 \$	-10 %	16 %
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	184	317 963 \$	0 %	43 %
Notre-Dame-des-Prairies	146	183 458 \$	1 %	36 %
Pincourt	199	266 000 \$	2 %	43 %
Pointe-Claire	347	365 000 \$	7 %	60 %
Pont-Rouge	164	201 215 \$	3 %	86 %
Prévost	189	256 000 \$	-3 %	33 %
Québec	3394	258 500 \$	3 %	76 %
Rawdon	184	145 000 \$	1 %	54 %
Repentigny	946	257 000 \$	1 %	45 %
Rimouski	534	189 128 \$	1 %	50 %
Rivière-du-Loup	180	178 250 \$	3 %	50 %
Rouyn-Noranda	417	210 000 \$	9 %	136 %
Saguenay	1116	179 000 \$	1 %	63 %
Saint-Amable	218	240 000 \$	-2 %	48 %
Saint-Apollinaire	167	180 000 \$	-2 %	79 %
Saint-Augustin-de-Desmaures	152	300 500 \$	-5 %	62 %
Saint-Basile-le-Grand	199	280 000 \$	0 %	47 %
Saint-Bruno-de-Montarville	361	352 000 \$	1 %	59 %
Saint-Calixte	181	125 000 \$	25 %	65 %
Saint-Colomban	347	240 000 \$	5 %	49 %
Saint-Constant	384	295 000 \$	7 %	64 %
Sainte-Adèle	194	225 000 \$	7 %	31 %
Sainte-Anne-des-Plaines	188	204 500 \$	1 %	40 %
Sainte-Catherine	235	256 000 \$	4 %	51 %
Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier	159	240 000 \$	1 %	78 %

Ville du Québec	Nombre de transactions en 2016	Prix médian 2016	Variation du prix 1 an	Variation du prix 10 ans
Sainte-Julie	327	307 650 \$	4 %	49 %
Sainte-Julienne	223	144 900 \$	-3 %	53 %
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	351	271 000 \$	0 %	62 %
Sainte-Sophie	318	211 876 \$	1 %	54 %
Sainte-Thérèse	200	276 000 \$	5 %	45 %
Saint-Eustache	432	250 750 \$	2 %	45 %
Saint-Georges	343	153 899 \$	4 %	47 %
Saint-Hippolyte	203	202 000 \$	-4 %	50 %
Saint-Hyacinthe	419	220 000 \$	0 %	52 %
Saint-Jean-sur-Richelieu	1041	242 000 \$	-1 %	46 %
Saint-Jérôme	847	222 000 \$	3 %	46 %
Saint-Lambert	151	554 000 \$	12 %	67 %
Saint-Lazare	336	340 500 \$	-2 %	26 %
Saint-Lin-Laurentides	442	195 000 \$	5 %	51 %
Saint-Raymond	174	160 500 \$	-3 %	114 %
Saint-Sauveur	218	265 500 \$	6 %	18 %
Salaberry-de-Valleyfield	416	180 000 \$	5 %	46 %
Sept-Îles	152	220 000 \$	2 %	91 %
Shawinigan	416	121 250 \$	-2 %	44 %
Sherbrooke	1571	194 500 \$	1 %	37 %
Sorel-Tracy	384	163 500 \$	4 %	42 %
Terrebonne	1475	270 000 \$	2 %	54 %
Thetford Mines	257	103 000 \$	-2 %	58 %
Trois-Rivières	1236	163 000 \$	1 %	41 %
Val-d'Or	438	209 225 \$	6 %	120 %
Val-des-Monts	281	246 900 \$	7 %	88 %
Varenes	249	282 500 \$	1 %	49 %
Vaudreuil-Dorion	567	287 500 \$	5 %	57 %
Victoriaville	605	150 000 \$	2 %	57 %
Westmount	191	1 410 000 \$	1 %	76 %



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)