JLR
SOLUTIONS FONCIÈRES

ÉTUDE **JLR**

L'immobilier à proximité des centres de ski

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- Dans les villes où se trouve un centre de ski, le prix de vente médian surpasse de 10 % celui dans les villes adjacentes en 2017.
- Parmi les villes étudiées, Chelsea était l'endroit avec le prix médian de vente le plus élevé à 391 200 $.
- La ville de Sainte-Anne-des-Monts était la plus abordable (prix médian des unifamiliales à 117 836 $ en 2017) parmi les municipalités avec une station de ski.
- Une forte relation existe entre le prix médian des villes analysées et la proximité des centres urbains.

Beaucoup de neige est déjà tombée sur le Québec cet hiver, et cela au plaisir des adeptes de glisse. Tandis que l'affluence de ces sportifs a un impact sur l'économie à proximité des stations de ski, qu'en est-il de l'effet sur le marché l'immobilier ? Est-ce qu'il y a une majoration de prix des propriétés dans les villes avec ce type d'attrait ?

Cette étude se concentre sur les stations de ski de plus grande envergure, c'est-à-dire, celles avec 10 pistes et plus. Ce critère nous permet de restreindre l'analyse aux 30 villes abritant au moins une station de ski. Dans certains cas, plus d'une station est localisée sur le territoire d'une ville. Une liste exhaustive des stations étudiées est présentée en annexe.

PORTRAIT DES VILLES

Le tableau 1 présente les 10 villes avec une station de ski avec les prix médians les plus élevés pour les propriétés unifamiliales vendues selon les actes publiés au Registre foncier du Québec et colligés par JLR. C'est la petite municipalité de Chelsea, située au nord de Gatineau, qui, avec une station de petite envergure, trône au sommet de ce palmarès. À l'autre bout du spectre, tout en haut du tableau 2 présentant les villes avec une station de ski les plus abordables, se trouve la municipalité de Sainte-Anne-des-Monts. Cette ville située à proximité du parc de la Gaspésie et des monts Chic-Chocs offre une option de ski intéressante : la station CPA Haute-Gaspésie. L'emplacement de ces deux villes par rapport aux grands centres urbains explique bien les différences de prix entre les deux. De manière générale, les villes situées à proximité des grands centres affichent des prix plus élevés que les municipalités plus éloignées.

Tableau 1 : top 10 des villes avec une station de ski les plus chères selon le prix médian des unifamiliales en 2017

Ville	Station de ski	Prix médian
Chelsea	Camp Fortune	391 200 $
Saint-Bruno-de-Montarville	Ski Saint-Bruno	389 500 $
Lac-Beauport	Centre de ski Le Relais	355 000 $
Bromont	Bromont, Montagne D'expérience	338 000 $
Cantley	Station Mont Cascades	309 078 $
Stoneham-et-Tewkesbury	Station touristique Stoneham	291 000 $
Sutton	Mont Sutton	285 000 $
Orford	Mont Orford	278 500 $
Saint-Sauveur	Sommet Saint-Sauveur / Ski Mont Habitant	270 000 $
Morin-Heights	Ski Morin-Heights	263 500 $

Tableau 2 : top 10 des prix médians les plus abordables pour une ville avec une station de ski pour les unifamiliales en 2017

Ville	Station de ski	Prix médian
Sainte-Anne-des-Monts	Ski CPA Haute Gaspésie	117 836 $
Shawinigan	Vallée du Parc	126 000 $
Lac-Etchemin	Station de Ski Mont Orignal	130 000 $
Saint-Côme	Station Val Saint-Côme	138 000 $
Hébertville	Mont Lac-Vert	145 000 $
La Malbaie	Mont Grand-Fonds	163 000 $
Rawdon	Ski Montcalm	163 900 $
Saguenay	Centre de Ski Mont-Fortin/Mont Bélu	185 000 $
Rimouski	Val-Neigette	190 030 $
Saint-David-de-Falardeau	Station De Ski Le Valinouet	200 000 $

L'IMPACT D'UNE STATION DE SKI

La présence d'un centre de ski peut modifier l'image que projette une ville ou une région et apporter un certain cachet à l'endroit. Donc, en plus de l'accessibilité à la station de ski, il peut y avoir plus-value indirecte à une habitation située près de ce type d'attrait, et ce, même pour des habitants ne pratiquant pas ce sport. Si ces hypothèses s'avèrent exactes, les données devraient nous montrer une corrélation positive entre la présence d'un centre de ski et le prix de vente des propriétés.

Tableau 3 : différence entre le prix médian des unifamiliales vendues dans une ville avec une station de ski et celui des unifamiliales transigées dans les municipalités limitrophes.

Ville	Station de ski	Écart de prix avec les villes adjacentes
Chelsea	Camp Fortune	48 %
Mont-Tremblant	Ski Mont-Tremblant	41 %
Saguenay	Centre de Ski Mont-Fortin/Mont-Bélu	29 %
Sainte-Adèle	Ski Chantecler/Ski Mont-Gabriel	28 %
Morin-Heights	Ski Morin-Heights	25 %

La stratégie employée consiste à comparer, à l'aide d'un modèle de régression, le prix de vente des propriétés dans une ville ayant une station sur son territoire aux villes adjacentes. Les résultats montrent que, pour la période allant de 2005 à 2017, la présence d'une station de ski dans une ville implique un prix de vente 10 % plus élevé. Pour une propriété de même type (unifamiliale, chalet, copropriété), ayant été construite dans les mêmes années et ayant une taille similaire le prix de vente est en moyenne 10 % plus élevé dans les villes avec un centre de ski que dans une ville adjacente. Ce pourcentage est plutôt stable à travers les années. La même analyse faite par année montre que le pourcentage se situe entre 10 % et 12 % selon la période étudiée. Le fait que l'écart soit demeuré constant implique que les prix de vente ont crû de manière similaire, peu importe la présence d'une station de ski. Il n'a donc pas été un meilleur investissement d'acquérir une propriété dans une ville de ski ou une ville adjacente.

Néanmoins, l'écart de prix diffère beaucoup selon les régions. Le pourcentage d'écart peut être biaisé à la hausse si les promoteurs immobiliers tendent à construire des résidences plus luxueuses près des stations de ski. La relation décrite dans cette étude n'est pas nécessairement causale, mais indique plutôt une corrélation. Une station de ski implique des prix de vente plus élevés, toutefois, il est probable que la simple présence d'une montagne ou d'un espace vert augmente la volonté de payer des acheteurs.

CONCLUSION

Selon les résultats de cette analyse, les prix des propriétés sont plus élevés dans les villes avec un centre ski que dans celles adjacentes. La plus-value donnée est logique, car une valeur est dégagée de cet attrait. Le prix d'une propriété est déterminé à partir de ses caractéristiques, mais aussi de son environnement. D'autres points d'intérêts comme des lacs, des terrains de golf, des stations de métro ou de trains, pour n'en nommer que quelques-uns, peuvent également avoir un impact sur le prix des propriétés.

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 villes où moins de 30 transactions ont été effectuées, les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 50 000 $, 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. Le seuil minimal de piste de ski a été fixé à 10 pour que la ville soit comprise dans l'étude.

Mesurer statistiquement l'impact entre les prix de vente de la présence d'une station de ski est une tâche complexe. D'un point de vue théorique, il faudrait arriver à estimer quels auraient été les prix des propriétés s'il n'y avait jamais eu de station dans la ville. La différence avec la situation actuelle mesurerait l'impact. Toutefois, cela s'avère impossible. L'économie des villes avec une montagne skiable s'est souvent bâtie autour de l'affluence de skieur.

Il est donc complexe de dire quelles seraient les circonstances autrement. Finalement, une ville avec un mont de ski a, habituellement, une offre d'activités de plein air autre que les sports de glisse. Afin d'estimer la plus-value donnée aux villes ayant une station de ski, le prix de vente des unifamiliales et des copropriétés a été régressé sur le type de bâtiment, la superficie de la propriété, l'année de construction, la région et bien sûr la présence d'une station de ski dans la ville.

Les résultats des régressions linéaires dans cette étude ne doivent pas être interprétés comme une relation causale de l'ouverture d'une station de ski dans une ville puisque d'autres facteurs sont susceptibles d'influencer la valeur de propriétés dans une ville. En fait, la seule présence d'une montagne nonobstant la station de ski pourrait avoir un impact sur la valeur des propriétés. De plus, il est probable que les constructions plus luxueuses aux abords des pistes biaisent les résultats à la hausse. Les conclusions des analyses sont à des fins descriptives. L'équation estimée dans l'étude est la suivante :

$$PRIX_i = \beta_0 + \beta_1 Station_i + \beta_2 Bâtiment_i + \beta_3 Superficie_i + \beta_4 Construction_i + \beta_5 Région_i + \varepsilon_i$$

$PRIX_i$ = le prix en logarithme de la propriété *i*

$Station_i$ = une variable dichotomique prenant la valeur de 1 si une station de ski est localisée dans la ville de la propriété *i* et *0* autrement

$Bâtiment_i$ = est le type de propriété (unifamiliale, copropriété ou chalet)

$Superficie_i$ = la superficie en mètre carré de de la propriété

$Construction_i$ = l'année de construction de la propriété

$Région_i$ = une variable de région créée pour contrôler pour la région de la station de ski.

ε_i = le terme d'erreur représentant toutes les variables qui pourraient expliquer le prix d'une maison qui ne sont pas considérées dans ce modèle.

Annexe

Prix médians des unifamiliales vendues en 2017 dans les villes avec une station de ski.

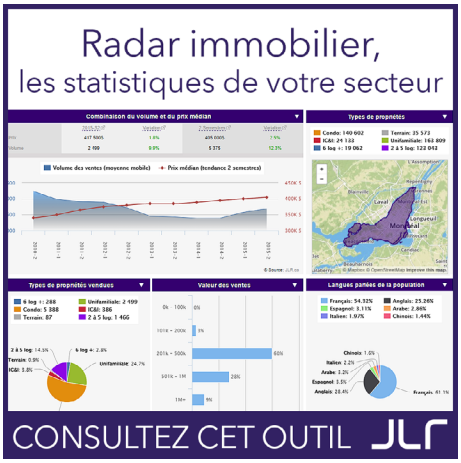
Ville	Station de ski	Prix médian 2017
Beaupré	Mont-Sainte-Anne	219 500 $
Bromont	Bromont, Montagne D'expérience	338 000 $
Cantley	Station Mont Cascades	309 078 $
Chelsea	Camp Fortune	391 200 $
Hébertville	Mont Lac-Vert	145 000 $
La Malbaie	Mont Grand-Fonds	163 000 $
Lac-Beauport	Centre de ski Le Relais	355 000 $
Lac-Etchemin	Station de ski Mont-Orignal	130 000 $
Mont-Tremblant	Ski Mont-Tremblant	247 750 $
Morin-Heights	Ski Morin-Heights	263 500 $
Orford	Mont Orford	278 500 $
Piedmont	Mont Avila / Mont Olympia	255 000 $
Potton	Owl's Head	248 000 $
Rawdon	Ski Montcalm	163 900 $
Rigaud	Ski Mont Rigaud	236 000 $
Rimouski	Val-Neigette	190 030 $
Rouyn-Noranda	Centre Plein Air Mont Kanasuta	215 000 $
Saguenay	Centre de ski Mont-Fortin/Mont-Bélu	185 000 $
Saint-Adolphe-d'Howard	Station de sport Mont Avalanche	207 004 $
Saint-Bruno-de-Montarville	Ski Saint-Bruno	389 500 $
Saint-Côme	Station touristique Val Saint-Côme	138 000 $
Saint-David-de-Falardeau	Station de ski Le Valinouet	200 000 $
Sainte-Adèle	Ski Chantecler / Ski Mont Gabriel	240 000 $
Sainte-Anne-des-Monts	Ski CPA Haute Gaspésie	117 836 $
Saint-Sauveur	Sommet Saint-Sauveur / Ski Mont Habitant	270 000 $
Shawinigan	Vallée du Parc	126 000 $
Stoneham-et-Tewkesbury	Station touristique Stoneham	291 000 $
Sutton	Mont Sutton	285 000 $
Val-David	Centre de ski Vallée Bleue / Ski Mont Alta	225 000 $
Val-Morin	Belle Neige Ski Développement	202 000 $

POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? Contactez-nous pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

Consultez l'étendue des publications 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



JLR
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
info@jlr.ca