



SOLUTIONS FONCIÈRES



PUBLICATION **JLR**

DÉCEMBRE 2018

Portrait immobilier d'Alma

www.jlr.ca

DANS LE CADRE DU 375 ANNIVERSAIRE DE MONTRÉAL, JLR A DÉCIDÉ D'ÉTABLIR LE PORTRAIT IMMOBILIER DES ARRONDISSEMENTS DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL. MAINTENANT QUE LES CÉLÉBRATIONS SONT TERMINÉES, JLR CONTINUERA SA LANCÉE EN VOUS PRÉSENTANT LES PORTRAITS DES PLUS GRANDES VILLES DU QUÉBEC. VOICI DONC L'ANALYSE POUR ALMA

APERÇU:

Située dans la région administrative du Saguenay-Lac-Saint-Jean, la ville d'Alma a une population de 30 776 habitants¹. L'économie de la municipalité repose en grande partie sur l'exploitation des ressources naturelles, notamment la production d'aluminium et de papier.

Selon les données du Ministère des Affaires municipales et Habitation recueillies par JLR, le parc immobilier résidentiel d'Alma se compose majoritairement de maisons unifamiliales (≈79 %) et de plex (≈19 %). Plusieurs terrains sont encore disponibles pour le développement résidentiel (principalement des unifamiliales) dans différents secteurs de la ville.

Le présent portrait portera uniquement sur le segment de marché de l'unifamiliale étant donné qu'il s'agit du principal secteur immobilier.

UNIFAMILIALES

Depuis 2015, le nombre de maisons unifamiliales vendues au cours des 10 premiers mois de l'année croît timidement à Alma. Selon les données colligées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, de janvier à octobre 2018, 239 transactions pour des maisons unifamiliales (maisons individuelles, jumelées ou en rangée) ont été enregistrées dans la ville, soit neuf de plus qu'à la même période en 2017. Cela dit, par rapport à il y a cinq ans, ce sont 2 % moins de résidences qui ont changé de mains. À l'instar de l'ensemble de la province, la ville d'Alma n'a su échapper au repli des transactions qui a été observé en 2013 et 2014 à la suite du resserrement des règles hypothécaires de 2012.

Depuis, le marché dans la ville a repris de façon modeste et le nombre de ventes enregistrées au cours des dix premiers mois de 2018 est encore inférieur à celui enregistré à période comparable en 2013, ce qui explique la variation négative du nombre de transactions comparativement à il y a cinq ans. Enfin, les mises en chantier ont crû de janvier à octobre 2018 relativement aux mêmes mois l'année précédente pour s'établir à 53 (+8).

Au cours des dix premiers mois de l'année 2018, le prix de vente médian des unifamiliales s'élevait à 165 000 \$, une hausse de 2 % par rapport à la même période en 2017. Sur cinq ans, en ne tenant pas compte de l'inflation, le prix médian des maisons a augmenté de 3 %.

Enfin, pour la période couvrant les mois de janvier à octobre 2018, le prix de vente des maisons unifamiliales était, en moyenne, 4 % inférieur à la valeur établie au rôle foncier de 2016-2018 selon les conditions du marché immobilier au 1er juillet 2014.

Comme mentionné plus haut, le marché immobilier québécois a subi un ralentissement en 2012. Le marché a depuis repris dans l'ensemble de la province, mais la reprise est plus ardue dans certaines régions, dont à Alma, comme le montrent les résultats présentés précédemment. Le vieillissement de la population et la difficulté à conserver un bassin de travailleurs assez grand pour répondre aux besoins en main-d'œuvre dans la région peuvent expliquer la relance du marché immobilier plus lente dans la ville.

PERSPECTIVE

Au début de l'année 2018, l'aluminerie de Rio Tinto à Alma a annoncé son intention d'investir plus de 100 millions de dollars dans la construction d'un nouveau centre, ce qui permettra la création de 40 emplois². De plus, à la fin de l'année 2017, Nutrinor Coopérative a déclaré qu'elle comptait injecter près de 8 M\$ dans sa laiterie d'Alma³. La coopérative a aussi fait l'annonce en juillet 2018 de la construction d'une nouvelle halte service à Alma, au coût de 1 M\$, qui, en plus de sécurisé cinq emplois déjà existants, en créera cinq autres⁴. Le marché immobilier étant sensible à l'état de la conjoncture économique, les investissements annoncés pourront contribuer à faire augmenter la demande en habitations dans la ville⁵.

En résumé, le marché de l'unifamiliale dans la ville d'Alma a repris de façon modeste depuis le repli vécu en 2013 et 2014, comme l'affichent les résultats des dernières années. Les investissements annoncés dans les derniers mois pourraient aider à stimuler le marché immobilier à Alma, notamment en faisant augmenter la demande en logements.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] [Données du recensement 2016. Statistique Canada](#)
- [2] [Radio-Canada](#). Consulté le 05/12/2018.
- [3] [Journal de Québec](#). Consulté 05/12/2018.
- [4] [Informe Affaires](#). Consulté le 06/12/2018
- [5] [Le Quotidien](#). Consulté le 06/12/2018.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

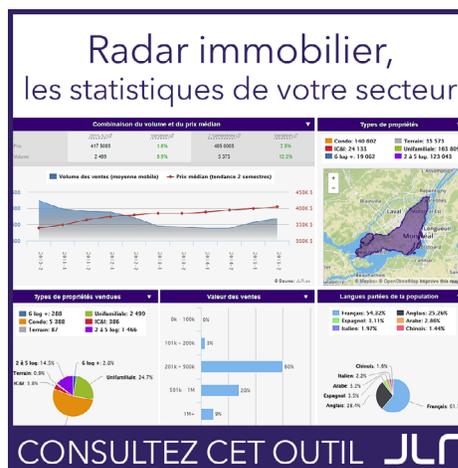
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

POUR PLUS DE DÉTAILS

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? [Contactez-nous](#) pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

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 : <https://solutions.jlr.ca/publications/grands-dossiers>





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 ».

© 2018, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca