



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

MARS 2018

Portrait immobilier de Blainville

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 BLAINVILLE.

APERÇU:

Située à environ 25 kilomètres au nord de Montréal, la municipalité de Blainville compte 56 863 habitants et s'étend sur un territoire de 55 km²¹. Sa densité de population est relativement élevée, avec 1 031 habitants par km². La ville est bordée par Rosemère, Sainte-Thérèse, Lorraine, Mirabel et Terrebonne. Blainville est majoritairement francophone, avec 88 % de la population ayant identifié le français comme leur langue maternelle².

Le stock de propriétés à vendre à Blainville a diminué entre 2017 et 2018³. Cette diminution de l'offre a favorisé les vendeurs, particulièrement ceux qui cherchent à vendre leur maison unifamiliale. De plus, les ventes de maisons unifamiliales ont augmenté à un rythme légèrement plus rapide qu'à Montréal⁴.

LA PLUPART DES MISES EN CHANTIER À BLAINVILLE SONT DES MAISONS UNIFAMILIALES ET DES COPROPRIÉTÉS

Entre février 2017 et janvier 2018, l'inventaire de logements à Blainville et ses environs a augmenté de 661 unités⁵, un ajout semblable à celui enregistré pour la même période l'année précédente⁶. La majorité de ces mises en chantier résidentielles étaient des maisons unifamiliales (+262) et des copropriétés (+230).

L'inventaire des logements est caractérisé par une majorité de maisons unifamiliales (plus de 80 %) souvent construites après les années 1980⁷. L'augmentation de la croissance démographique en banlieue (6 % à Blainville entre 2011 et 2016, soit un rythme deux fois plus élevé que celui enregistré pour l'agglomération de Montréal au cours de la même période) a soutenu la demande de maisons unifamiliales.

Les copropriétés (10 %) et les multiplex (7 %) représentent des proportions moindres du parc de logements. Cependant, leurs parts de marché devraient augmenter lentement au cours des prochaines années à mesure que la disponibilité des terrains diminuera.

LES PRIX ONT BONDI POUR L'UNIFAMILIALE EN 2017

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec entre février 2017 et janvier 2018, le prix d'achat médian d'une maison unifamiliale était de 350 000 \$, soit une hausse de 9 % comparativement à la même période l'an dernier. Cela représente un rebond important des prix comparé à la période de stagnation (voir baisse) observée en 2015-2016.

Le prix médian des copropriétés (229 250 \$) est demeuré assez stable (+ 1 %) au cours de la période, un rythme similaire à celui de Montréal⁸. Cette stagnation des prix des copropriétés s'explique en partie par la forte progression de l'offre au cours des 10 dernières années.

Le prix du multiplex (350 000 \$) a également progressé (10 %) au cours de la période, mais le volume des transactions était faible. Nous devons donc rester prudents dans les conclusions.

En général, les prix des propriétés à Blainville sont relativement élevés par rapport aux villes environnantes. La présence d'une station de train de la ligne de Saint-Jérôme constitue certainement un attrait pour plusieurs résidents de Blainville. Malgré l'intérêt pour cette ville, le retour à la hausse des prix s'est fait attendre dans cette municipalité. En dépit de la reprise des ventes dans le marché montréalais en 2016, les prix ont renoué avec une croissance plus importante seulement en 2017. Le récent rebond important observé dans le marché de l'unifamiliale pourrait s'expliquer par la croissance de la population (souvent des familles avec enfants), conjuguée à la baisse du stock de logements mis en vente au cours de la dernière année par rapport à la même période lors de l'année précédente.

PERSPECTIVE

Contrairement à Montréal, Blainville dispose de plusieurs terrains disponibles pour la construction résidentielle, ce qui permettra de maintenir une proportion plus élevée de mises en chantier de maisons unifamiliales comparativement à l'agglomération. Cette disponibilité limitera donc la croissance des prix par rapport aux zones plus densément peuplées de la RMR. Les 217 maisons unifamiliales nouvellement construites dans la ville et ses environs au cours des 12 derniers mois aideront à répondre à la demande provenant des jeunes familles avec enfants⁹.

Les prix relativement élevés dans la ville limiteront probablement le nombre de ménages qui se dirigeront vers Blainville à la recherche de propriétés abordables. Par contre, la ville est susceptible d'attirer les ménages cherchant une maison plus éloignée de l'île de Montréal et qui souhaite se rendre au centre-ville grâce au transport en commun.

Les flux migratoires nets dans la RMR de Montréal auront un impact limité sur Blainville, compte tenu de sa situation géographique éloignée. En effet, la ville est moins attirante pour les nouveaux arrivants qui préfèrent souvent vivre dans les grandes villes urbaines.

En général, les prix médians à Blainville sont relativement élevés par rapport aux villes environnantes, mais ils pourraient continuer de croître tranquillement en 2018 grâce à la croissance de la population et à la baisse du stock de logements à vendre par rapport à la même période l'an dernier.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] Données du recensement 2016. Statistique Canada
- [2] Données du recensement 2016. Statistique Canada
- [3] FCIQ selon le système Centris®
- [4] Information extraite de la base de données JLR le 11/03/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [5] Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Thérèse
- [6] <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=93&itm=5&lang=en&sid=k7jXK-6k9gSLOxWV1vLuE993a9RlRAC191vm0A0cB8l-9MuVnYGdhR1JKqnyJwq139&fr=1520188344904>
- [7] Information extraite de la base de données JLR le 11/03/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [8] Information extraite de la base de données JLR le 11/03/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [9] <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=93&itm=5&lang=en&sid=k7jXK-6k9gSLOxWV1vLuE993a9RlRAC191vm0A0cB8l-9MuVnYGdhR1JKqnyJwq139&fr=1520188344904>

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

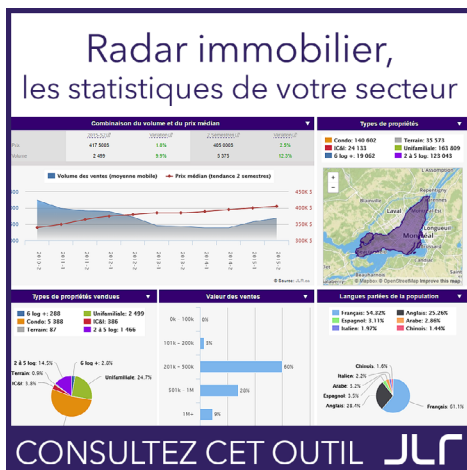
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

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