

The logo for JLR, consisting of the letters 'JLR' in a stylized, white, sans-serif font on a dark purple background.

SOLUTIONS FONCIÈRES



PUBLICATION **JLR**

AVRIL 2018

Portrait immobilier de Boucherville

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 BOUCHERVILLE.

APERÇU:

Située sur la Rive-Sud de Montréal, la municipalité de Boucherville compte **41 671 habitants et s'étend sur un territoire de 70 km²**¹. Entre 2011 et 2016, sa population a augmenté de 2,3 %, soit la moitié du taux enregistré pour l'agglomération de Montréal au cours de la même période. La ville est bordée par Varennes, Sainte-Julie, Longueuil et Saint-Bruno.

Boucherville comprend plusieurs espaces verts; 26 parcs y sont aménagés, dont plusieurs incluent des modules de jeux où les enfants peuvent jouer en toute sécurité. Le fleuve Saint-Laurent est incontestablement un élément incontournable du paysage de Boucherville.

Le parc industriel de la ville est l'un des plus importants au Québec. Il comprend au-delà de 550 entreprises générant ainsi 22 000 emplois. Il est stratégiquement situé à proximité de plusieurs autoroutes. La ville est également membre du circuit des voitures électriques et elle prône le transport écologique et le développement durable.

Boucherville, une ville francophone, est composée d'environ 94 % d'habitants identifiant le français comme langue maternelle².

Le stock de propriétés à vendre à Boucherville a diminué de façon modérée entre 2017 et 2018³. Cette baisse de l'offre semble toutefois avoir eu une incidence limitée sur les prix de vente de maisons unifamiliales et de copropriétés.

LES MISES EN CHANTIER À BOUCHERVILLE ÉTAIENT PRINCIPALEMENT DES APPARTEMENTS LOCATIFS

Entre mars 2017 et février 2018, l'inventaire de logements à Boucherville a augmenté de 589 unités⁴, un nombre supérieur à celui de l'année précédente pour la même période⁵. La majorité de ces mises en chantier résidentielles étaient des appartements locatifs (+410), mais aussi des maisons unifamiliales (+113).

L'inventaire de logements à Boucherville est composé au $\frac{3}{4}$, environ, de maisons unifamiliales, souvent construites dans les années 60, 70 et 80⁶. Les copropriétés (20 %) et les multiplex (3 %) représentent des proportions moindres du parc de logements. Cependant, leurs parts de marché risquent d'augmenter au cours des prochaines années à mesure que la disponibilité des terrains va diminuer.

LE PRIX MÉDIAN ÉTAIT EN HAUSSE POUR L'UNIFAMILIALE

Si on se fie à l'écart entre le prix de vente et l'évaluation municipale en 2017, le marché immobilier a été dynamique pour le segment de l'unifamiliale. Le ratio entre le prix de vente et l'évaluation municipale pour ce marché était de 106 en 2017, ce qui suggère que les prix sur ce marché ont progressé depuis le 1er juillet 2014, date de référence utilisée pour le rôle d'évaluation de 2016 à 2018.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec entre mars 2017 et février 2018, le prix d'achat médian d'une maison unifamiliale était de 372 500 \$, soit une croissance de 2 % comparativement à la même période l'an dernier. Le prix médian des copropriétés (270 000 \$) est pour sa part demeuré stable au cours de la période⁷.

En général, les prix médians dans la ville sont relativement plus élevés que pour ceux de la Rive-Sud. La présence de nombreux parcs, de propriétés riveraines, de sites historiques et la proximité à Montréal pourraient aider à expliquer le niveau actuel des prix.

PERSPECTIVE :

Boucherville devrait continuer de maintenir une proportion relativement plus élevée de mises en chantier de maisons unifamiliales comparativement à l'agglomération de Montréal, tant qu'il y a encore des terrains disponibles pour la construction résidentielle. Les 115 maisons unifamiliales nouvellement achevées dans la ville entre mars 2017 et février 2018 pourront aider à répondre à la demande provenant des familles avec enfants⁸.

Les parts de marché associées aux copropriétés et aux multiplex sont susceptibles d'augmenter au cours des prochaines années. Toutefois, la construction d'unifamiliales demeura fréquente dans ce secteur étant donné la popularité de ce type d'habitation et la présence de quelques terrains encore disponibles.

À Boucherville⁹, une augmentation de la demande pour les logements plus petits et en location provenant de citoyens plus âgés pourrait être enregistrée au cours des prochaines années, à mesure que la population vieillit. Aussi, les maisons de type plain-pied et de petites tailles pourraient aussi avoir la cote auprès des personnes plus âgées qui souhaitent réduire la taille de leur propriété tout en conservant un terrain privé. Les résidents près, ou à l'âge, de la retraite (50 ans et plus) représentent 46 % de la population de la municipalité, comparativement à 36 % à Montréal¹⁰. Les 130 appartements locatifs et copropriétés récemment achevés dans la ville entre mars 2017 et février 2018 adresseront donc possiblement la demande des citoyens plus âgés¹¹.

En somme, les prix médians à Boucherville sont plus élevés que pour l'ensemble de la Rive-Sud. Cela peut s'expliquer en partie par la présence de nombreuses propriétés riveraines, des parcs bien aménagés, de sites historiques et de la proximité à Montréal.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] [Données du recensement 2016. Statistique Canada](#)
- [2] [Données du Recensement. Statistique Canada 2016](#)
- [3] FCIQ à partir du système Centris® La zone inclut Boucherville et Saint-Bruno.
- [4] Boucherville, Saint-Amable, Sainte-Julie, Varennes, et Verchères
- [5] <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=en&cat=93&itm=5&fr=1522685784152>
- [6] Données extraites à partir de la base de données JLR le 15/04/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [7] Données extraites à partir de la base de données JLR le 15/04/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [8] <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=en&cat=93&itm=5&fr=1522685784152>
- [9] Estimés de l'Institut de la statistique du Québec
- [10] [Données du Recensement. Statistique Canada 2016.](#)
- [11] <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=en&cat=93&itm=5&fr=1522685784152>

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

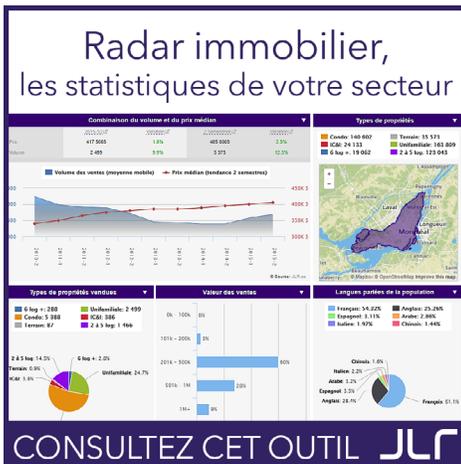
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

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