JLR
SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR** AVRIL 2018

Portrait immobilier de Brossard

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 BROSSARD.

APERCU:

Située sur la Rive-Sud de Montréal, la ville de Brossard compte 85 721 habitants et s'étend sur un territoire de 45 km2[1]. Entre 2011 et 2016, sa population a augmenté de 8 %, soit un rythme deux fois plus élevé que celui enregistré dans l'agglomération de Montréal au cours de la même période. La municipalité est bordée par Saint-Lambert, Carignan, La Prairie et le fleuve Saint-Laurent.

Récemment, la ville s'est rapidement développée, grâce en partie à un investissement d'un milliard de dollars annoncé par Devimco en 2015 dans un complexe urbain appelé le « Quartier TOD » qui sera construit au coin nord-est des autoroutes 10 et 30. Le projet proposé (qui devrait être achevé en 2035) comprend 2 000 logements, un hôtel, un centre de congrès et de nombreux espaces verts.

Le marché immobilier de Brossard devrait également bénéficier d'une nouvelle station de train REM (train à haute fréquence) qui sera livrée (du moins en partie) d'ici 2021[2]. Ce projet d'infrastructure, financé par la Caisse de dépôt, remplacera les services d'autobus surchargés de Brossard. Il fonctionnera 20 heures par jour, 7 jours par semaine et la fréquence des trains sera aux 2 minutes 30 secondes durant les heures de pointe et toutes les 5 minutes en dehors des heures de pointe.

Brossard est majoritairement francophone avec environ 60 % de la population qui considère le français comme leur langue maternelle. Le chinois, le cantonais, l'arabe et l'espagnol sont également souvent utilisés[3].

Le stock de propriétés à vendre à Brossard a diminué entre 2017 et 2018. Cette baisse de l'offre a favorisé les vendeurs, en particulier ceux qui cherchent à se départir de leur maison unifamiliale[4]. Les ventes de celles-ci ont augmenté plus rapidement qu'à Montréal[5].

LES MISES EN CHANTIER À BROSSARD ONT PROGRESSÉ PLUS RAPIDEMENT POUR LES APPARTEMENTS LOCATIFS

Entre mars 2017 et février 2018, l'inventaire de logements à Brossard s'est accru de 1 211 unités[6], un nombre légèrement supérieur à celui de l'année précédente pour la même période[7]. Alors que le nombre d'appartements locatifs (+399) a progressé plus rapidement (+64 %), les mises en chantier de copropriétés (+470) et de maisons unifamiliales (+342) sont demeurées proportionnellement significatives.

L'inventaire de logements est caractérisé par environ 2/3 de maisons unifamiliales souvent construites dans les années 70 et 80[8]. Les copropriétés (30 %) et les multiplex (4 %) représentent des proportions moindres du parc de logements. Cependant, leurs parts de marché devraient augmenter de façon significative au cours des prochaines années à mesure que le nombre de terrains disponibles diminuera

LES PRIX ONT AUGMENTÉ POUR TOUS LES SEGMENTS DE MARCHÉ, EN PARTICULIER POUR L'UNIFAMILIALE

Si on se fie à l'écart entre le prix de vente en 2017 et l'évaluation municipale, le marché immobilier a été dynamique, notamment pour le segment du marché de la maison unifamiliale. Le rapport entre le prix de vente et l'évaluation municipale était de 111 pour ce type de propriété en 2017, ce qui suggère que les prix sur ce marché progressent 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 363 000 $, soit en croissance de 4 % comparativement à la même période l'an dernier. Le prix médian des copropriétés (227 359 $) a augmenté (+3 %) au cours de la période, un rythme semblable à celui de Montréal[9]. Le prix des multiplex comportant 2 à 5 logements (463 735 $) a également grimpé de façon significative au cours de la période, mais le volume des transactions a été faible. Nous devons donc rester prudents avec ces conclusions.

En général, les prix médians dans la ville sont plus élevés que ceux dans l'ensemble de la Rive-Sud. Le développement de la zone urbaine (incluant 2000 unités) près de DIX30, et l'annonce de la nouvelle gare REM prévue à Brossard pourraient aider à expliquer la tendance actuelle des prix.

PERSPECTIVE :

Brossard continuera à maintenir une proportion relativement plus élevée de mises en chantier de maisons unifamiliales par rapport à l'agglomération de Montréal, car il y a encore des terrains disponibles pour la construction résidentielle. Les 247 maisons unifamiliales récemment achevées dans la ville entre mars 2017 et février 2018 permettront de répondre à la demande provenant de familles avec enfants[10].

Les parts de marché associées aux copropriétés et aux multiplex sont susceptibles d'augmenter au cours des prochaines années, car la construction de copropriétés et d'appartements locatifs gagne en popularité. Comme la quantité de terrains disponibles diminuent, les maisons unifamiliales deviennent plus chères et donc beaucoup d'acheteurs optent plutôt pour les copropriétés, qui se vendent souvent à un prix plus accessible. Les 1 330 copropriétés et appartements locatifs nouvellement achevés dans la ville entre mars 2017 et février 2018 aideront à répondre à la demande des citoyens qui souhaitent vivre dans un espace relativement plus abordable[11].

En somme, les prix médians à Brossard sont plus élevés, surtout pour les maisons unifamiliales, comparativement aux villes environnantes. Cela peut s'expliquer en partie par l'annonce de la nouvelle gare REM à Brossard et du développement d'un nouveau quartier urbain près de DIX30.

BIBLIOGRAPHIE

[1] Données du recensement 2016. Statistique Canada

[2] Ces échéanciers pourraient changer. Cliquez ici pour plus d'information.

[3] Données du recensement 2016. Statistique Canada

[4] FCIQ à partir du système Centris© Cette zone inclut Brossard et Saint-Lambert.

[5] Information extraite de la base de données JLR le 14/04/2018. https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres.

[6] Brossard, La Prairie, Saint-Lambert

[7] https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=en&cat=93&itm=5&fr=1522685784152

[8] Information extraite de la base de données JLR le 14/04/2018. https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres.

[9] Information extraite de la base de données JLR le 14/08/2018. https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres.

[10] https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=en&cat=93&itm=5&fr=1522685784152

[11] https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=en&cat=93&itm=5&fr=1522685784152

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

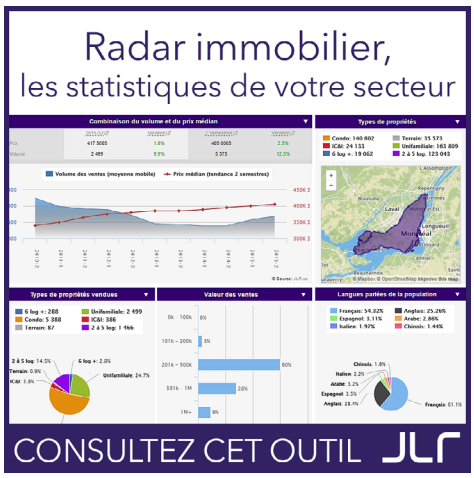
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 $, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

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



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 ».

© 2018, JLR. Tous droits réservés.

www.jlr.ca