



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

OCTOBRE 2018

Portrait immobilier de Mascouche

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 MASCOUCHE.

APERÇU:

Située à 15 km au nord-est de Montréal, la ville de Mascouche compte 46 692 habitants répartis sur un territoire de 107 km²¹. De 2011 à 2016, la population de Mascouche a crû de 9,9 %, une augmentation trois fois plus élevée que celle observée dans la région administrative de Montréal² au cours de la même période³. À la croisée des autoroutes 25 et 640, plusieurs grands centres sont facilement accessibles aux Mascouchois et Mascouchoises, en automobile ou via transport collectif, dont Laval, Terrebonne et, bien sûr, Montréal.

LES VENTES D' UNIFAMILIALES ET DE COPROPRIÉTÉS À MASCOUCHE ONT PROGRESSÉ PLUS RAPIDEMENT QU'À MONTRÉAL

Un peu plus de 70 % de l'inventaire de propriétés résidentielles de la ville se compose de maisons unifamiliales, le reste se déclinant en copropriétés (≈20 %) et plex⁴ (≈10 %) (MAMOT⁵). Fait intéressant, un peu plus de 70 % du territoire de la municipalité se trouve en zone agricole, sans compter que la ville offre plusieurs grands parcs et espaces verts protégés⁶.

Selon les données colligées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, de septembre 2017 à août 2018 inclusivement, sur les 639 maisons unifamiliales vendues à Mascouche, 104 (16 %) étaient de nouvelles constructions. Par ailleurs, nouvelles constructions ou non, le nombre d'unifamiliales et de copropriétés transigées au cours de cette période était en hausse par rapport aux douze mois précédents (approximativement +2 % et +16 % respectivement). Ces hausses sont même plus fortes que celles observées à Montréal au terme des périodes comparables (-2 % et +12 % respectivement).

LE MARCHÉ IMMOBILIER ÉTAIT DYNAMIQUE POUR LES MAISONS UNIFAMILIALES ET STABLE POUR LES COPROPRIÉTÉS

De septembre 2017 à août 2018, les maisons unifamiliales neuves se sont vendues à un prix médian 32 % supérieur à celui des reventes de maisons unifamiliales. Plus généralement, au cours de la même période, le prix médian d'une maison unifamiliale à Mascouche était de 283 000 \$, soit environ 7 500 \$ de plus que le prix médian d'une unifamiliale sur la Rive-Nord⁷.

Selon le ratio prix évaluation pour les huit premiers mois de 2018, le prix de vente des maisons unifamiliales est en croissance. En effet, ce type de propriété s'est vendu, en moyenne, à un prix supérieur de 4 % à la valeur établie en juillet 2014 pour le rôle foncier de 2016-2018. Les prix plus élevés ne semblent toutefois pas freiner les acheteurs puisque le volume de transactions pour les maisons unifamiliales est en hausse depuis 2014.

En ce qui concerne les copropriétés, de septembre 2017 à août 2018, celles-ci se sont vendues à un prix médian de 187 471 \$, une chute de 3 % par rapport aux douze mois précédents et près de 15 000 \$ de moins que le prix médian des copropriétés vendues sur le reste du territoire de la Rive-Nord. Cela dit, Mascouche n'est pas la seule municipalité où le prix médian des copropriétés a diminué relativement à l'année précédente. En effet, des baisses ont aussi été enregistrées dans les villes voisines de Terrebonne, Blainville, Charlemagne et Saint-Lin.

Selon la FCIQ, de juillet 2017 à environ février 2018, le marché des copropriétés à Mascouche était à l'avantage des acheteurs. Bien qu'il soit maintenant de retour à l'équilibre, cela pourrait expliquer le recul observé en ce qui concerne le prix médian des copropriétés. Parallèlement, le rapport moyen entre le prix de vente et l'évaluation municipale des copropriétés affiche un score de 100 depuis le début de l'année 2018. Cela signifie que les copropriétés se vendent, en moyenne, à un prix égal à la valeur établie en juillet 2014 pour le rôle foncier de 2016-2018.

En décembre 2014, la ligne de train de banlieue, Ligne Mascouche, a été inaugurée. Propulsée par le RTM, celle-ci relie Mascouche au centre-ville de Montréal (gare centrale) en 65 minutes⁸. Cela dit, l'arrivée de cette ligne de train de banlieue ne semble toutefois pas avoir eu un effet marqué sur l'activité immobilière résidentielle de la ville. En effet, les volumes de ventes annuelles de maisons unifamiliales et de copropriétés à Mascouche ont suivi les fluctuations observées pour les deux marchés respectifs sur l'ensemble de la Rive-Nord.

PERSPECTIVE

Au cours des prochains mois et pour encore quelques années, le développement du CentrOparc de Mascouche, le futur quartier des affaires de la municipalité d'une superficie totale de 4 millions de pi², favorisera la construction de nouveaux projets résidentiels dans la ville et à proximité du CentrOparc, lui-même situé à distance de marche de la gare de train. Avec ce projet, la ville de Mascouche souhaite attirer de nouveaux investisseurs et, ainsi, «*augmenter le nombre d'emplois de qualité sur son territoire*⁹». Le nouveau quartier des affaires, auquel la ville et les promoteurs immobiliers attribuent un potentiel de retombées économiques très élevées, contribuera fort probablement à faire grimper la demande en habitations (propriétés résidentielles ou location) aux abords de la gare de train (et donc du CentrOparc), de même que dans les quartiers en périphérie. Cet accroissement de demande trouvera écho dans la quantité offerte d'habitations qui tendra elle aussi à augmenter dans les années à venir. En effet, plusieurs projets résidentiels sont déjà en cours et proposeront, à terme, des projets à plus haute densité comme des maisons de ville, des jumelés, des copropriétés et même des logements locatifs.

En somme, la tendance à la hausse des prix des maisons unifamiliales à Mascouche peut s'expliquer, en partie, par la croissance limitée de l'offre de logements par rapport à la demande. D'autres facteurs tels que de bonnes conditions économiques ainsi qu'une croissance démographique soutenue peuvent aussi expliquer cette hausse.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] [Données du recensement 2016. Statistique Canada](#)
- [2] Dans cette analyse, le nom « Montréal » fait référence à la région administrative de Montréal, à moins d'avis contraire.
- [3] [Données du recensement 2016. Statistique Canada](#)
- [4] Inclus les duplex, triplex, petit-plex et multiplex
- [5] Ministère des Affaires Municipales et Occupation de territoire
- [6] [Ville de Mascouche](#)
- [7] La définition de la Rive-Nord (Montréal) utilisée est celle du Recensement de 2016 de Statistique Canada, excluant Mascouche. L'apport de la ville a été omis dans les calculs se rapportant à la Rive-Nord afin de mieux distinguer l'effet de Mascouche sur les prix et autres variables d'intérêts. Notons que, selon la définition du Recensement 2016, Laval ne fait pas partie de ce qui est appelé la Rive-Nord de Montréal.
- [8] Exo, Réseau de transport métropolitain. Consulté le 21/09/18 <https://rtm.quebec/fr/planifier-trajet/train/mascouche#Informations>
- [9] Ville de Mascouche. Consulté le 21/09/18 <https://ville.mascouche.qc.ca/investir-setablir-a-mascouche/centroparc/>

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

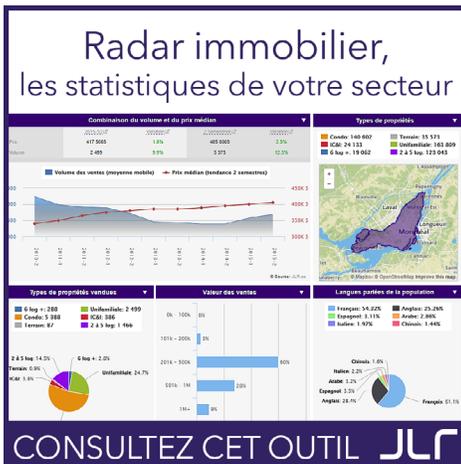
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

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