



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

MARS 2018

Portrait immobilier de Mirabel

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 MIRABEL.

APERÇU:

Située à environ 60 kilomètres au nord de Montréal, la municipalité Mirabel compte 50513 habitants et s'étend sur un territoire de 485 km²¹. Sa densité de population est relativement faible avec 104 habitants par km². La ville est bordée par Sainte-Anne-des-Plaines, Oka, Pointe-Calumet, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Kanesatake et Saint-Colomban. Mirabel est majoritairement francophone avec 97 % de la population identifiant le français comme leur langue maternelle².

Le stock de propriétés à vendre à Mirabel a diminué entre 2017 et 2018³. Cette diminution de l'offre a favorisé les vendeurs, en particulier ceux qui cherchent à vendre leur maison unifamiliale. Cela étant dit, les ventes de maisons unifamiliales ont augmenté à un rythme légèrement plus faible que celles de Montréal⁴.

LA PLUPART DES MISES EN CHANTIER À MIRABEL SONT DES APPARTEMENTS LOCATIFS ET DES MAISONS UNIFAMILIALES

Entre février 2017 et janvier 2018, l'inventaire de logements à Mirabel et ses environs s'est accru de 1 093⁵, une augmentation de 33 % par rapport au chiffre enregistré pour la même période l'année précédente⁶. La majorité des mises en chantier étaient des appartements locatifs (+496) et des maisons unifamiliales (+410).

Malgré le nombre important de nouveaux appartements locatifs, l'inventaire de logements dans la ville demeure en majorité composé de maisons unifamiliales (plus de 70 %), souvent construites après les années 1980⁷. Au cours des dernières années, la forte croissance de la population dans la banlieue (20 % à Mirabel entre 2011 et 2016)⁸ a soutenu la demande pour ce type d'habitation. Les ménages qui choisissent de vivre à Mirabel (souvent de jeunes familles) veulent habituellement vivre dans une unifamiliale.

Avec un coût des terrains moins élevés, la ville attire plusieurs gens qui souhaitent acheter une maison, mais qui n'ont pas nécessairement les moyens financiers de le faire à Montréal et dans ses environs⁹.

Le multiplex (18 %) et la copropriété (12 %) 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 va diminuer.

LES PRIX PROGRESSED POUR TOUS LES SEGMENTS DE MARCHÉ

Si on se fie à l'écart entre le prix de vente et l'évaluation municipale, le marché immobilier a été plutôt stable à Mirabel. Pour l'unifamiliale, le rapport entre le prix de vente et l'évaluation municipale était de 102 en 2017, ce qui suggère que les prix sur ce marché progressent lentement depuis le 1er juillet 2015, date de référence utilisée pour le rôle d'évaluation de 2017 à 2019. La croissance des prix s'est cependant accélérée au cours de la dernière année. Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec entre février 2017 à janvier 2018, le prix d'achat médian d'une maison unifamiliale était de 298 500 \$ ce qui représente une croissance de 5 % comparativement à la même période l'an dernier. Les prix médians des copropriétés (222 400 \$) et des multiplex (362 725 \$) ont également progressé de 5 % et de 6 % respectivement au cours de la période¹⁰.

En général, les prix ont monté plus lentement à Mirabel par rapport à 2015 qu'à Montréal et dans ses environs, entre autres à cause de l'importante croissance de l'offre, mais aussi à cause de la grande quantité de terrains encore disponible pour la construction résidentielle.

PERSPECTIVE

On s'attend à ce que l'augmentation des prix dans les villes plus près de Montréal soit plus forte que pour celle des régions plus éloignées, ce qui continuera probablement d'attirer les ménages vers Mirabel.

De février 2017 à janvier 2018, 418 copropriétés et appartements locatifs ont été achevés dans la ville et ses environs. Ces nouvelles unités aideront à répondre à la demande des citoyens qui souhaitent vivre dans un logement plus abordable que ceux que l'on trouve plus près de Montréal¹¹.

Contrairement à Montréal, Mirabel dispose encore de plusieurs terrains qui peuvent être utilisés pour la construction résidentielle, ce qui explique la proportion toujours élevée de mises en chantier d'unifamiliales dans la ville, comparativement à Montréal. Cette disponibilité va par conséquent limiter la croissance des prix par rapport aux zones plus densément peuplées de la RMR. Les 394 maisons unifamiliales nouvellement construites dans la ville et ses environs au cours des 12 derniers mois pourront adresser la demande provenant des jeunes familles avec enfants¹².

En somme, les prix des logements à Mirabel progressent lentement pour tous les segments de marché depuis 2015. Cela s'explique en partie par le grand nombre de terrains toujours disponibles pour la construction résidentielle, et par la croissance soutenue de l'offre résidentielle par rapport à la demande. La tendance des dernières années devrait se poursuivre au cours de 2018.

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 04/03/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [5] Mirabel, Saint-Placide
- [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 04/03/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [8] Sur les 14 745 familles qui vivent à Mirabel, la majorité incluait des enfants. Statistique des données du recensement Canada 2016.
- [9] <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=93&itm=5&lang=en&sid=k7jXK-6k9gSLOxWV1vLuE993a9RlrAC191vm0A0cB8l-9MuVnYGdhR1JKqnyJwq139&fr=1520188344904>.
- [10] Information extraite de la base de données JLR le 04/03/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [11] <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=93&itm=5&lang=en&sid=k7jXK-6k9gSLOxWV1vLuE993a9RlrAC191vm0A0cB8l-9MuVnYGdhR1JKqnyJwq139&fr=1520188344904>
- [12] <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=93&itm=5&lang=en&sid=k7jXK-6k9gSLOxWV1vLuE993a9RlrAC191vm0A0cB8l-9MuVnYGdhR1JKqnyJwq139&fr=1520188344904>

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

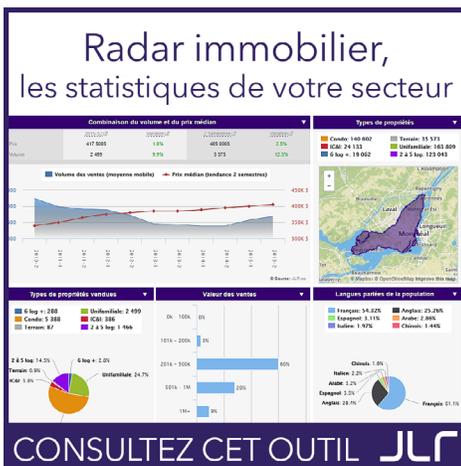
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

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