



SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

OCTOBRE 2018

Portrait immobilier de Repentigny

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 REPENTIGNY.

APERÇU:

Bordée par les villes de Mascouche, Terrebonne, L'Épiphanie et l'Assomption, la municipalité de Repentigny fait partie de la MRC de l'Assomption. Située à environ 20 km au nord-est de Montréal, Repentigny compte 84 285 habitants, ce qui en fait la 13^e ville la plus importante au Québec sur le plan de la population¹. L'autoroute 40 qui traverse la ville et la proximité de l'autoroute 640 procurent à la ville une position géographique très intéressante et donnent un accès à d'autres axes routiers importants tels que la 20, la 25, la 15 et la 13.

LES MISES EN CHANTIER ONT BONDI À REPENTIGNY DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE 2018

L'inventaire de propriétés résidentielles à Repentigny est composé à environ 80 % de maisons unifamiliales et approximativement 15 % de copropriétés (MAMOT²), pour la plupart construites entre 1961 et 1990³. Depuis le début de l'année 2018, 114 mises en chantier ont été enregistrées, une hausse déjà considérable par rapport à l'année 2017 (il y a eu un total de 21 mises en chantier pour l'année 2017). Malgré la forte augmentation du nombre de mises en chantier, la construction d'unifamiliales à Repentigny est de plus en plus limitée puisque peu de terrains sont encore disponibles pour de nouveaux développements. Le nombre limité de terrains vacants favorise la densification (et continuera de l'engendrer au fil des ans) ce qui encourage la construction de copropriétés et de maisons à plus haute densité comme les maisons de ville ou les jumelés. D'ailleurs, des 114 mises en chantier enregistrées depuis janvier 2018, 104 sont pour des copropriétés (89) ou des appartements locatifs (15).

Pour la période couvrant les mois de septembre 2017 à août 2018, selon les données compilées par JLR à l'aide du Registre foncier du Québec, les ventes d'unifamiliales ont progressé à Repentigny par rapport aux ventes enregistrées à la période précédente (+1 %). Cette croissance suit celle observée ailleurs sur la Rive-Nord⁴ pour les périodes comparables (environ +3 %).

Quant au marché de la copropriété, le volume de transactions à lui aussi augmenté (+3 %) relativement à la période de septembre 2016 à août 2017, mais de façon moins marquée que dans l'ensemble de la Rive-Nord où le nombre de copropriétés vendues a bondi de 7 %.

LES PRIX PROGRESSED POUR LES UNIFAMILIALES ET LES COPROPRIÉTÉS

Toujours pour la période septembre 2017 à août 2018, le prix médian d'une propriété de type unifamiliale était de 280 000 \$, en hausse d'environ 4 % par rapport aux douze mois précédents. Depuis le début de l'année 2018, le marché des maisons unifamiliales est somme toute dynamique à Repentigny, si l'on se fie au rapport moyen entre le prix de vente et l'évaluation municipale de 105. Cela signifie que, en moyenne, les maisons se vendent à un prix supérieur de 5 % à la valeur établie en juillet 2014 pour le rôle foncier de 2016-2018.

Le prix de vente médian des copropriétés, quant à lui, était de 184 000 \$, en augmentation de 3 % par rapport à l'année précédente. Depuis janvier 2018, le marché des copropriétés est assez stable, comme l'indique le rapport moyen entre le prix de vente et l'évaluation municipale de 99. Cela étant dit, le marché des copropriétés, qui était moins dynamique que celui des unifamiliales dans les dernières années, semble reprendre de la vigueur, comme le montrent les résultats des récentes années.

Depuis le 1^{er} décembre 2014, le Train de l'Est, aussi appelé «Ligne Mascouche», permet aux habitants de Repentigny de rejoindre en une heure environ, le centre-ville de Montréal (gare centrale). L'inauguration de cette ligne de train de banlieue ne semble toutefois pas avoir eu un effet marqué sur l'activité immobilière résidentielle de la ville. Bien que depuis 2015 le volume des ventes annuelles de maisons unifamiliales et de copropriétés n'ait cessé d'augmenter à Repentigny, un boom de transactions a aussi été observé pour l'ensemble de la Rive-Nord au cours de la même période, et ce, même pour des villes non desservies par la nouvelle ligne de train. La croissance des ventes semble donc être due à des facteurs autres que l'arrivée du train. Cela étant dit, un effet local, à proximité de la gare, peut être présent, mais trop faible pour avoir un impact sur l'ensemble des statistiques de la municipalité.

PERSPECTIVE

Compte tenu du peu de terrains vacants toujours disponibles à Repentigny, les projets résidentiels qui y verront le jour dans les années à venir seront fort probablement des constructions à forte densité.

Dans ce contexte, l'offre de maisons unifamiliales neuves devrait demeurer relativement stable, à l'exception, peut-être, de l'offre pour les maisons de villes ou les jumelés, deux types d'unifamiliales à plus haute densité. Par conséquent, les prix pour les unifamiliales devraient poursuivre leur croissance, car la demande pour ce type d'habitation continuera d'augmenter avec l'accroissement de la population alors que l'offre tendra à stagner. Quant aux prix des copropriétés, ils continueront aussi de croître, quoique de façon moins prononcée, si l'offre de copropriétés neuves augmente également.

Puisque Repentigny compte peu de multiplex dans son parc immobilier (moins de 5 %), la ville est moins susceptible d'attirer de nouveaux arrivants qui, souvent, cherchent à être locataires et se tournent vers Montréal ou d'autres villes avoisinantes avec un marché locatif plus développé. À mesure que la population vieillit à Repentigny (32,5 % des résidents ont entre 45 et 64 ans comparativement à 25 % pour Montréal⁵), il faudra probablement s'attendre à une augmentation graduelle de la demande pour les copropriétés de la part des citoyens plus âgés et désireux de se retrouver dans un espace plus petit.

Ainsi, ce seront probablement les résidents déjà établis qui stimuleront la demande pour les copropriétés ce qui laisse supposer, encore une fois, que les terrains encore vacants serviront davantage à la construction de nouvelles copropriétés (voir multiplex ou maisons à forte densité) que de maisons unifamiliales.

BIBLIOGRAPHIE

[1] Données du recensement 2016. Statistique Canada

[2] Ministère des Affaires municipales et Occupation du territoire

[3] Informations extraites de la base de données JLR le 13/09/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier/#ventes-immobilieres>

[4] La définition de la Rive-Nord (Montréal) utilisée est celle du Recensement de 2016 de Statistique Canada, excluant Repentigny. L'apport de la ville a été omis dans les calculs se rapportant à la Rive-Nord afin de mieux distinguer l'effet de Repentigny sur les prix et autres variables d'intérêt. Notons que, selon la définition du Recensement 2016, Laval ne fait pas partie de ce qui est catégorisé comme étant la Rive-Nord de Montréal.

[5] Données du recensement 2016. Statistiques Canada

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

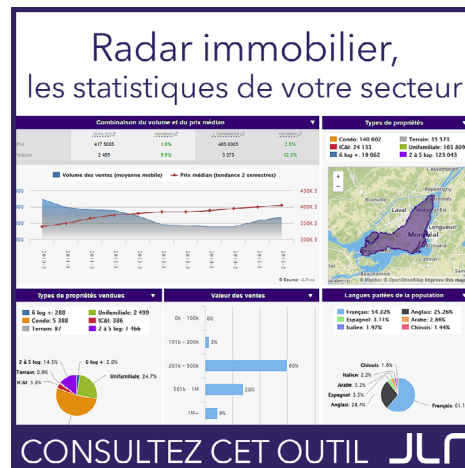
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

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