



PUBLICATION **JLR**

DÉCEMBRE 2018

---

# Portrait immobilier de Rimouski



**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 RIMOUSKI.**

## **APERÇU:**

**S**ituée en bordure du fleuve Saint-Laurent dans la région administrative (RA) du Bas-Saint-Laurent, la ville de Rimouski comptait **48 664 habitants au dernier recensement de 2016**<sup>1</sup>. La municipalité possède le statut de technopole maritime du Québec, notamment grâce aux nombreux établissements d'enseignements et de recherches spécialisés dans ce domaine qu'elle accueille<sup>2</sup>.

Selon les données du Ministère des Affaires municipales et Habitation recueillies par JLR, le parc immobilier résidentiel de Rimouski se compose majoritairement de maisons unifamiliales (82 %), le reste se déclinant en plex (11 %) et copropriétés (7 %). La ville compte plus de ménages qui sont locataires (38 %) qu'ailleurs dans la RA du Bas-Saint-Laurent (27 %)<sup>3</sup>. En effet, comme plusieurs établissements d'enseignement postsecondaires sont présents à Rimouski, celle-ci accueille beaucoup plus d'étudiants que les municipalités avoisinantes et ces derniers préfèrent souvent la location à l'achat.

## **UNIFAMILIALES**

D'après les données colligées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, **443 maisons unifamiliales (maisons individuelles, jumelées ou en rangée) ont changé de mains des mois de janvier à octobre 2018, une hausse de 6 % comparativement à la même période en 2017**. Somme toute, le nombre de transactions enregistrées pour des unifamiliales entre les mois de janvier et octobre est assez stable depuis les dix dernières années, et ce, dans la mesure où, les ventes semblent fluctuer autour d'une moyenne relativement stable. Enfin, il y a eu 82 mises en chantier pour des maisons unifamiliales dans la ville de Rimouski de janvier à octobre 2018, un nombre semblable à celui enregistré à période similaire en 2017.

**Au cours des 10 premiers mois de 2018, le prix de vente médian des unifamiliales s'élevait à 193 645 \$, une augmentation de 2 % par rapport à la période précédente**. De janvier à octobre 2018, le ratio moyen entre le prix de vente et l'évaluation municipale était d'environ 99. Cela signifie que le prix pour ce type de résidence était comparable à la valeur de référence établie au 1er juillet 2015 pour le rôle d'évaluation 2017-2019.

## **COPROPRIÉTÉS**

**Le marché de la copropriété est en léger recul depuis quelques années à Rimouski, comme le montre la tendance baissière observée depuis 2015 quant aux nombres de transactions pour ce type de propriétés**. Par ailleurs, au cours des 10 premiers mois de 2018, non seulement les ventes ont diminué par rapport aux périodes précédentes, mais le prix médian a lui aussi chuté, chose qui ne s'était pas produite depuis 2015.

**De janvier à octobre 2018, 67 copropriétés ont changé de mains dans la ville, soit 13 de moins qu'à période comparable l'année avant**. Le prix de vente médian des copropriétés s'élevait, quant à lui, à 159 000 \$ lors de cette période, en baisse de 5 % par rapport aux mêmes mois en 2017. Enfin, depuis deux ans maintenant, aucune mise en chantier pour des copropriétés n'a été recensée à Rimouski. Mises ensemble, ces informations portent à croire que le déclin du nombre de transactions et du prix de vente médian est le résultat d'une diminution de la demande de copropriétés.

**Enfin, toujours pour la même période, le prix de vente des copropriétés était, en moyenne, 3 % inférieur à la valeur établie au rôle foncier (2017-2019) selon les conditions du marché immobilier au 1er juillet 2015**.

## PERSPECTIVE

Depuis 2017, des travaux visant l'agrandissement et la rénovation du palais de justice situé au centre-ville de Rimouski ont été amorcés. Le projet, qui a nécessité un investissement de plus de 68 M\$, devrait être finalisé à l'été 2019. Un autre projet d'envergure, le complexe sportif Desjardins de Rimouski, en construction depuis plusieurs mois déjà, devrait ouvrir ses portes au début de l'année 2019. L'ouverture du complexe exigera la création de sept nouveaux postes de fonctionnaires en plus de quelques emplois à temps partiel<sup>4</sup>. Des investissements de telles envergures et les créations d'emplois qui en découlent contribuent non seulement à la bonne conjoncture économique de la ville, mais ils peuvent aussi permettre de stimuler le marché immobilier.

La région du Bas-Saint-Laurent fera face à d'importants défis de main-d'œuvre dans les années à venir, notamment en raison de la proportion élevée des départs à la retraite attendus. Selon le recensement de 2016, près de 32 % de la population de la RA approchaient l'âge de la retraite (45-64 ans) contre 28 % pour l'ensemble de la province. Cela dit, bien que la ville de Rimouski soit elle aussi affectée par cette situation démographique, elle compte quelques éléments distinctifs par rapport aux autres municipalités avoisinantes de la région. En effet, ses nombreux établissements d'enseignements uniques au Québec et ses centres de recherches spécialisés lui garantissent un certain flux migratoire. Par contre, les nouveaux arrivants ne pourront pourvoir qu'une partie des postes laissés vacants et la ville devra donc s'assurer d'avoir des programmes qui lui permettront d'attirer et de retenir les travailleurs sur son territoire.

Enfin, en raison de la modeste croissance de la population prévue, des hausses de taux d'intérêt survenues dans la dernière année et demie (et de celles possibles à venir en 2019) et d'une économie somme toute dynamique, grâce aux importants investissements récents et à venir, le marché immobilier résidentiel devrait continuer d'être stable au cours des prochaines années à Rimouski, du moins pour le segment de l'unifamiliale. Cela dit, le marché de la copropriété pourrait probablement vivre quelques années plus difficiles si l'affaiblissement de la demande pour ce type d'habitation se poursuit.

## BIBLIOGRAPHIE

- [1] [Données du recensement 2016](#). Statistique Canada
- [2] Institut maritime du Québec (IMQ), Institut des sciences de la mer de Rimouski (ISMER), le Centre de recherche sur les biotechnologies marines (CRBM) et le Centre de formation en plongée professionnelle (CFPP).
- [3] Statistiques Canada. Recensement de 2016.
- [4] [Radio-Canada](#). Consulté le 06/12/2018.

## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

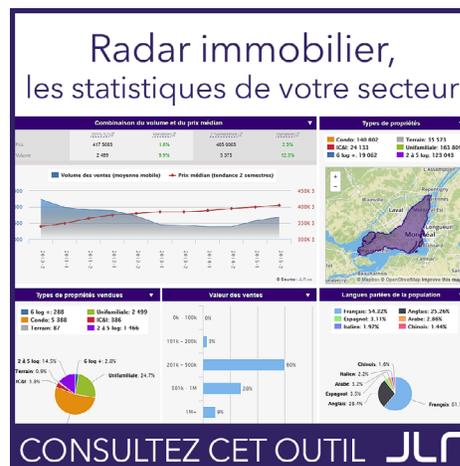
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

## 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](http://www.jlr.ca)