



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

NOVEMBRE 2018

Portrait immobilier de Rouyn-Noranda

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 ROUYN-NORANDA.

APERÇU:

Chef-lieu de la région administrative (RA) de l'Abitibi-Témiscamingue, Rouyn-Noranda est une ville-MRC située dans l'ouest du Québec qui compte 42 334 habitants¹. L'économie de la ville repose principalement sur l'exploitation et la transformation de ressources minières telles que l'or, l'argent et le cuivre.

Le parc immobilier résidentiel se compose en grande majorité de maisons unifamiliales (≈80 %) et de plex (≈18 %)². De plus, plusieurs terrains sont encore disponibles pour le développement résidentiel dans différents secteurs de la ville³.

Comme le marché de la copropriété est très petit à Rouyn-Noranda (les copropriétés ne forment que 2 % du parc immobilier résidentiel de la ville), il est difficile d'obtenir des statistiques fiables relativement au nombre de ventes et au prix médian pour ce type d'habitation. Cela étant, la présente étude se concentrera sur le marché de l'unifamiliale.

UNIFAMILIALES

Le nombre de mises en chantier a légèrement augmenté lors des trois premiers trimestres de 2018 par rapport à ceux de 2017 (+10). Malgré tout, le nombre de mises en chantier demeure faible considérant la forte croissance de la demande⁴.

Selon les données colligées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, de janvier à septembre 2018, 397 maisons unifamiliales ont changé de mains à Rouyn-Noranda. C'est 4 % de plus qu'à période comparable en 2017. De ces 397 transactions, 99 % étaient issues du bassin de la revente, étant donné le faible nombre de nouvelles propriétés.

Le prix médian des maisons vendues au cours des neuf premiers mois de l'année 2018 se chiffrait à 230 000 \$, une augmentation de 7 % par rapport à la même période l'année précédente. Cette montée des prix pourrait, entre autres, être le résultat d'une demande trop grande par rapport à l'offre.

Dans le cas particulier de Rouyn-Noranda⁵, ce déséquilibre entre offre et demande a pu être provoqué par l'annonce, en 2017, de la société Ressource Falco®, de l'ouverture prochaine d'une nouvelle mine⁶. Les vendeurs (actuels propriétaires de maisons unifamiliales), anticipant une hausse du prix de leur propriété causée par une forte croissance de la demande sur ce segment du marché, ont pu retarder leur décision de ventes. Ce phénomène a pu exercer une pression à la hausse sur les prix.

Cela étant, ce phénomène d'accroissement des prix n'est pas nouveau dans cette ville. En effet, [selon une étude JLR](#), en 2016, Rouyn-Noranda était la municipalité avec la plus forte croissance de prix médian des unifamiliales sur 10 ans (+120 % de 2006 à 2016)⁷. Celui-ci a bondi de presque 107 % de 2007 à 2017.

Ces hausses soutenues des prix s'expliquent aussi par la vigueur du secteur minier dans la ville et les salaires élevés qui y sont rattachés. En effet, ces derniers impactent grandement le marché immobilier rouynnorandien. La montée de la valeur des métaux entre 2006 et 2011 a contribué grandement aux investissements dans ce secteur et donc à une hausse de la demande de logement. Le prix des maisons a donc bondi, impacté par le fort accroissement de la demande et des revenus. Malgré des années plus tranquilles dans le secteur minier par la suite, le prix des métaux est demeuré assez élevé pour générer des investissements et donc continuer de stimuler l'activité économique à Rouyn-Noranda.

Finalement, au cours des trois premiers trimestres de 2018, les maisons unifamiliales dans la ville de Rouyn-Noranda se sont vendues, en moyenne, à un prix 6 % supérieur au prix de référence établi le 1er juillet 2014 pour le rôle d'évaluation foncière de 2016-2018.

PERSPECTIVE

Dans les années à venir, un nouveau projet minier, Horne 5, devrait voir le jour à Rouyn-Noranda. La société Ressource Falco® a déposé en 2017 les résultats positifs de l'étude de faisabilité de son projet d'exploitation d'une mine d'or souterraine. La construction de ce projet, dont les coûts sont estimés à un milliard de dollars, devrait débuter en 2019 et, si tout se passe comme prévu, la mise en service partielle de la mine devrait avoir lieu dès 2021. La création d'emplois attendue dans les prochaines années⁸ stimulera fort probablement le marché immobilier dans la ville de Rouyn-Noranda, pour les marchés du neuf et de la revente. Conséquemment, il est possible que les prix des propriétés (unifamiliales et copropriétés) continuent d'augmenter au cours de cette période.

En somme, la tendance à la hausse des prix des maisons unifamiliales à Rouyn-Noranda peut s'expliquer, en partie, par une demande grandissante et une offre qui croît peu. La mise en chantier et l'exploitation du projet Horne 5 continueront de faire croître la demande pour des maisons unifamiliales, ce qui fera augmenter le prix des maisons sur le territoire. Cette situation rendra plus intéressante la construction de nouveaux projets, qui pourront alors combler une partie de la demande croissante de logements.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] Données du recensement 2016. Statistique Canada
- [2] Statistiques tirées de la base de données JLR à partir des informations du MAMOT.
- [3] Ville de Rouyn-Noranda. Développement résidentiel. Consulté le 24/10/2018.
- [4] Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Mises en chantier selon le marché visé. Consulté le 24/10/2018
- [5] Des hausses de prix ont aussi été enregistrées ailleurs sur le territoire de la RA de l'Abitibi-Témiscamingue, mais elles étaient moins fortes, mis à part à Val-d'Or, une autre grande ville minière.
- [6] <https://www.falcores.com/fr/projet-horne-5/aperçu-du-projet/>
- [7] JLR. Portrait du prix des unifamiliales dans 100 villes du Québec. Mars 2017.
- [8] La phase de construction devrait générer la création d'environ 1000 emplois, alors que l'exploitation du site devrait créer environ 500 emplois. La Presse. Consultée le 24/10/2018.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

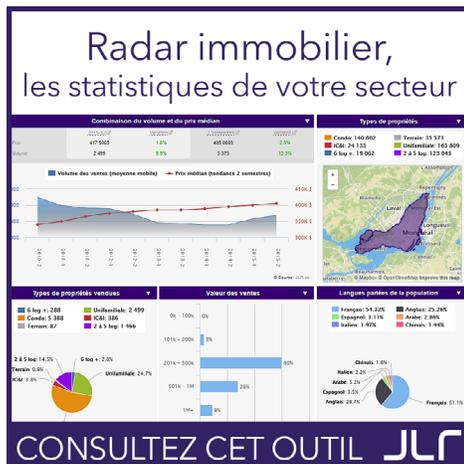
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

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