



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

MARS 2018

Portrait immobilier de Saint-Jérôme

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 SAINT-JÉRÔME.

APERÇU:

A Située à environ 55-60 kilomètres au nord de Montréal, la municipalité de Saint-Jérôme compte 74 346 habitants et s'étend sur un territoire de 90 km²¹. Sa densité de population est relativement faible, avec 822 habitants par km². La ville fait partie de la MRC de la Rivière-du-Nord, qui comprend également les municipalités de Prévost, Saint-Colomban, Saint-Hippolyte et Sainte-Sophie. Saint-Jérôme est majoritairement francophone, avec 97 % de la population ayant identifié le français comme langue maternelle lors du dernier recensement².

Le stock de propriétés à vendre à Saint-Jérôme et ses environs a diminué en 2017 par rapport à l'année précédente³. Cette baisse de l'offre a favorisé les vendeurs, en particulier ceux qui cherchent à se départir de leur maison unifamiliale. Cela dit, les ventes de maisons unifamiliales ont augmenté à un rythme environ deux fois moins rapide que celui de Montréal⁴.

LA PLUPART DES MISES EN CHANTIER À SAINT-JÉRÔME ÉTAIENT DES APPARTEMENTS LOCATIFS ET DES MAISONS UNIFAMILIALES

En 2017, il y a eu 785 mises en chantier à Saint-Jérôme et ses environs⁵, un nombre similaire à celui enregistré l'année précédente⁶. La majorité d'entre elles étaient des appartements locatifs (+470), mais aussi des maisons unifamiliales (+263). Malgré le bon nombre de mises en chantier d'appartements locatifs, l'inventaire de logements dans la ville demeure en majorité des unifamiliales (environ 65 %) souvent construites après les années 1970⁷.

Le multiplex (20 %) et les copropriétés (15 %) représentent une proportion moindre 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.

LE MARCHÉ IMMOBILIER ÉTAIT ASSEZ DYNAMIQUE POUR TOUS LES SEGMENTS

Si l'on se fie à l'écart entre le prix de vente en 2017 et l'évaluation municipale, le marché immobilier a été dynamique pour tous les segments de marché. Pour les maisons unifamiliales, le rapport entre le prix de vente et l'évaluation municipale était de 103 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.

Selon les données compilées par JLR au Registre foncier du Québec de février 2017 à janvier 2018, le prix d'achat médian d'une maison unifamiliale était de 227 000 \$, en légère hausse (1 %) par rapport à la même période l'année précédente. Le prix médian des copropriétés (149 487 \$) a augmenté (+3 %) au cours de la période, un rythme semblable à celui de Montréal⁸. Le prix médian du multiplex, situé à 284 145 \$ a, lui aussi, progressé (9 %) au cours de la période toutefois, le volume de transactions était faible. Il faut donc demeurer prudent dans les conclusions.

De manière générale, les prix des copropriétés et des unifamiliales ont augmenté plus lentement à Saint-Jérôme que dans les secteurs plus centraux de la grande région de Montréal, entre autres, parce que l'offre de terrain disponible pour la construction de résidences est plus grande dans cette ville.

PERSPECTIVE

La disponibilité des terrains à Saint-Jérôme explique en partie pourquoi la proportion de mises en chantier d'unifamiliales demeure importante comparative-ment à celle sur l'île de Montréal. La population en banlieue est en hausse, comme en témoigne le taux de croissance de 8,6 % à Saint-Jérôme entre 2011 et 2016⁹. Cette augmentation a soutenu la demande de maisons unifamiliales. En fait, la région est attrayante pour certains ménages moins fortunés qui veulent acquérir une maison unifamiliale, mais n'ont pas nécessairement les moyens financiers de vivre à Montréal ou dans ses banlieues plus rapprochées.

Même si les flux migratoires nets continueront de soutenir la demande de logements dans la RMR de Montréal, ils auront un impact limité à Saint-Jérôme, compte tenu de sa situation géographique éloignée. Par conséquent, la ville est moins adaptée à l'accueil des nouveaux arrivants qui préfèrent souvent vivre dans les grandes villes urbaines. Ce sont donc principalement les résidents établis qui stimuleront la demande locale de logements. Pour les copropriétés et les appartements locatifs, à mesure que la population vieillit à Saint-Jérôme¹⁰, on peut s'attendre à une augmentation graduelle de la demande pour ces types de logements provenant de citoyens plus âgés. Les résidents à l'âge de la retraite (65 ans et plus) représentent 21 % de la population de la municipalité, comparativement à 17 % à Montréal¹¹. Les 537 copropriétés et appartements locatifs nouvellement achevés dans la ville et ses environs entre février 2017 et janvier 2018 aideront à répondre à la demande des citoyens âgés souhaitant vivre dans un espace plus petit et plus facile à entretenir¹².

En somme, le marché immobilier à Saint-Jérôme demeure en croissance avec plusieurs mises en chantier. Les prix grimpent modérément grâce à une offre qui s'adapte bien à la croissance de la population.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] Données du recensement 2016. Statistique Canada
- [2] Données du recensement 2016. Statistique Canada
- [3] FCIQ à partir du système Centris®
- [4] Information extraite de la base de données JLR le 25/02/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [5] Gore, Saint-Colomban, Saint-Jérôme
- [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 25/02/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [8] Information extraite de la base de données JLR le 25/02/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [9] Données du recensement 2016. Statistique Canada
- [10] Estimé de l'Istitut de la statistique du Québec
- [11] Données du recensement 2016. Statistique Canada
- [12] <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=93&itm=5&lang=en&sid=k7jXK-6k9gSLOxWV1vLuE993a9RlRAC191vm0A0cB8l-9MuVnYGdhR1JKqnyJwq139&fr=1520188344904>



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