JLR
SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR** OCTOBRE 2018

Portrait immobilier de Terrebonne

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 TERREBONNE.

APERÇU:

Située dans la région de Lanaudière, la ville de Terrebonne compte 111 575 habitants, ce qui en fait la 10e ville la plus importante au Québec en termes de population[1]. Malgré sa proximité avec les grands centres que sont Laval et Montréal, la ville de Terrebonne contient un hôpital (Pierre-Le-Gardeur), un cégep (Cégep régional de Lanaudière à Terrebonne), ainsi que trois campus universitaires, regroupés sous le Centre régional universitaire de Lanaudière (CRUL)[2].

Selon le recensement de 2016, un peu plus de 50 % des habitants de Terrebonne ont moins de 40 ans et, globalement, plus du quart de la population (27 %) a entre 0 et 19 ans, ce qui en proportion est plus élevé que dans la région administrative de Montréal[34]**.**

LES VENTES ONT PROGRESSÉ POUR LES MAISONS UNIFAMILIALES À TERREBONNE

Environ 80 % de l'inventaire de propriétés résidentielles à Terrebonne se compose de maisons unifamiliales (MAMOT[5]), le reste des résidences se déclinant sous forme de copropriétés (≈11 %) et plex[6] (≈9 %). D'après le dernier recensement (2016)[7], environ 20 % des ménagessont locataires. La ville semble être particulièrement populaire auprès des jeunes famillescherchant à être propriétaires, et ce, même si les prix des propriétés sont en moyenne plus élevés à Terrebonne que dans les municipalités voisines.

Selon les données colligées par JLR à l'aide du Registre foncier du Québec, de septembre 2017 à août 2018, inclusivement, il y a eu 1542 transactions enregistrées pour des maisons unifamiliales, un nombre en légère hausse (+4 %) par rapport à la même période l'année précédente (septembre 2016 à août 2017).

D'autre part, en ce qui a trait aux copropriétés, le nombre de transactions enregistrées entre septembre 2017 et août 2018, était de 532, en baisse de 5 % par rapport aux douze mois précédents.

LES PRIX DES UNIFAMILIALES ET DES COPROPRIÉTÉS À TERREBONNE SONT PARMI LES PLUS ÉLEVÉS SUR LA RIVE-NORD

De septembre 2017 à août 2018, l'écart entre les prix médians des constructions neuves et des reventes était de 41 % pour les unifamiliales. De façon générale, le prix médian des maisons unifamiliales est plus élevé à Terrebonne que sur le reste du territoire de la Rive-Nord. Effectivement, pour la période étudiée, le prix médian des unifamiliales à Terrebonne était 16 % supérieur (+40 100 $) au prix médian des unifamiliales situées ailleurs sur la Rive-Nord. Parallèlement, d'après le ratio prix évaluation pour les huit premiers mois de 2018, les maisons unifamiliales se sont vendues, en moyenne, à un prix supérieur de 5 % au prix de référence de juillet 2015 pour le rôle foncier de 2017-2019.

Selon la FCIQ, de juillet 2017 à juin 2018, le marché de l'unifamiliale était à l'avantage des vendeurs. Cette situation pourrait expliquer le bond enregistré en ce qui concerne le prix médian des unifamiliales (+3 %) entre septembre 2017 et août 2018 relativement à la même période l'année précédente.

De septembre 2017 à août 2018, l'écart entre les prix médians des constructions neuves et des reventes était de 63 % pour les copropriétés. Cela dit, de façon générale, le prix médian des copropriétés est plus élevé à Terrebonne que sur le reste du territoire de la Rive-Nord[8]. En effet, pour cette période une copropriété à Terrebonne se vendait à un prix médian de 213 000 $, soit 8 % plus élevé que le prix d'une copropriété située ailleurs sur la Rive-Nord. Malgré tout, pour les huit premiers mois de 2018, le rapport moyen entre le prix de vente et l'évaluation municipale des copropriétés, neuves ou non, affiche un score de 100. Cela signifie que les copropriétés se vendent, en moyenne, à un prix égal à la valeur en juillet 2015 selon le rôle foncier de 2017-2019.

Selon la FCIQ, de juillet 2017 à juin 2018, le marché des copropriétés était à l'avantage des acheteurs. Ce facteur pourrait expliquer le recul des prix médians des copropriétés observé (-7 %) entre septembre 2017 et août 2018 relativement aux mêmes mois l'année précédente.

Depuis le 1er décembre 2014, la ligne de train de banlieue, Ligne Mascouche, permet aux habitants de Terrebonne de rejoindre le centre-ville de Montréal en un peu moins de 60 minutes. L'arrivée de cette ligne de train de banlieue ne semble toutefois pas avoir eu un effet marqué sur l'activité immobilière résidentielle de la municipalité. En effet, les variations du volume de ventes de maisons unifamiliales et de copropriétés à Terrebonne ont suivi de près les fluctuations observées dans le reste du territoire de la Rive-Nord. Par ailleurs, Terrebonne étant plutôt étendue, la gare de train ne se trouve pas dans la partie la plus peuplée de la ville, ce qui peut contribuer au faible effet qu'a eu l'arrivée du train sur l'activité immobilière résidentielle de l'ensemble de la municipalité. Cela dit, il se peut qu'un effet local, autour de la gare, soit présent, mais trop faible pour avoir un impact sur l'ensemble des statistiques de la ville.

PERSPECTIVE

Plusieurs projets résidentiels sont en cours à Terrebonne et proposeront, à terme, un choix de copropriétés, unifamiliales et même d'unités locatives. Parmi ces projets, le projet résidentiel Urbanova©, qui se développe à la limite de Bois-des-Filion, entre la rivière de Mille-Îles et l'autoroute 640, offrira à terme 12 000 unités d'habitations (location, copropriétés et unifamiliales) et logera 35 000 habitants[9]. Dans les années à venir, avec les projets en cours et les espaces encore disponibles aux développements de projets résidentiels, l'offre d'habitation continuera probablement d'augmenter à Terrebonne. Compte tenu de la grande proportion de résidents sous la barre des 40 ans, il est possible de supposer que la demande pour les trois types de propriétés (unités locatives, copropriétés et unifamiliales) soit élevée, notamment chez les 20-34 ans, qui représentent actuellement 17 % de la population totale et dont les besoins en habitation sont appelés à évoluer au fils des ans.

En somme, les prix médians à Terrebonne sont relativement élevés par rapport aux villes environnantes, mais cela ne semble toutefois pas freiner les acheteurs, du moins en ce qui a trait au segment de marché des maisons unifamiliales. Les prix pourraient continuer de croître tranquillement dans les mois à venir notamment en raison du niveau élevé de nouvelles constructions et à la croissance démographique qui alimentera la demande en logements.

BIBLIOGRAPHIE

[1] Données du recensement 2016. Statistique Canada

[2] Le Centre régional universitaire de Lanaudière (CRUL) regroupe les campus de l'Université de Montréal, l'Université du Québec à Montréal (UQAM) et de l'Université du Québec à Trois-Rivières (UQTR).

[3] Données du recensement 2016. Statistique Canada

[4] Dans cette analyse, le nom « Montréal » fait référence à la région administrative de Montréal, à moins d'avis contraire.

[5] Ministère des Affaires municipales et Occupation du territoire.

[6] Inclus les duplex, triplex, petits-plex et multiplex.

[7] Données du recensement 2016. Statistique Canada

[8] La définition de la Rive-Nord (Montréal) utilisée est celle du Recensement de 2016 de Statistique Canada, excluant Terrebonne. L'apport de la ville a été omis dans les calculs se rapportant à la Rive-Nord afin de mieux distinguer l'effet de Terrebonne 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 appelé la Rive-Nord de Montréal.

[9] Urbanova, consulté le 25/09/2018 https://www.urbanova.ca/coup-doeil-sur-urbanova.html

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

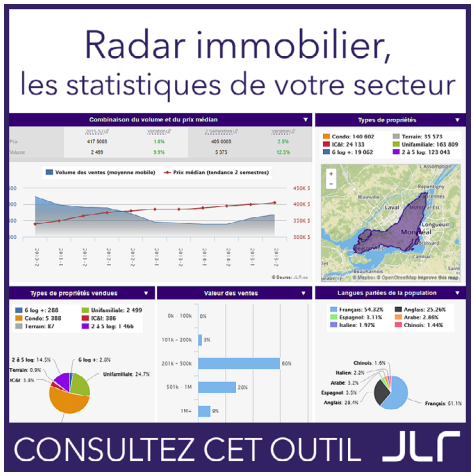
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 $, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

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



Publication de Estelle Filiatrault-Bégin. M.SC • Économiste
JLR, Études sur le marché immobilier : 1-877-861-5134 • publications@jlr.ca • https://solutions.jlr.capublications/grands-dossiers

JLR

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