



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

NOVEMBRE 2018

Portrait immobilier de Val-d'Or

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 VAL-D'OR.

APERÇU:

Située dans l'ouest du Québec, la ville de Val-d'Or fait partie de la région administrative (RA) de l'Abitibi-Témiscamingue et compte **32 491 habitants**¹. L'économie de la ville est fortement influencée par le secteur minier, notamment le secteur aurifère.

Le parc immobilier de la ville est majoritairement composé de maisons unifamiliales (≈80 %) et de plex (≈19 %). Le marché locatif dans la ville de Val-d'Or souffre du manque d'offre de logements. En effet, le taux d'inoccupation était de 1,7 % en 2017, alors qu'il se chiffrait à 3,1 % l'année précédente². Le maigre niveau d'offre peut être expliqué en partie par les coûts de construction qui sont souvent plus élevés en région³. Cela dit, le faible taux d'inoccupation semble avoir créé des pressions à la hausse sur les loyers. D'ailleurs, d'octobre 2007 à octobre 2017, le loyer médian a augmenté de 155 \$ (+35 %)⁴.

Enfin, à l'instar des villes de l'ensemble de la RA de l'Abitibi-Témiscamingue, le marché de la copropriété à Val-d'Or est très petit. Par conséquent, il est difficile d'obtenir des statistiques fiables quant aux ventes réalisées et au prix médian pour ce type d'habitation. Pour cette raison, le présent portrait portera uniquement sur le segment de marché de l'unifamiliale.

UNIFAMILIALES

Selon les données colligées par JLR à partir du **Registre foncier du Québec, de janvier à septembre 2018**, 250 transactions ont été enregistrées pour des maisons unifamiliales (maisons individuelles, en rangées ou jumelées) dans la ville de Val-d'Or, soit 29 de moins qu'à la même période en 2017.

Le nombre de mises en chantier à, quant à lui, augmenté lors des trois premiers trimestres de 2018 comparativement à ceux de 2017 pour s'établir à **68**. Les quelques projets résidentiels actuellement en cours à Val-d'Or proposent presque uniquement des maisons unifamiliales ou encore des unités de logements locatifs⁵.

En ce qui a trait au prix médian des maisons vendues entre janvier et septembre 2018, celui-ci se chiffrait à **237 687 \$**, une augmentation de 8 % par rapport aux mois comparables en 2017. Cette croissance importante des prix des unifamiliales peut s'expliquer en partie par une demande qui est plus grande que l'offre, ce qui provoque une pression à la hausse sur le prix des maisons.

Cela dit, de grandes variations de prix comme celles-ci (voir même des variations encore plus importantes) ne sont pas un phénomène nouveau dans la ville. En effet, Val-d'Or évolue selon les cycles de l'industrie minière et le marché immobilier n'y échappe pas. La vigueur du secteur minier au cours des dernières années a contribué à faire grimper le prix des maisons dans la municipalité, les hausses les plus fortes ayant été enregistrées entre 2006 et 2011. Dans une précédente étude JLR, qui dressait le [portrait des unifamiliales dans 100 villes du Québec](#), Val-d'Or figurait parmi les villes avec la plus grande croissance du prix médian des maisons unifamiliales sur dix ans (+120 % de 2006 à 2016). À ce moment, elle se situait au 2^e rang des plus fortes augmentations derrière Rouyn-Noranda, une autre ville minière de la région⁶. Dans les deux cas, ces hausses étaient largement attribuables aux variations de la valeur des métaux, particulièrement l'or.

Finalement, au cours des trois premiers trimestres de 2018, les maisons unifamiliales dans la ville de Val-d'Or se sont vendues, en moyenne, à un prix 15 % supérieur au prix de référence établi le 1^{er} juillet 2014 pour le rôle d'évaluation foncière de 2016-2018. Avec un tel ratio, les propriétaires doivent s'attendre à un accroissement de la valeur de leur propriété pour le rôle de 2019 à 2021.

PERSPECTIVE

Depuis quelque temps déjà, l'entreprise Eldorado Gold Lamaque®, a commencé la phase d'exploration du site sur lequel elle souhaite mettre en marche le nouveau projet minier aurifère Lamaque-Sud. Une fois en activité, environ 400 personnes travailleront pour la mine⁷. L'arrivée de ce nouveau projet créera une pression à la hausse sur le prix des maisons, ce qui rendra plus intéressant le développement de nouveaux projets résidentiels dans la ville et pourra faire augmenter le bassin de maisons unifamiliales.

En résumé, le marché résidentiel immobilier de Val-d'Or est fortement influencé par les cycles du secteur minier. Au cours des dernières années, la vigueur de l'industrie minière dans la région a fait grimper la demande pour les maisons unifamiliales. Cependant, l'offre pour ce type d'habitation n'a pas augmenté aussi rapidement, ce qui a eu pour conséquence de créer des hausses de prix dans le secteur des maisons unifamiliales.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] Données du recensement 2016. Statistique Canada
- [2] Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), Taux d'inoccupation selon le nombre de chambres. Selon les taux d'inoccupation recensés au cours de la dernière décennie, Val-d'Or semble être aux prises avec une crise du logement depuis plusieurs années déjà.
- [3] Le Citoyen Rouyn-LaSarre et Radio-Canada
Consultés le 01/11/2018
- [4] SCHL. Loyer médian selon le nombre de chambres
- [5] Ville de Val-d'Or. Résidentiel. Consulté le 01/11/2018
- [6] JLR. Portrait du prix des unifamiliales dans 100 villes du Québec. Mars 2017.
- [7] Radio-Canada (en ligne). Consulté 01/11/2018

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

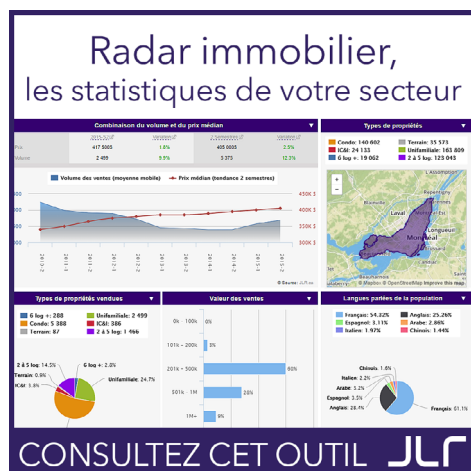
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

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