



SOLUTIONS  
FONCIÈRES

Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

---

# Portrait du prix des unifamiliales dans 100 villes du Québec

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

## FAITS SAILLANTS

- Parmi les 100 villes québécoises ayant enregistré le plus grand nombre de ventes en 2018, la ville de Westmount est celle dont le prix médian des unifamiliales était le plus élevé, soit 1 660 000 \$.
- La ville de Mont-Royal a connu la croissance de prix la plus forte sur un an avec une augmentation du prix médian des unifamiliales de 16 % de 2017 à 2018.
- Parmi les 100 villes analysées, Thetford Mines est l'endroit où le prix médian des unifamiliales était le plus bas, soit 103 500 \$.
- De 2017 à 2018, le prix médian des unifamiliales a reculé de 15 % à Saint-Adolphe-d'Howard, plaçant la ville en dernière position du palmarès des croisances de prix sur un an.

**A**fin d'établir quelles sont les tendances générales du marché immobilier de la province, le marché immobilier québécois doit être analysé dans son ensemble. Cela dit, les profils socioéconomiques et sociodémographiques des villes du Québec diffèrent grandement d'une région à l'autre et cela a des répercussions sur l'état du marché immobilier à l'échelle locale. Les conjonctures régionales influencent la composition du parc immobilier résidentiel d'un secteur (par exemple, le type de propriétés construites), le prix ainsi que le nombre de propriétés vendues. Dans le but d'obtenir un portrait plus précis de ces secteurs, JLR, une société d'Equifax, présente dans ce rapport un portrait du marché des unifamiliales dans les 100 municipalités du Québec ayant enregistré le plus grand nombre de transactions au cours de l'année 2018.

Même si elles font partie des 100 villes les plus importantes en ce qui concerne le nombre de ventes annuelles d'unifamiliales, certaines municipalités n'ont enregistré qu'un faible nombre de transactions. Conséquemment, il faut rester prudent quant à l'interprétation de certaines variations de prix<sup>1</sup>. En effet, les villes où peu de propriétés sont vendues au cours d'une période donnée sont plus sujettes à des effets de compositions que celles qui ont enregistré un nombre de ventes élevé.

Cela se produit, par exemple, lorsque moins de propriétés sont transigées au cours d'une année, mais qu'elles sont de meilleures qualités, c'est-à-dire plus chères, que celles vendues l'année précédente. Dans ces cas-là, une grande variation de prix sur un an pourrait être observée, mais cela ne serait pas nécessairement représentatif de l'état réel du marché dans la municipalité.

Les statistiques présentées dans ce rapport sont tirées des données colligées par JLR, une société d'Equifax, à partir du Registre foncier du Québec. La liste complète des 100 villes analysées, ainsi que les statistiques de ventes et de prix qui leur sont associés se trouvent [en annexe](#).

## LES PRIX MÉDIANS

Parmi les 100 villes de la province ayant enregistré le plus haut nombre de ventes au cours de l'année 2018, les trois municipalités avec les prix médians des unifamiliales les plus élevés sont situées sur l'île de Montréal. Elles sont respectivement Westmount (1,6 M\$), Mont-Royal (1,3 M\$) et Beaconsfield (645 k\$). Les villes de Westmount et Mont-Royal appartiennent à une catégorie particulière du marché immobilier, soit le marché des propriétés de luxe, et il n'est donc pas étonnant de les voir en tête du palmarès.

À l'autre bout du spectre, les trois villes du palmarès des ventes qui ont enregistré le prix médian le moins élevé en 2018 sont Thetford Mines (103 500 \$), Shawinigan (129 000 \$) et Chertsey (134 500 \$).

## CROISSANCE OU DÉCROISSANCE ?

De 2017 à 2018, 83 des 100 villes du palmarès des ventes provinciales ont vu leurs prix grimper. Le prix médian des unifamiliales dans la ville de Mont-Royal a bondi de 16 % au cours de cette période (première position), suivi de près par la municipalité de Saint-Sauveur (15 %) et des villes de Dorval et Brossard (13 % chacune). À l'exception de la ville de Saint-Sauveur, les fortes croisances enregistrées à Mont-Royal, Dorval et Brossard ont été accompagnées de baisses du nombre de ventes sur un an (-13 %, -10 % et -4 % respectivement). Dans ce contexte, les grandes variations de prix peuvent s'expliquer par un déséquilibre entre la demande en logements dans ces villes et le nombre de propriétés disponibles à la vente.

<sup>1</sup>Toutes les variations de prix présentées dans ce rapport sont des variations nominales, c'est-à-dire qu'elles ne sont pas ajustées selon l'inflation

Lorsque le bassin d'acheteurs potentiels est plus important que le nombre de vendeurs, cela exerce une pression à la hausse sur le prix des propriétés. Dans le cas de la ville de Brossard, l'arrivée prochaine du Réseau Express Métropolitain (REM) pourrait expliquer en partie l'engouement des ménages pour le secteur.

La municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard est celle parmi les 100 villes analysées dans ce rapport ayant connu la plus forte décroissance de prix sur un an. En effet, le prix médian des unifamiliales a chuté de 15 % de 2017 à 2018 dans la municipalité. Au cours de la même période, le nombre de transactions a aussi diminué de 2 %. Théoriquement, lorsque le marché ralentit (c.-à-d. lorsque le nombre de ventes baisse), les prix chutent. Cependant, dans le cas particulier de Saint-Adolphe-d'Howard, la variation du nombre de transactions est proportionnellement très faible par rapport à la variation du prix médian (une différence de quatre ventes seulement a été notée de 2017 à 2018, pour un total de 165 en 2018). Le repli des prix dans la municipalité pourrait donc fort probablement être la conséquence d'un effet de composition. Malgré tout, la chute des prix pourrait aussi avoir été causée par le fait qu'il y ait eu plus de maisons mises en vente dans la ville que d'acheteurs potentiels présents. Dans une telle situation, ceux cherchant à faire l'acquisition d'une unifamiliale ont un pouvoir de négociation plus élevé et cela pourrait avoir exercé une pression à la baisse sur les prix.

## UNE DÉCENNIE PLUS TARD

La ville de Mont-Royal rafle le titre de la plus forte augmentation de prix sur dix ans, alors que le prix médian des unifamiliales dans ce secteur a crû de 92 % de 2008 à 2018. En deuxième position se trouve la ville de Saint-Raymond, dans la MRC de Portneuf avec une hausse de prix de 89 % de 2008 à 2018. Saint-Raymond s'est grandement développé au cours des dernières années. En effet, plusieurs quartiers ont vu le jour, ce qui a augmenté le bassin de propriétés unifamiliales (+18 % de 2008 à 2018<sup>2</sup>). Puisque le parc résidentiel s'est élargi au moyen de nouvelles constructions, et qu'il y en a eu beaucoup au cours de la dernière décennie, le prix des unifamiliales a été tiré vers le haut.

Les villes de Val-d'Or (+82 %) et Rouyn-Noranda (+77 %) arrivent respectivement en troisième et quatrième position du palmarès des plus fortes croissances de prix sur dix ans. Il y a deux ans, [lors de la dernière publication de ce rapport](#), Val-d'Or et Rouyn-Noranda s'étaient respectivement classées en deuxième (+120 %) et première positions (+136 %) des croissances de prix les plus importantes sur dix ans (2006-2016). Il faut dire que de 2006 à 2011 la région de l'Abitibi-Témiscamingue a grandement profité de la hausse de la valeur des métaux, ce qui a fait flamber le prix des propriétés. Depuis, les prix ont crû de façon plus modérée ce qui a atténué les variations sur dix ans.

Enfin, un portrait bien différent se dessine dans la ville de Mont-Tremblant. En effet, de 2008 à 2018, le prix médian des unifamiliales s'est apprécié de 9 %, une variation en deçà de l'inflation au cours de cette période (environ 14 % dans la province de Québec<sup>3</sup>). De 2009 à 2014, les prix ont fléchi et ils n'ont recommencé qu'à augmenter définitivement en 2017 (après un bref épisode de croissance, les prix ont largement chuté en 2016). Le marché de l'unifamiliale a été beaucoup moins populaire dans cette municipalité ces dernières années, contrairement au marché de la copropriété qui a connu un essor important. Mont-Tremblant étant une destination principalement récréative, plusieurs acheteurs cherchent à avoir un pied-à-terre exigeant un minimum d'entretien, près des pistes de ski et centres de nature, ce à quoi semble bien répondre la copropriété.

<sup>2</sup>Affaires municipales et Habitation Québec. [Données statistiques](#).

<sup>3</sup>Statistiques Canada. [Indice des prix à la consommation mensuel, non désaisonnalisé](#).

## CONCLUSION

En 2018, un peu plus de la moitié des villes analysées dans ce rapport ont enregistré une croissance des ventes pour des unifamiliales, accompagnée d'une hausse des prix, par rapport à 2017. De façon générale, le marché immobilier résidentiel de la province a bien performé en 2018 et le premier trimestre de l'année 2019 a aussi affiché de bons résultats relativement à la même période un an plus tôt. Cela dit, à une échelle plus locale, certaines municipalités de plus petite taille ou situées en régions plus éloignées pourraient observer, au cours des prochaines années, un ralentissement du marché résidentiel sur leur territoire. En effet, quelques secteurs font face des défis démographiques, notamment parce que le nombre d'habitants diminue et que ces secteurs peinent à renouveler leur bassin de population. Cette situation entraîne une baisse de la demande en logements, ce qui affecte négativement le marché résidentiel dans ces villes. Cette situation sera à surveiller dans les périodes à venir..

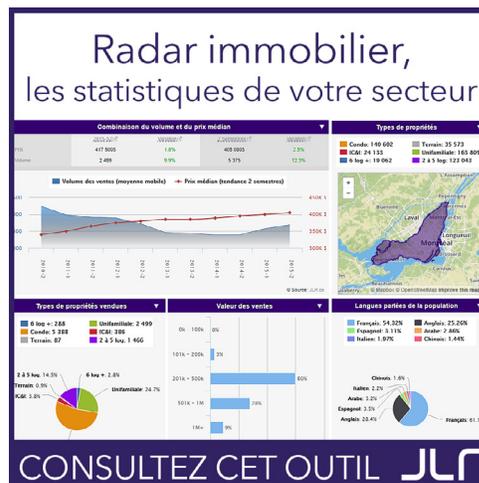
## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les données utilisées ont été colligées par JLR, une société Equifax, à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec. Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines ventes ont été éliminées des calculs. Ainsi, les ventes dont le montant était inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes multiples, les ventes indivises et les ventes de reprise hypothécaires ne sont pas incluses dans les statistiques présentées dans ce rapport. Seules les 100 villes du Québec dans lesquelles il y a eu le plus de transactions en 2018 ont été retenues.

## POUR PLUS DE DÉTAILS

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 : <http://solutions.jlr.ca/publications/grands-dossiers>



Villes du Québec	Nombre de transactions en 2018	Prix médian 2018	Variation du prix 1 an	Variation du prix 10 ans
Alma	276	165 000 \$	-1 %	27 %
Baie-Comeau	163	153 000 \$	4 %	33 %
Beaconsfield	289	645 000 \$	9 %	73 %
Beauharnois	158	237 500 \$	8 %	51 %
Bécancour	147	152 000 \$	5 %	33 %
Belœil	334	310 000 \$	7 %	47 %
Blainville	800	369 000 \$	5 %	42 %
Boisbriand	288	310 000 \$	11 %	45 %
Boucherville	557	385 000 \$	3 %	44 %
Bromont	176	361 000 \$	6 %	68 %
Brossard	909	400 000 \$	13 %	63 %
Candiac	395	439 000 \$	1 %	62 %
Cantley	186	332 000 \$	7 %	38 %
Carignan	252	343 318 \$	0 %	37 %
Chambly	473	310 000 \$	3 %	35 %
Châteauguay	577	238 750 \$	2 %	33 %
Chertsey	185	134 500 \$	-7 %	45 %
Contrecoeur	207	232 500 \$	7 %	41 %
Cowansville	168	199 500 \$	0 %	29 %
Deux-Montagnes	246	243 000 \$	0 %	35 %
Dollard-Des Ormeaux	420	444 250 \$	10 %	62 %
Dorval	159	424 000 \$	13 %	66 %
Drummondville	882	187 000 \$	4 %	40 %
Gatineau	3593	258 000 \$	3 %	36 %
Granby	709	223 900 \$	4 %	36 %
Kirkland	232	580 000 \$	9 %	63 %
La Prairie	374	378 000 \$	5 %	45 %
Lachute	166	192 000 \$	11 %	36 %
L'Assomption	364	245 075 \$	2 %	39 %
Laval	3680	334 000 \$	4 %	41 %
Lavaltrie	218	215 000 \$	2 %	36 %
Lévis	1234	252 750 \$	2 %	45 %
Longueuil	1982	305 000 \$	3 %	43 %
Lorraine	184	362 500 \$	0 %	39 %
Magog	351	245 000 \$	4 %	50 %
Marieville	191	245 000 \$	3 %	38 %
Mascouche	635	285 000 \$	1 %	43 %
Mercier	252	289 998 \$	5 %	46 %
Mirabel	795	297 500 \$	-1 %	42 %
Mont-Laurier	157	173 000 \$	12 %	44 %
Montréal	4227	435 000 \$	7 %	56 %
Mont-Royal	170	1 300 000 \$	16 %	92 %
Mont-Saint-Hilaire	248	385 000 \$	8 %	50 %

Villes du Québec	Nombre de transactions en 2018	Prix médian 2018	Variation du prix 1 an	Variation du prix 10 ans
Mont-Tremblant	188	267 000 \$	8 %	9 %
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	231	357 500 \$	6 %	47 %
Pincourt	206	288 200 \$	3 %	37 %
Pointe-Claire	342	447 500 \$	12 %	65 %
Prévost	256	278 250 \$	1 %	31 %
Québec	3729	262 500 \$	1 %	46 %
Rawdon	183	169 000 \$	10 %	36 %
Repentigny	1063	284 000 \$	5 %	35 %
Rimouski	500	192 450 \$	1 %	26 %
Rivière-du-Loup	217	184 000 \$	0 %	28 %
Rouyn-Noranda	486	230 000 \$	8 %	77 %
Saguenay	1216	186 552 \$	1 %	33 %
Saint-Adolphe-d'Howard	165	165 000 \$	-15 %	32 %
Saint-Amable	189	270 000 \$	5 %	48 %
Saint-Augustin-de-Desmaures	165	312 000 \$	-1 %	36 %
Saint-Basile-le-Grand	199	310 000 \$	4 %	34 %
Saint-Bruno-de-Montarville	390	397 250 \$	2 %	54 %
Saint-Calixte	166	140 000 \$	6 %	69 %
Saint-Colomban	290	261 250 \$	-3 %	44 %
Saint-Constant	398	314 020 \$	6 %	48 %
Saint-Donat	168	269 500 \$	12 %	50 %
Sainte-Adèle	258	230 000 \$	-4 %	24 %
Sainte-Anne-des-Plaines	199	220 000 \$	3 %	32 %
Sainte-Brigitte-de-Laval	151	228 000 \$	-2 %	73 %
Sainte-Catherine	229	275 000 \$	4 %	36 %
Sainte-Julie	359	325 000 \$	0 %	40 %
Sainte-Julienne	217	179 500 \$	12 %	50 %
Sainte-Marie	149	188 000 \$	6 %	47 %
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	397	290 015 \$	1 %	51 %
Sainte-Sophie	298	230 000 \$	5 %	39 %
Sainte-Thérèse	196	298 000 \$	1 %	32 %
Saint-Eustache	494	270 000 \$	4 %	32 %
Saint-Georges	320	161 618 \$	3 %	37 %
Saint-Hippolyte	270	238 750 \$	6 %	40 %
Saint-Hyacinthe	467	236 000 \$	1 %	36 %
Saint-Jean-sur-Richelieu	1166	268 300 \$	5 %	34 %
Saint-Jérôme	915	233 500 \$	3 %	33 %

Villes du Québec	Nombre de transactions en 2018	Prix médian 2018	Variation du prix 1 an	Variation du prix 10 ans
Saint-Lambert	191	612 500 \$	5 %	63 %
Saint-Lazare	446	374 265 \$	4 %	39 %
Saint-Lin--Laurentides	358	208 327 \$	0 %	39 %
Saint-Raymond	213	178 509 \$	6 %	89 %
Saint-Sauveur	224	309 500 \$	15 %	32 %
Saint-Zotique	205	247 000 \$	2 %	46 %
Salaberry-de-Valleyfield	505	191 000 \$	5 %	41 %
Sept-Îles	184	206 750 \$	-1 %	43 %
Shawinigan	522	129 000 \$	5 %	29 %
Sherbrooke	1701	206 800 \$	4 %	31 %
Sorel-Tracy	364	168 250 \$	5 %	20 %
Terrebonne	1538	285 000 \$	1 %	37 %
Thetford Mines	322	103 500 \$	1 %	34 %
Trois-Rivières	1250	170 000 \$	0 %	28 %
Val-des-Monts	269	265 000 \$	4 %	40 %
Val-d'Or	400	237 187 \$	7 %	82 %
Varennes	245	315 000 \$	2 %	39 %
Vaudreuil-Dorion	561	329 000 \$	7 %	53 %
Victoriaville	572	166 000 \$	5 %	41 %
Westmount	163	1 660 000 \$	10 %	66 %



Une société d'Equifax

## 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 ».

© 2019, JLR, Société d'Equifax. Tous droits réservés.

