



JLR

SOLUTIONS
FONCIÈRES

Une société d'Equifax

PUBLICATION JLR

Bilan des ventes d'unifamiliales par division de recensement

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- En 2020, 46 des 75 divisions de recensement (DR) analysées dans ce rapport ont enregistré une variation du nombre de ventes supérieure ou égale à 10 % relativement à 2019.
- Les DR des Pays-d'en-Haut (+58 %) et de Pontiac (+56 %) ont connu les plus fortes hausses du nombre de ventes dans la province de Québec au cours de l'année 2020.
- La DR de Montréal remporte la palme de la région avec le prix médian des unifamiliales le plus élevé de 2020, soit 568 000 \$.
- En 2020, 66 des 75 DR analysées dans ce rapport ont connu une hausse de prix de 5 % ou plus relativement à 2019.

Le marché immobilier résidentiel de la province a atteint un nouveau record de ventes d'unifamiliales en 2020. Selon les actes notariés publiés au Registre foncier du Québec et compilés par JLR, une société d'Equifax, 103 429 maisons unifamiliales ont changé de mains en 2020, une augmentation de 18 % relativement à 2019. Les taux d'intérêt historiquement bas, l'évolution des préférences en matière de logement, l'épargne élevée des ménages et la croissance du revenu disponible ont stimulé la demande en habitation dans la province. Ce contexte a fait mousser les ventes en plus d'exercer une pression haussière sur les prix. Comme en témoignent les statistiques présentées dans ce rapport, la vigueur du marché résidentiel québécois s'est ressentie dans plusieurs régions du Québec.

BILAN DES VENTES D'UNIFAMILIALES PAR DIVISION DE RECENSEMENT

Cette publication présente une analyse du marché des unifamiliales par division de recensement (DR) pour l'année 2020. Les DR divisent le territoire de la province en 98 zones géographiques qui, dans la majorité des cas, coïncident avec les municipalités régionales de comté (MRC). Autrement, une DR peut être un territoire équivalent (TÉ) ou une région créée précisément aux fins du recensement (CDR)¹. Au fil des ans, le territoire de certaines MRC a changé, mais, dans le cadre de la présente analyse, les limites des divisions de recensement établies par Statistiques Canada prévalent.

Dans certaines régions du Québec, peu de maisons unifamiliales ont changé de mains au cours de la dernière année, ce qui rend difficile l'interprétation de certaines statistiques. Lorsque moins de propriétés sont vendues, les variations calculées peuvent ne pas représenter l'état réel d'un marché. Les possibles effets aléatoires rendent les résultats moins fiables. Pour cette raison, seules les DR comptabilisant au moins 300 transactions au cours de la dernière année sont considérées dans l'analyse des variations annuelles. Conséquemment, 23 des 98 DR du Québec ont été exclues. Néanmoins, des informations sur les statistiques de ventes de chacune des DR du Québec sont présentées en annexe ainsi que sur les cartes géographiques.

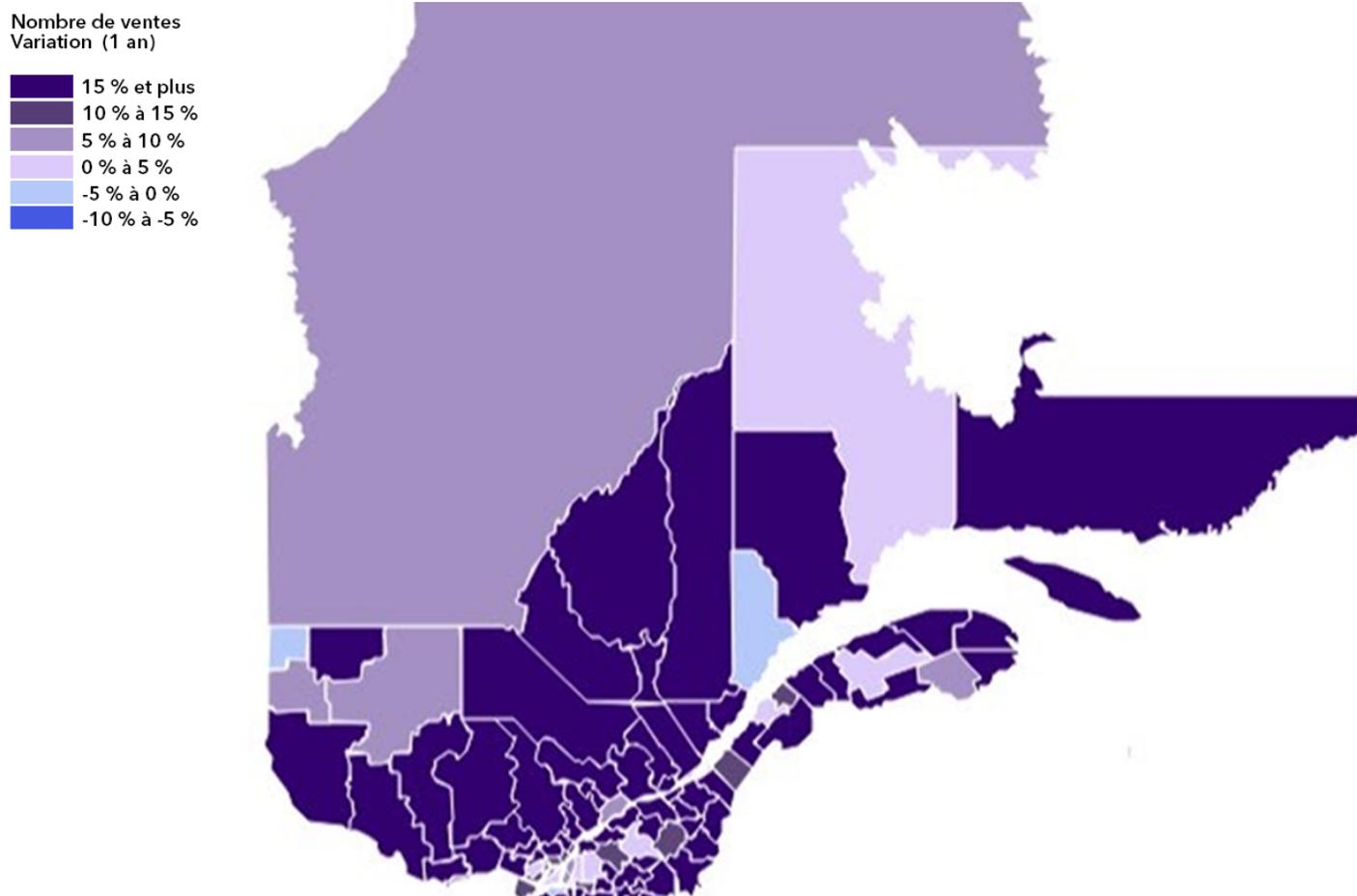
VARIATION DU NOMBRE DE VENTES

En 2020, parmi les 75 DR étudiées, 46 ont enregistré une variation supérieure ou égale à 10 % et 20 ont connu une hausse des ventes entre 5 % et 9 % relativement à 2019. Ces statistiques montrent que la pandémie a favorisé les ventes dans une multitude de DR. L'analyse de la carte 1 (disponible en page 3) met bien en évidence l'attrait grandissant pour les régions un peu plus éloignées créé par la crise sanitaire. Pour Montréal et ses banlieues, la demande demeure élevée, mais le faible inventaire dans ces régions a limité les hausses des ventes. Les régions administratives comme le Saguenay-Lac-Saint-Jean, la Maurice, la Capitale-Nationale, les Laurentides, entre autres, affichent beaucoup de mauve foncé, ce qui dénote un marché vigoureux en 2020 dans ces régions.

En termes d'augmentation des ventes les plus élevées, 6 DR ont enregistré une croissance de plus de 50 % et la majorité de celles-ci se trouvent dans les régions administratives des Laurentides et de l'Outaouais. Les DR de Pays-d'en-Haut (+58 %) et de Pontiac (+56 %) sont en tête de liste. La hausse significative dans la DR de Pays-d'en-Haut est attribuée à un inventaire important disponible avant la pandémie et celle de la DR de Pontiac peut être expliquée par sa proximité avec Ottawa, qui permet aux travailleurs de combiner le télétravail et le travail dans les bureaux. Les autres DR du palmarès sont non loin derrière, avec des augmentations de ventes entre 30 % et 40 % pour 23 d'entre elles.

¹ [Statistiques Canada. Division de recensement](#)

Carte 1 : variations du nombre de ventes par division de recensement de janvier à décembre 2020 relativement à même période l'année précédente



JLR et Fichier des limites cartographiques des divisions de recensement – Recensement de 2016, produit no. 92-163-X au catalogue de Statistique Canada.

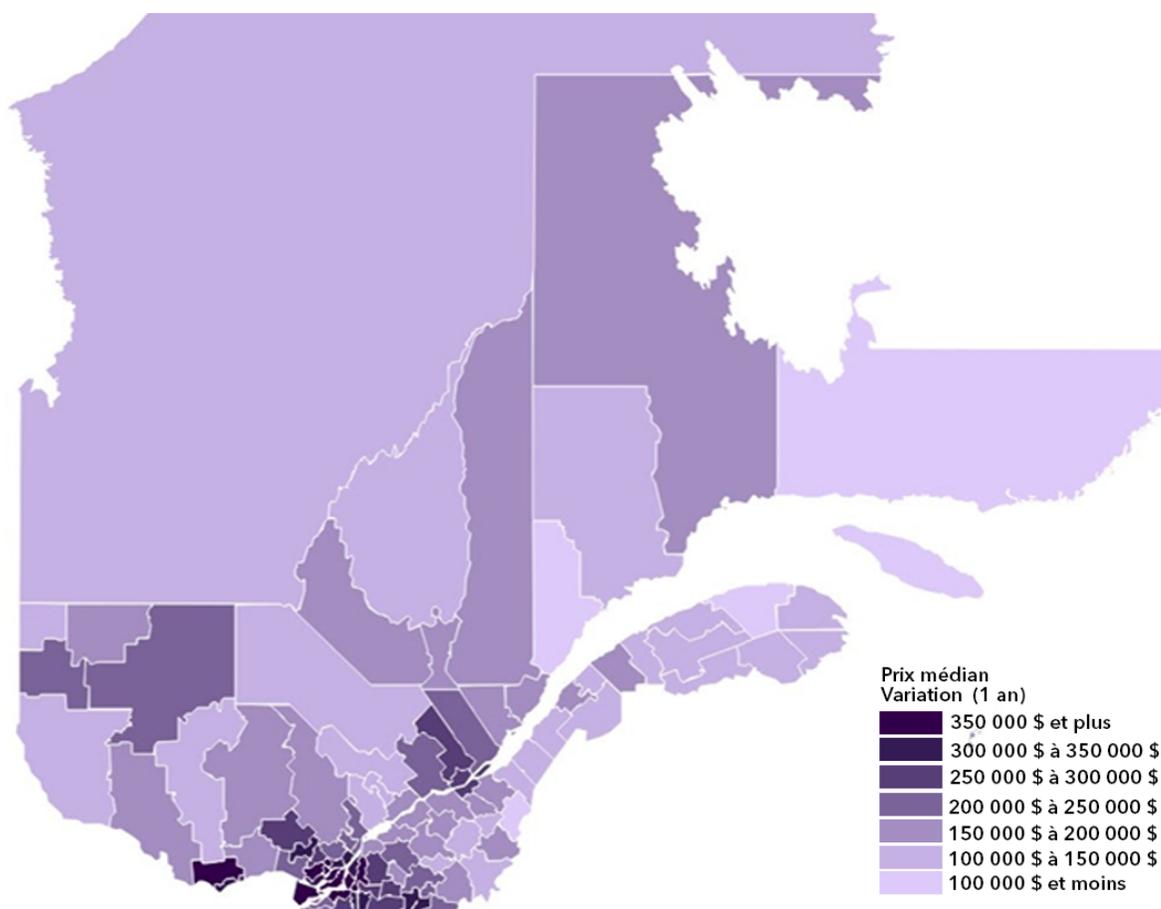
D'autres DR de la Montérégie ont enregistré des augmentations significatives telles que le Haut-Saint-Laurent (+44 %) et Vaudreuil-Soulanges (+14 %). Seule la DR de Roussillon (0 %) n'a pas connu de croissance significative par rapport à 2019.

À la vue de la carte 1, les ventes dans la région administrative de l'Abitibi-Témiscamingue semblent avoir été moins vigoureuses que dans le reste de la province, mais des augmentations sont tout de même présentes dans certaines divisions de recensement. Dans le cas de la DR de Montréal (+1 %), la demande d'unifamiliales demeure forte même si certains ont quitté l'île. Le petit inventaire et non une demande réduite, explique la faible hausse de ventes.

Palmarès des hausses de ventes d'unifamiliales les plus élevées (DR avec 300 transactions et plus)

Division de recensement	Nombre de ventes	Variation (1 an)
Les Pays-d'en-Haut	2040	58 %
Pontiac	401	56 %
Papineau	884	55 %
Antoine-Labelle	1071	54 %
Les Laurentides	1690	52 %

Figure 2 : prix de vente médian par division de recensement de janvier à décembre 2020



JLR et Fichier des limites cartographiques des divisions de recensement – Recensement de 2016, produit no. 92-163-X au catalogue de Statistique Canada

PRIX DE VENTE MÉDIAN

Le palmarès 2020 des prix de vente les plus élevés est identique à celui de 2019, en ce qui a trait aux positions respectives de chacune des villes qui s’y trouvent. La DR de Montréal trône, sans grande surprise, au sommet de ce décompte avec un prix de vente médian de 568 000 \$ pour l’année 2020, ce qui représente une croissance de 12 % relativement à 2019. Ce montant place Montréal loin devant Longueuil (2e position), où le prix médian a atteint 429 000 \$ en 2020. Au final, au regard de la carte 2, le prix de vente médian des maisons unifamiliales se situait entre 100 000 \$ et 250 000 \$ pour environ 60 % des DR de la province analysées. La majorité de celles qui affichent un prix médian supérieur à 350 000 \$ fait partie du territoire de la région métropolitaine de Montréal. Les régions pourraient tranquillement réduire l’écart de prix avec le Grand Montréal si l’attrait pour les secteurs plus éloignés se poursuit en 2021.

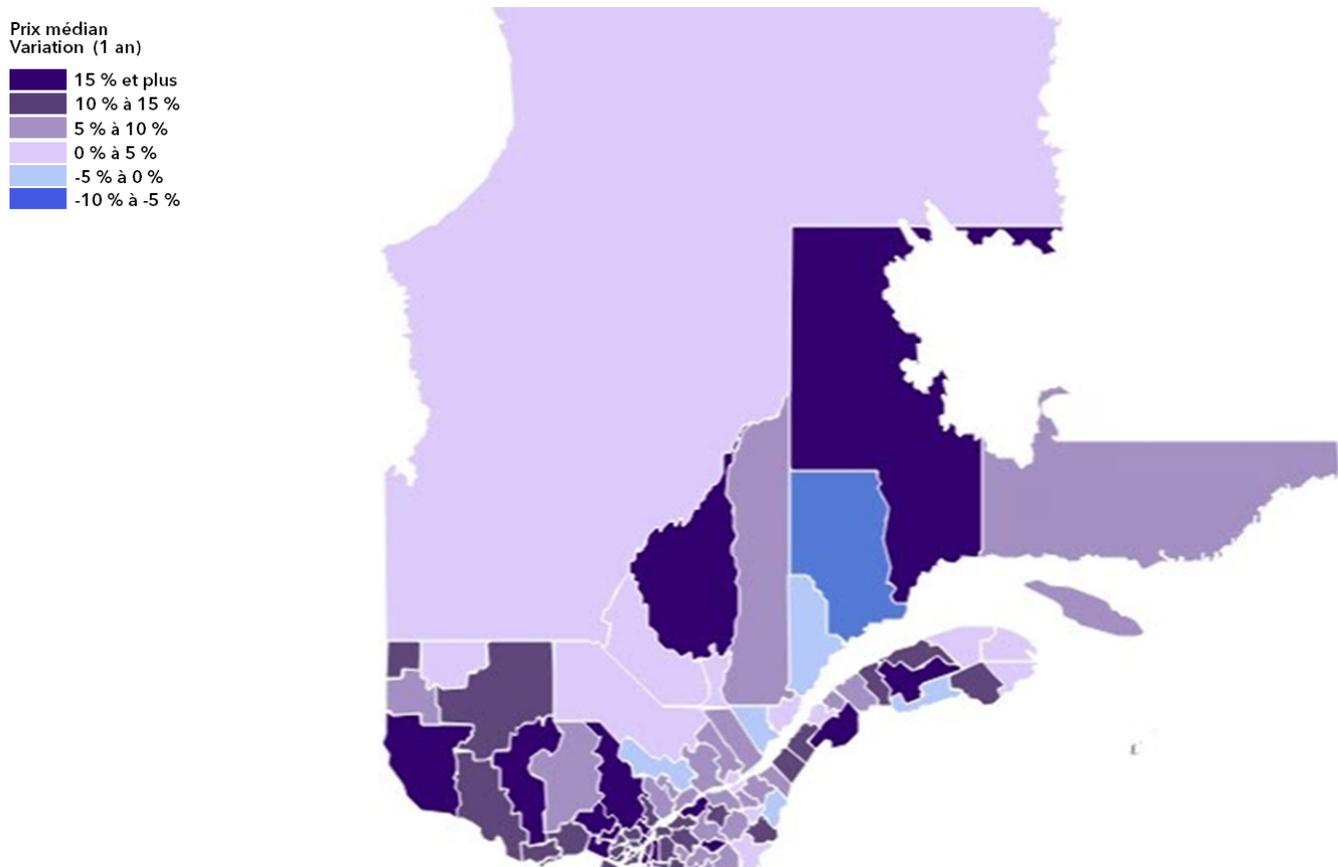
Palmarès des prix médian d’ unifamiliales les plus élevés (DR avec 300 transactions et plus)

Division de recensement	Prix de vente médian
Montréal	568 000 \$
Longueuil	429 000 \$
Laval	399 000 \$
Thérèse-De Blainville	397 000 \$
La Vallée-du-Richelieu	389 000 \$

Palmarès des plus fortes hausses de prix médian des unifamiliales (DR avec 300 transactions et plus)

Division de recensement	Variation (1 an)
Sept-Rivières --Caniapiscau	25 %
Témiscouata	24 %
Les Laurentides	22 %
Le Haut-Saint-Laurent	21 %
Brome-Missisquoi	20 %

Figure 3 : variation du prix de vente médian par division de recensement entre janvier et décembre 2020 relativement à la même période l'année précédente



JLR et Fichier des limites cartographiques des divisions de recensement – Recensement de 2016, produit no. 92-163-X au catalogue de Statistique Canada

VARIATIONS DU PRIX MÉDIAN

Au Québec, en 2020, le prix de vente médian a crû dans la quasi-totalité des DR ayant eu 300 transactions ou plus au cours de l'année. La contrainte de l'offre, combinée à une forte demande dans de nombreuses régions avant et pendant la pandémie, a amené les prix à atteindre de nouveaux records en 2020. De plus, les propriétaires sont prêts à investir plus d'argent dans leur future maison qui, pour beaucoup, joue désormais le rôle d'école et de lieu de travail. Les DR de Sept-Rivières--Caniapiscau (+25 %), Témiscouata (+24 %) et Laurentides (+22 %) occupent respectivement la première, deuxième et troisième position du palmarès avec les plus fortes hausses de prix. L'accroissement remarquable dans la DR de Sept-Rivières--Caniapiscau peut partiellement s'expliquer par l'effet de composition, c'est-à-dire, à un plus grand nombre de maisons à valeur élevée vendues pendant l'été.

La DR Témiscouata, quant à elle, affiche un prix médian bas par rapport aux autres, ce qui en fait une option attrayante pour les acheteurs à la recherche de propriétés abordables et près d'espaces verts. Ainsi, la pandémie a pu favoriser la demande pour cette région et faire croître les prix. Finalement, les prix dans les Laurentides étaient relativement abordables ces dernières années, mais son emplacement stratégique conciliant une proximité à Montréal et avec la nature a rendu cette DR très populaire pendant la pandémie et, par conséquent, les prix ont considérablement crû en 2020. Plusieurs DR des régions administratives de Montérégie, Laurentides et Lanaudière se retrouvent dans le top 15% des plus fortes hausses de prix de vente médian dans le secteur de l'unifamiliale en 2020. Ces augmentations de prix témoignent de l'intérêt pour les propriétés situées à une distance raisonnable de Montréal tout en étant abordables. Bref, plusieurs semblent se positionner pour un mixte télétravail et présence au bureau dans l'avenir.

CONCLUSION

Somme toute, le marché de l'unifamiliale au Québec s'est montré vigoureux au cours de 2020. La croissance des ventes s'est accélérée presque partout à travers le territoire, aidée par de faibles taux d'intérêt, de nombreux programmes d'aide gouvernementale et un changement dans les besoins des consommateurs. La majorité de fortes hausses de prix ont, quant à elles, été notées dans les régions qui sont entre 30 minutes et 1 h 30 de Montréal. Néanmoins, la DR de Montréal continue d'être la plus chère, mais l'écart avec les autres secteurs pourrait décroître en 2021, une tendance contraire à celles des dernières années.

Au premier semestre de 2021, la demande devrait persister et l'inventaire devrait rester faible, ce qui continuera d'exercer une pression sur les prix. Pour la seconde partie de l'année, une diminution du nombre de transactions pourrait être enregistrée, mais la progression des prix reste incertaine, car elle dépendra de nombreux facteurs dont l'évolution de la pandémie et les mesures que le gouvernement mettra en place afin de stimuler l'économie.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Certaines régions comptent trop peu de valeur pour obtenir des statistiques fiables. Afin qu'une DR se retrouve dans le tableau, un seuil minimal de 40 transactions est exigé. Pour l'analyse toutefois, seules les DR avec plus de 300 transactions ont été retenues.

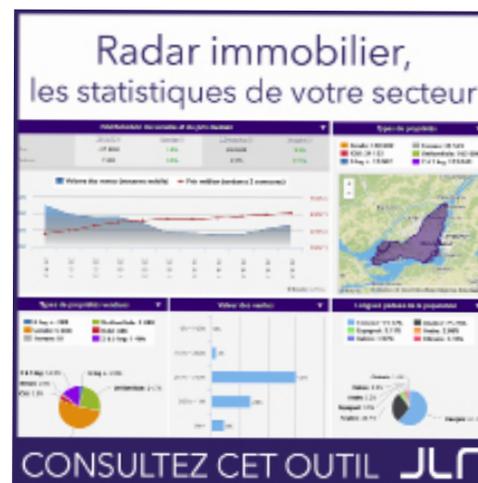
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec. Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données parmi les ventes sont éliminées pour les calculs statistiques. Ainsi, les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples ne sont pas incluses dans les statistiques rapportées dans cette étude.

POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? [Contactez-nous](#) pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

Consultez l'étendue des publications à cette adresse : blog.jlr.ca/publications

Consultez le Radar immobilier pour obtenir des statistiques sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur, à cette adresse : www.jlr.ca/radarimmobilier



Annexe

TABLEAU COMPLET DES TYPES DE RÉGIONS, DES STATISTIQUES DU SECTEUR DE L'UNIFAMILIALE DE JANVIER À DÉCEMBRE 2020 PAR DR ET LES VARIATIONS PAR RAPPORT À LA MÊME PÉRIODE L'ANNÉE PRÉCÉDENTE.

Nom	Prix médian	Variation du prix	Nombre de ventes	Variation du nombre de ventes
Abitibi	190 500 \$	4 %	295	18 %
Abitibi-Ouest	148 000 \$	14 %	276	-1 %
Acton	185 000 \$	6 %	253	38 %
Antoine-Labelle	170 000 \$	10 %	1071	54 %
Argenteuil	213 250 \$	15 %	980	51 %
Arthabaska	180 000 \$	10 %	1080	3 %
Avignon	120 000 \$	-4 %	181	22 %
Beauce-Sartigan	169 000 \$	10 %	707	21 %
Beauharnois-Salaberry	240 000 \$	10 %	1104	23 %
Bécancour	163 000 \$	16 %	411	39 %
Bellechasse	185 000 \$	7 %	593	18 %
Bonaventure	128 500 \$	12 %	214	6 %
Brome-Missisquoi	285 000 \$	20 %	1391	32 %
Charlevoix	180 799 \$	-5 %	179	27 %
Charlevoix-Est	155 000 \$	3 %	256	75 %
Coaticook	205 000 \$	11 %	242	27 %
D'Autray	220 000 \$	13 %	996	43 %
Deux-Montagnes	315 000 \$	13 %	1558	11 %
Drummond	210 000 \$	11 %	1495	14 %
Franchville	185 000 \$	6 %	1862	8 %
Gatineau	306 000 \$	14 %	4426	8 %
Joliette	242 000 \$	15 %	967	16 %
Kamouraska	140 000 \$	12 %	265	24 %
La Côte-de-Beaupré	248 849 \$	10 %	547	44 %
La Côte-de-Gaspé	138 800 \$	3 %	247	32 %
La Haute-Côte-Nord	89 299 \$	-1 %	124	-2 %

Nom	Prix médian	Variation du prix	Nombre de ventes	Variation du nombre de ventes
La Haute-Gaspésie	99 000 \$	4 %	196	23 %
La Haute-Yamaska	250 672 \$	11 %	1445	21 %
La Jacques-Cartier	297 000 \$	5 %	1068	31 %
La Matapédia	105 000 \$	19 %	189	3 %
La Mitis	140 000 \$	15 %	314	46 %
La Nouvelle-Beauce	199 099 \$	8 %	562	24 %
La Rivière-du-Nord	292 000 \$	14 %	2758	20 %
La Tuque	109 000 \$	4 %	251	36 %
La Vallée-de-la-Gatineau	150 000 \$	15 %	580	32 %
La Vallée-de-l'Or	245 000 \$	10 %	545	8 %
La Vallée-du-Richelieu	389 000 \$	16 %	2132	2 %
Lac-Saint-Jean-Est	165 000 \$	2 %	807	27 %
L'Assomption	320 000 \$	16 %	2121	14 %
Laval	399 000 \$	14 %	4027	6 %
Le Domaine-du-Roy	150 000 \$	3 %	415	18 %
Le Granit	135 250 \$	4 %	460	33 %
Le Haut-Richelieu	310 000 \$	15 %	2011	18 %
Le Haut-Saint-François	169 250 \$	9 %	424	33 %
Le Haut-Saint-Laurent	217 261 \$	22 %	471	44 %
Le Rocher-Percé	125 000 \$	3 %	193	18 %
Le Saguenay-et-son-Fjord	192 000 \$	7 %	2270	22 %
Le Val-Saint-François	216 500 \$	10 %	478	17 %
L'Érable	154 000 \$	10 %	386	22 %
Les Appalaches	125 000 \$	6 %	723	15 %
Les Basques	111 000 \$	5 %	171	14 %
Les Collines-de-l'Outaouais	350 000 \$	14 %	1413	32 %

Nom	Prix médian	Variation du prix	Nombre de ventes	Variation du nombre de ventes
Les Etchemins	99 900 \$	-5 %	309	26 %
Les Îles-de-la-Madeleine	169 950 \$	20 %	180	3 %
Les Jardins-de-Napierville	287 500 \$	11 %	473	20 %
Les Laurentides	250 000 \$	22 %	1690	52 %
Les Maskoutains	260 000 \$	11 %	968	4 %
Les Moulins	340 000 \$	14 %	2518	14 %
Les Pays-d'en-Haut	303 000 \$	17 %	2040	58 %
Les Sources	133 500 \$	21 %	235	27 %
Lévis	260 000 \$	4 %	1891	32 %
L'Île-d'Orléans	298 000 \$	6 %	132	78 %
L'Islet	126 000 \$	13 %	264	14 %
Longueuil	429 000 \$	15 %	4237	6 %
Lotbinière	187 950 \$	5 %	718	51 %
Manicouagan	137 000 \$	-5 %	319	31 %
Marguerite-D'Youville	346 500 \$	14 %	1252	7 %
Maria-Chapdelaine	125 000 \$	15 %	370	19 %
Maskinongé	145 000 \$	7 %	655	32 %
Matane	125 000 \$	12 %	352	35 %
Matawinie	199 000 \$	18 %	2088	38 %
Mékinac	114 500 \$	-3 %	362	43 %
Memphrémagog	315 000 \$	13 %	1292	34 %
Minganie --Le Golfe-du-Saint-Laurent	92 500 \$	6 %	99	27 %
Mirabel	360 500 \$	13 %	861	0 %
Montcalm	235 712 \$	12 %	1440	33 %
Montmagny	140 000 \$	5 %	359	32 %

Nom	Prix médian	Variation du prix	Nombre de ventes	Variation du nombre de ventes
Montréal	568 000 \$	12 %	6330	1 %
Nicolet-Yamaska	153 250 \$	11 %	354	15 %
Nord-du-Québec	130 000 \$	4 %	190	6 %
Papineau	182 000 \$	11 %	884	55 %
Pierre-De Saurel	189 950 \$	13 %	908	38 %
Pontiac	150 000 \$	11 %	401	56 %
Portneuf	205 000 \$	9 %	1118	31 %
Québec	280 000 \$	3 %	5170	20 %
Rimouski-Neigette	195 100 \$	5 %	875	29 %
Rivière-du-Loup	179 750 \$	3 %	482	4 %
Robert-Cliche	133 000 \$	4 %	230	24 %
Roussillon	360 000 \$	14 %	2713	0 %
Rouville	285 000 \$	15 %	601	11 %
Rouyn-Noranda	249 750 \$	8 %	524	8 %
Sept-Rivières --Caniapiscau	175 000 \$	25 %	392	1 %
Shawinigan	145 000 \$	9 %	723	23 %
Sherbrooke	227 991 \$	6 %	2286	26 %
Témiscamingue	147 250 \$	17 %	306	28 %
Témiscouata	105 000 \$	24 %	327	33 %
Thérèse-De Blainville	397 000 \$	15 %	2394	13 %
Vaudreuil-Soulanges	375 000 \$	14 %	2987	14 %



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 ».

© 2021, JLR inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés.

