



Analyse comparative du marché immobilier du quartier de la Presqu'île

Note technique





Analyse comparative du marché immobilier du quartier de la Presqu'île

Note technique

Approuvée par :

Marcel Leduc, directeur de projet



GENIVAR



NOVE
ENVIRONNEMENT INC.

Janvier 2008

T-12612

LISTE DES COLLABORATEURS

Odette Dessureault

Agent immobilier affilié RE/MAX de Francheville

Marcel Leduc

Urbaniste, GENIVAR

TABLE DES MATIÈRES

	<i>Page</i>
Liste des collaborateurs	i
1 Objectif	1
2 Démarche.....	2
3 Résultats de l'analyse	4
3.1 Contexte régional	4
3.2 Quartiers résidentiels considérés.....	5
4 Principaux constats.....	7

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 :	Données du marché immobilier résidentiel des zones 15 et 16 de Montréal	5
Tableau 2 :	Marché immobilier, nombre de transactions recensées selon le type d'habitation unifamiliale, 2004 à 2007.....	6
Tableau 3 :	Marché immobilier, résidences unifamiliales plain-pied, prix de vente et prix demandé, 2004 à 2007.....	6

LISTE DES CARTES

Carte 1 :	Quartiers à l'étude	3
-----------	---------------------------	---

1 OBJECTIF

Le présent document a pour objet d'évaluer les effets potentiels de la présence du lieu d'enfouissement technique de BFI Usine de Triage Lachenaie sur la vente des propriétés résidentielles situées à proximité, particulièrement celles du quartier de la Presqu'île à Repentigny, pour la période de 2004 à 2007.

2 DÉMARCHE

Pour rencontrer l'objectif poursuivi, certaines données relatives aux transactions immobilières du marché de la revente de résidences du quartier de la Presqu'île ont été comparées à celles s'appliquant à deux autres quartiers résidentiels situés à proximité, soit à Charlemagne, mais à une distance plus grande (d'un peu plus de 1 km) du lieu d'enfouissement technique de BFI Usine de Triage Lachenaie.

Les trois quartiers considérés, délimités à la carte 1, sont :

- le quartier de la Presqu'île;
- le quartier de Charlemagne situé à l'est de l'autoroute 40;
- le quartier de Charlemagne situé à l'ouest de l'autoroute 40.

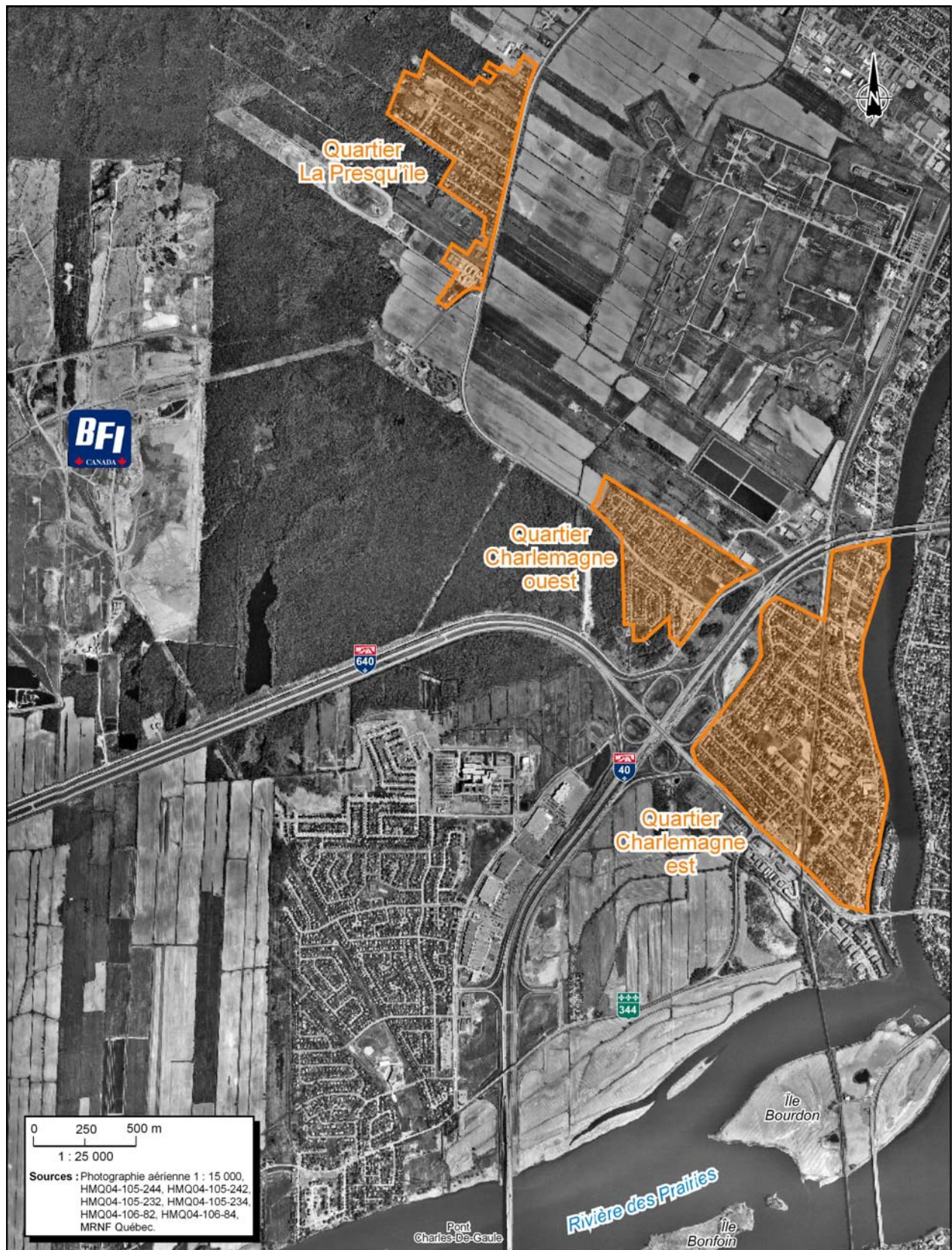
Les données considérées couvrent quatre années, soit de 2004, année du début des opérations du secteur nord du lieu d'enfouissement, à 2007.

La recherche des informations relatives aux transactions effectuées de 2004 à 2007 a été réalisée par un courtier immobilier agréé membre de la chambre immobilière de la Mauricie. Les données recueillies concernent uniquement les reventes de résidences effectuées par l'entremise d'un agent immobilier. Les informations obtenues sont issues d'une banque de données accessible à tous les agents immobiliers. Les résidences vendues directement par les propriétaires n'ont pas été considérées. Aussi, les résidences en vente actuellement (janvier 2008) n'ont pas été prises en considération.

Également, deux documents ont été consultés :

- « Analyse du marché de la revente du Montréal métropolitain – troisième trimestre de 2007 » réalisé par la Chambre immobilière du Grand Montréal. Date de diffusion : quatrième trimestre 2007.
- Page Web <http://www.marketwire.com> : Statistiques de la Chambre immobilière du Grand Montréal : Le marché de la revente atteint un sommet en 2007 avec près de 56 000 transactions (page consultée le 20 janvier 2007).

Carte 1 : Quartiers à l'étude



3 RÉSULTATS

3.1 Contexte régional

Les extraits suivants sont tirés du document « Analyse du marché de la revente du Montréal métropolitain – troisième trimestre de 2007 » réalisé par la Chambre immobilière du Grand Montréal. Ils présentent sommairement les principales données relatives au marché de la revente des propriétés résidentielles de la grande région de Montréal.

- Depuis le début de l'année 2007, 34 462 propriétés ont changé de main dans la région métropolitaine de Montréal, ce qui représente une progression de 13 % par rapport à la période correspondante en 2006. Le marché de la revente, qui continue d'avantager les vendeurs, est donc très dynamique et il se dirige vers un nouveau record.
- Tout comme au cours des deux premiers trimestres de 2007, l'accroissement des ventes a été plus élevé sur la Rive-Nord (+21 %) par rapport à 2006. Cette progression, qui est deux fois supérieure à la moyenne de la région métropolitaine de recensement de Montréal, est la plus forte qu'ait connue ce secteur depuis le premier trimestre de 2002. (Rive-Nord : Mirabel à Repentigny, Lavaltrie et au nord jusqu'à Saint-Jérôme).
- La diminution des inscriptions, qui avait débuté au deuxième trimestre de cette année (2007), s'est accentuée. Au cours du dernier trimestre, le nombre des inscriptions de maisons unifamiliales en vigueur sur le système MLS de la chambre immobilière du grand Montréal (CIGM) a reculé de 12 % comparativement au troisième trimestre de 2006. Cette baisse, la plus importante depuis le premier trimestre de 2003 est attribuable directement à la raréfaction des inscriptions de maisons de 250 000\$ et moins (-23 %).
- La raréfaction des inscriptions, combinée à la progression des ventes, a permis au marché des maisons unifamiliales de demeurer favorable aux vendeurs.
- Au cours du deuxième trimestre de 2007, le délai de vente moyen des maisons unifamiliales a diminué et s'est établi à 68 jours, alors qu'il était de 74 jours au troisième trimestre de 2006. Ce délai de vente moyen, le plus faible pour un type de propriété en particulier, illustre bien la vigueur de la demande de maisons unifamiliales.
- Neuf mois de l'année 2007 se sont écoulés, et nul ne doute que le marché de la revente se dirige vers un niveau d'activité record. La demande de propriétés abordables (copropriétés et maisons unifamiliales en banlieue) est en grande partie responsable de la vigueur du marché.

Le tableau 1 présente les données du marché immobilier résidentiel des zones 15 et 16 de Montréal.

Tableau 1 : Données du marché immobilier résidentiel des zones 15 et 16 de Montréal

Zone de marché	Prix moyen Janvier à septembre 2007	Variation sur 1 an du prix moyen (2006-2007)	Délai de vente moyen (jour) 3 ^e trimestre 2007	Classification de marché
Zone 15	193 786 \$	+9 %	74	Vendeur
Zone 16	190 631 \$	+9 %	80	Vendeur

Notes :

Zone 15 : Bois-des-Filions, Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Sainte-Anne-des-Plaines, Terrebonne.

Zone 16 : Charlemagne, L'Assomption, Lavaltrie, Le Gardeur, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice, L'Épiphanie.

Les extraits suivants sont tirés du document «Statistiques de la Chambre immobilière du Grand Montréal : Le marché de la revente atteint un sommet en 2007 avec près de 56 000 transactions » publié sur le site Web <http://www.marketwire.com>.

- Les hausses du prix observées ont été supérieures à l'extérieur de l'Île de Montréal, la région de Lanaudière arrivant bonne première avec une croissance moyenne des prix atteignant 10%.
- Région de Lanaudière :
 - prix moyen de vente : 174 000 \$
 - variation 2006-2007 du prix de vente d'une résidence unifamiliale : +10 %
 - nombre de transactions immobilières : 5 742

3.2 Quartiers résidentiels considérés

Les données des tableaux 2 et 3 présentent les informations obtenues concernant le marché immobilier des trois quartiers résidentiels considérés dans notre analyse. Ils présentent le portrait de la revente de résidences unifamiliales de type plain-pied, c'est-à-dire construites sur un seul niveau.

Le type de résidence plain-pied a été retenu aux fins de la comparaison parce qu'il regroupe le plus grand nombre de transactions immobilières de tous les types d'habitations résidentielles des trois quartiers. Les autres types d'habitations unifamiliales (à palier multiple, à étage) présentent un nombre limité de transactions, ce qui pourrait rendre les résultats moins fiables. Des 128 transactions recensées, 97 concernent des habitations unifamiliales de type plain-pied, soit 75,8 % (tableau 2).

Tableau 2 : Marché immobilier, nombre de transactions recensées selon le type d'habitation unifamiliale, 2004 à 2007

Secteur	Type d'habitation unifamiliale			
	Plain-pied	À palier multiple	À étage	TOTAL
Presqu'île	15	2	12	29
Charlemagne, ouest de la A-40	29	6	3	38
Charlemagne, est de la A-40	53	1	7	61
TOTAL	97	9	22	128

De 2004 à 2007, 15 transactions de revente de résidences de type plain-pied ont été recensées dans le quartier de la Presqu'île, 29 pour le quartier de Charlemagne situé à l'ouest de l'autoroute 40 et 53 pour celui à l'est.

L'âge des résidences de type plain-pied est relativement semblable. Les moyennes d'âge des résidences des trois quartiers se situent entre 25 et 35 ans.

De 2004 à 2007, l'écart entre le prix demandé et le prix de vente des résidences (plain-pied) du quartier de la Presqu'île est similaire à ceux observés à Charlemagne de part et d'autre de l'autoroute 40 (secteurs Est et Ouest), soit -7,1 % comparativement à -5,5 % et -8,8 % (tableau 3).

Tableau 3 : Marché immobilier, résidences unifamiliales plain-pied, prix de vente et prix demandé, 2004 à 2007

Résidence plain pied (1 niveau)	Nombre de transactions	Prix moyen demandé	Prix de vente moyen	Écart entre le prix de vente et le prix demandé (%)	Délai moyen de vente (jour)	Âge moyen des résidences
Presqu'île	15	198 173\$	182 593\$	-7,1 %	65	28
Charlemagne, ouest de la A-40	29	172 966\$	157 252\$	-8,8 %	54	25
Charlemagne, est de la A-40	53	163 860\$	155 166\$	-5,5 %	52	35

Il en est de même du délai de vente qui est relativement semblable, soit 65 jours pour le quartier de la Presqu'île, et respectivement de 52 et 54 jours pour les quartiers Est et Ouest de Charlemagne. Ces délais sont inférieurs à celui de la grande région de Lanaudière (zone 16) qui était de 80 jours en 2007 (3^e trimestre) et semblables à celui de 68 jours pour la grande région de Montréal (tous types d'habitations confondus).

4 PRINCIPAUX CONSTATS

Sur la base des données recueillies, il appert que le marché immobilier de la revente de résidences unifamiliales du quartier de la Presqu'île se comporte de façon similaire à ceux des autres quartiers considérés qui sont situés à une plus grande distance du lieu d'enfouissement technique de Lachenaie.

On ne note pas de différence significative entre les trois quartiers considérés quant à l'écart entre le prix demandé et le prix de vente de même que pour les délais de vente.

Sur la base des données recueillies, on peut conclure que la présence du lieu d'enfouissement technique de BFI n'a pas une influence négative significative sur le marché immobilier résidentiel du quartier de la Presqu'île.