



*Rapport sur les*  
*maisons de prestige*  
*de RE/MAX*



LA  
COLLECTION  
**RE/MAX**

*Maisons de prestige et propriétés de luxe*

# Rapport sur les maisons de prestige de RE/MAX



## Table des matières

### Québec

Ville de Québec

Le Grand Montréal

## Contacts nationaux

### Stéphanie Gauthier

RE/MAX Québec Inc.  
450 668-7743

### Eva Blay/Charlene McAdam

Point Blank Communications  
416 781-3911

## Contacts locaux

### Ville de Québec

Julie Villeneuve  
RE/MAX Accès  
418 847-1000

### Le Grand Montréal

Claude Charron  
RE/MAX T.M.S.  
514 928-0350

# Québec

## Ville de Québec



**2,9 millions \$**, Desjardins (Lévis) – Face au fleuve Saint-Laurent  
(ULS# 9085364)



Les ventes de maisons évaluées à plus de 500 000 \$ ont progressé sur une base annuelle, ce qui a permis au marché des habitations de prestige de la ville de Québec d'atteindre des sommets en 2013. Un peu plus de 200 transactions liées à ce type de propriété ont été enregistrées, soit une augmentation de 4 % comparativement aux ventes de 2012. Ayant réalisé de solides gains, les acheteurs continuent de profiter de la sélection et des prix favorables compte tenu des conditions du marché qui demeurent à leur avantage et de la faiblesse historique des taux d'intérêt. Sainte-Foy/Sillery/Cap-Rouge, le secteur de prestige le plus prisé, a été l'endroit où ont été conclues le plus grand nombre de transactions immobilières où l'acheteur visait à se procurer une demeure de plus grande valeur. Les propriétés riveraines et situées sur des terrains de

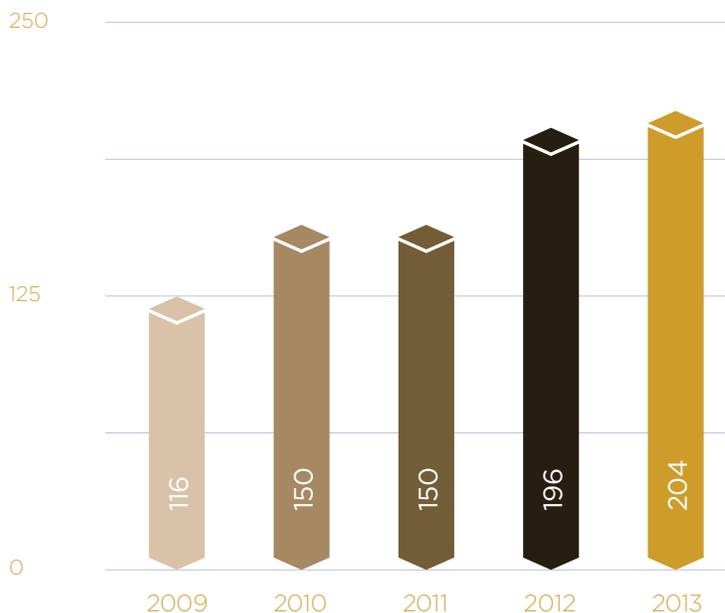
grande superficie en périphérie des villes ou dans des secteurs ruraux, qui constituent habituellement les secteurs les plus prestigieux de la ville de Québec, se sont vendues moins rapidement en 2013 en raison des prix plus élevés. L'activité demeure relativement stable jusqu'au seuil de 700 000 \$, mais ralentit considérablement au-delà de cette limite. Le marché des copropriétés, où l'activité liée aux propriétés aux prix inférieurs a nettement reculé en 2013, a bien résisté dans le segment des habitations de prestige. Trente-trois propriétés évaluées à plus de 500 000 \$ ont changé de propriétaires en 2013, comparativement à 29 en 2012, ce qui constitue également un nouveau record. La Cité Limoilou constitue le secteur le plus populaire dans ce segment. Bien que la demande soit supérieure pour les produits clé en main, certains acheteurs sont

prêts à entreprendre des rénovations s'ils trouvent la bonne propriété au bon endroit. Les acquéreurs locaux dominent le marché alors que les acheteurs en provenance de l'extérieur de la province et d'ailleurs dans le monde n'ont qu'une faible incidence sur les ventes d'habitations de prestige de la ville de Québec. De façon générale, les acquéreurs sont prudents et prennent leur temps avant de passer à l'action. Malgré un marché qui avantage les acheteurs, certains vendeurs continuent de tester le marché en raison de sa solide dynamique. Dans un contexte d'ajustement des prix et d'abondance de l'offre—près de 400 propriétés mises en vente sont affichées à plus de 500 000 \$—les habitations surévaluées risquent de stagner. Les propriétés évaluées à la juste valeur sont rapidement vendues, dont la propriété la plus dispendieuse : une maison récemment construite sur les rives du Lac-Beauport vendue au prix de 3,4 millions de dollars. La résidence portant la plus haute étiquette de vente est une propriété riveraine de 12 000 pieds carrés située à Fossambault-sur-le-Lac. Offrant un accès direct à la rive ainsi qu'un spa et une piscine intérieure, la résidence est inscrite à 5 millions de dollars. La copropriété la plus dispendieuse vendue en 2013 est un penthouse de 17 pièces situé dans le secteur Vieux-Québec/Cap Blanc. La propriété a été vendue 2 millions de dollars, 218 jours après sa mise en marché. La copropriété en revente la plus dispendieuse, un penthouse rénové offrant une vue imprenable sur la ville et situé dans le secteur animé et dynamique des Plaines-d'Abraham, est étiquetée à 1,545 millions de dollars. Alors que l'économie de la province devrait connaître une remontée considérable en 2014, le niveau de confiance et la demande au sein du secteur immobilier résidentiel devraient augmenter puisque les acheteurs qui ont préféré patienter l'an dernier ont réintégré le marché. Le marché des habitations de prestige pourrait donc afficher une autre année record en 2014, alors que les prix devraient se rapprocher sensiblement des niveaux actuels.



### *Ville de Québec*

Ventes résidentielles - maisons de prestige  
(1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2013)  
Catégorie de prix : 500 000 \$ et plus



Source : RE/MAX, chambre immobilière locale

# Le Grand Montréal



**19,5 millions \$**, Île-Bizard (Montréal)  
(ULS# 27668251)



Le marché des habitations de prestige de la région du Grand Montréal a connu une très bonne année en 2013, malgré une légère baisse par rapport aux niveaux de 2012. Quatre cent cinq transactions de plus d'un million de dollars ont été réalisées, soit seulement une de moins que le deuxième meilleur rendement à ce jour (2011). De toute évidence, le marché demeure dynamique, alors que la confiance est manifeste dans le segment des propriétés au prix plus élevé. Les acheteurs se font nombreux et continuent de préconiser les placements immobiliers compte tenu du faible risque que comporte cette catégorie d'actif tangible. Les acquéreurs locaux demeurent les principaux moteurs de la demande, alors que les quartiers établis depuis longtemps comme Mont-Royal, Westmount, Outremont, Rosemont, Hampstead et Rosemère sont les plus recherchés.

Certains secteurs de l'Ouest-de-l'Île, y compris Senneville et L'Île-Bizard, hébergent certaines des maisons les plus dispendieuses de la grande région de Montréal, notamment celles à proximité d'un cours d'eau. Parmi les secteurs où des ventes d'habitations de prestige ont été enregistrées au cours des dernières années, mentionnons des régions de la Rive-Nord comme Mascouche, Terrebonne et Saint-Jérôme. Le centre-ville de Montréal demeure le secteur le plus recherché parmi les acquéreurs de copropriétés, particulièrement à proximité du Centre Bell. De nouvelles copropriétés de prestige commencent également à voir le jour dans des secteurs revitalisés comme Griffintown et des banlieues comme Laval. Les acheteurs de copropriétés recherchent de nouveaux produits offrant de très convoités espaces de stationnement — ce que les immeubles moins récents

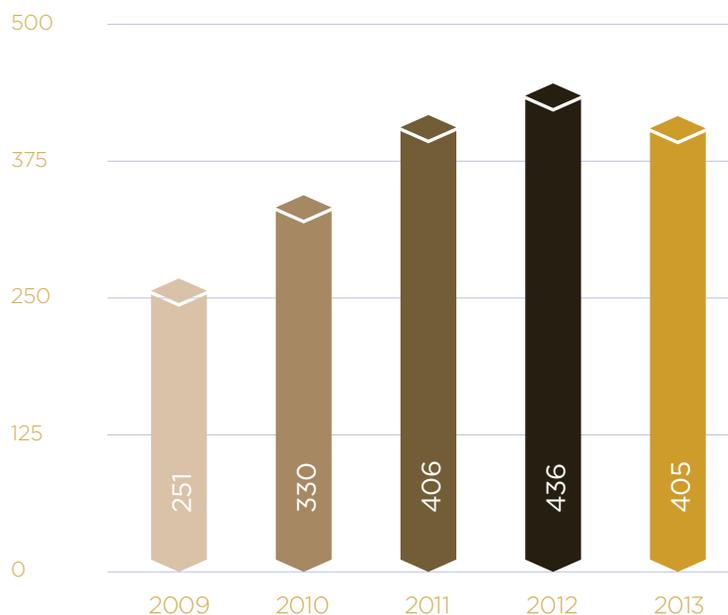
offrent rarement—ainsi que des installations modernes. L'édification demeure présente, lorsque des terrains existent, mais l'offre est limitée, notamment dans les secteurs les plus prisés. Toujours un facteur déterminant, le marché de la rénovation a enregistré une légère baisse sur une base annuelle. Les acquéreurs continuent de manifester leur préférence pour les produits clé en main. Les attentes sont à la hausse, conformément au niveau de prestige souhaité. Le terme « maison de rêve » est de plus en plus approprié, alors que l'opulence semble atteindre les limites de l'imagination. Les saunas, les spas, les allées de quilles, les cinémas, les bassins de détente, de même que les celliers, les salles d'exposition de voitures modifiées et les centres de relaxation et de divertissement occupent désormais une place centrale. La vente la plus élevée enregistrée à Montréal en 2013 est une unité de copropriété du Ritz-Carlton vendue au prix de 9 millions de dollars, suivie d'une copropriété de Westmount d'une valeur de 4,5 millions de dollars. La résidence unifamiliale la plus dispendieuse a été vendue à Westmount au prix de 3,8 millions de dollars, en 21 jours seulement. Évaluée à 19,5 millions de dollars, l'inscription la plus élevée sur le marché est une immense demeure située au bord du Lac des Deux-Montagnes à L'Île-Bizard. Comptant 41 000 pieds carrés d'espace habitable sur 12 acres de terrain soigneusement entretenu, cette opulente demeure comprend une salle de bal, un gymnase, une piscine/un spa intérieur, des logements pour le personnel, une chambre principale de 2 100 pieds carrés et un stationnement intérieur pouvant accueillir 25 voitures. Les habitations de prestige de la région du Grand Montréal constituent certains des actifs immobiliers les plus distingués au pays. Étant donné la reprise économique prévue pour 2014, le prix des habitations de prestige de la région devrait demeurer comparable aux niveaux des années précédentes ou les surpasser légèrement, alors que les prix progresseront de façon modérée. Les conditions devraient demeurer équilibrées dans l'ensemble, bien que certains secteurs—y compris les quartiers les plus prisés du centre de l'île—devraient continuer de pencher en faveur du vendeur.



**4,2 millions \$, Ville-Marie**  
(ULS# 9765394)

### *Le Grand Montréal*

Ventes résidentielles - maisons de prestige  
(1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2013)  
Catégorie de prix : 1 million \$ et plus



Source : RE/MAX, chambre immobilière locale