

Comprendre le marché immobilier de Brome Lake — Août 2026

Don JOYCE

ROYAL LePAGE Au Sommet — Knowlton

Août 2026

Nous célébrons la beauté pittoresque de Brome Lake pour ses collines vallonnées, ses eaux limpides et ses forêts luxuriantes qui font de la région un pôle d'attraction pour les activités de plein air, la détente et le tourisme. La proximité de Montréal permet d'accéder facilement aux services et aux attraits culturels, tout en profitant d'une vie rurale paisible. Brome Lake est un endroit exceptionnel où vivre, fort d'un sentiment d'appartenance communautaire, d'excellents services de proximité et de nombreuses possibilités récréatives.

Les maisons que nous possédons à Brome Lake ne sont pas seulement le centre de notre vie familiale, mais représentent aussi un actif financier important. Ainsi, que vous soyez propriétaire d'une maison ici, que vous envisagiez d'en acheter une — ou que vous vous demandiez simplement « Est-ce le bon moment pour vendre? » ou « Devrais-je faire un investissement important? » — comprendre les dynamiques du marché n'est pas seulement intéressant, c'est financièrement essentiel.

Voyons comment le marché de Brome Lake s'est comporté de janvier à juillet (cumul annuel) pour les années 2024, 2025 et 2026.

Asymétrie du marché : Le marché de Brome Lake est asymétrique; les propriétés haut de gamme, très dispendieuses, font grimper considérablement le prix moyen global.

On le constate clairement en comparant le prix de vente moyen au prix médian. La propriété médiane représente la valeur du point central lorsque toutes les ventes sont classées de la plus basse à la plus élevée. En date de juillet 2026, le prix de vente moyen a atteint 1 086 496 \$, alors que le prix médian se situait à 812 500 \$. Bien que le prix moyen puisse être faussé par les ventes de propriétés de luxe, une variation du prix médian constitue souvent un indicateur plus représentatif de la performance de la maison « moyenne ». La hausse de 12 500 \$ du prix médian par rapport à juillet 2025 laisse entrevoir une légère croissance stable d'une année à l'autre.

Dynamique du marché et ratios d'évaluation : Un indicateur macroéconomique des prix relatifs de notre marché est le prix de vente d'une maison par rapport à son évaluation municipale. Bien qu'une évaluation municipale ne soit pas efficace pour estimer le prix d'une propriété individuelle, elle constitue un indicateur fiable des tendances générales du marché.

En juillet 2026, les maisons se sont vendues en moyenne à 124 % de leur évaluation municipale, comparativement à 130 % à la même période en 2025. (Remarque : Lac-

Brome a mis à jour ses évaluations municipales à la fin de 2024, ce qui explique le ratio plus élevé de 164 % observé en 2024.)

Deux forces subtiles interagissent ici : alors que le prix médian a légèrement progressé de 12 500 \$, le ratio d'évaluation s'est atténué, passant de 130 % à 124 %. Ensemble, ces indicateurs témoignent d'un marché qui demeure relativement stable et qui trouve son équilibre.

Fait intéressant, le nombre d'inscriptions actives a augmenté (passant de 73 à 77 puis à 78), tandis que le volume global des ventes a diminué (passant de 72 à 55). Pourtant, le nombre de jours sur le marché (JSM) continue de diminuer, atteignant 87 jours. Cela présente une dynamique inhabituelle : plus d'inventaire et moins de transactions totales, mais des ventes individuelles plus rapides. Il est possible qu'un premier semestre 2025 vigoureux ait devancé la demande, ce qui rend essentiel le suivi des chiffres annuels complets à venir.

Ventes de maisons unifamiliales à Brome Lake (cumul annuel jusqu'en juillet)

Indicateur	Cumul juil. 2024	Cumul juil. 2025	Cumul juil. 2026	Var. % '24-'25	Var. % '25-'26
Inscriptions actives	73	77	78	+5,5 %	+1,3 %
Nombre de ventes	57	72	55	+26,3 %	-23,6 %
Volume des ventes (\$)	52 260 500 \$	72 041 400 \$	56 987 766 \$	+37,9 %	-20,9 %
Prix moyen (\$)	931 170 \$	1 024 534 \$	1 086 496 \$	+10,0 %	+6,0 %
Prix médian (\$)	500 750 \$	800 000 \$	812 500 \$	+59,8 %	+1,6 %
Jours sur le marché (JSM)	107 jours	93 jours	87 jours	-13,1 %	-6,5 %
% de l'évaluation municipale	164 %	130 %	124 %	-20,7 %	-4,6 %

En résumé :

- **Si vous achetez :** Vous trouverez plus d'inventaire à explorer, mais les propriétés de qualité, justement prisées, se vendent plus rapidement que jamais — il y a peu à gagner à attendre en retrait.
- **Si vous vendez :** Les propriétés bien évaluées continuent de se vendre rapidement, même si l'inventaire total du marché augmente.

Que vous cherchiez à acheter une résidence principale à Lac-Brome, un pied-à-terre de vacances, ou que vous souhaitiez inscrire votre propriété actuelle à Brome Lake, ce sera un plaisir pour moi de vous accompagner.

Les statistiques présentées ont été résumées à partir des données compilées par CENTRIS Canada. Les opinions exprimées sont celles de Don Joyce, courtier immobilier résidentiel et commercial agréé chez ROYAL LePAGE Au Sommet, bureau de Knowlton. Pour toute question ou commentaire, veuillez écrire à don.joyce@royallepage.ca.