



SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

SEPTEMBRE 2017

Portrait immobilier de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-grâce

www.jlr.ca

APERÇU:

L'arrondissement comprend les quartiers de Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce (NDG), deux quartiers densément peuplés. Il compte 166 520 habitants, ce qui représente une progression de moins de 1 % entre 2011 et 2016¹. Bien que situées à proximité l'une de l'autre, ces deux communautés sont très différentes. Notre-Dame-de-Grâce est une communauté plus riche et historiquement anglophone qui a récemment connu une augmentation du nombre de francophones et de minorités choisissant de vivre dans le quartier. Côte-des-Neiges est plus diversifiée sur le plan ethnique, avec des migrants et des étudiants provenant du monde entier. La population importante d'étudiants de l'arrondissement fréquente majoritairement les facultés et les écoles affiliées à l'Université de Montréal, mais aussi le campus Loyola de l'Université Concordia, situé à NDG. Le secteur comprend de nombreuses artères commerciales telles que la rue Sherbrooke, l'avenue Monkland et le chemin de la Côte-des-Neiges.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, les petits plex comptent pour un peu plus du tiers du parc immobilier (cette proportion augmente à environ 45 % en incluant les plex de 6 unités et plus). Les condos représentent environ 30 % du stock de logements résidentiels et la grande majorité de ceux-ci ont été construits dans les années 1980 et après. Les unifamiliales – souvent construites entre 1910 et 1950 – représentent environ le quart du parc de propriétés résidentielles dans l'arrondissement.

Les secteurs du marché des condos et des unifamiliales ont été dynamiques de janvier à juillet 2017 et le segment du marché de l'unifamiliale s'est distingué avec un ratio prix de vente par rapport à l'évaluation municipale élevé. Au cours de la période, le rapport observé entre le prix de vente et l'évaluation municipale était de 108 pour les unifamiliales, comparativement à 103 pour les condos².

D'août 2016 à juillet 2017, le prix médian pour l'achat d'une propriété dans l'arrondissement a crû pour tous les segments du marché résidentiel par rapport à la même période l'année précédente. Le prix médian pour les petits plex (597 000 \$) a augmenté d'environ 5 % par rapport à la même période l'année dernière. Le prix médian pour les condos a atteint 321 485 \$, ce qui représente une hausse de 4 %, alors que le prix des unifamiliales a augmenté de 5 % pour se chiffrer à 665 000 \$³. Ces prix médians étaient tous au-dessus des statistiques correspondantes pour l'agglomération de Montréal. Au cours de la même période, le volume des ventes a crû autant pour les plex que les unifamiliales, alors qu'il était en baisse pour les condos par rapport à la même période l'année précédente.

Au cours des cinq dernières années, le prix médian des plex a augmenté plus rapidement que celui des condos. Le volume des ventes a ralenti pour les condos après avoir atteint un sommet en 2012, alors qu'il est demeuré relativement stable pour les plex. En ce qui concerne les nouveaux condos seulement, leur prix médian – avant taxes – variait considérablement d'une année à l'autre, et il est actuellement dans la fourchette des 280 000 \$ à 340 000 \$.

PERSPECTIVE :

À mesure que le flux migratoire net à Montréal progressera au cours des prochaines années⁴, il devrait principalement stimuler la demande de logements dans les quartiers ethniquement diversifiés. Côte-des-Neiges, par exemple, a accueilli récemment de nombreux résidents originaires des Philippines, de la Chine et du Maroc. Environ la moitié des gens vivant dans l'arrondissement sont immigrants et environ un tiers d'entre eux ont reçu leur statut d'immigrant entre 2006 et 2011⁵. De nombreux nouveaux arrivants choisissent d'abord de vivre dans des appartements locatifs conventionnels, au moins pour les premières années suivant leur arrivée.

Pour la RMR de Montréal, la population augmentera d'environ 1 % d'ici 2018 selon les projections démographiques⁶. Avec le vieillissement de la population montréalaise, le taux de croissance estimé du nombre d'individus de 50 ans et plus est en hausse⁷. Puisque la proportion de personnes appartenant à ce groupe d'âge augmente, celle-ci devrait soutenir la demande de logements pour personnes âgées, de logements locatifs conventionnels, et possiblement celle des condos dans plusieurs quartiers.

Cela étant dit, l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce n'est pas susceptible de connaître une forte hausse de la demande provenant de citoyens de cette tranche d'âge, compte tenu du coût de la vie relativement élevée et de la faible proportion d'aînés qui habite déjà l'arrondissement⁸. Toutefois, la forte proportion de jeunes adultes âgés de 25 à 64 ans (souvent considérés comme des acheteurs immobiliers «typiques») résidant dans l'arrondissement soutiendront probablement la demande d'habitation dans les prochaines années⁹.

En conclusion, Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce est susceptible de compter sur l'immigration ainsi que sur la grande proportion d'étudiants et de jeunes adultes pour soutenir la demande de logements sur son territoire.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

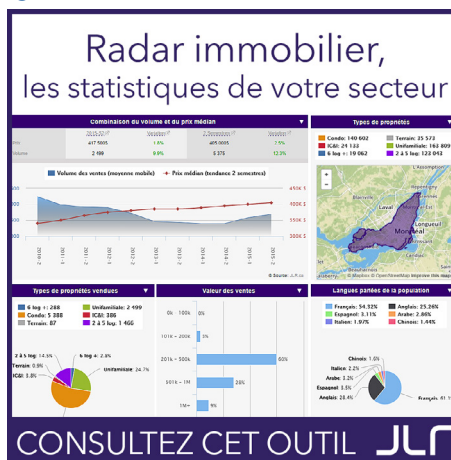
BIBLIOGRAPHIE

- [1] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE_MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%20MO CDN-NDG%202016.PDF
- [2] Informations extraites de la base de données JLR le 18/08/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [3] Informations extraites de la base de données JLR le 18/08/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [4] Selon l'Institut de la statistique du Québec, les flux migratoires nets devraient passer de 20 000 personnes en 2015 à 30 000 personnes par an pour les 2 prochaines années.
- [5] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE_MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIODEMO CDN-NDG.PDF
- [6] Institut de la statistique du Québec.
- [7] Estimés de l'Institut de la statistique du Québec
- [8] 12 % dans l'arrondissement v. 16,7 % pour l'agglomération Montréalaise. Données du Recensement Statistique Canada 2016.
- [9] En comparaison avec l'agglomération de Montréal

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.

Voyez l'étendue des publications JLR à cette adresse : <http://solutions.jlr.ca/publications/grands-dossiers>





SOLUTIONS FONCIÈRES

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 ».

© 2017, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca