



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

SEPTEMBRE 2017

Portrait immobilier d'Outremont

www.jlr.ca

DANS LE CADRE DU 375 ANNIVERSAIRE DE MONTRÉAL, JLR A DÉCIDÉ D'ÉTABLIR LE PORTRAIT IMMOBILIER DES DIVERSES VILLES DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL. DANS CE RAPPORT, DÉCOUVREZ LE PORTRAIT D'OUTREMONT.

APERÇU:

Outremont abrite une forte proportion de familles bien nanties et se distingue par son architecture raffinée, ses rues immaculées et ses nombreux parcs peuplés d'arbres matures. Bien qu'étant principalement francophone, une grande communauté juive hassidique y a aussi élu domicile. Outremont est l'arrondissement le plus riche de la ville de Montréal, mais aussi le plus petit, avec une superficie totale de 3,9 km². Il comprend quelques artères commerciales, dont les avenues Bernard, Fairmount et Laurier.

Outremont compte 23 954 habitants, ce qui représente une progression de 1,6 % entre 2011 et 2016¹. Bien que cela constitue un faible pourcentage de la population de la ville de Montréal², l'arrondissement se densifie et dénombre actuellement 6 222 habitants par kilomètre carré.

La population de l'arrondissement est légèrement moins âgée que celle de la ville de Montréal, avec un âge moyen de 38,2 ans comparativement à 40,3 ans pour l'agglomération. Cependant, Outremont a une proportion plus élevée d'enfants, avec 23 % de la population âgée de 0 à 14 ans contre 15 % pour l'île de Montréal³. Les aînés (65 ans +) sont également présents dans un pourcentage plus important⁴. Les adultes âgés de 25 à 44 ans, d'autre part, représentent un groupe d'âge moins prépondérant, avec une proportion de 23 % comparativement à 30 % pour le reste de l'île de Montréal⁵.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, les maisons unifamiliales représentent plus du tiers du parc immobilier résidentiel. Pour leur part, les condos constituent plus de 45 % de l'inventaire des propriétés, tandis que les petits plex représentent un type de propriété le moins prépondérant, avec 20 % de l'inventaire d'immeubles résidentiels.

D'août 2016 à juillet 2017, le prix médian pour l'achat d'un condo ou d'une maison unifamiliale dans l'arrondissement a augmenté par rapport à la même période l'année dernière. Le prix médian pour les maisons unifamiliales était de 1 186 000 \$, en hausse de 2 %, alors que le prix des condos augmentait d'environ 5 % à 482 000 \$⁶. Ces prix médians sont bien au-dessus des statistiques correspondantes pour l'agglomération de Montréal. De plus, les ratios entre le prix de vente et l'évaluation municipale observés sont élevés pour les condos (107) et les maisons unifamiliales (105). Au cours de la même période, le volume des ventes a augmenté pour les maisons unifamiliales et les plex alors qu'il était stable pour les condos, par rapport à la même période l'année précédente.

Malgré le volume relativement faible de transactions, le prix médian des condos a progressé au cours des dernières années. Après la baisse importante des ventes immobilières de 2013 et 2014, le volume des transactions a augmenté pour les condos, mais n'a toujours pas atteint le niveau observé en 2012. En ce qui concerne les nouveaux condos seulement, leur prix médian – avant taxes – a varié énormément d'année en année selon les projets, et il est actuellement dans la fourchette des 250 000 \$ à 400 000 \$.

PERSPECTIVE :

À l'instar des villes de Westmount et de Mont-Royal, l'offre de logements, surtout en ce qui concerne les résidences unifamiliales, à Outremont, demeurera relativement stable, étant donné que très peu de terrains sont encore disponibles pour le développement. Par conséquent, les prix devraient s'accroître considérablement, en particulier pour les maisons unifamiliales situées dans un emplacement privilégié, car la demande pour ce type de propriété augmentera avec la croissance de la population et des salaires, alors que l'offre restera la même.

À mesure que les flux migratoires nets à Montréal progresseront au cours des prochaines années⁷, ils stimuleront principalement la demande de logements locatifs. Puisqu'une grande proportion des résidents d'Outremont sont propriétaires-occupants (environ 50 %) et canadiens d'origine, les flux migratoires devraient avoir seulement un impact modéré dans l'arrondissement. Environ un quart de sa population sont des immigrants provenant de nombreux pays, dont principalement de la France et des États-Unis⁸. Ainsi, cet arrondissement semble attirer une part des immigrants plus riches.

En conclusion, l'arrondissement d'Outremont demeurera certainement attrayant pour les acheteurs bien nantis en raison de son architecture distinguée, ses rues immaculées et ses nombreux parcs.

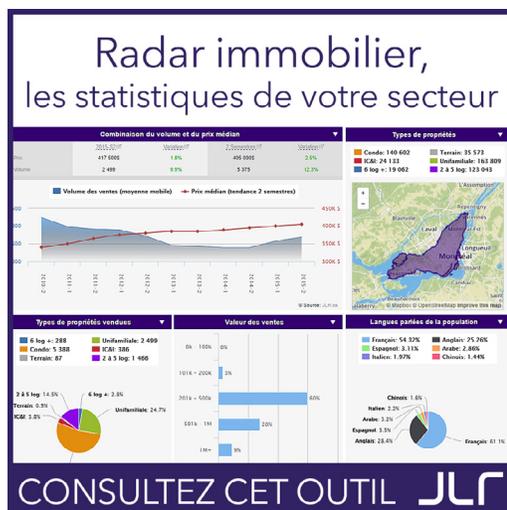
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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

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>



[1] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%C9MO_OUTREMONT%202016.PDF

[2] En comparaison, l'arrondissement adjacent, le Plateau Mont-Royal, a une population 4 fois plus grande, et est beaucoup plus densément peuplé.

[3] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%C9MO_OUTREMONT%202016.PDF

[4] 18 % dans l'arrondissement versus 16,7 % pour l'agglomération. Données statistiques du recensement Canada 2016.

[5] Données statistiques du recensement Canada 2016

[6] Informations extraites de la base de données JLR le 09/04/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.

[7] Selon l'Institut de la statistique du Québec, le flux migratoire net devrait passer de 20 000 personnes en 2015 à 30 000 personnes par an pour les 2 prochaines années.

[8] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIODEMO_OUTREMONT.PDF



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