



PUBLICATION **JLR**

NOVEMBRE 2017

# Portrait immobilier de Pierrefonds - Roxboro

[www.jlr.ca](http://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 DE PIERREFONDS-ROXBORO.

### APERÇU:

**S**itué dans la partie nord de l'ouest de l'île, l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro compte 69 297 habitants et s'étend sur un territoire de 27,1 km<sup>21</sup>. Celui-ci est bordé par la rivière des Prairies, par les arrondissements de Saint-Laurent, Ahuntsic/Cartierville et par les municipalités de Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue, Kirkland et Dollard-des-Ormeaux. En mai dernier, l'arrondissement a fait face à une inondation majeure ayant endommagé de nombreuses maisons riveraines et forcé l'évacuation de dizaines de ménages.

**Alors que les 2/3 de sa population sont bilingues**, l'anglais est la langue la plus parlée à la maison. L'arabe et l'espagnol sont aussi souvent utilisés.

**Le stock de propriétés à vendre à Pierrefonds-Roxboro a considérablement diminué d'octobre 2016 à septembre 2017 par rapport à la même période l'an passé<sup>2</sup>**. Ce recul de l'offre a certainement favorisé les vendeurs, en particulier pour ceux qui cherchaient à vendre leur maison unifamiliale. Parallèlement, les ventes d'unifamiliales ont fortement augmenté dans l'arrondissement contrairement à celles dans la partie ouest de l'île.

### PRÈS DE 8 PROPRIÉTÉS SUR 10 À PIERREFONDS-ROXBORO SONT DES MAISONS UNIFAMILIALES

L'inventaire des logements dans l'arrondissement se caractérise par une grande majorité de maisons unifamiliales (près de 80 %), selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec. La copropriété est le deuxième type de logement le plus souvent, représentant 15 % du parc immobilier. Le multiplex est très peu fréquent dans Pierrefonds-Roxboro, avec seulement 5 % des parts du marché immobilier.

**Depuis plus d'une dizaine d'années, les maisons unifamiliales ont gagné en popularité dans l'arrondissement.** À l'inverse, les ventes de copropriétés ont diminué (-20 %) comparativement à une hausse dans les secteurs avoisinants (+16 %). Les ventes de multiplex ont également reculé (-35 %) pendant la même période<sup>4</sup>.

### LE PRIX MÉDIAN DES MAISONS UNIFAMILIALES A AUGMENTÉ, MAIS PAS AUTANT QUE CELUI DANS LES ARRONDISSEMENTS PLUS CENTRAUX

En ce qui concerne l'écart entre le prix de vente et l'évaluation municipale depuis le début de l'année, le segment des maisons unifamiliales à Pierrefonds-Roxboro semble plutôt dynamique. En effet, le ratio entre le prix de vente et l'évaluation municipale était de 104<sup>5</sup> pour la période de janvier à septembre 2017, ce qui suggère que les prix sur ce marché ont progressé depuis le 1er juillet 2015, date de référence utilisée pour le rôle d'évaluation de 2017 à 2019. Cette tendance haussière n'est pas aussi forte que celle qui a été observée pour les arrondissements plus centraux durant cette même période. Le marché des copropriétés était, pour sa part, plus stable avec un ratio de 100.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, le prix médian d'achat d'une maison unifamiliale (405 000 \$) dans l'arrondissement a monté plus rapidement que celui des copropriétés (270 000 \$) entre octobre 2016 et septembre 2017, comparativement à la même période l'année précédente (+7 % vs +3 %)<sup>6</sup>.

### PERSPECTIVE :

À l'instar des municipalités de Kirkland et de Dollard-des-Ormeaux, l'offre de logements à Pierrefonds-Roxboro demeurera relativement stable pour les maisons unifamiliales, étant donné que très peu de terrains sont encore disponibles pour de nouveaux développements. Par conséquent, les prix devraient s'accroître considérablement, en particulier pour les maisons unifamiliales situées dans des emplacements plus privilégiés, car la demande pour ce type de propriété augmentera avec la croissance de la population et des salaires, tandis que son offre restera la même.

## **En même temps, les flux migratoires nets à Montréal s'amélioreront au cours des prochaines années<sup>7</sup>.**

Comme les multiplex sont très peu nombreux à Pierrefonds-Roxboro, l'arrondissement est moins propice à l'accueil des nouveaux arrivants qui préfèrent souvent la location. Ainsi, ce sont surtout les immigrants établis depuis quelques années (38 % de la population sont des immigrants) cherchant à acquérir une propriété qui stimuleront la demande d'habitations dans Pierrefonds-Roxboro. Ces immigrants proviennent souvent des Philippines, de l'Égypte et de l'Inde<sup>8</sup>.

**Pour ce qui est des copropriétés, à mesure que la population vieillit à Pierrefonds-Roxboro<sup>9</sup>, on pourrait s'attendre à une augmentation graduelle de la demande de copropriétés provenant de citoyens plus âgés.** En effet, les personnes en âge de la pré-retraite (45-64 ans) représentent 29 % de la population de l'arrondissement, comparativement à 25 % à Montréal<sup>10</sup>. Quelques nouvelles mises en chantier de condos (+41 unités jusqu'à maintenant cette année) pourraient aider à absorber la demande provenant des personnes âgées souhaitant vivre dans des espaces plus petits et plus faciles d'entretien.

**En somme, la tendance à la hausse des prix à Pierrefonds-Roxboro (surtout pour les unifamiliales) peut s'expliquer en partie par la croissance limitée de l'offre de logements par rapport à la demande. Cela dit, cette tendance à la hausse n'a pas été aussi forte que ce qu'on a été observée pour les arrondissements plus centraux.**

## **BIBLIOGRAPHIE**

- [1] [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIOD%C9MO\\_PIERRE-FONDS-ROXBORO%202016.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%C9MO_PIERRE-FONDS-ROXBORO%202016.PDF)
- [2] FCIQ par le système Centris
- [3] Information extraite de la base de données le 30/10/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>
- [4] Information extraite de la base de données le 30/10/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>
- [5] Information extraite de la base de données le 30/10/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>
- [6] Information extraite de la base de données le 30/10/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>
- [7] Selon l'Institut de la statistique du Québec, le flux migratoire devrait passer de 20 000 personnes en 2015 à 30 000 personnes par an au cours des deux prochaines années .
- [8] [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIODEMO\\_PIERREFONDSROXBORO.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIODEMO_PIERREFONDSROXBORO.PDF)
- [9] Estimés de l'Institut de la statistique du Québec
- [10] Données de Statistique Canada [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIOD%C9MO\\_PIERRE-FONDS-ROXBORO%202016.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%C9MO_PIERRE-FONDS-ROXBORO%202016.PDF)

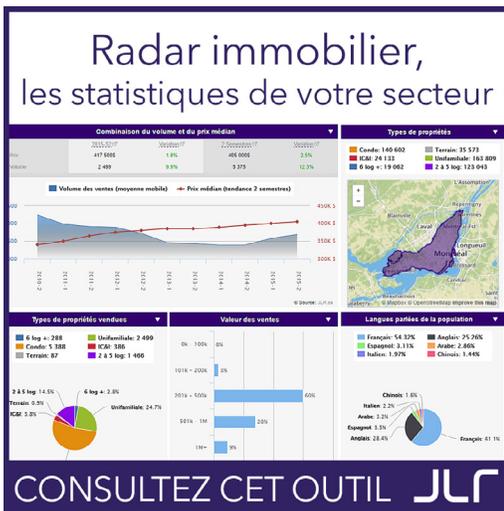
## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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>





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](http://www.jlr.ca)