



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

SEPTEMBRE 2017

Portrait immobilier du Plateau-Mont-Royal

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 DU PLATEAU-MONT-ROYAL.

APERÇU:

L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal est bien connu pour être l'un des quartiers les plus artistiques de la ville de Montréal. Il comprend les quartiers du Plateau, du Mile-End et de Milton Parc (également connu sous le nom de ghetto McGill). Bien que le Plateau soit principalement francophone, et que le Mile-End soit plutôt anglophone, les deux quartiers abritent un grand nombre d'artistes, de cinéastes, de musiciens et d'écrivains ayant un rayonnement local et international. Le yiddish, le portugais et l'espagnol représentent d'autres langues parlées par les résidents. Le quartier du Milton Parc, pour sa part, se caractérise par sa grande population étudiante fréquentant l'Université McGill et par ses immeubles à logements historiques ainsi que ses maisons de ville construites par de riches commerçants britanniques à la fin du 19^e siècle¹. L'arrondissement comprend de nombreuses artères commerciales, dont le boulevard Saint-Denis, le boulevard Saint-Laurent, l'avenue du Mont-Royal, l'avenue Fairmount et l'avenue Laurier, pour n'en nommer que quelques-unes.

Le Plateau-Mont-Royal compte 104 000 habitants, ce qui représente une progression de 3,6 % entre 2011 et 2016². Il s'agit de l'arrondissement le plus densément peuplé de l'île de Montréal, avec 12 792 personnes par kilomètre carré. La plupart de ses résidents - environ ¾ d'entre eux - sont locataires³.

L'arrondissement affiche la population la plus jeune dans l'agglomération, avec un âge moyen de 37,4 ans. Notamment, environ 26 % de ses habitants ont moins de 25 ans, grâce en partie au grand nombre d'étudiants fréquentant les universités à proximité. De plus, les jeunes adultes âgés de 25 à 44 ans représentent un pourcentage plus élevé de la population dans cet arrondissement que dans le reste de l'île de Montréal⁴.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, les condos représentent plus de la moitié du parc immobilier résidentiel. Les petits plex comptent pour un peu plus du tiers de l'inventaire immobilier (cette proportion dépasse 40 % en incluant les plex de 6 unités et plus). Les maisons unifamiliales - souvent construites entre 1900 et 1920 - représentent moins de 10 % de l'inventaire des propriétés résidentielles de l'arrondissement.

D'août 2016 à juillet 2017, le prix médian pour l'achat d'un condo ou d'une maison unifamiliale dans l'arrondissement a diminué par rapport à la même période l'année dernière. Le prix médian pour les condos était de 332 000 \$, en baisse de 4 %, alors que le prix des maisons unifamiliales a glissé d'environ 1 %, à 669 000 \$⁵. Les petits plex font exception avec une augmentation d'environ 4 % du prix médian (673 000 \$) par rapport à la même période de l'année précédente. Bien que cette diminution des prix médians soit contraire à ce qui a été observé dans la majorité des arrondissements de Montréal au cours de la même période, ils demeurent supérieurs aux statistiques correspondantes pour l'agglomération de Montréal. En outre, cette décélération se produit après deux années subséquentes de progression des prix et les ratios entre le prix de vente et l'évaluation municipale observés restent élevés pour tous les segments du marché résidentiel. Au cours de la même période, le volume des ventes a crû pour tous les segments de marché par rapport à la même période l'an dernier.

Depuis la baisse des prix observée en 2013 et au début de 2014, le prix médian des plex a augmenté plus rapidement que celui des condos. Après la baisse importante des ventes immobilières en 2013, le volume des transactions est demeuré relativement le même pour les condos. En ce qui concerne les plex, les ventes sont maintenant de retour au niveau observé en 2010.

PERSPECTIVE :

Puisque les flux migratoires nets à Montréal s'amélioreront au cours des prochaines années⁶, ils devraient stimuler principalement la demande de logements locatifs dans les quartiers culturellement diversifiés. L'arrondissement a accueilli de nombreuses vagues d'immigrations tout au long de son histoire, la plus récente provenant de la France. Environ un quart de la population de l'arrondissement est immigrante et presque un tiers de ces habitants ont reçu leur statut d'immigrant entre 2006 et 2011⁷. De nombreux nouveaux arrivants choisissent d'abord de vivre dans des appartements locatifs conventionnels, au moins pendant les premières années suivant leur arrivée. Ceux qui choisissent de vivre sur Le Plateau-Mont-Royal sont sans doute dans une meilleure situation financière que la plupart d'entre eux, car le loyer moyen dans l'arrondissement est supérieur à celui de l'île. Ils peuvent également être attirés par la diversité culturelle de l'arrondissement et l'offre de logements locatifs de grande taille.

La population âgée de 25 à 44 ans (souvent considérée comme les «acheteurs immobiliers typiques») devrait progresser lentement pour la RMR de Montréal d'ici 2018⁸. La faible hausse de cette population pourrait ralentir la croissance de la demande. Malgré tout, l'arrondissement demeurera attirant pour cette tranche de la population, compte tenu de ses attraits et de la proportion déjà importante de citoyens dans ce groupe d'âge qui y habite⁹.

Il est peu probable que l'arrondissement connaisse une forte demande de logements venant des citoyens plus âgés, étant donné son coût de la vie relativement élevé et de son pourcentage déjà faible d'aînés résidant sur Le Plateau-Mont-Royal¹⁰. Cela dit, ceci est contraire à ce qui sera probablement observé dans de nombreuses parties de la ville. À mesure que la population de Montréal vieillit, l'estimation du taux de croissance du groupe d'âge des 50 ans et plus est en hausse¹¹. Étant donné que la proportion de personnes appartenant à ce groupe augmente, elle appuiera la demande de logement pour les résidences de personnes âgées, les appartements locatifs conventionnels ou éventuellement les condos.

En conclusion, l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal restera certainement attrayant pour les acheteurs immobiliers et les locataires en raison de son charme, de sa vivacité, de la richesse de son histoire ainsi que de sa diversité culturelle.

BIBLIOGRAPHIE

[1] <https://www.mcgill.ca/mchg/files/mchg/chapter5.pdf>

[2] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%C9MO_PLATEAU%20MONT-ROYAL%202016.PDF.

[3] 2011 Données du recensement

[4] 43 % dans l'arrondissement versus 30 % pour l'agglomération. Données statistiques du recensement Canada 2016.

[5] Informations extraites de la base de données JLR le 28/08/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>

[6] 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.

[7] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIODEMO_LEPLATEAU_6.PDF

[8] Selon l'Institut de la statistique du Québec, les estimations démographiques prédisent que la population augmentera d'environ 1 % d'ici 2018 pour la RMR de Montréal.

[9] Citation SCHL : « Chez les 25 à 44 ans, groupe qui, rappelons-le, représente une part importante des acheteurs sur le marché, la croissance sera relativement faible entre 2016 et 2018, ce qui viendra modérer la demande sur le marché immobilier. » Perspectives du marché de l'habitation - Montréal. Automne 2016 extraite le 28/08/2017 sur le site : <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=92&itm=4&lang=fr&fr=1504186323342>

[10] 10,6 % dans l'arrondissement versus 16,7 % pour l'agglomération. Données statistiques du recensement Canada 2016.

[11] Institut de la statistique du Québec.

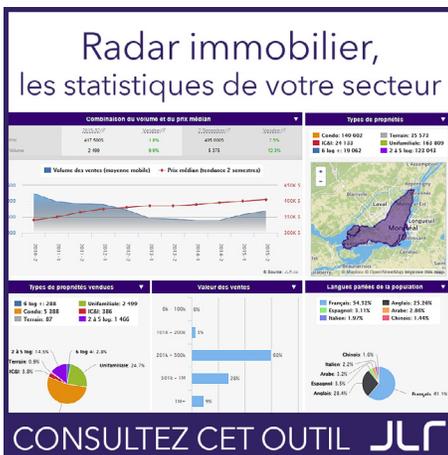
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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.

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