



SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

OCTOBRE 2017

Portrait immobilier de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles

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 L'ARRONDISSEMENT RIVIÈRE-DES-PRAIRIES/POINTE-AUX-TREMBLES.

APERÇU:

L'arrondissement de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles est situé à la jonction de la Rivière-des-Prairies et du fleuve Saint-Laurent. On y retrouve de nombreux parcs, espaces verts, services communautaires ainsi qu'une riche histoire. Malgré ces atouts, l'arrondissement affiche le prix médian des propriétés le plus bas sur l'île, sûrement en raison de sa distance du centre-ville (30-40 km). Alors que l'accès au réseau de transport en commun dans l'arrondissement est encore limité, il a cependant été amélioré dans certains secteurs avec l'ajout de la nouvelle ligne de train de Mascouche implantée en 2014. Le français est la langue la plus parlée à la maison, bien que l'anglais, l'italien, l'espagnol et le créole soient également utilisés.

L'arrondissement compte 106 437 habitants et ce nombre n'a pratiquement pas progressé entre 2011 et 2016¹. Pourtant, il occupe le 6^e rang sur 19 districts quant à la taille de sa population et couvre une superficie d'environ 42,3 km². Quoique l'arrondissement compte pour un large pourcentage de la population de la ville de Montréal, il est modérément dense (2 524,7 habitants par km²), car une grande partie de la superficie est occupée par des parcs industriels.

La population de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles est plus âgée que celle de la ville de Montréal, avec un âge moyen de 42,2 ans comparativement à 40,3 ans pour l'agglomération. Les aînés (65 ans et plus) sont présents dans un pourcentage plus élevé dans l'arrondissement². Pour leur part, les adultes âgés de 25 à 44 ans constituent un groupe d'âge moins prépondérant, avec une proportion de 24 % comparativement à 30 % pour le reste de l'île de Montréal³.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, les maisons unifamiliales représentent environ les deux tiers du parc immobilier résidentiel, alors que les condos comptent pour un peu plus de 20 % de l'inventaire immobilier. Les plex représentent le type de propriété le moins courant, avec moins de 15 % de l'inventaire de logements résidentiels correspondant à cette catégorie.

De septembre 2016 à août 2017, le prix médian pour l'achat d'une propriété dans l'arrondissement a augmenté pour tous les segments de marché par rapport à la même période l'année précédente. Le prix médian pour les maisons unifamiliales était de 297 000 \$, en hausse de 1 %, alors que le prix des condos augmentait de moins de 1 % à 187 000 \$⁴. Le segment des petits plex a été particulièrement dynamique, avec une augmentation d'environ 8 % de son prix médian (380 000 \$) et une forte augmentation du volume de ventes (environ 40 %) par rapport à la même période l'année dernière. Ces prix médians sont tous inférieurs aux statistiques correspondantes pour l'agglomération de Montréal. 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.

De janvier à août 2017, les ratios observés entre le prix de vente et l'évaluation municipale étaient relativement similaires pour les condos (99) et les maisons unifamiliales (101)⁵. Ces marchés semblent plutôt stables depuis le début de l'année. Cette situation est différente de ce qui a été observé pour les arrondissements plus centraux au cours de la même période, où la tendance à la hausse des prix était plus évidente.

Bien que la croissance des prix médians ait été faible pour les condos cette année, elle a progressé plus rapidement que pour les plex au cours des cinq dernières années. Depuis 2011, le volume des ventes immobilières a diminué de façon constante pour les condos, tandis que les ventes de plex ont maintenant atteint le niveau observé d'il y a cinq ans. En ce qui concerne les nouveaux condos seulement, leur prix médian - avant taxes - a augmenté à un rythme lent et régulier et il se trouve actuellement dans la fourchette des 200 000 \$ à 210 000 \$⁶.

PERSPECTIVE :

Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles restera attirante pour les citoyens plus âgés, surtout compte tenu de son faible coût de la vie. Au fur et à mesure que la proportion d'aînés croît⁷, on peut s'attendre à une augmentation progressive de la demande de logement pour les résidences de personnes âgées, les appartements locatifs conventionnels et peut-être même pour les condos.

Une grande proportion de résidents de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Tremble sont nés au Canada ou des immigrants de longue date. À mesure que les flux migratoires nets à Montréal progresseront au cours des prochaines années⁸, plusieurs nouveaux arrivants pourraient considérer s'installer dans l'arrondissement étant donné qu'il est abordable d'y vivre. Cela dit, l'accès limité aux transports publics pourrait empêcher certains migrants moins fortunés de choisir l'arrondissement. En outre, une grande partie des résidents actuels sont des propriétaires occupants, limitant l'offre de logements locatifs.

La population âgée de 25 à 44 ans (souvent considérée comme les « acheteurs immobiliers typiques ») devrait progresser à un rythme plus lent pour la RMR de Montréal d'ici la fin de l'année⁹. L'augmentation modeste de cette tranche de population pourrait entraver la croissance de la demande. De plus, l'arrondissement pourrait attirer un faible nombre de ceux-ci, en raison de sa distance du centre-ville et de la faible proportion de citoyens incluse dans ce groupe d'âge¹⁰.

En conclusion, l'arrondissement de Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles est certainement attrayant pour les locataires et les acheteurs immobiliers à la recherche d'un logement à un prix abordable, et qui ne sont pas rebutés par de longs trajets pour aller travailler.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] Une augmentation de 0,3 % de la population entre 2011 et 2016. Extrait le 11/09/2017 de: http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%C9MO_RDP-PAT%202016.PDF.
- [2] 17,9 % dans l'arrondissement versus 16,7 % pour l'agglomération. Données statistiques du recensement Canada 2016.
- [3] Données statistiques du recensement Canada 2016.
- [4] Informations extraites de la base de données JLR le 11/09/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [5] Informations extraites de la base de données JLR le 11/09/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [6] Informations extraites de la base de données JLR le 11/09/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [7] Estimés de l'Institut de la statistique du Québec
- [8] 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.
- [9] 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.
- [10] 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 recueillie le 28/08/2017 à partir de: <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=92&itm=4&lang=fr&fr=1504186323342>

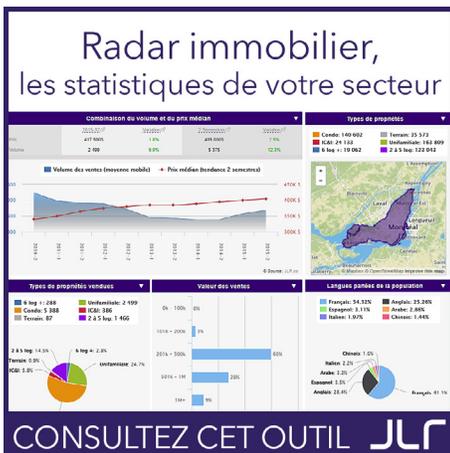
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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