



**JLR**

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

NOVEMBRE 2017

---

# Portrait immobilier de LaSalle

[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 LASALLE.

#### APERÇU:

**S**itué dans le secteur ouest de l'île, l'arrondissement de LaSalle compte 76 853 habitants et s'étend sur un territoire de 16,3 km<sup>2</sup>. Il est délimité par le fleuve Saint-Laurent au sud-ouest, par le canal de Lachine au nord-ouest et par Ville-Émard et Verdun à l'est. L'arrondissement est depuis longtemps engagé dans le jardinage communautaire, abritant lui-même le plus grand (et le plus ancien) jardin de ce genre à Montréal, le jardin Charles-Nagy, qui fut créé en 1936. Alors que 60 % de sa population parle français et anglais à la maison, beaucoup parlent aussi l'italien, l'arabe, l'espagnol ou l'hindi. Le nombre de familles avec enfants a augmenté de près de 5 % à LaSalle entre 2011 et 2016, tandis que le nombre de celles sans enfants a diminué de 3 %.

**Grâce à des conditions de marché devenues plus favorables pour les vendeurs au cours des dernières années, l'inventaire de propriétés disponibles à la vente à LaSalle a diminué considérablement d'octobre 2016 à septembre 2017 par rapport à la même période l'an dernier<sup>2</sup>.** Les ventes ont également diminué au cours de la même période, comparativement à un niveau relativement élevé l'an dernier. Ces conditions de marché sont similaires à celles qui ont été observées dans le secteur ouest de l'île au cours de la même période, quoique moins prononcées<sup>3</sup>.

#### LES NOUVELLES MISES EN CHANTIER À LASALLE SONT PRINCIPALEMENT DES COPROPRIÉTÉS

**De janvier à août 2017, 173 nouveaux logements ont été mis en chantier à LaSalle, une baisse de 50 % par rapport à l'an dernier.** La grande majorité d'entre eux (154) étaient des copropriétés. Ces nouvelles mises en chantier ne représentent toutefois qu'environ 1 % du parc immobilier<sup>4</sup>. En effet, selon les données compilées par JLR sur la base du Registre foncier du Québec, l'inventaire de logements résidentiels dans l'arrondissement est surtout caractérisé par de nombreux multiplex (environ 50 %), suivi, en termes de proportion, par les copropriétés (30 %) et les maisons unifamiliales (20 %).

**Au cours des dix dernières années, les copropriétés ont vraiment gagné en popularité à LaSalle** avec une augmentation marquée des ventes (+72 %) par rapport aux secteurs environnants (+16 %). À l'inverse au cours de la même période, les ventes de multiplex ont diminué, mais dans une proportion beaucoup plus faible dans l'arrondissement (-4 %) comparé au secteur ouest de l'île (-22 %)<sup>5</sup>.

#### LES PRIX ONT AUGMENTÉ, MAIS MOINS RAPIDEMENT QUE CEUX DES ARRONDISSEMENTS SITUÉS AU CENTRE

**En ce qui concerne l'écart entre le prix de vente et l'évaluation municipale depuis le début de l'année, le marché immobilier de LaSalle a été dynamique, en particulier pour les segments des copropriétés et des maisons unifamiliales.** En effet, les ratios entre le prix de vente et l'évaluation municipale observés étaient de 105 pour ces deux segments<sup>6</sup>, ce qui suggère que les prix sur ces marchés ont progressé depuis le 1er juillet 2015, date de référence utilisée pour le rôle d'évaluation de 2017 jusqu'en 2019. Cette tendance à la hausse n'est toutefois pas aussi forte que celle observée pour les arrondissements plus centraux au cours de la même période.

**D'octobre 2016 à septembre 2017, le prix médian pour l'achat d'une propriété dans l'arrondissement a augmenté de façon significative pour tous les segments du marché résidentiel par rapport à la même période l'année précédente.** Le prix médian des maisons unifamiliales a atteint 416 000 \$, en hausse de 8 %, tandis que le prix des copropriétés a augmenté de 9 % pour atteindre 315 000 \$. Le prix médian du multiplex (480 000 \$) a, pour sa part, progressé plus lentement (+3 %) au cours de la période comparativement à la même période l'an dernier.

**Au cours des 10 dernières années, les prix médians ont progressé à un rythme légèrement plus lent à LaSalle** comparativement au secteur ouest de l'île, tant pour les multiplex (+39 % vs. +49 %) que pour les copropriétés (+44 % vs. +47 %)<sup>8</sup>.

## PERSPECTIVES

À mesure que la population vieillit à LaSalle<sup>9</sup>, on pourrait s'attendre à une augmentation graduelle de la demande de logements de la part des personnes plus âgées. En effet, sa population est plus âgée que celle de l'île, avec un âge moyen de 42,2 ans comparativement à 40,3 ans pour l'agglomération. De plus, les aînés (65 ans et plus) représentent 20 % de la population, comparativement à 16,7 % à Montréal<sup>10</sup>. Quelques constructions de copropriétés (+154 unités depuis le début de l'année) pourraient aider à absorber la demande provenant des personnes appartenant à ce groupe démographique souhaitant vivre dans des espaces plus petits et plus faciles d'entretien.

**En même temps, les flux migratoires nets à Montréal s'amélioreront au cours des prochaines années<sup>11</sup> et devraient stimuler la demande de logements locatifs dans l'arrondissement.** Bien qu'un bon pourcentage de la population de LaSalle soit originaire du Canada, 35 % des habitants sont issus de l'immigration, souvent originaires d'Algérie, d'Inde et du Mexique<sup>12</sup>. Quelques appartements locatifs nouvellement achevés (+147 unités) pourront aider à répondre à la nouvelle demande provenant des immigrants. De plus, bien que le nombre d'achèvements d'appartements locatifs soit modeste, il a progressé par rapport à la même période l'an dernier, alors qu'il n'y en avait aucune.

**En somme, la tendance haussière des prix à LaSalle s'explique en partie par la faible croissance de l'offre de logements par rapport à la demande. La faiblesse de l'offre de logements pourrait aussi avoir contribué à la baisse du nombre des ventes observée dans l'arrondissement depuis le début de l'année.**

## BIBLIOGRAPHIE

- [1] [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIOD%C9MO\\_LASALLE%202016.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%C9MO_LASALLE%202016.PDF)
- [2] FCIQ par le système Centris
- [3] Information extraite de la base de données le 20/10/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [4] <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=en&cat=93&itm=5&fr=1508426171074>.
- [5] Information extraite de la base de données le 20/10/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [6] Information extraite de la base de données le 20/10/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [7] Information extraite de la base de données le 20/10/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [8] Information extraite de la base de données le 20/10/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [9] Estimés de l'Institut de la statistique du Québec
- [10] Données du recensement 2016 [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIOD%C9MO\\_LASALLE%202016.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%C9MO_LASALLE%202016.PDF)
- [11] 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.
- [12] [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIODEMO\\_LASALLE.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIODEMO_LASALLE.PDF)

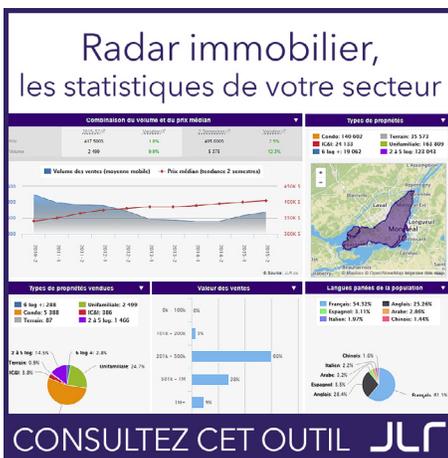
## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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