



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

NOVEMBRE 2017

Portrait immobilier de Lachine

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 LACHINE.

APERÇU:

Situé dans la partie ouest de l'île, l'arrondissement Lachine compte **44 498 habitants et s'étend sur un territoire de 17,7 km²**. L'arrondissement est connu pour son histoire qui remonte à l'époque des premiers colons français. En effet, certains récits indiquent que Lachine porterait son nom en référence à une expédition infructueuse entreprise par le célèbre explorateur Cavelier de LaSalle. Celui-ci serait revenu bredouille d'un voyage où il aurait tenté de trouver un chemin vers la Chine. Les Montréalais auraient ensuite surnommé ses terres «Lachine» pour se moquer de lui.

Entre 2011 et 2016, l'arrondissement a attiré 2 873 nouveaux résidents, ce qui représente une croissance d'environ 7 %¹, soit plus du double de celle de l'île (+ 3,3 %). Bien que cette augmentation soit significative, la population actuelle est inférieure à son sommet de 51 220 habitants atteint en 1971.

Le français demeure la langue la plus parlée à la maison, même si la majorité des résidents de Lachine (60 %) sont bilingues.

Grâce à des conditions de marché relativement plus serrées ces dernières années (notamment pour le segment de l'unifamiliale), l'inventaire de propriétés à vendre à Lachine a diminué d'octobre 2016 à septembre 2017 par rapport à la même période l'an dernier². Malgré tout, les ventes ont reculé au cours de la période, particulièrement pour les copropriétés³.

LA MAISON UNIFAMILIALE EST LE TYPE DE LOGEMENT LE PLUS RÉPANDU À LACHINE

L'inventaire de logements résidentiels à Lachine est caractérisé par un fort pourcentage de maisons unifamiliales (environ 40 %), une proportion plus élevée que celle de l'agglomération montréalaise. La copropriété est le deuxième type de logement le plus fréquent, représentant 35 % du parc immobilier. La plupart des mises en chantier (65 sur 71) dans l'arrondissement de janvier à septembre 2017 étaient des copropriétés.

Bien que ces mises en chantier soient une partie presque insignifiante du parc immobilier⁴, leur nombre est plus élevé par rapport à l'année dernière à pareille date, alors qu'il n'y en avait que 22. Le multiplex est moins fréquent dans Lachine, avec 25 % des parts du marché immobilier.

LES PRIX ONT AUGMENTÉ, EN PARTICULIER POUR LES MAISONS UNIFAMILIALES

Lorsqu'on regarde l'écart entre le prix de vente et l'évaluation municipale depuis le début de l'année, le marché immobilier de Lachine a été dynamique, en particulier le segment de la maison unifamiliale. En effet, le ratio entre le prix de vente et l'évaluation municipale pour les maisons unifamiliales était de 110⁵. Cela 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 est similaire à ce qui a été observé pour les arrondissements plus centraux durant même période. En revanche, le marché des copropriétés était plus lent, avec un ratio de 103.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, le prix médian d'achat d'une maison unifamiliale était de 415 000 \$ entre octobre 2016 et septembre 2017. Il s'agit d'une forte croissance relativement à l'année précédente (+14 %).

Pour ce qui est des multiplex, la hausse de 9 % du prix médian (381 000 \$) au cours de la période analysée⁶ n'a pas empêché les ventes de progresser de façon importante (+ 25 %) par rapport à l'an passé.

La hausse du prix médian pour les copropriétés (239 000 \$) a été pour sa part beaucoup plus modeste au cours des 12 derniers mois avec une croissance de moins de 1 % comparativement l'année précédente à pareille date. De plus, les copropriétés n'ont pas été populaires dans Lachine au cours de la période, comme en témoigne la baisse marquée des ventes (-24 %) pour ce type de logement par rapport aux arrondissements environnants (-4 %).

PERSPECTIVES

À mesure que la population vieillit à Lachine, on pourrait s'attendre à une augmentation graduelle de la demande de logements provenant des citoyens plus âgés. En effet, les personnes en âge de la préretraite (45-64 ans) représentent 29 % de la population de l'arrondissement, comparativement à 25 % à Montréal⁷. De plus, la population de Lachine est plus âgée que celle de l'île, avec un âge moyen de 41,9 ans comparativement à 40,3 ans pour l'agglomération. La croissance de la demande provenant des aînés pourrait contribuer à resserrer les conditions du marché dans le segment des copropriétés où le marché est au ralenti.

En même temps, les flux migratoires nets à Montréal s'amélioreront au cours des prochaines années⁸. Comme les multiplex sont peu nombreux à Lachine, 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 cherchant à acquérir une propriété qui stimuleront la demande d'habitations dans Lachine.

En somme, grâce à des conditions de marché relativement plus serrées pendant la dernière année (notamment pour les unifamiliales), les prix ont crû pour tous les segments de marché à Lachine. Cela étant dit, la hausse a été beaucoup plus modeste pour les copropriétés durant la période.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%C9MO_LACHINE%202016.PDF
- [2] FCIQ par le système Centris
- [3] Information extraite de la base de données le 22/10/2017. <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 22/10/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [6] Information extraite de la base de données le 22/10/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [7] Données du recensement Statistique Canada 2016. http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%C9MO_LACHINE%202016.PDF
- [8] 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

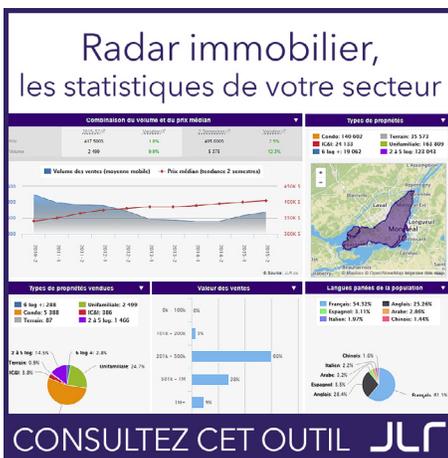
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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