



SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

JUIN 2017

Portrait immobilier de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

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, NOUS VOUS PRÉSENTONS L'ARRONDISSEMENT DE MERCIER-HOCHELAGA-MAISONNEUVE (MHM) QUI EST CARACTÉRISÉ PAR SON LENT EMBOURGEOISEMENT, SES PRIX ABORDABLES ET SA PROXIMITÉ DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL.

APERÇU:

Mercier-Hochelaga-Maisonnette (MHM) est le 4^e arrondissement le plus peuplé de la ville de Montréal avec une population de 131 483 habitants. C'est également le plus francophone de l'île. Selon les données compilées par JLR basées sur le Registre foncier du Québec, MHM possède l'une des plus grandes proportions de plex – 43 % de son marché du logement résidentiel – avec des caractéristiques architecturales spécifiques à Montréal, incluant les escaliers extérieurs courbes bien connus.

Ces plex ont été principalement construits dans les années 1960-1970. En ce qui concerne les projets de maisons unifamiliales, le pic de construction a eu lieu entre 1950 et 1960, environ un cinquième des résidences actuelles proviennent de cette époque. Plus récemment, les promoteurs immobiliers ont rasé ou reconverti certains bâtiments industriels plus anciens et les ont remplacés par des condominiums modernes incités par des terrains peu coûteux situés à proximité du centre-ville. Une large proportion des condos dans l'arrondissement (environ 30 %) ont été construits après l'an 2000. Ces nouveaux projets d'habitation ont attiré des résidents plus riches, ce qui a contribué à l'embourgeoisement de la partie Hochelaga-Maisonnette de l'arrondissement¹.

Au cours des cinq dernières années, le prix médian des condos a augmenté à un rythme assez lent (1-2 %), tandis que le prix médian des plex a crû un peu plus rapidement (2 %). Ces niveaux étaient plus modérés que ce que nous avons observé au cours des cinq années précédentes, pour les deux marchés. En ce qui concerne les nouveaux condos seulement, leur prix médian – avant taxes – a également augmenté à un rythme modéré au cours des cinq dernières années (2-3 %) et se situe actuellement dans la fourchette de prix entre 220 000 \$ et 225 000 \$.

Bien que les prix croissent généralement, le marché des maisons unifamiliales est moins dynamique à MHM que dans de nombreux autres arrondissements de l'île, selon l'écart entre le prix de vente et les évaluations municipales. De janvier à mai 2017, le prix de vente pour les condos et les maisons unifamiliales était légèrement supérieur aux évaluations municipales². Cependant, le ratio observé pour le marché des propriétés unifamiliales au cours de cette période est un peu inférieur à celui de l'île de Montréal. Ceci suggère que les prix pour ce type de logement progressent moins rapidement que pour le reste de l'île. En ce qui concerne les condos, le ratio est similaire aux résultats observés pour l'île de Montréal, affichant une montée des prix à peu près égale.

De juin 2016 à mai 2017, le prix médian des multiplex et des maisons unifamiliales a augmenté, tandis que le prix médian des condos était stable. Le prix médian des multiplex (441 500 \$) a grimpé d'environ 3 % au cours de cette période, alors que celui des maisons unifamiliales a atteint 352 000 \$, soit une augmentation de 5 %. Cependant, le prix médian des condos est demeuré relativement stable à 235 000 \$³. Ces prix étaient tous inférieurs aux statistiques comparables pour l'agglomération de Montréal.

PERSPECTIVE :

Bien que le flux migratoire net à Montréal devrait s'améliorer au cours des prochaines années⁴, on s'attend à ce que l'immigration ait un impact modeste sur l'arrondissement et profitera principalement aux secteurs plus diversifiés sur le plan culturel.

Pour la RMR de Montréal, les estimations démographiques prédisent que la population augmentera d'environ 1 % d'ici 2018⁵. Le nombre de représentants du groupe d'âge des 15 à 24 ans devrait diminuer – réduisant la demande de logements locatifs –, alors que le nombre d'acheteurs immobiliers typiques (personnes âgées de 25 à 44 ans) devrait croître, mais à un rythme plus lent que par le passé, ce qui pourrait modérer la demande immobilière. Le groupe qui devrait vraiment stimuler le marché immobilier est celui des personnes âgées de 50 ans et plus.

On s'attend à ce que les personnes de ce groupe d'âge accroissent la demande, au cours des prochaines années, pour les appartements locatifs classiques, les condos ou éventuellement les logements pour personnes âgées.

Historiquement un arrondissement moins nanti, MHM continuera à s'épanouir, en raison de nouveaux projets de condo qui ont attiré des milliers de nouveaux habitants plus fortunés à Hochelaga-Maisonneuve⁶.

Malgré une croissance significative des prix au cours des 10 dernières années, l'arrondissement est toujours abordable. En 2016, le prix par pied carré pour un condo à MHM était de 263 \$, ce qui est inférieur au prix médian de 315 \$ pour l'île de Montréal⁷.

En conclusion, l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve devrait demeurer attrayant dans les prochaines années.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] http://espace.inrs.ca/4394/1/copropriétés-HM-Rapport-INRS-VFinale_29juin2016.pdf
- [2] Informations extraites de la base de données JLR le 19/06/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [3] Informations extraites de la base de données JLR le 19/06/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [4] 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.
- [5] Institut de la statistique du Québec.
- [6] http://espace.inrs.ca/4394/1/copropriétés-HM-Rapport-INRS-VFinale_29juin2016.pdf
- [7] <https://solutions.jlr.ca/rapport-marche-coproprietes-montreal>

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