



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

DÉCEMBRE 2017

Portrait immobilier de Saint-Laurent

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 SAINT-LAURENT.

APERÇU:

L'arrondissement de Saint-Laurent compte environ 100 000 habitants grâce à une hausse de la population de plus de 30 % au cours des 10 dernières années. Ce taux de croissance démographique est deux fois plus élevé que celui observé sur l'île de Montréal pendant la même période. L'arrondissement est aussi un pôle économique important, puisqu'il comprend le deuxième plus grand parc industriel du Québec, regroupant plus de 4 000 entreprises (dont de nombreux grands employeurs de l'industrie aérospatiale canadienne) et générant environ 105 000 emplois.

L'une des particularités de l'arrondissement est son multiculturalisme. Il abrite la plus forte concentration d'immigrants à Montréal, avec plus de la moitié de sa population provenant d'un autre pays, souvent du Liban, du Maroc et de la Chine¹. Cette proportion atteint 80 %, lorsqu'on considère les immigrants de deuxième génération (soit ceux qui sont nés ici, mais qui ont au moins un parent né à l'extérieur du Canada). L'arrondissement est souvent considéré comme un lieu de transition pour les nouveaux arrivants, peut-être en raison de sa proximité avec un important centre de ressources, le CARL (Centre de référence socio-économique des immigrants) créé il y a une trentaine d'années. Le français est la langue la plus fréquemment utilisée, bien que l'arabe, le chinois et l'espagnol sont également assez courants.

LA PLUPART DES NOUVELLES MISES EN CHANTIER À SAINT-LAURENT SONT DES COPROPRIÉTÉS

On comptait 207 mises en chantier à Saint-Laurent de janvier à octobre 2017, un nombre en hausse de 33 % par rapport à l'an dernier. La grande majorité d'entre elles (147) concernaient des copropriétés². Ces nouvelles mises en chantier ne représentent toutefois qu'un faible pourcentage (1 %) du parc de logements³.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, environ 45 % de l'inventaire de logements à Saint-Laurent sont des copropriétés et un grand pourcentage d'entre elles (60 %) ont été érigées après l'an 2000. Le 2^e type d'habitation le plus fréquent est la maison unifamiliale (40 % du parc immobilier). La construction de résidences unifamiliales a culminé entre les années 1950-1970 et près de 70 % de l'inventaire actuel provient de cette période.

Les multiplex sont moins fréquents, représentant autour de 15 % des parts du marché immobilier. Cela étant dit, au cours de la dernière décennie, les multiplex sont demeurés relativement populaires pour les acheteurs, puisque leurs ventes ont diminué par des proportions moins fortes (-8,5 %) comparativement au secteur nord de l'île (-23 %)⁴.

LES PRIX ONT AUGMENTÉ, MAIS PAS AUSSI RAPIDEMENT QUE POUR LES ARRONDISSEMENTS PLUS CENTRAUX

En ce qui concerne l'écart entre le prix de vente et l'évaluation municipale depuis le début de l'année, les segments des marchés de copropriétés et de maisons unifamiliales ont été dynamiques. En effet, les ratios entre le prix de vente et l'évaluation municipale étaient de 104 pour chacun ces segments durant la période de janvier à octobre 2017⁵, ce qui suggère que les prix sur ces marchés ont augmenté depuis le 1^{er} juillet 2015, date de référence utilisée pour le rôle d'évaluation de 2017 à 2019. Cette tendance haussière n'est toutefois pas aussi forte que celle observée pour les arrondissements plus centraux au cours de la même période.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, les prix médians d'achat d'une maison unifamiliale (540 000 \$) et d'une copropriété (315 000 \$) dans l'arrondissement ont chacun augmenté de 7 % entre novembre 2016 et octobre 2017 par rapport à la même période l'année précédente⁶.

De dernières années a progressé de façon continue par rapport à 2010-2011 (période où la croissance des prix était négative) et se situe actuellement entre 325 000 \$ et 335 000 \$.

Entre 2006 et 2016, le prix médian des copropriétés a progressé plus rapidement à Saint-Laurent (+55 %) que dans le secteur nord de l'île (+46 %)⁷.

PERSPECTIVES

A Avec 40 % de sa population âgée de moins de 30 ans, Saint-Laurent est l'un des quartiers les plus prisés par les jeunes familles avec enfants⁸. Au cours des dernières années, celui-ci a connu la plus forte augmentation du nombre de familles parmi les 19 arrondissements de Montréal. La croissance de la demande de logements émanant de cette population pourrait contribuer à resserrer les conditions du marché dans les segments de la copropriété et de la maison unifamiliale. Les 218 unités nouvellement achevées – pour la plupart des condos – pourront aider à répondre à la nouvelle demande provenant de jeunes familles.

En même temps, les flux migratoires nets à Montréal s'amélioreront au cours des prochaines années et devraient stimuler la demande locative dans l'arrondissement⁹. L'inventaire relativement substantiel d'appartements disponibles pour la location à Saint-Laurent convient bien à l'accueil des immigrants à leur arrivée, car ceux-ci préfèrent généralement louer plutôt qu'acheter.

En somme, la tendance haussière des prix à Saint-Laurent s'explique en partie par l'augmentation importante de la demande de logements découlant d'une forte croissance démographique

BIBLIOGRAPHIE

- [1] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIODEMO_SAINTE%20LAURENT.PDF
- [2] <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=en&cat=93&itm=5&fr=1508426171074>
- [3] <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=en&cat=93&itm=5&fr=1508426171074>
- [4] Information extraite de la base de données JLR le 01/12/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [5] Information extraite de la base de données JLR le 01/12/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [6] Information extraite de la base de données JLR le 01/12/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [7] Information extraite de la base de données JLR le 01/12/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [8] Données du recensement 2016. http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%20MO_SAINTE-LAURENT%202016.PDF
- [9] 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

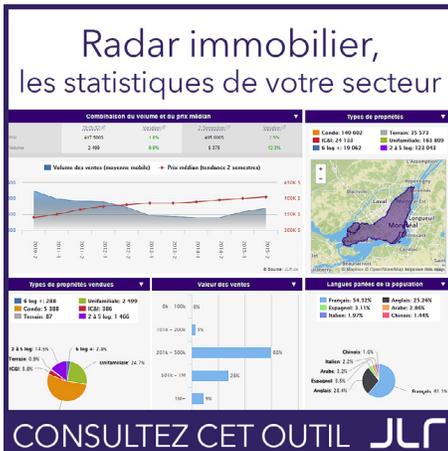
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

POUR PLUS DE DÉTAILS

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? [Contactez-nous](#) pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

Consultez le [Radar immobilier](#) pour obtenir plus d'information sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur.

Consultez l'étendue des publications JLR à cette adresse : <https://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