



**JLR**

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

DÉCEMBRE 2017

# Portrait immobilier d'Ahunstic-Cartierville

[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 D'AHUNSTIC-CARTIERVILLE.

#### APERÇU:

**A**huntsic-Cartierville se classe actuellement au cinquième rang en termes de population parmi les arrondissements de Montréal avec 129 069 habitants. Son territoire est délimité par les arrondissements de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension au sud, Pierrefonds-Roxboro et Saint-Laurent à l'ouest, Montréal-Nord à l'est, et par la rivière des Prairies au nord.

**Plus de 60 % des ménages de l'arrondissement sont locataires.** En effet, Ahuntsic-Cartierville compte 34 755 ménages qui louent leur logement, dont plusieurs sont occupés par des étudiants qui fréquentent les collèges et les écoles avoisinantes comme le Collège Ahuntsic.

**La rue Fleury est l'une des principales artères commerciales d'Ahuntsic-Cartierville.** On y trouve de nombreux cafés, des restaurants et des boutiques intéressantes.

**Ahuntsic-Cartierville se démarque des autres secteurs de la ville par son abondance d'espaces verts, comme celui du Parc-nature de l'Île-de-la-Visitation, qui fait de l'arrondissement un lieu de vie paisible et idéal pour les familles.** Il comprend également de nombreuses installations sportives, telles que des piscines, des arénas, des centres sportifs et des installations olympiques au Complexe sportif Claude-Robillard.

#### LA PLUPART DES NOUVELLES MISES EN CHANTIERS À AHUNSTIC-CARTIERVILLE SONT DES APPARTEMENTS LOCATIFS

**De janvier à octobre 2017, on comptait 785 nouvelles mises en chantier à Ahuntsic-Cartierville, soit plus du triple du nombre enregistré à pareille date l'an dernier.** La grande majorité de celles-ci étaient des appartements locatifs (+506), mais aussi des copropriétés (+224). Malgré cette importante augmentation du nombre de mises en chantier d'habitations par rapport à l'an dernier, celles-ci ne représentent qu'environ 1 % du parc immobilier<sup>1</sup>.

**Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, près de 40 % de l'inventaire de logements à Ahuntsic-Cartierville sont des multiplex.** Le 2e type d'habitation le plus fréquent est la maison unifamiliale (environ 30 % de l'inventaire immobilier). La construction de maisons unifamiliales (pour la plupart des bungalows et des maisons patrimoniales situées sur le boulevard Gouin) a connu son apogée dans les années 1950-1960 et près de 50 % du stock actuel provient de cette période. Plus récemment, les promoteurs immobiliers ont entrepris la construction de projets de copropriétés. Ce type de logement représente environ 30 % de l'inventaire et un grand pourcentage de ces copropriétés (environ 50 %) ont été bâties après l'an 2000.

**Au cours des 10 dernières années, les copropriétés ont gagné en popularité dans l'arrondissement, avec une augmentation de 13 % des ventes comparativement à une diminution de 3 % dans les régions avoisinantes.** À l'inverse, au cours de la même période, les ventes de multiplex ont reculé, mais dans une proportion beaucoup plus faible à Ahuntsic-Cartierville (-10 %) que dans le secteur nord de l'île (-23 %)<sup>2</sup>.

#### LES PRIX ONT AUGMENTÉ, SAUF POUR LES COPROPRIÉTÉS

**Lorsqu'on regarde l'écart entre le prix de vente et l'évaluation municipale depuis le début de l'année, le marché immobilier d'Ahuntsic-Cartierville a été dynamique, en particulier le segment des maisons unifamiliales.** En effet, le rapport entre le prix de vente et l'évaluation municipale pour les maisons unifamiliales était de 108<sup>3</sup>. Cela suggère que le prix sur ce marché a nettement progressé depuis le 1er juillet 2015, date de référence utilisée pour le rôle d'évaluation de 2017 à 2019. Cette tendance à la hausse est similaire à ce qui a été observé pour les arrondissements plus centraux au cours de la même période. En revanche, le marché des copropriétés a été plus lent, avec un ratio de 103.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec de novembre 2016 à octobre 2017, le prix d'achat médian d'une maison unifamiliale était de 487 500 \$, une croissance de 5 % sur la période comparativement à seulement 2 % dans les arrondissements environnants. Le prix médian du multiplex (531 500 \$) a également augmenté de +5 % au cours de la période<sup>4</sup>.

**Le prix médian des copropriétés (238 918 \$), quant à lui, a diminué de près de 8 % au cours des 12 derniers mois par rapport à l'an dernier à la même date.** En même temps, au cours de la période, les copropriétés sont demeurées populaires à Ahuntsic-Cartierville, comme en témoigne la hausse des ventes (+14 %) pour ce type de logements, par rapport aux arrondissements environnants (+2 %). Cette hausse des ventes pourrait être attribuable à la livraison de plusieurs unités neuves en 2017, faisant partie d'un grand projet de construction. Ce même projet aurait aussi pu avoir eu un impact baissier sur les prix, entre autres, parce que le prix de vente médian de ces unités était légèrement inférieur au prix médian dans l'arrondissement, mais également, parce que l'augmentation soudaine du nombre d'unités neuves disponibles à la vente pourrait aussi avoir perturbé les prix sur le marché de la revente.

**En ce qui concerne les nouvelles copropriétés seulement, la progression des prix médians - avant impôts - pour 2015 et 2016 s'est améliorée** par rapport à celle de 2013-2014 (lorsque la croissance des prix était nulle) et se situe actuellement entre 240 000 \$ et 260 000 \$.

**La lente croissance des prix des copropriétés s'explique en partie par l'augmentation de l'offre de copropriétés au cours des dernières années<sup>5</sup>.** Entre 2006 et 2016, le prix médian a progressé à un bon rythme à Ahuntsic-Cartierville pour les copropriétés (+38 %), quoique plus lentement que la hausse enregistrée dans la partie nord de l'île (+48 %)<sup>6</sup>.

## PERSPECTIVE :

**Même si plus du quart de sa population a moins de 25 ans, l'arrondissement compte également une forte proportion de personnes âgées (65+), soit 18,3 % comparativement à 16,7 % à Montréal<sup>7</sup>.** La croissance de la demande provenant des aînés pourrait contribuer à resserrer les conditions du marché dans le segment des copropriétés, pour lequel les prix ont baissé. Ce groupe démographique soutiendra aussi la demande d'appartements locatifs conventionnels ainsi que celle pour les logements pour personnes âgées. Quelques copropriétés nouvellement achevées (+192 unités) pourront aider à répondre à la nouvelle demande provenant des personnes âgées. De plus, bien que le nombre d'achèvements de copropriétés soit modeste, il a progressé par rapport à la même période l'an dernier, alors qu'il y en avait que 34.

**En même temps, les flux migratoires nets à Montréal s'amélioreront au cours des prochaines années<sup>8</sup>.** Comme il y a beaucoup de multiplex à Ahuntsic-Cartierville, l'arrondissement est bien adapté à l'accueil d'immigrants dès leur arrivée, car ceux-ci préfèrent généralement louer plutôt que d'acheter. Alors qu'un bon pourcentage de la population d'Ahuntsic-Cartierville est originaire du Canada, 36 % des habitants sont des immigrants, souvent d'Italie, du Liban et d'Haïti, mais aussi d'Algérie, du Maroc et de la Roumanie<sup>9</sup>. Le nombre relativement élevé de nouveaux logements locatifs mis en chantier cette année (+506 unités) pourrait aider à répondre à la nouvelle demande provenant des immigrants. De plus, ce nombre de mises en chantier est une nette progression par rapport à la même période l'an dernier, alors qu'il n'y en avait aucune.

**En somme, l'arrondissement demeurera certainement attrayant pour les acheteurs immobiliers et les locataires en raison de sa tranquillité, de sa diversité culturelle, de ses nombreuses installations sportives et de ses espaces verts idéals pour les familles.**

## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

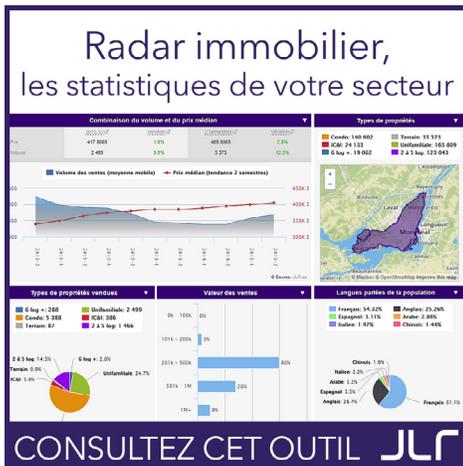
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

## 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>



## BIBLIOGRAPHIE

[1] <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=en&cat=93&itm=5&fr=1508426171074>

[2] Information extraite de la base de données le 22/11/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.

[3] Information extraite de la base de données le 22/11/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.

[4] Information extraite de la base de données le 22/11/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.

[5] <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=en&cat=93&itm=5&fr=1508426171074>

[6] Information extraite de la base de données le 22/11/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.

[7] Données du recensement 2011. [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=7957,88403600&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7957,88403600&_dad=portal&_schema=PORTAL)

[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.

[9] [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20DES%20LOGEMENTS%20-%20AHUNTSIC-CARTIERVILLE.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20DES%20LOGEMENTS%20-%20AHUNTSIC-CARTIERVILLE.PDF)



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)