

JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

OCTOBRE 2017

Portrait immobilier d'Anjou

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'ANJOU.

APERÇU:

La ville d'Anjou a été fondée en 1956 à une période où la banlieue de Montréal se développait. À cette époque, Anjou était une ville indépendante et n'a été intégrée à Montréal que dans les années 2000, suite aux fusions municipales. Les résidents de longue date, ceux ayant vécu dans l'arrondissement depuis plus de 15 ou 20 ans, comptent pour une grande partie de sa population. Ils apprécient son côté abordable et la proximité des principales autoroutes telles que la métropolitaine (la 40) ainsi que la 25. Le français est la langue la plus parlée à la maison, bien que l'anglais, l'italien et le créole soient également utilisés.

L'arrondissement compte 42 796 habitants, ce qui représente une progression de 2,1 % entre 2011 et 2016¹. Il abrite approximativement 2 % de la population de la ville de Montréal et couvre une superficie d'environ 42,3 kilomètres carrés.

Les habitants de l'arrondissement sont plus âgés que ceux de la ville de Montréal, affichant un âge moyen de 43,9 ans comparativement à 40,3 ans pour l'agglomération. En effet, la population d'Anjou est la plus âgée des 19 arrondissements de Montréal. Les aînés (65 ans +) y représentent 23,9 % de la population contre 16,7 % à Montréal². D'autre part, le groupe des adultes âgés de 25 à 44 ans est moins prépondérant comparativement au reste de l'île de Montréal³.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, les maisons unifamiliales comptent pour environ un tiers du parc immobilier résidentiel. Les condos représentent près de 40 % de l'inventaire immobilier, alors que les petits plex correspondent au type de propriété le moins courant, affichant environ un quart des logements résidentiels.

De septembre 2016 à août 2017, le prix médian pour l'achat d'une maison unifamiliale ou d'un plex dans l'arrondissement a augmenté de 2 % par rapport à la même période l'année dernière. Le prix médian pour les maisons unifamiliales était de 372 000 \$ alors que le prix du plex s'élevait à 475 000 \$⁴. Les condos faisaient exception, avec une baisse d'environ 3 % du prix médian (224 000 \$) par rapport à la même période l'année précédente. Ces prix médians sont inférieurs aux statistiques correspondantes pour l'agglomération montréalaise. Au cours de la même période, le volume des ventes a augmenté pour les maisons unifamiliales et les plex, et il était en baisse pour les condos par rapport à la même période l'année dernière.

Depuis le début de l'année, les ratios observés entre le prix de vente et l'évaluation municipale ont montré peu de croissance pour les condos (100) et les maisons unifamiliales (102)⁵. Par conséquent, les prix de ces marchés ont été relativement stables depuis le 1er juillet 2015, date de référence utilisée pour le rôle de 2017 à 2019. Cette situation est différente de ce qui a été observé pour les arrondissements plus centraux au cours de la même période, où la tendance à la hausse des prix était plus évidente.

Malgré la faible baisse des prix en 2016, le prix médian des plex a progressé légèrement plus rapidement que celui des condos au cours des dernières années. En 2015 et 2016, une légère reprise du volume des ventes immobilières pour les condos et les plex a été constatée, suite à un déclin relativement long, en particulier pour les condos⁶.

PERSPECTIVE :

Anjou restera une localité prisée par les citoyens plus âgés. Comme la proportion des résidents de longue date augmente et vieillit⁷, on pourrait s'attendre à une croissance progressive de la demande de résidences pour personnes âgées, d'appartements locatifs conventionnels et éventuellement de condos.

Au fur et à mesure que les flux migratoires nets à Montréal augmenteront au cours des prochaines années⁸, ils pourraient contribuer à stimuler la demande de logements locatifs. La location est déjà bien ancrée dans cet arrondissement où 56 % des logements privés sont occupés par des locataires. Anjou semble attirer les nouveaux arrivants puisqu'environ 28 % de la population a un statut d'immigrant; ceux-ci proviennent principalement d'Algérie, d'Italie et d'Haïti⁹. Les nouveaux arrivants choisissent possiblement Anjou pour son abordabilité, le loyer moyen dans l'arrondissement étant inférieur à celui du reste de l'île.

En conclusion, l'arrondissement d'Anjou est attrayant pour les familles et les personnes âgées à la recherche d'un logement abordable ainsi qu'un accès facile aux grandes autoroutes.

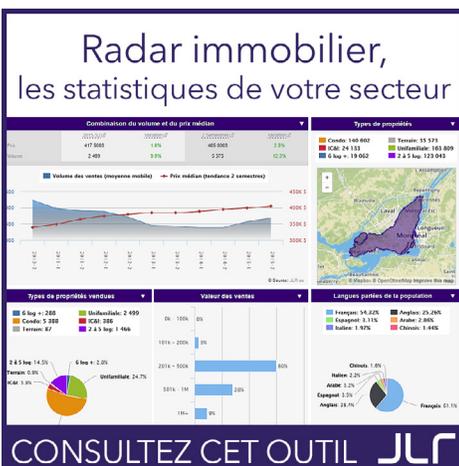
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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>



BIBLIOGRAPHIE

- [1] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%20MO_ANJOU%202016.PDF
- [2] Données statistiques du recensement Canada 2016. http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%20MO_ANJOU%202016.PDF
- [3] 23 % dans l'arrondissement comparativement à 30 % pour le reste de l'île de Montréal selon les données statistiques du recensement Canada 2016.
- [4] Informations extraites de la base de données JLR le 15/09/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [5] Informations extraites de la base de données JLR le 15/09/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [6] Informations extraites de la base de données JLR le 15/09/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [7] Estimations de l'Institut de la statistique du Québec.
- [8] 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.
- [9] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIODEMO_ANJOU.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