



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

DÉCEMBRE 2017

Portrait immobilier de Montréal-Nord

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 MONTRÉAL-NORD.

APERÇU:

Au début du 20^e siècle, l'arrondissement de Montréal-Nord était une zone rurale de 11,1 km² où moins de 600 personnes vivaient d'agriculture de subsistance. Pendant les vacances d'été, certains Montréalais bien nantis venaient séjourner dans leur résidence secondaire du boulevard Gouin pour se détendre aux abords de la rivière des Prairies. À cette époque, il y avait un traversier pour se rendre à Saint-Vincent de Paul, et un tramway pour se rendre à Montréal.

Entre 1951 et 1961, la population de l'arrondissement a triplé et est passée de 14 000 à 48 000 habitants. À mesure que de nouvelles entreprises se sont installées dans le secteur, davantage d'églises et d'écoles ont été érigées pour répondre aux besoins d'une population grandissante.

Durant la Révolution tranquille des années 60, Yves Ryan est élu maire de la ville et il restera au pouvoir pendant près de 40 ans. En 1965, l'hôpital Marie-Clarac est construit et une des premières écoles secondaires de Montréal (Calixa-Lavallée) est bâtie quelques années plus tard en 1969.

Entre 1960 et 1980, la population a doublé pour atteindre 94 000 citoyens, grâce à l'arrivée de plusieurs immigrants italiens et haïtiens. Dans les années 90, Montréal-Nord devient un arrondissement véritablement multiculturel, avec des immigrants provenant du monde entier, notamment du Maroc, du Liban, du Portugal et du Salvador.

Dans les années 80 et 90, Montréal-Nord a connu une période de déclin de sa population. C'est seulement à l'époque des fusions municipales en 2002 que sa population a recommencé à augmenter, quoique modestement. Aujourd'hui, l'arrondissement compte 85 234 habitants¹.

LES MULTIPLEX FORMENT PLUS DE LA MOITIÉ DE L'INVENTAIRE DE LOGEMENTS À MONTRÉAL-NORD

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, plus de la moitié des logements à Montréal-Nord (56 %) sont des multiplex. Le 2^e type d'habitation le plus fréquent est la maison unifamiliale (environ un tiers de l'inventaire immobilier). La construction de maisons unifamiliales a culminé en 1950-60, et environ 40 % du stock actuel provient de cette période. Plus récemment, les promoteurs immobiliers ont entrepris plusieurs projets de copropriétés. Bien que ce type de logement ne représente qu'une petite partie de l'inventaire actuel de logements (environ 10 %), une grande proportion de ceux-ci (60 %) ont été bâtis après l'an 2000.

Au cours des dix dernières années, les ventes de multiplex ont diminué davantage dans Montréal-Nord (-32 %) que dans le secteur nord de l'île (-23 %)².

CROISSANCE LENTE DU PRIX MÉDIAN

Lorsqu'on regarde l'écart entre les prix de vente et les évaluations municipales depuis le début de l'année, les segments de marché des copropriétés et des maisons unifamiliales ont été au ralenti à Montréal-Nord par rapport à de nombreux autres arrondissements de l'île. En effet, les ratios entre le prix de vente et l'évaluation municipale étaient de 101 pour les maisons unifamiliales et de 98 pour les copropriétés³ pour la période de janvier à octobre 2017, ce qui suggère que les prix sur ces marchés stagnent (voire diminuent) depuis le 1^{er} juillet, 2015, date de référence utilisée pour le rôle d'évaluation de 2017 à 2019. Cette tendance est différente de celle observée pour les arrondissements plus centraux au cours de la même période, où la croissance des prix est plus soutenue.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, le prix médian d'achat d'une maison unifamiliale dans l'arrondissement (275 000 \$) a diminué moins rapidement de celui des copropriétés (216 500 \$) entre novembre 2016 et octobre 2017, comparativement à la même période l'année dernière (-1% v. -5%)⁴.

Entre 2006 et 2016, le prix médian a progressé à un rythme plus lent dans Montréal-Nord pour les petits plex (+27 %) par rapport au secteur nord de l'île (+48 %)⁵.

La demande immobilière plutôt anémique dans l'arrondissement est susceptible d'expliquer ces faibles hausses de prix. Des facteurs comme la grande distance qui sépare Montréal-Nord du centre-ville (12-15 km à vol d'oiseau), et le manque d'accès facile aux transports publics ont sûrement un impact sur cette demande.

PERSPECTIVE :

Même si plus de 30 % de la population a moins de 25 ans, l'arrondissement compte également une forte proportion de personnes âgées (65 ans et plus) soit 20 % de la population (comparativement à 16,7 % pour l'agglomération de Montréal)⁶. De plus, sa population est plus âgée que celle de l'île, avec un âge moyen de 41,2 ans contre 40,3 ans pour l'agglomération. La croissance de la demande provenant des personnes âgées (cherchant à vivre dans un espace plus petit et plus facile d'entretien) pourrait contribuer à resserrer les conditions de marché dans le segment des copropriétés, qui manquait de dynamisme. Ce groupe d'âge soutiendra également la demande d'appartements locatifs traditionnels et de logements pour personnes âgées.

En même temps, les flux migratoires nets à Montréal s'amélioreront au cours des prochaines années⁷. Comme il y a beaucoup de multiplex à Montréal-Nord, l'arrondissement risque d'attirer les immigrants, car ceux-ci préfèrent généralement louer au lieu d'acheter à leur entrée au pays. Ainsi, les nouveaux arrivants vont probablement stimuler la demande locative dans l'arrondissement dans les prochaines années.

En somme, l'absence de croissance importante des prix à Montréal-Nord peut s'expliquer en partie par la faiblesse de la demande de logements (en particulier pour les copropriétés) par rapport à l'offre au cours des dernières années.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_MNO_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIODEMO_MONTREAL-NORD_2016.PDF
- [2] Information extraite de la base de données JLR le 15/11/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [3] Information extraite de la base de données JLR le 15/11/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres..>
- [4] Information extraite de la base de données JLR le 15/11/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [5] Information extraite de la base de données JLR le 15/11/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [6] Données du recensement 2016. http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_MNO_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIO-DEMO_MONTREAL-NORD_2016.PDF
- [7] 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

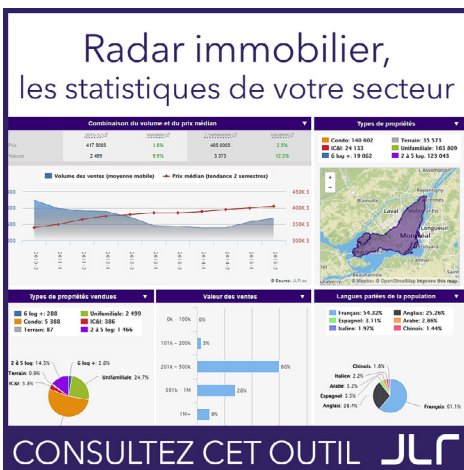
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

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