



SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

JUILLET 2017

Portrait immobilier de Rosemont - La Petite-Partie

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. AU COURS DES 10 DERNIÈRES ANNÉES, L'ARRONDISSEMENT ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE EST DEVENU UN LIEU PRIVILÉGIÉ POUR LES FAMILLES, GRÂCE À DES INVESTISSEMENTS IMPORTANTS DANS DES INFRASTRUCTURES TELLES QUE DES PARCS, DES ARÉNAS ET DES PISCINES PUBLIQUES. BIEN QUE CES INVESTISSEMENTS, CONJUGUÉS À UNE ÉCONOMIE LOCALE FLORISSANTE, AIENT EU UN IMPACT POSITIF SUR LA VALEUR DU MARCHÉ IMMOBILIER, IL EST MAINTENANT PLUS DIFFICILE POUR LES JEUNES FAMILLES D'AVOIR LES MOYENS D'ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ DANS CE SECTEUR.

APERÇU:

Rosemont-La Petite-Patrie compte 140 764 habitants, principalement francophones (78 %), mais aussi italiens et hispanophones.

Historiquement, le quartier de Rosemont a d'abord été développé autour des «Shops Angus», qui ont fourni des emplois aux résidents locaux. Lorsque les usines ont cessé leurs activités en 1992, cela a créé un vide dans le quartier pendant un certain temps. Cependant, au cours des 20 dernières années, l'arrondissement a connu un essor économique grâce, entre autres, à la construction de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont, du Jardin botanique et de l'Institut de cardiologie de Montréal.

La partie ouest de l'arrondissement, appelée «La Petite-Patrie», se caractérise surtout par sa diversité culturelle et ses jeunes familles nouvellement établies.

On y trouve le célèbre marché Jean-Talon et le quartier de la petite Italie. Il comprend également des rues dynamiques telles que Saint-Laurent et Masson qui regorgent de nombreux commerces et restaurants.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, une grande proportion (environ 85 %) des condos dans l'arrondissement ont été construits dans les années 80 et suivantes, grâce à un développement résidentiel important dans l'ancienne zone des «Shops Angus». Les condos représentent approximativement un tiers du marché du logement résidentiel dans l'arrondissement, tandis que les maisons unifamiliales, souvent construites dans les années 40 et 50, comptent pour environ 10 % du marché. Les plex constituent la plus grande partie du marché immobilier résidentiel, avec environ 50 % de celui-ci.

UN QUARTIER FAMILIAL

Au cours de la dernière décennie, l'arrondissement a réussi à attirer de jeunes familles en investissant dans des infrastructures familiales telles que des parcs, des piscines publiques et des arénas. Sur les 31 700 familles qui vivent dans le quartier, environ la moitié d'entre elles ont des enfants de moins de 14 ans¹. Cette nouvelle démographie a, à son tour, entraîné la croissance du nombre de nouvelles écoles et de divers services communautaires offerts aux familles. En plus de la restauration des parcs et des aires de loisirs, la mairie a mis en place des mesures pour ralentir le trafic routier et rendre l'arrondissement plus sécuritaire².

Bien que l'arrondissement soit un endroit idéal pour vivre en famille, il devient de plus en plus difficile de se le permettre financièrement.

Selon l'évaluation municipale, la valeur moyenne d'un immeuble a augmenté de 28 % entre 2007 et 2010 et de 25 % entre 2010 et 2013³. En 2016, Rosemont-La Petite-Patrie affichait le taux d'augmentation de la valeur foncière le plus élevé parmi tous les arrondissements de Montréal, avec une hausse de 10 % par rapport au rôle d'évaluation immobilier précédent. Par conséquent, il devient plus coûteux de vivre dans l'arrondissement⁴.

Le segment du marché des maisons unifamiliales est particulièrement dynamique dans Rosemont-La Petite-Patrie par rapport à de nombreux autres quartiers de l'île, selon l'écart entre le prix de vente et l'évaluation municipale.

De janvier à mai 2017, le ratio entre le prix de vente et l'évaluation municipale observé pour le segment du marché des maisons unifamiliales était de 105⁵, ce qui est 2 points de pourcentage au-dessus du ratio observé pour l'agglomération. Ceci suggère que le prix de ce type de logement progresse plus rapidement que pour le reste de l'île. En ce qui concerne les condos, le ratio est inférieur aux résultats observés pour l'agglomération (101 vs. 103). Le prix a donc progressé au cours de la période, mais pas aussi rapidement que pour l'île⁶.

De juin 2016 à mai 2017, le prix médian des maisons unifamiliales et des plex a crû considérablement, alors que celui des condos était stable. En effet, le prix médian des plex (550 000 \$) a augmenté d'environ 8 % au cours de la période, tandis que celui des maisons unifamiliales a atteint 435 000 \$, avec une croissance de 12 %. Pour sa part, le prix médian des copropriétés est demeuré relativement stable à 304 000 \$ (+1 %)⁷. Ces prix étaient tous supérieurs aux statistiques comparables pour l'agglomération de Montréal, à l'exception des condos où celui-ci était égal.

PERSPECTIVE :

Compte tenu de la qualité de ses infrastructures et de son économie locale solide, l'arrondissement continuera d'attirer de nouveaux résidents. Entre 2011 et 2016, 4 500 nouveaux résidents se sont installés dans l'arrondissement⁸. Ce taux de croissance est supérieur à ce qui a été observé pour la ville de Montréal au cours de la même période.

Pour la RMR de Montréal, les estimations démographiques prédisent que la population augmentera d'environ 1 % d'ici 2018⁹, principalement selon les estimations du taux de croissance des personnes âgées de plus de 50 ans. Étant donné que la demande de logement dans l'arrondissement provient principalement des personnes âgées de 25 à 44 ans, la demande provenant des personnes âgées de plus de 50 ans aura probablement un impact modéré.

Alors que le nombre de personnes âgées de 25 à 44 ans devrait croître à un rythme plus lent pour la RMR de Montréal d'ici 2018, de nombreuses jeunes familles voudront probablement vivre dans l'arrondissement, compte tenu de la proximité des écoles, des aires de loisirs et des services communautaires omniprésents. Parallèlement, les flux migratoires nets à Montréal s'amélioreront au cours des prochaines années¹⁰, et ils devraient stimuler la demande de logements locatifs dans l'arrondissement.

En résumé, Rosemont - La Petite-Patrie restera attrayante dans les années à venir, en particulier pour les jeunes familles, pourvu qu'elles puissent se le permettre financièrement.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIODEMO_ROSEMONT.PDF
- [2] <http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/content/rosemont-la-petite-patrie---mesures-dapaisement-de-la-circulation>
- [3] <http://ruemasson.com/2016/09/14/rosemont-la-petite-patrie-est-larrondissement-avec-la-plus-forte-augmentation-de-la-valeur-des-proprietes/>
- [4] <http://ruemasson.com/category/habiter-rose-mont/>
- [5] Ce ratio est calculé en divisant le prix médian par l'évaluation médiane municipale et en le multipliant par 100.
- [6] Informations extraites de la base de données JLR le 26/06/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>
- [7] Informations extraites de la base de données JLR le 26/06/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>
- [8] [Census profile, 2016, Statistique Canada](#)
- [9] Institut de la statistique du Québec
- [10] 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 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

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