

The logo consists of the letters 'JLR' in a stylized, white, sans-serif font. The 'J' and 'L' are connected at the bottom, and the 'R' is positioned to the right of the 'L'.

JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

OCTOBRE 2017

Portrait immobilier de Saint-Léonard

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 L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD.

APERÇU:

Saint-Léonard abrite une importante communauté d'Italo-Canadiens qui, attirés par des emplois dans les domaines de la construction navale et ferroviaire, ont immigré à Montréal à la fin du XIXe siècle. En 1967, pendant la Révolution tranquille du Québec, la population italienne de Saint-Léonard s'est retrouvée bien malgré elle au cœur d'une controverse linguistique (appelée plus tard le «Conflit de Saint-Léonard») l'opposant à la majorité francophone. On reprochait aux gens de la communauté italienne de privilégier les écoles anglophones pour l'éducation de leurs enfants, malgré le fait que leur langue maternelle se rapprochait plus du français que de l'anglais.

Entre 1980 et 2000, la population de Saint-Léonard était en déclin constant. Ce n'est qu'après les fusions municipales de 2002 que sa population a recommencé à croître. L'arrondissement compte maintenant 78 305 habitants¹, soit une augmentation d'environ 13 % au cours des 15 dernières années. Aujourd'hui, 50 % de sa population parle maintenant le français et l'anglais à la maison, mais plusieurs parlent aussi l'italien et l'arabe.

Saint-Léonard comprend quelques rues commerciales très fréquentées comme les rues Jean-Talon et Jarry, où l'on peut trouver plusieurs cafés et restaurants italiens. Le Café Milano est l'un d'entre eux. Celui-ci attire des gens de tous les coins de la ville à la recherche d'un bon café ou d'une bouchée à toute heure de la journée puisque l'établissement est ouvert 24h/24h. La Place Viau est aussi un endroit très fréquenté où les gens du quartier font leurs emplettes.

Le nombre de familles avec enfants a augmenté de près de 6 % entre 2011 et 2016 à Saint-Léonard, tandis que ceux sans enfants ont diminué de façon significative. La population de Saint-Léonard est légèrement plus âgée que celle de Montréal. Les aînés (65 ans et plus) représentent environ 20 % de la population contrairement à 16,7 % pour l'ensemble de l'île². Par contre, le groupe d'âge des 25 à 44 ans est moins prépondérant que dans le reste de la ville³.

UN QUARTIER ITALO-CANADIEN TRICOTÉ SERRÉ

La communauté italo-canadienne de Saint-Léonard est tissée serré. De nombreux résidents se rassemblent fréquemment au centre sportif et communautaire Leonardo da Vinci, pour socialiser, faire de l'exercice, ou même aller voir une pièce de théâtre. De plus, il y a plusieurs parcs et installations sportives extérieurs dans l'arrondissement, où les enfants et les adultes peuvent pratiquer plusieurs de leurs sports d'équipe préférés comme le baseball et le soccer.

L'architecture dans Saint-Léonard est très typique, soit caractérisée par des duplex ou les triplex attachés. Selon les données compilées par JLR sur la base du Registre foncier du Québec, les petits multiplex sont le type de propriété le plus commun, représentant environ 60 % de l'inventaire des logements résidentiels. Habituellement, le propriétaire habite à l'étage principal et il loue l'étage supérieur et l'appartement au rez-de-chaussée, ce qui lui permet de percevoir deux loyers. En outre, ces unités sont assez grandes par rapport à ce que l'on trouve dans les arrondissements plus centraux. Souvent, la propriété comprend également une pièce commune avec un foyer et une chambre froide pour la nourriture et les conserves.

Les maisons unifamiliales et les copropriétés sont moins courantes dans l'arrondissement, représentant respectivement 25 % et 15 % du parc résidentiel.

UNE HAUSSE DES PRIX MOINS MARQUÉE QUE POUR LES ARRONDISSEMENTS PLUS CENTRAUX

Lorsqu'on regarde l'écart entre le prix de vente et l'évaluation municipale depuis le début de l'année, les segments du marché des copropriétés et des maisons unifamiliales ne sont pas particulièrement dynamiques à Saint-Léonard. En effet, les ratios entre le prix de vente et l'évaluation municipale observée étaient de 100 pour les copropriétés et 101 pour les maisons unifamiliales, ce qui suggère que les prix sur ces marchés ont été relativement stables depuis le 1^{er} juillet 2015, date de référence utilisée pour le rôle de 2017 à 2019⁴. Cette situation diffère de ce qu'on a observé pour les arrondissements plus centraux au cours de la même période, où la tendance haussière des prix était plus évidente.

De septembre 2016 à août 2017, le prix médian des maisons unifamiliales et des multiplex dans l'arrondissement a augmenté, alors que le prix médian des copropriétés était en baisse par rapport à la même période de l'année dernière.

Le prix médian des maisons unifamiliales a atteint 446 450 \$, une hausse de 8 %, tandis que le prix des multiplex a augmenté de 5 % pour s'établir à 590 000 \$⁵. Les copropriétés avaient, par contre, accusé une baisse d'environ 7 % de son prix médian (260 000 \$) par rapport à la même période l'année dernière. Les prix médians des maisons unifamiliales ou des multiplex étaient supérieurs aux statistiques correspondantes pour l'agglomération de Montréal alors que pour les copropriétés, ils étaient inférieurs. Sur la même période, le volume des ventes a augmenté pour tous les segments de marché, par rapport à la même période de l'année dernière.

PERSPECTIVES

Le nombre de personnes âgées de 25 à 44 ans devrait augmenter à un rythme plus lent dans la RMR de Montréal d'ici 2018 mais plusieurs de familles avec enfants pourraient chercher à s'établir à Saint-Léonard étant donné l'abondance d'appartements spacieux, idéal pour les familles. De plus, à mesure que la population vieillit⁶, on pourrait s'attendre à une augmentation graduelle de la demande de logements de la part des personnes âgées.

En même temps, les flux migratoires nets à Montréal s'amélioreront au cours des prochaines années et devraient stimuler la demande d'unités locatives dans l'arrondissement⁷. Bien qu'un bon pourcentage de la population de l'arrondissement soit originaire du Canada ou bien soit des immigrants établis, 25 % de sa population sont de nouveaux arrivants, souvent originaires d'Algérie et d'Haïti⁸. La construction de quelques appartements locatifs pourrait aider à absorber la demande venant des immigrants. Même si les nouvelles mises en chantier depuis le début de l'année (+166 unités) sont une partie presque insignifiante de l'inventaire de logements, c'est une progression par rapport à la même période l'année dernière, où il n'y en avait eu aucune. La plupart de ces mises en chantier étaient des appartements locatifs (154 logements).

En somme, Saint-Léonard est un arrondissement orienté vers sa communauté qui demeurera attrayant dans les années à venir, surtout pour les familles avec des enfants à la recherche d'appartements spacieux.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SLE_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIODEMOGRAPHIQUE_SAINTE-LEONARD_AO%DBT2017.PDF
- [2] Données du recensement Statistique Canada 2016
- [3] 26,6 % dans l'arrondissement comparé à 30 % pour l'île de Montréal. Statistique Canada 2016.
- [4] Information extraite de la base de données le 25/09/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [5] Information extraite de la base de données le 25/09/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [6] Estimations de l'Institut de la statistique du Québec
- [7] 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
- [8] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIODEMO_SAINTE%20LEONARD.PDF

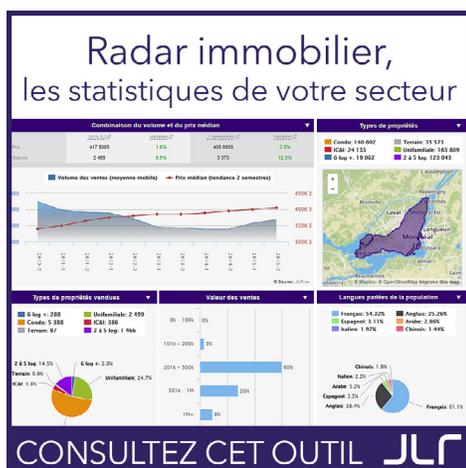
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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