



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

AOÛT 2017

Portrait immobilier du Sud-Ouest

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 DU SUD-OUEST.

APERÇU:

L'arrondissement du Sud-Ouest comprend les quartiers de Saint-Henri, de la Petite-Bourgogne, de Pointe-Saint-Charles, de Griffintown et de Saint-Paul-Emard. Il comptait 78 151 habitants en 2016, ce qui représente une augmentation de 9,2 % de sa population depuis 2011¹. Par le passé, de grandes usines de fabrication occupaient la majeure partie de la zone géographique du Sud-Ouest. De nos jours, par contre, plusieurs usines abandonnées ont été converties en lofts et condos, et de nombreuses entreprises ont ouvert leurs portes. L'arrondissement s'est développé énormément au cours des 15 dernières années, et ce, en partie grâce à la réouverture du Canal de Lachine à la navigation de plaisance en 2002.

Contrairement au reste de l'île, la proportion de personnes âgées (65 ans et plus) dans l'arrondissement a diminué entre 2006 et 2016 et elle est aussi inférieure à celle de l'agglomération montréalaise (12,6 % contre 16 %)². Le nombre de familles a chuté au cours de la même période. Le nombre de ménages composés d'une seule personne a, quant à lui, progressé d'environ 30 % entre 2006 et 2016 et représente maintenant 46 % des foyers.

Pendant que l'accession à la propriété connaissait une tendance à la hausse entre 2006 et 2011, le Sud-Ouest comprenait toujours la plus grande proportion de logements subventionnés parmi les 19 arrondissements³.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, les condos représentent plus de la moitié du parc résidentiel et environ les deux tiers de ceux-ci ont été construits après l'année 2000. Les petits plex comptent approximativement pour le tiers du parc immobilier alors que les maisons unifamiliales, construites principalement dans les années 1980, représentent environ 10 % de l'inventaire de logements résidentiels dans l'arrondissement.

Le prix médian pour les condos et les plex a augmenté de façon modérée au cours des deux dernières années par rapport aux cinq années précédentes. Lors des deux dernières années, le volume des ventes a fluctué pour les condos, alors qu'il est resté relativement stable pour les plex. En ce qui concerne les nouveaux condos seulement, leur prix médian - avant taxes - a augmenté à un rythme plus modéré au cours des dernières années par rapport à la période 2010-2014. Il se situe maintenant dans la fourchette des 265 000 \$ à 275 000 \$.

En analysant l'écart entre le prix de vente et l'évaluation municipale de janvier à juin 2017, on remarque que le segment de marché des condos du Sud-Ouest est dynamique, bien que la progression s'est effectuée à un rythme plus lent qu'observé auparavant. Le ratio entre le prix de vente et l'évaluation municipale observée pour le secteur du condo a été de 103⁴. Cette mesure devrait être utilisée avec précaution pour ce secteur puisque les nouveaux logements en sont exclus puisqu'ils n'ont toujours pas été évalués par la Ville.

De juillet 2016 à juin 2017, le prix médian des plex a légèrement augmenté, alors que le prix médian des condos était en baisse par rapport à la même période l'année dernière. Alors que les prix médians dans l'arrondissement ont grandement fluctué récemment en raison du grand nombre de nouvelles constructions, le prix médian des plex (447 000 \$) a augmenté d'environ 4 % par rapport à la même période l'année précédente. Le prix médian des condos a, pour sa part, été ajusté à la baisse à 290 000 \$, soit une diminution de 2 %⁵. Le prix médian des plex était supérieur à la statistique comparable pour l'agglomération montréalaise, tandis que le prix médian des condos était inférieur. Au cours de la même période, le volume des ventes était en baisse autant pour les plex que pour les condos par rapport à la même période l'année précédente.

PERSPECTIVES

Au cours des prochaines années, on s'attend à une amélioration des flux migratoires nets à Montréal⁶. Cela devrait bénéficier principalement aux arrondissements plus culturellement diversifiés. Alors qu'un quart de la population de l'arrondissement est constitué de personnes immigrées, cette proportion demeure inférieure à celle de l'île de Montréal (33 %)⁷. De nombreux nouveaux arrivants choisiront souvent de vivre dans des appartements locatifs conventionnels, du moins pour les premières années suivant leur arrivée. Toutefois, étant donné que près de la moitié d'entre eux correspondent au profil d'âge des acheteurs immobiliers typiques (personnes âgées entre 25 à 44 ans), ils seront susceptibles de soutenir la demande immobilière - en particulier pour les condos - lorsqu'ils seront prêts financièrement à le faire.

Pour la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, les estimations démographiques prédisent que la population augmentera d'environ 1 % d'ici 2018⁸, principalement en raison des évaluations du taux de croissance des personnes âgées de 50 ans et plus. Puisque le quartier présente une proportion plus faible d'aînés (65 ans et plus) par rapport à l'agglomération, leur impact sur la demande de logements locatifs conventionnels et de copropriétés devrait être modeste. La demande de logements dans l'arrondissement devrait être soutenue par des professionnels et des personnes vivant seules.

En conclusion, malgré des prix médians et des volumes de vente qui ont fluctué de manière appréciable au cours des dernières années en raison de nombreuses nouvelles constructions, l'arrondissement demeure parmi les secteurs de l'île présentant le meilleur potentiel de développement futur, étant donné son ancien secteur manufacturier qui devra être réaménagé en vue d'un usage résidentiel.

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.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%20MO_SUD-OUEST%202016.PDF
- [2] Statistique Canada, données de recensement de la population 2016
- [3] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SOU_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PORTRAIT%20SO%202015.PDF
- [4] Informations extraites de la base de données de JLR, datant du 16/07/2017 : <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [5] Informations extraites de la base de données de JLR, datant du 16/07/2017 : <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [6] Selon l'Institut de la statistique du Québec, les flux migratoires nets devraient passer de 20 000 personnes en 2015 à 30 000 personnes par an pour les 2 prochaines années
- [7] Selon l'Institut de la statistique du Québec, les flux migratoires nets devraient passer de 20 000 personnes en 2015 à 30 000 personnes par an pour les 2 prochaines années
- [8] Institut de la statistique au Québec.

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