



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

AOÛT 2017

Portrait immobilier de Verdun

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 VERDUN.

APERÇU:

Situé dans la partie sud-ouest de Montréal, l'arrondissement de Verdun comprend à la fois les quartiers de Verdun et de L'Île-des-Soeurs. Il comptait 69 229 habitants en 2016, un nombre 4,6 % plus élevé qu'en 2011¹. L'Île-des-Soeurs s'est développée surtout dans les années 80 et 90, avec la construction de condos et de maisons de ville qui ont attiré des acheteurs de résidences luxueuses. Le quartier de Verdun a par contre mis plus de temps à se développer et a longtemps été considéré comme un des secteurs les plus pauvres de la ville. Les choses ont maintenant bien changé dans le quartier, et la proportion de personnes ayant recours à l'aide sociale à Verdun a considérablement diminué². De plus, le nombre de jeunes professionnels (âgés de 25 à 39 ans) qui ont acheté une propriété dans le quartier a progressé. La proportion de locataires est tout de même demeurée relativement stable au cours des dernières décennies, représentant environ les 2/3 des résidents³. La principale artère commerciale de Verdun, Wellington, a récemment accueilli plusieurs nouveaux restaurants et commerces de détail, la rendant ainsi plus attrayante.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, les condos représentent environ la moitié du parc résidentiel, et la grande majorité de ceux-ci ont été construits après 1980. Les petits plex comptent pour environ un quart de celui-ci (cette proportion grimpe au tiers en incluant les plex de 6 unités et plus) et les maisons unifamiliales - souvent construites dans les années 80 et 90 - représentent un peu moins de 20 % de l'inventaire immobilier résidentiel dans l'arrondissement.

En examinant l'écart entre le prix de vente et l'évaluation municipale, les segments du marché des logements individuels (condos) et unifamiliaux sont dynamiques. De janvier à juin 2017, le rapport entre le prix de vente et l'évaluation municipale observé était de 107 pour les condos et de 114 pour les maisons unifamiliales⁴.

De juillet 2016 à juin 2017, le prix médian pour l'achat d'une propriété dans l'arrondissement a considérablement augmenté pour tous les segments du marché résidentiel par rapport à la même période l'année dernière. Le prix médian des plex (520 000 \$) a augmenté d'environ 11 % par rapport à la même période l'année dernière. Le prix médian des condos a également connu une hausse de 8 % pour atteindre 350 000 \$, tandis que le prix des maisons unifamiliales a monté de 13 % pour s'établir à 647 000 \$⁵. Ces prix médians étaient tous au-dessus des statistiques comparables pour l'agglomération montréalaise. Au cours de la même période, le volume des ventes a augmenté à la fois pour les plex et les condos, alors qu'il était à la baisse pour les maisons unifamiliales par rapport à la même période l'année précédente.

Au cours des cinq dernières années, le prix médian des plex a augmenté plus rapidement que celui des condos dans l'arrondissement. Le volume des ventes a également ralenti pour les condos, alors qu'il est demeuré relativement stable pour les plex. En ce qui concerne les nouveaux condos uniquement, leur prix médian - avant taxes - a augmenté à un rythme plus modéré au cours des cinq dernières années par rapport à la période 2007-2011, et se situe actuellement dans la fourchette des 340 000 \$ à 345 000 \$.

PERSPECTIVES

On s'attend à une amélioration des flux migratoires nets à Montréal au cours des prochaines années⁶, ce qui devrait bénéficier principalement les quartiers plus culturellement diversifiés. L'Île-des-Soeurs, par exemple, a accueilli de nombreux résidents originaires de la Chine et de la France au cours des dernières années. Plusieurs nouveaux arrivants choisissent d'abord de vivre dans des appartements locatifs conventionnels, du moins pendant les premières années suivant leur arrivée. Cependant, certains immigrants plus riches préfèrent acheter une propriété dès leur arrivée.

Pour la RMR de Montréal, les estimations démographiques prédisent que la population augmentera d'environ 1 % d'ici 2018⁷, principalement en raison de la croissance du nombre de personnes âgées de 50 ans et plus. Puisque l'arrondissement a une proportion plus élevée d'aînés (65 ans et plus) par rapport à l'agglomération montréalaise⁸, leur impact sur la demande d'appartements et de condos conventionnels devrait être notable. La demande d'habitations dans l'arrondissement devrait également être soutenue par les professionnels et les personnes vivant seules.

En conclusion, même avec la hausse appréciable des prix médians de ses propriétés résidentielles au cours des dernières années, l'arrondissement de Verdun est susceptible de continuer de croître. Il pourra compter sur l'immigration et la croissance démographique pour soutenir la demande de logement sur son territoire.

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%C9MO_VERDUN%202016.PDF

[2] <http://cdsv.org/wp-content/uploads/2010/12/Portrait-concertation-Verdun-2014.pdf>

[3] <http://cdsv.org/portrait-de-verdun/>

[4] Informations extraites de la base de données JLR le 07/08/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilières>.

[5] Informations extraites de la base de données JLR le 07/08/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilières>.

[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

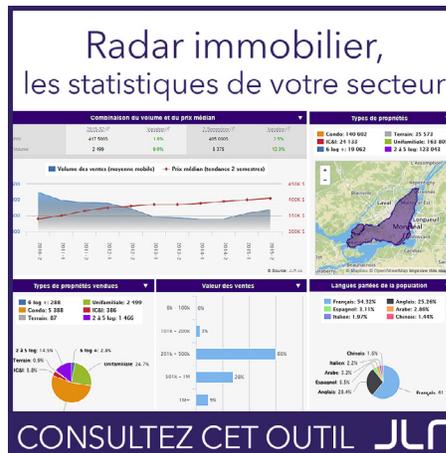
[7] Institut de la statistique du Québec.

[8] Données du recensement 2011

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