



PUBLICATION **JLR**

AOÛT 2017

Portrait immobilier de Ville-Marie

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 VILLE-MARIE.

APERÇU:

L'arrondissement de Ville-Marie est le centre culturel et commercial le plus important de l'agglomération de Montréal. Il regroupe de nombreux quartiers prestigieux et culturellement prédominants, tels que le Vieux-Montréal, le Quartier international, le centre-ville, le Quartier chinois, le Village gai et le Quartier latin. Récemment, la ville a entrepris d'importants travaux de développements urbains dans le Quartier des spectacles pour mieux accueillir un grand nombre de spectateurs lors de festivals populaires tels que le Festival International de Jazz et le Festival Juste pour rire. Dans la partie nord-ouest de Ville-Marie, le Quartier du Musée est reconnu pour son architecture de style victorien. Juste à côté se trouve le Shaughnessy Village, un quartier de résidents à faible revenu largement peuplé par des étudiants et des nouveaux immigrants.

Ville-Marie compte 48 300 ménages principalement locataires (74,3 %). La plupart de ces résidents vivent seuls (54,3 %), suivis de ceux qui vivent en couple (19,5 %). Le quartier du Vieux-Montréal présente une proportion plus élevée de couples sans enfants (30,6 %), alors que les habitants du centre-ville sont majoritairement célibataires (58,3 %)¹.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, les condos représentent plus de 80 % des logements résidentiels dans l'arrondissement et ont été, pour la plupart, construits après l'an 2000. En outre, environ 55 % de l'inventaire immobilier était constitué de logements de quatre étages ou plus en 2011, et cette proportion est en croissance². Les plex (2-5 unités) représentent environ 10 % des habitations, tandis que les maisons unifamiliales constituent la plus petite part de l'inventaire du logement résidentiel.

Le prix médian pour le marché des condos a augmenté plus rapidement en 2016, comparativement à un rythme de 1 % à 3 % au cours des 5 années précédentes. Cela s'explique en partie par le fait qu'une grande part de l'offre excédentaire accumulée au cours des dernières années a maintenant été absorbée par le marché. Le volume des ventes a également augmenté de façon constante depuis 2011, à l'exception d'une baisse en 2015.

De juillet 2016 à juin 2017, le prix médian des condos a augmenté considérablement par rapport à la même période l'année précédente. Le prix médian pour les condos (360 000 \$) a augmenté d'environ 10 % au cours de cette période, tandis que le prix médian des plex a atteint 525 000 \$, soit une augmentation de 3 % par rapport à la même période l'an dernier³. Ces prix étaient tous bien au-dessus des statistiques comparables pour l'agglomération de Montréal. Au cours de la même période, le volume de ventes a crû pour les condos et les plex.

De janvier à mai 2017, Ville-Marie continue d'offrir le plus grand nombre de nouvelles habitations sur l'île avec 1 322 nouvelles unités, comparativement à 926 logements neufs au cours de la même période l'année précédente. Il s'agit d'une augmentation de 43 %. De janvier 2015 à mai 2016, l'arrondissement a plus que doublé le nombre de nouvelles mises en chantier sur son territoire, avec 471 unités supplémentaires par rapport à la même période l'année précédente.

PERSPECTIVES

Bien qu'il y ait peu d'acheteurs d'habitations étrangers à Montréal, on observe une augmentation de leur nombre⁴. De janvier à avril 2017, 235 acheteurs provenaient de l'extérieur du Canada, contre 168 à la même période l'an dernier. Ces acquéreurs proviennent souvent d'Europe et des États-Unis, mais aussi de Chine. Quoique le nombre d'acheteurs étrangers ait effectivement progressé, il reste modeste et son impact sur les prix est limité. Bien que la récente taxe de 15 % imposée aux acheteurs étrangers par les gouvernements de l'Ontario et de la Colombie-Britannique ne semble pas encore avoir eu d'impact important sur la demande de logements à Montréal, cela demeure à surveiller.

Étant donné qu'un tiers de la population de Ville-Marie sont des immigrants⁵, l'amélioration attendue des flux migratoires nets à Montréal au cours des prochaines années aura un impact positif sur la demande d'habitations dans l'arrondissement, en particulier les appartements locatifs conventionnels et les condos⁶.

En conclusion, le marché de l'immobilier de Ville-Marie a été solide depuis le début de l'année 2017 et continue à offrir le plus grand nombre de nouvelles habitations sur l'île. L'amélioration attendue des flux migratoires nets à Montréal au cours des prochaines années devrait produire un impact positif sur la demande de logements dans le quartier, en particulier les appartements locatifs conventionnels et les condos.

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.

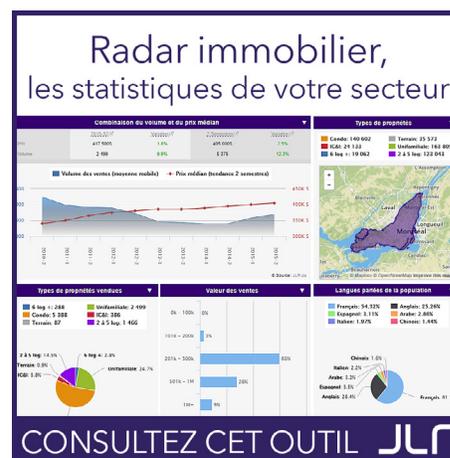
BIBLIOGRAPHIE

- [1] Selon les données du recensement de 2011
- [2] Selon les données du recensement de 2011
- [3] Informations extraites de la base de données JLR le 08/07/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>
- [4] SCHL : acheteurs étrangers à Montréal : nombre limité, mais en augmentation <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/nere/2017/2017-06-22-0816.cfm>
- [5] Données du recensement 2011 http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20DES%20LOGEMENTS%20-%20VILLE-MARIE.PDF
- [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

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