



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

JUILLET 2017

Portrait immobilier de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension

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 VILLERAY-SAINT-MICHEL-PARC-EXTENSION.

APERÇU:

Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension est le 2^e arrondissement le plus peuplé de la ville de Montréal avec 142 243 habitants. Le secteur se distingue par son multiculturalisme : 44 % de sa population sont des immigrants contrairement à 33 % pour le reste de l'île. Parc-Extension possède la plus grande proportion de personnes immigrantes (61 %), suivi de Saint-Michel (49 %) puis de Villeray (30 %). Comme les nouveaux arrivants préfèrent souvent louer plutôt qu'acheter une propriété, l'arrondissement a la plus grande proportion de locataires sur l'agglomération (le 3/4 des ménages sont locataires). De plus, l'arrondissement abrite proportionnellement plus de familles composées d'enfants de 0-14 ans et moins de personnes âgées de plus de 65 ans que le reste de l'île de Montréal¹.

Bien que Villeray-Saint-Michel-Parc Extension compte un grand nombre de citoyens à revenu modeste, la portion ouest de Villeray attire des résidents mieux nantis grâce à d'importants développements immobiliers résidentiels et institutionnels. Ceux-ci incluent notamment le nouveau campus d'Outremont de l'Université de Montréal et le bâtiment Les Clercs de Saint-Viateur récemment converti en condos.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, les propriétés de 2 à 5 logements représentent le 2/3 du marché résidentiel du secteur. Cette proportion atteint 78 % lorsqu'on considère également les bâtiments de 6 unités et plus. Les copropriétés, qui représentent le 1/6 du parc immobilier, ont été, pour la plupart, construites après l'an 2000. Les unifamiliales, quant à elles, ont été bâties principalement durant les années 1950 et 1960 et ne composent qu'une faible proportion du marché immobilier de cet arrondissement.

Au cours des 4 dernières années, le prix médian des propriétés de 2 à 5 logements a crû à un rythme assez lent (2-3 %) alors que celui des condos a augmenté d'une manière plus soutenue (4-5 %). Ces hausses de prix sont plus modérées que celles observées lors des 5 années précédentes. Pour cette même période de temps, le volume des ventes de propriétés de 2 à 5 logements est resté relativement stable et celui des condos a légèrement diminué comparativement au sommet atteint en 2014. Si l'on regarde du côté des nouveaux condos seulement, leur prix médian – avant taxes – a, pour sa part, grimpé de 3 % à 5 % chaque année depuis 5 ans et est situé aujourd'hui entre 255 000 \$ et 270 000 \$.

L'écart médian entre le prix de vente et l'évaluation municipale pour les copropriétés à Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension est similaire à celui pour le reste de l'agglomération. Entre janvier et mai 2017, le ratio du prix versus l'évaluation municipale était de 103² tandis qu'il se situait à 106 pour le marché de l'unifamiliale.

Entre juin 2016 et mai 2017, le prix médian des propriétés de 2 à 5 logements et des unifamiliales a crû alors que celui des condos est resté stable comparativement à la même période l'année précédente. Le prix médian pour les propriétés de 2 à 5 logements (450 000 \$) a augmenté d'environ 5 % durant cette période alors que celui des unifamiliales a atteint 340 000 \$, en hausse de 3 %. Par contre, le prix médian des condos est resté relativement stable à 270 000 \$³. Ces chiffres sont tous situés en dessous des statistiques comparables pour l'agglomération montréalaise. Au cours de cette même période de temps, le volume des ventes a augmenté pour les propriétés de 2 à 5 logements et les unifamiliales, tandis qu'il a diminué pour les condos.

PERSPECTIVE :

Étant donné que Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension est l'un des secteurs les plus multiculturels de l'agglomération montréalaise, l'accroissement net de l'immigration sur l'île devrait stimuler la demande de logements dans l'arrondissement, surtout pour les appartements locatifs⁴.

Selon les estimations démographiques, la population de la RMR de Montréal devrait augmenter d'environ 1 % d'ici 2018⁵, principalement à cause de la croissance du nombre de personnes âgées de plus de 50 ans. Étant donné que l'arrondissement présente une faible proportion de personnes âgées de 65 et plus relativement au reste de l'île, leur impact sur le secteur locatif devrait être modeste.

En conclusion, Villeray-Saint-Michel-Parc Extension est un arrondissement très multiculturel qui devrait bénéficier de l'augmentation nette du flux migratoire au cours des prochaines années pour supporter la demande de logements locatifs.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] Données de recensement de Statistiques Canada, 2011.
- [2] Informations extraites de la base de données de JLR, datant du 30/06/2017 : <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [3] Informations extraites de la base de données de JLR, datant du 30/06/2017 : <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [4] 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.
- [5] Institut de la statistique au Québec.

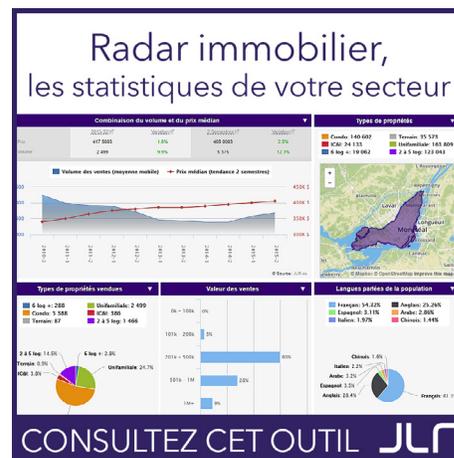
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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