



SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

FÉVRIER 2018

Portrait immobilier de Côte-Saint-Luc

www.jlr.ca

DANS LE CADRE DU 375 ANNIVERSAIRE DE MONTRÉAL, JLR A DÉCIDÉ D'ÉTABLIR LE PORTRAIT IMMOBILIER DES ARRONDISSEMENTS DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL. MAINTENANT QUE LES CÉLÉBRATIONS SONT TERMINÉES, JLR CONTINUERA SA LANCÉE EN VOUS PRÉSENTANT LES PORTRAITS DES PLUS GRANDES VILLES DU QUÉBEC. VOICI DONC L'ANALYSE POUR CÔTE-SAINT-LUC.

APERÇU:

Située dans la partie ouest de l'île, la ville de Côte-Saint-Luc compte 32 448 habitants et s'étend sur un territoire de 7 km²¹. Elle est bordée par les villes de Hampstead, de Montréal-Ouest et par l'arrondissement de Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce. La communauté juive constitue le plus grand groupe religieux de Côte-Saint-Luc, suivie par la communauté catholique. Environ 60 % de sa population parle anglais à la maison, suivie de ceux qui préfèrent parler français (environ 25 %). L'hébreu, l'arabe et le russe sont également souvent utilisés².

Le stock de propriétés à vendre pour le territoire comprenant Côte-Saint-Luc et Côte-des-Neiges a diminué en 2017 par rapport à l'année précédente³. Cette diminution de l'offre a certainement favorisé les vendeurs, en particulier ceux qui cherchent à vendre leur maison unifamiliale. Parallèlement, les ventes d'unifamiliales ont augmenté plus rapidement dans la municipalité en 2017, comparativement à celles de Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, du Sud-Ouest et de la partie nord-ouest de l'île⁴, au cours de la même période.

LA PLUPART DES NOUVELLES MISES EN CHANTIER SONT DES APPARTEMENTS LOCATIFS

Il y a eu 715 nouvelles mises en chantier à Côte-Saint-Luc et dans ses environs⁵ en 2017, soit plus du double du nombre enregistré à la même date l'an dernier. La majorité d'entre elles étaient des appartements locatifs (+427), mais aussi des copropriétés (+215). Malgré cette augmentation importante des mises en chantier par rapport à l'an dernier, elles équivalent seulement à environ 1 % du parc de logements dans cette zone.

L'inventaire de logements dans la ville est caractérisé par une importante proportion de maisons unifamiliales (environ 50 %) souvent construites entre 1910 et 1950. La copropriété est le deuxième type de logement le plus fréquent, représentant 43 % du parc de logements. Ces dernières ont majoritairement été construites dans les années 1980 et par la suite. Le multiplex (incluant les immeubles de 2 à 5 logements et les immeubles de 6 unités ou plus) est peu fréquent à Côte-Saint-Luc, avec seulement 7 % des parts du marché immobilier.

Au cours des dix dernières années, les maisons unifamiliales sont demeurées populaires dans la ville, selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec. Les ventes de copropriétés ont augmenté dans des proportions similaires à celles des quartiers environnants (+17 % vs +16 %), tandis que les ventes de multiplex ont diminué de 27 % au cours de la même période⁶.

LE PRIX MÉDIAN DES MAISONS UNIFAMILIALES A AUGMENTÉ CONSIDÉRABLEMENT

Quand on examine l'écart entre les prix de vente et les évaluations municipales depuis le début de l'année, le marché immobilier de la ville semblait dynamique, surtout pour les maisons unifamiliales. Le rapport entre le prix de vente et l'évaluation municipale était de 107 pour le segment de l'unifamiliale en 2017⁷, ce qui suggère que les prix sur ce marché progressent depuis le 1er juillet 2015, date de référence utilisée pour le rôle d'évaluation de 2017 à 2019. Le marché des copropriétés a, pour sa part été plus lent, avec un ratio de 103.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec en 2017, le prix d'achat médian d'une maison unifamiliale était de 555 000 \$, soit une croissance de 9 % sur la période, comparé à 7 % dans le secteur ouest de Montréal. En revanche, le prix médian des copropriétés (340 000 \$) a diminué de 9 % au cours de la période, ce qui contraste avec une augmentation de 3 % dans les régions avoisinantes⁸. À noter que, puisque le volume des ventes de ce segment de marché est assez faible, les résultats peuvent varier considérablement d'une année à l'autre. De plus, ces variations sont fréquentes pour les petits marchés de copropriétés, car les nouveaux projets sont souvent construits par phase de plusieurs unités qui sont vendues en même temps. Cela peut causer des changements significatifs sur le prix médian dans l'ensemble du segment. Pour cette agglomération, plus d'unités neuves ont été vendues en 2016 qu'en 2017.

PERSPECTIVE :

À l'instar de la ville d'Hampstead et de l'arrondissement de Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, l'offre de logements à Côte-Saint-Luc demeurera relativement stable pour les maisons unifamiliales, car très peu de terrains sont encore disponibles pour de nouveaux développements. Ainsi, les prix devraient augmenter, en particulier pour les maisons unifamiliales situées dans des emplacements de choix, car la demande pour ce type de propriété augmentera avec la croissance de la population et des salaires, tandis que son offre restera la même.

En même temps, les flux migratoires à Montréal s'amélioreront au cours des prochaines années⁹. Comme il y a peu de multiplex à Côte-Saint-Luc, la ville est moins propice à l'accueil de nouveaux arrivants qui préfèrent souvent louer. Ainsi, ce sont principalement les immigrants établis (45 % de la population sont des immigrants)¹⁰ qui stimulent la demande de logements à Côte-Saint-Luc.

Pour ce qui est des copropriétés, à mesure que la population vieillit dans cette municipalité, on pourrait s'attendre à une augmentation graduelle de la demande de ce type de logements provenant de citoyens plus âgés. Les gens à l'âge de la retraite (65 ans et plus) représentent 29 % de la population de cette ville, comparativement à 22 % à Montréal¹¹. Les 111 copropriétés nouvellement achevées dans la ville et ses environs en 2017 pourront aider à répondre à la demande des gens de l'âge d'or qui souhaitent vivre dans des espaces plus petits et plus faciles à entretenir.

En somme, la tendance haussière du prix médian pour l'unifamiliale à Côte-Saint-Luc s'explique en partie par la croissance limitée de l'offre de logements par rapport à la demande. D'autre part, la baisse des prix observée pour les copropriétés peut être attribuée au faible nombre de ventes dans ce segment de marché ainsi qu'aux nombreuses unités neuves vendues au cours des 2 dernières années.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] Données du recensement 2016. Statistique Canada.
- [2] Données du recensement 2016. Statistique Canada.
- [3] FCIQ par le système Centris®
- [4] Information extraite de la base données JLR le 28/01/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [5] Dorval, Hampstead, Montreal-Ouest, Mont-Royal, and Westmount
- [6] Information extraite de la base données JLR le 28/01/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [7] Information extraite de la base données JLR le 28/01/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [8] Information extraite de la base données JLR le 28/01/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [9] Selon l'Institut de la statistique du Québec, le flux migratoire devrait passer de 20 000 personnes en 2015 à 30 000 personnes par an au cours des deux prochaines années.
- [10] Données du recensement. Statistique Canada 2016.
- [11] Données du recensement. Statistique Canada 2016.
- [12] https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64159/64159_2018_M01.pdf?fr=1517756323699.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

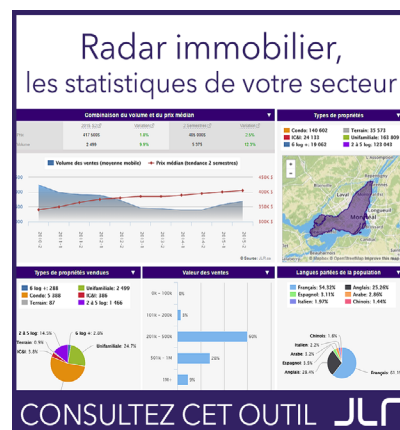
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

POUR PLUS DE DÉTAILS

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? [Contactez-nous](#) pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

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 ».

© 2018, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca