



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

FÉVRIER 2018

Portrait immobilier de Dollard-des-Ormeaux

www.jlr.ca

DDANS 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 DOLLARD-DES-ORMEAUX.

APERÇU:

Située sur l'île de la partie ouest, la municipalité de Dollard-des-Ormeaux compte 48 899 habitants et s'étend sur un territoire de 15 km²¹.

Fondée en 1924, la ville porte le nom du martyr français Adam Dollard des Ormeaux qui a perdu la vie dans une bataille avec les Iroquois en 1660. Le secteur est bordé par les arrondissements de Saint-Laurent et Pierrefonds-Roxboro, et par les municipalités de Dorval, Pointe-Claire et Kirkland.

Alors que plus des deux tiers des habitants de ce secteur sont bilingues, l'anglais est la langue la plus parlée à la maison. L'arabe, l'indien et l'italien sont aussi souvent utilisés².

Le stock de propriétés à vendre à Dollard-des-Ormeaux (et ses environs) a diminué en 2017 par rapport à l'année précédente³. Cette baisse de l'offre a certainement favorisé les vendeurs, en particulier ceux qui cherchent à vendre leur maison unifamiliale. Les ventes de ce type de propriété ont augmenté davantage dans cette municipalité que dans le reste de l'ouest de l'île⁴.

FORTE PROPORTION DE MAISONS UNIFAMILIALES À DOLLARD-DES-ORMEAUX

L'inventaire de logements dans la ville se caractérise par une grande majorité de maisons unifamiliales (environ 80 %), selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec. La copropriété est le deuxième type de logement le plus fréquent, représentant 18 % du parc de logements. Le multiplex est peu fréquent à Dollard-des-Ormeaux, avec seulement 2 % du marché de l'immobilier.

Depuis une dizaine d'années, les maisons unifamiliales ont maintenu leur popularité dans la ville. En revanche, les ventes de copropriétés ont diminué (-20 %) comparativement à une hausse dans le secteur ouest de l'île (+16 %). Les ventes de multiplex ont également reculé (-49 %) au cours de la même période⁵.

LES PRIX MÉDIANS SONT EN HAUSSE AUSSI BIEN POUR LES COPROPRIÉTÉS QUE POUR LES MAISONS UNIFAMILIALES

En ce qui concerne l'écart entre le prix de vente et l'évaluation municipale en 2017, les segments de l'unifamiliale et de la copropriété sont dynamiques. En effet, les ratios entre le prix de vente et l'évaluation municipale étaient de 107 pour les maisons unifamiliales, tandis qu'il se situait à 106 pour les copropriétés pour la période de janvier à décembre 2017. Cela suggère que les prix sur ces marchés progressent depuis le 1er juillet 2015, date de référence utilisée pour le rôle d'évaluation de 2017 à 2019⁶.

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 403 000 \$, ce qui représente une croissance de 6 % par rapport à 2016. Dans les quartiers environnants, la hausse était de 7 %. Le prix médian des copropriétés (261 750 \$) a également crû de + 6 % pendant la période, un taux de croissance légèrement supérieur à celui des régions voisines (+ 3 %)⁷.

PERSPECTIVE :

À l'instar de la municipalité de Kirkland et de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, l'offre de logements à Dollard-des-Ormeaux demeurera relativement stable pour les maisons unifamiliales, étant donné que 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 plus privilégiés, car la demande pour ce type de propriété augmentera avec la croissance de la population et des salaires, tandis que son offre restera stable.

En même temps, les flux migratoires nets à Montréal s'amélioreront au cours des prochaines années⁸.

Comme les multiplex sont très peu nombreux à Dollard-des-Ormeaux, la ville est moins propice à l'accueil de nouveaux arrivants qui préfèrent souvent la location. Ainsi, ce sont en bonne partie les immigrants établis (39 % de la population sont des immigrants)⁹ cherchant à acquérir une propriété qui stimuleront la demande de logements à Dollard-des-Ormeaux. Ces immigrants viennent souvent d'Inde, des Philippines et d'Égypte¹⁰. Avec le vieillissement de la population¹¹, la demande de copropriétés pourrait augmenter graduellement. En effet, ces personnes de plus de 60 ans représentent 26 % de la population de la municipalité, comparativement à 22 % à Montréal¹². Les 150 copropriétés nouvellement achevées dans la ville et ses environs entre janvier et novembre 2017 aideront à répondre à la demande provenant des citoyens plus âgés souhaitant vivre dans des espaces plus petits et plus faciles d'entretien¹³.

En somme, la tendance à la hausse des prix à Dollard-des-Ormeaux s'explique en partie par la croissance limitée de l'offre de logements par rapport à la demande. Cette augmentation a été observée aussi bien pour les copropriétés que pour les maisons unifamiliales.

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 de données JLR le 20/01/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [5] Information extraite de la base de données JLR le 20/01/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [6] Information extraite de la base de données JLR le 20/01/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [7] Information extraite de la base de données JLR le 20/01/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.
- [8] 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.
- [9] [Données du recensement 2016. Statistique Canada](#)
- [10] [Données du recensement 2016. Statistique Canada](#)
- [11] Estimer de l'Institut de la statistique au Québec.
- [12] [Données du recensement 2016. Statistique Canada.](#)
- [13] https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64159/64159_2017_M12.pdf?fr=1516550947097.



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