



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

FÉVRIER 2018

# Portrait immobilier de Pointe-Claire

[www.jlr.ca](http://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 POINTE-CLAIRE.**

## **APERÇU:**

**S**ituée dans la partie ouest de l'île, la municipalité de Pointe-Claire compte 31 380 habitants et s'étend sur un territoire de 19 km<sup>2</sup><sup>1</sup>. La ville comprend un grand parc industriel qui emploie plus de 7000 personnes. Elle compte également 38 parcs, 7 piscines extérieures, 24 terrains de tennis et 10 patinoires extérieures. Elle est bordée par le lac Saint-Louis et par les municipalités de Dorval, Kirkland, Beaconsfield et Dollard-des-Ormeaux.

**Bien qu'environ 70 % de sa population soit bilingue,** l'anglais est la langue la plus parlée à la maison. Le chinois, l'espagnol et l'italien sont aussi souvent utilisés<sup>2</sup>.

**Le nombre de propriétés à vendre pour le territoire comprenant Pointe-Claire (et ses environs) a reculé en 2017 par rapport à l'année précédente**<sup>3</sup>. Cette diminution de l'offre a certainement favorisé les vendeurs, en particulier ceux qui cherchent à vendre leur maison unifamiliale. Les ventes de ce type d'habitation ont d'ailleurs augmenté plus rapidement dans la municipalité que dans la partie ouest de l'île<sup>4</sup>.

## **LA PLUPART DES NOUVELLES MISES EN CHANTIER À POINTE-CLAIRE SONT DES APPARTEMENTS LOCATIFS ET DES COPROPRIÉTÉS**

**En 2017, il y a eu 456 nouvelles mises en chantier sur le territoire comprenant Pointe-Claire et ses environs**<sup>5</sup>, une hausse significative par rapport au nombre enregistré l'année précédente. La majorité d'entre eux étaient des appartements locatifs (+236), mais aussi des copropriétés (+189). Malgré l'augmentation importante des mises en chantier par rapport à l'année dernière, celles-ci ne représentent qu'environ 1 % du parc de logements dans la ville.

**L'inventaire de logements à Pointe-Claire est caractérisé par une grande majorité de maisons unifamiliales (environ 85 %).** La copropriété est le deuxième type de logement le plus fréquent, représentant 13 % du parc de logements. Le multiplex est rare à Pointe-Claire avec seulement 2 % du marché immobilier. Cela étant dit, la construction de maisons unifamiliales est limitée, car le contexte actuel favorise la construction d'appartements locatifs et de copropriétés. Par conséquent, les parts de marché associées aux multiplex et aux copropriétés devraient croître tranquillement au cours des prochaines années.

**Comparativement au nombre enregistré il y a 10 ans, les ventes de maisons unifamiliales ont augmenté, selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec.** En ce qui concerne les ventes de copropriétés, même si leur nombre est demeuré faible, elles ont crû plus rapidement que dans les quartiers environnants. En ce qui a trait aux multiplex, les ventes ont diminué au cours de la période<sup>6</sup>.

## **LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ÉTAIT DYNAMIQUE, EN PARTICULIER POUR LES MAISONS UNIFAMILIALES**

**Quand on regarde l'écart entre le prix de vente et l'évaluation municipale depuis le début de 2017, les segments de l'unifamiliale et de la copropriété semblent dynamiques.** Le ratio entre le prix de vente et l'évaluation municipale étaient de 111 pour les maisons unifamiliales et de 106<sup>7</sup> pour les copropriétés en 2017, ce qui suggère que les prix dans ces marchés progressent depuis le 1er juillet 2015, date de référence utilisée pour le 2017 à 2019. De plus, ses ratios sont parmi les plus élevés de l'île.

**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 400 000 \$, en hausse de 10 % par rapport à 2016.** Par comparaison, le taux de croissance pour les zones environnantes était 7 %. Le prix médian des copropriétés (382 545 \$) a pour sa part diminué (-4 %) au cours de la période, un léger contraste par rapport aux régions voisines (+ 3 %)⁸. À noter que puisque le volume des ventes de ce segment de marché est assez faible, les résultats peuvent fluctuer considérablement d'une année à l'autre. 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. Au cours des deux dernières années, les 2/3 des copropriétés vendues étaient neuves à Pointe-Claire. Des projets comme le Ventura sur le boulevard Brunswick et le Sotramont sur l'avenue Gendron sont responsables de nombreuses ventes de copropriétés neuves.

#### **PERSPECTIVE :**

À l'instar des municipalités de Kirkland, Dollard-des-Ormeaux et de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, l'offre de logements à Pointe-Claire demeurera relativement stable pour les maisons unifamiliales, car très peu de terrains sont encore disponibles pour de nouveaux développements. Ainsi, les prix devraient continuer de grimper, en particulier pour les maisons unifamiliales situées dans des emplacements privilégiés, 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.

**La nouvelle station de REM prévue à Pointe-Claire pourrait aussi faire augmenter les prix en améliorant l'accessibilité au transport en commun.** L'annonce de la nouvelle station de train pourrait également expliquer la hausse actuelle des prix et le nombre élevé de nouveaux projets de copropriétés par rapport à la taille du marché.

**En même temps, les flux migratoires nets à Montréal s'amélioreront au cours des prochaines années⁹.**

Comme il y a très peu de multiplex à Pointe-Claire, la ville est moins propice à l'accueil de nouveaux arrivants qui préfèrent souvent la location. Ainsi, ce sont principalement les immigrants établis (26% de la population sont des immigrants)<sup>10</sup> cherchant à acquérir une propriété qui stimuleront la demande de logements à Pointe-Claire. Pour les copropriétés, à mesure que la population vieillit à Pointe-Claire<sup>11</sup>, on pourrait s'attendre à une augmentation graduelle de la demande de copropriétés provenant de citoyens plus âgés. Les résidents qui approchent la retraite (de 45 à 64 ans) représentent 31 % de la population de la municipalité, comparativement à 25 % à Montréal<sup>12</sup>. Les 150 copropriétés nouvellement achevées dans la ville et ses environs en 2017 aideront à répondre à la demande provenant des personnes âgées souhaitant vivre dans un espace plus petit et plus facile à entretenir<sup>13</sup>.

**En somme, la tendance à la hausse des prix des maisons unifamiliales à Pointe-Claire peut s'expliquer en partie par la croissance limitée de l'offre de logements par rapport à la demande. En revanche, 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 dernières années.**





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](http://www.jlr.ca)