JLR
SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR** MARS 2018

Portrait immobilier de Laval

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 LAVAL.

APERCU:

Avec une population de 422 380 habitants en 2016, Laval est la troisième plus grande ville de la province de Québec. Entre 2006 et 2016, sa population a augmenté de 15 %, soit un rythme trois fois plus élevé que celui de l'agglomération de Montréal au cours de la même période. La ville est située sur la Rive-Nord de Montréal et s'étend sur un territoire de 247 km2[1]. La municipalité de Laval est bordée par la rivière des Mille Îles. Au nord de celle-ci se trouvent les villes de Terrebonne, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Boisbriand et Deux-Montagnes.

Alors que plus de 70 % de la population de Laval préfère parler français, la majorité des résidents (58 %) sont bilingues. L'italien, l'espagnol et l'arabe sont aussi souvent utilisés[2].

L'économie de Laval est diversifiée et centrée sur les secteurs de la technologie, de la pharmaceutique et du commerce de détail. La ville comprend quatre parcs industriels qui emploient plus de 140 000 personnes. Elle compte aussi d'innombrables options en termes de loisirs et divertissements, si bien que les Lavallois n'ont pas besoin de se déplacer à l'extérieur de leur ville pour s'amuser et socialiser. La municipalité possède également un bon réseau de transport en commun et des accès faciles à plusieurs grandes autoroutes (25, 19, 13, 15 et 440).

L'expansion rapide de Laval a tout de même créé de nombreux défis en termes d'urbanisme. Plusieurs projets immobiliers réalisés indépendamment par divers promoteurs au fil des ans ont occasionné par endroit un manque de cohésion, des omissions de trottoirs, et des routes sinueuses où il est parfois difficile de s'y retrouver.

Le stock de propriétés à vendre à Laval a diminué en 2017 par rapport à l'année précédente[3]. Cette baisse de l'offre a certainement favorisé les vendeurs, en particulier ceux qui cherchent à vendre leur maison unifamiliale. Toutefois, les ventes de maisons unifamiliales ont augmenté plus lentement dans la municipalité comparativement à celles de Montréal[4] **.**

LA PLUPART DES MISES EN CHANTIER À LAVAL ÉTAIENT DES COPROPRIÉTÉS

En 2017, il y a eu 2 021 logements mis en chantier à Laval[5], une augmentation importante par rapport au nombre enregistré au cours de l'année précédente[6]. La majorité de ces nouvelles habitations étaient des copropriétés (+1 258), mais aussi des appartements locatifs (+469). Malgré cette augmentation importante des mises en chantier par rapport à l'année dernière, celles-ci représentent moins de 1 % du parc immobilier de cette zone.

L'inventaire de logements dans la ville se caractérise par une grande majorité de maisons unifamiliales (environ 70 %) souvent construites entre 1960 et 1990[7]. Cela étant dit, la construction de maisons unifamiliales est de plus en plus limitée, puisque le manque d'espace favorise l'érection de copropriétés et d'appartements locatifs. Par conséquent, les parts de marché associées aux copropriétés et aux multiplex devraient augmenter lentement au cours des prochaines années. La copropriété est le deuxième type de logement le plus fréquent, représentant environ 1/5 du parc immobilier. Le multiplex est le moins fréquent à Laval avec environ 10 % du marché immobilier.

LE MARCHÉ IMMOBILIER ÉTAIT DYNAMIQUE POUR LES MAISONS UNIFAMILIALES ET STABLE POUR LES COPROPRIÉTÉS

Si l'on se fie à l'écart entre le prix de vente en 2017 et l'évaluation municipale, le marché immobilier a été dynamique, notamment pour le segment du marché de l'unifamiliale. Le rapport entre le prix de vente et l'évaluation municipale était de 104 pour les maisons unifamiliales en 2017, ce qui laisse supposer que les prix de ce marché ont progressé depuis le 1er juillet 2014, date de référence utilisée pour le rôle d'évaluation de 2016 à 2018 Le marché des copropriétés était plus stable, avec un ratio de 99.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec de février 2017 à janvier 2018, le prix d'achat médian d'une maison unifamiliale était de 320 000 $, en hausse de 5 % par rapport à 2016. Le prix des multiplex (440 000 $) a également progressé (4 %) au cours de la période. Pour sa part, le prix médian des copropriétés (243 000 $) a légèrement augmenté (+ 1 %) au cours de la période, mais à un rythme plus modeste que celui dans l'ensemble de Montréal (+3 %)[8].

PERSPECTIVE :

À l'instar de Montréal, l'offre de logements à Laval demeurera relativement stable pour les maisons unifamiliales, car peu de terrains sont encore disponibles pour de nouveaux développements. Par conséquent, les prix devraient augmenter 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 pratiquement la même.

Les flux migratoires nets continueront de soutenir la demande de logements dans la RMR de Montréal. Comme il y a peu de multiplex à Laval, la ville est moins disposée à accueillir les nouveaux arrivants qui préfèrent souvent la location. Ainsi, ce sont principalement les résidents établis cherchant à acquérir une propriété qui vont stimuler la demande de logements à Laval. À mesure que la population vieillit à Laval[9], on pourrait s'attendre à une augmentation graduelle de la demande de copropriétés provenant de citoyens plus âgés. Les résidents qui approchent de l'âge de la retraite (45 à 64 ans) représentent 29 % de la population de la municipalité, comparativement à 25 % à Montréal[10]. Les 785 copropriétés nouvellement achevées dans la ville en 2017[11] aideront à répondre à la demande provenant des personnes appartenant à ce groupe souhaitant vivre dans un espace plus petit et facile à entretenir.

En somme, la tendance à la hausse des prix des maisons unifamiliales à Laval s'explique en partie par la croissance limitée de l'offre de logements par rapport à la demande. D'autres facteurs tels que de bonnes conditions économiques ainsi que l'augmentation du flux migratoire peuvent aussi expliquer cette hausse.

BIBLIOGRAPHIE

[1] Données du recensement 2016. Statistique Canada

[2] Données du recensement 2016. Statistique Canada

[3] FCIQ à partir du système Centris©

[4] Information extraite de la base de données JLR le 17/02/2018. https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres.

[5] Chomedey, Sainte-Dorothée, Laval-sur-le-Lac, Auteuil, Duvernay, Laval-des-Rapides, Pont-Viau, Saint-François, Saint-Vincent-de-Paul, Vimont, Fabreville, Laval-Ouest, Sainte-Rose.

[6] https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64159/64159_2018_M01.pdf?fr=1518976563588

[7] Information extraite de la base de données JLR le 17/02/2018. https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres.

[8] Information extraite de la base de données JLR le 17/02/2018. https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres.

[9] Estimés de l'Institut de la statistique du Québec

[10] Données du recensement 2016

[11] https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64159/64159_2018_M01.pdf?fr=1518976563588

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

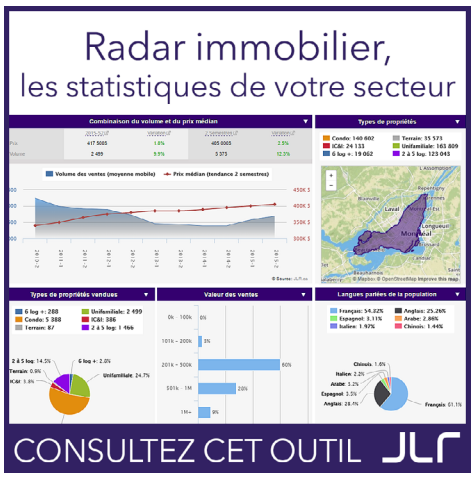
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 $, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

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.

Consultez l'étendue des publications JLR à cette adresse : https://solutions.jlr.ca/publications/grands-dossiers



JLR

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