JLR
SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR** AVRIL 2018

Portrait immobilier de Longueuil

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 LONGUEUIL.

APERCU:

Fondée il y a plus de 360 ans, la municipalité de Longueuil compte 239 700 habitants, faisant de la ville la 5e plus grande au Québec. Située sur la Rive-Sud de Montréal, Longueuil s'étend sur un territoire de 116 km2[1] et se compose de trois arrondissements: Le Vieux-Longueuil, Saint-Hubert et Greenfield Park. Longueuil est bordée par les villes de Boucherville et Saint-Bruno-de-Montarville à l'est, Brossard et Saint-Lambert à l'ouest et le fleuve Saint-Laurent au nord.

Récemment, la municipalité a entrepris un grand projet de développement de son centre-ville, et elle prévoit en terminer l'aménagement d'ici 2035. La situation géographique de Longueuil (7 kilomètres au sud de Montréal) en fait un site exceptionnel pour des développements futurs. La ville compte trois campus universitaires sur son territoire, un cégep, et plus de 10 000 étudiants qui fréquentent ces établissements. Sa station de métro (Longueuil) est utilisée par plus de 75 000 voyageurs chaque jour.

Longueuil est majoritairement francophone, avec environ 80 % de sa population qui identifie le français comme leur langue maternelle[2].

Le stock de propriétés à vendre à Longueuil a baissé entre 2017 et 2018[3]. Cette baisse de l'offre a favorisé les vendeurs, particulièrement ceux qui cherchent à vendre leur maison unifamiliale. Cela étant dit, les ventes de maisons unifamiliales ont augmenté légèrement plus lentement que celles de Montréal au cours de la période[4].

LA PLUPART DES MISES EN CHANTIER À LONGUEUIL SONT DES APPARTEMENTS LOCATIFS

Entre mars 2017 et février 2018, 2 315 unités ont été ajoutées à l'inventaire de logements à Longueuil[5], un nombre supérieur à celui enregistré pour la même période l'année précédente[6]. La majorité de ces mises en chantier résidentielles étaient des appartements locatifs (+1 638), mais aussi des copropriétés (+461).

L'inventaire de logements dans la ville est caractérisé par une majorité de maisons unifamiliales (environ 63 %) souvent construites dans les années 70 et 80[7]. Les copropriétés (20 %) et les multiplex (17 %) représentent des proportions moindres du parc de logements. Cependant, leurs parts de marché devraient augmenter au cours des prochaines années à mesure que la disponibilité des terrains va diminuer.

LES PRIX ÉTAIENT EN HAUSSE, EN PARTICULIER POUR LES MAISONS UNIFAMILIALES

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 la maison unifamiliale. Le rapport entre le prix de vente et l'évaluation municipale était de 106 pour ce type de propriété en 2017, ce qui laisse supposer que les prix sur ce marché progressent depuis le 1er juillet 2014, date de référence utilisée pour le rôle d'évaluation de 2016 à 2018.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec entre mars 2017 et février 2018, le prix d'achat médian d'une maison unifamiliale était de 295 316 $, en croissance de 6 % comparativement à la même période l'an dernier. Le prix médian des copropriétés (206 772 $) a augmenté lentement (+ 4 %) au cours de la période, un rythme similaire à celui observé dans la grande région de Montréal[8]. Le prix médian des multiplex (381 000 $) a monté légèrement (2 %) au cours de la période.

En général, les prix médians dans la ville sont relativement bas comparés à ceux de la Rive-Sud dans son ensemble, mais progressent plus rapidement. Le développement du centre-ville, les conditions économiques favorables, ainsi que l'augmentation du flux migratoire net dans la RMR de Montréal pourraient aider à expliquer la tendance actuelle des prix.

PERSPECTIVE :

Contrairement à Montréal, Longueuil a encore quelques terrains disponibles pour la construction résidentielle. Ainsi, la proportion des mises en chantier qui seront des maisons unifamiliales demeurera élevée comparativement à celle dans l'agglomération de Montréal. Cette disponibilité va donc tempérer la hausse des prix des maisons unifamiliales par rapport à Montréal, du moins jusqu'à ce que Longueuil atteigne une densité de population similaire[9]. Les 232 maisons unifamiliales nouvellement achevées dans la ville entre mars 2017 et février 2018 aideront à répondre à la demande provenant des familles[10].

Les prix relativement plus bas dans la ville par rapport à Montréal continueront probablement d'attirer un certain nombre de ménages vers Longueuil, particulièrement ceux qui cherchent à vivre dans une zone urbaine avec un accès facile au centre-ville de Montréal par les transports en commun. De plus, le développement du centre-ville et de l'économie locale continuera de soutenir la demande de logements[11].

Les parts de marché associées aux copropriétés et aux multiplex devraient augmenter au cours des prochaines années, car les constructions de copropriétés et d'appartements locatifs se font nombreuses. À mesure que la population vieillit à Longueuil[12], on pourrait s'attendre à une hausse graduelle de la demande pour ces types de logements provenant de citoyens plus âgés. Les résidents à la retraite ou qui s'en approchent (55 ans et plus) représentent le tiers de la population de la municipalité, comparativement à 29 % à Montréal[13]. Les 950 appartements locatifs et copropriétés nouvellement achevés dans la ville entre mars 2017 et février 2018 aideront à combler une partie de la demande des personnes âgées souhaitant vivre dans un espace plus petit et plus facile à entretenir[14].

En somme, les prix médians dans la ville sont relativement bas comparés à ceux de la Rive-Sud dans son ensemble, mais progressent plus rapidement. Cette tendance haussière (surtout pour les maisons unifamiliales) peut s'expliquer en partie par le développement d'un nouveau centre-ville, desconditions économiques favorables et l'augmentation du flux migratoire net dans l'ensemble de la RMR de Montréal.

BIBLIOGRAPHIE

[1] Données du recensement 2016. Statistique Canada

[2] Données du recensement 2016. Statistique Canada

[3] FCIQ à partir du système Centris© Longueuil inclus Vieux-Longueuil, Saint-Hubert and Greenfield Park

[4] Information extraite de la base de données JLR le 14/04/2018. https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres.

[5] Vieux-Longueuil, Saint-Hubert and Greenfield Park

[6] https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=93&itm=5&lang=en&sid=k7jXK-6k9gSLOxWV1vLuE993a9RlrAC191vm0A0cB8l-9MuVnYGdhR1JKqnyJwq139&fr=1520188344904

[7] Information extraite de la base de données JLR le 14/04/2018. https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres.

[8] Information extraite de la base de données JLR le 14/08/2018. https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres.

[9] Présentement, Montréal est deux fois plus densément peuplé que Longueuil

[10] https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=93&itm=5&lang=en&sid=k7jXK-6k9gSLOxWV1vLuE993a9RlrAC191vm0A0cB8l-9MuVnYGdhR1JKqnyJwq139&fr=1520188344904

[11] https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64291/64291_2017_B02.pdf?fr=1518983675714

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

[13] Données du recensement. Statistique Canada 2016

[14] https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=93&itm=5&lang=en&sid=k7jXK-6k9gSLOxWV1vLuE993a9RlrAC191vm0A0cB8l-9MuVnYGdhR1JKqnyJwq139&fr=1520188344904

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

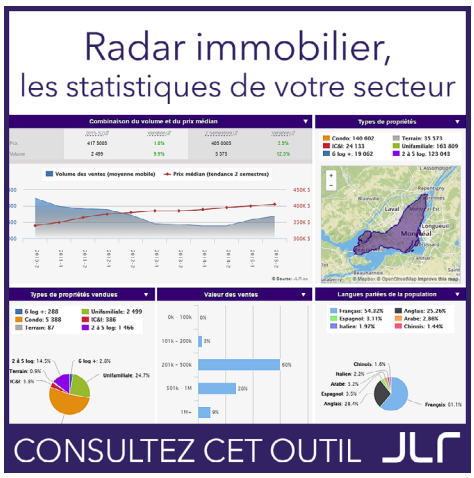
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 $, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

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