

The logo consists of the letters 'JLR' in a stylized, white, sans-serif font. The 'J' and 'L' are connected, and the 'R' is separate.The logo features the text 'SOLUTIONS FONCIÈRES' in a white, sans-serif font, centered within a white circle. The circle is set against a dark purple background.

SOLUTIONS  
FONCIÈRES

Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

---

# Analyse du prix médian au pi<sup>2</sup> des copropriétés dans l'agglomération de Montréal

## FAITS SAILLANTS

- Dans l'agglomération de Montréal, le prix médian au pi<sup>2</sup> des copropriétés atteignait 528 \$ en 2023 pour les reventes, ce qui représente une diminution de 2,22 % par rapport à 2022.
- Le Sud-Ouest, Ville-Marie et Westmount affichent tous des prix au pi<sup>2</sup> supérieurs à 640 \$.
- L'arrondissement de Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles enregistre le plus bas prix médian à 318 \$/pi<sup>2</sup>.

**E**n 2023, 7,146 copropriétés ont été acquises sur l'île de Montréal, soit 43,15 % de moins que l'année précédente selon les données compilées par JLR, société d'Equifax, à partir du Registre foncier du Québec. De ce nombre, un peu plus de 6,874 étaient des reventes, les autres étant de nouvelles unités.

En 2023, le marché des copropriétés sur l'île de Montréal a enregistré une baisse progressive du nombre de transactions par rapport aux mois précédents. Cette diminution des ventes est visible tout au long de l'année, avec un ralentissement marqué vers la fin de l'été.

Malgré cette baisse du volume des transactions, les prix médians au pied carré ont montré une certaine stabilité en raison de l'inventaire disponible et de la persistance de taux d'intérêt élevés. Afin de mieux comprendre l'importance du marché immobilier de l'île de Montréal, JLR, société d'Equifax, publie une analyse annuelle des prix au pi<sup>2</sup> des copropriétés vendues dans l'agglomération de Montréal.

Le rapport ci-présent se concentre sur l'évolution des prix au pied carré des reventes de copropriétés sur l'île de Montréal. Pour établir un portrait plus précis du secteur de la revente, les transactions de constructions neuves ont été éliminées<sup>1</sup>.

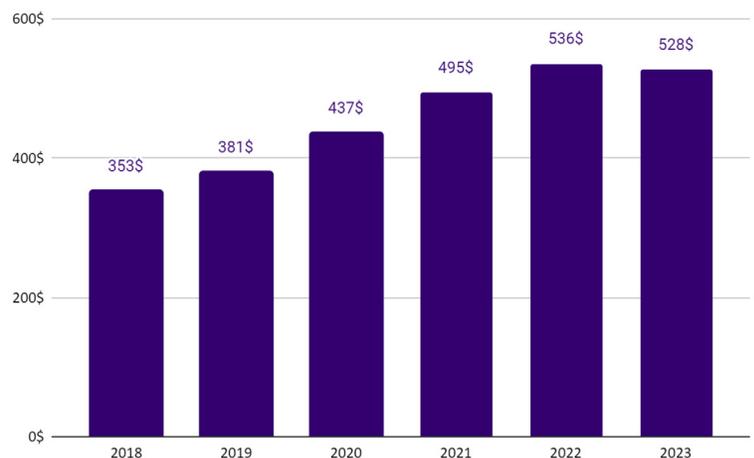
## LE PRIX AU PIED CARRÉ SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL

La croissance des prix au pied carré (pi<sup>2</sup>) s'est poursuivie après l'élan observé en 2020. Bien que les hausses aient légèrement ralenti au fil des années, 2023 a enregistré une diminution de 1,49 % par rapport à l'année précédente. En 2022, le gain était de 8,28 %, comparé à une hausse de 13,27 % en 2021. Le prix médian au pi<sup>2</sup> s'est établi à 528 \$ dans l'agglomération en 2023, en baisse par rapport au sommet de 536 \$ en 2022. Cette diminution, bien que modeste, reflète une correction légère après plusieurs années de hausses importantes.

En effet, les taux d'intérêt demeurent toujours en territoire restrictif. De plus, la détérioration en cours du marché du travail a certainement pu contribuer à freiner l'augmentation. Le taux de chômage dans la région administrative de Montréal a connu une légère augmentation de 0.5% en 2023 passant à 6.3%.

La hausse cumulée sur cinq ans, depuis 2019, reste impressionnante avec un gain de 38,58 %, démontrant la solidité à long terme du marché immobilier montréalais.

**Graphique 1 : évolution du prix médian au pied carré – île de Montréal**



<sup>1</sup> Les tailles des copropriétés utilisées dans le rapport correspondent à celles inscrites au rôle foncier. Celles-ci excluent la superficie des balcons et des espaces de stationnement qui pourraient être vendus avec les copropriétés.

## LES PRIX AU PIED CARRÉ PAR SECTEUR

Le prix au pied carré médian continue de varier considérablement d'un arrondissement à l'autre, chaque secteur ayant sa propre dynamique. En général, les quartiers centraux affichent toujours des prix au pied carré plus élevés, en raison de la rareté et du coût des terrains dans ces zones prisées. De ce fait, les copropriétés vendues dans ces secteurs sont souvent plus petites en moyenne.

Après la pandémie, les prix ont continué de fluctuer en 2023, mais certains secteurs tel que le Plateau-Mont Royal, Westmount et Pierrefond-Roxboro montrent des signes de stabilisation, voire de légers reculs après plusieurs années de hausses rapides. Voici un aperçu des tendances majeures.

En 2023, Ville-Marie a vu son prix au pi<sup>2</sup> baisser légèrement de 1,53 %, pour atteindre 644 \$/pi<sup>2</sup>, contre 654 \$/pi<sup>2</sup> en 2022. Ville-Marie conserve sa place parmi les secteurs les plus actifs en termes de transactions.

Sud-Ouest, quant à lui, a montré une hausse modérée

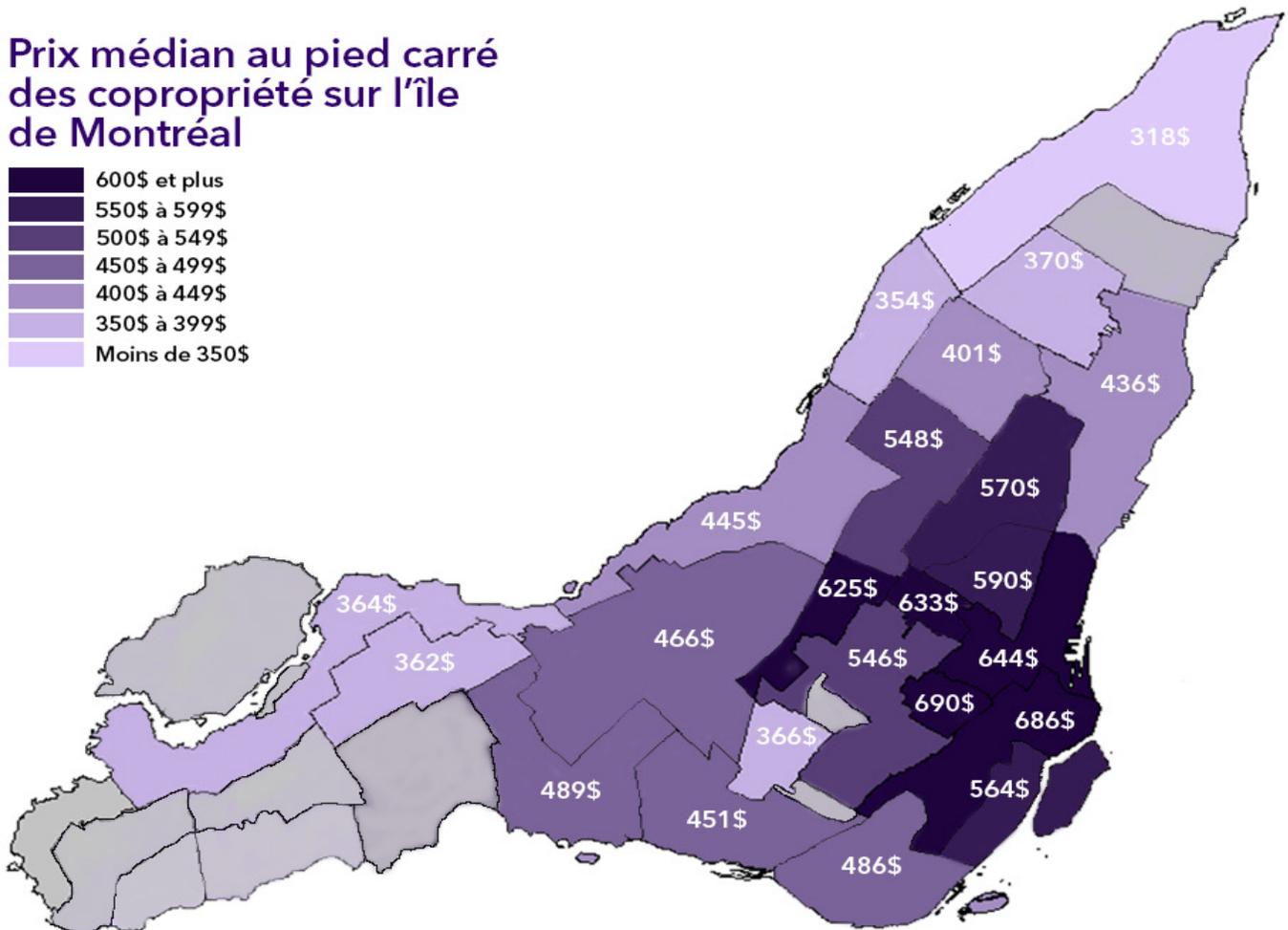
de 0,44 % en 2023, atteignant 686 \$/pi<sup>2</sup>. Ce secteur, qui a beaucoup évolué ces dernières années, maintient son attrait, surpassant toujours des secteurs comme le Plateau-Mont-Royal. En effet, le prix médian au pi<sup>2</sup> du Sud-Ouest est aujourd'hui supérieur d'environ 96 \$/pi<sup>2</sup> à celui du Plateau.

Westmount conserve sa place en tant qu'arrondissement le plus cher de Montréal avec un prix au pi<sup>2</sup> de 690 \$ en 2023, bien que légèrement en baisse par rapport aux 696 \$ de 2022. Ce marché reste très exclusif, et les variations de prix peuvent être influencées par le faible nombre de transactions dans l'arrondissement.

Le Plateau-Mont-Royal a connu une baisse de 2,48 % en 2023, ramenant le prix au pi<sup>2</sup> à 590 \$, après avoir atteint 605\$ en 2022. Ce recul marque un essoufflement après plusieurs années de hausses importantes.

Outremont, quant à lui, a vu une légère augmentation de 1,61 %, portant son prix au pi<sup>2</sup> à 633 \$. Bien que modérée, cette croissance montre que l'arrondissement reste très recherché.

### Prix médian au pied carré des copropriétés sur l'île de Montréal



À l'autre extrémité du spectre, Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles reste le secteur le plus abordable de l'île avec un prix au pi<sup>2</sup> de 318 \$ en 2023. Ce secteur a connu une légère baisse de 1,85 % par rapport à 2022. Malgré cela, l'intérêt pour cet arrondissement reste élevé, grâce à ses prix attractifs et à la perspective du futur REM pour 2029.

Montréal-Nord et Anjou, également situés sur le tracé potentiel du REM de l'Est et de l'extension de la ligne bleue du métro prévue pour 2031, profiteront d'une certaine croissance. En 2023, Montréal-Nord a atteint 354 \$/pi<sup>2</sup>, soit une hausse de 2,91 %, tandis qu'Anjou a vu une légère augmentation de 1,37 % pour atteindre 370 \$/pi<sup>2</sup>. L'augmentation des taux

d'intérêt en 2023 a pesé lourdement sur la capacité d'achat de nombreux ménages, rendant les secteurs plus abordables comme Montréal-Nord et Anjou particulièrement attrayants pour les acheteurs à la recherche de logements à moindre coût. En 2022, Anjou s'était classé en 4<sup>e</sup> position parmi les quartiers les plus abordables. Toutefois, en 2023, une légère augmentation des prix a contribué à une baisse de son classement, le faisant reculer à la 9<sup>e</sup> place. Montréal-Nord, malgré une hausse des prix, a conservé sa 3<sup>e</sup> place, confirmant son attractivité pour les acheteurs à la recherche de logements plus économiques. Ces deux quartiers restent donc des options prisées pour les acheteurs ayant un budget plus limité, particuliè-

<b>Ville ou arrondissement</b>	<b>Prix médian au pi<sup>2</sup> 2023</b>	<b>Variation (1 an)</b>	<b>Variation (5 ans)</b>
AHUNTSIC/CARTIERVILLE	445	2%	46%
ANJOU	370	1%	45%
CÔTE-DES-NEIGES/NOTRE-DAME-DE-GRÂCE	546	1%	32%
CÔTE-ST-LUC	366	-6%	30%
DOLLARD-DES-ORMEAUX	362	-5%	39%
DORVAL	489	-5%	44%
LACHINE	451	-3%	47%
LASALLE	486	7%	43%
MERCIER/HOCHELAGA-MAISONNEUVE	436	-2%	42%
MONTRÉAL-NORD	354	3%	48%
MONT-ROYAL	625	1%	23%
OUTREMONT	633	2%	31%
PIERREFONDS/ROXBORO	364	-2%	55%
PLATEAU MONT-ROYAL	590	-2%	28%
RIVIÈRE-DES-PRAIRIES/POINTE-AUX-TREMBLES	318	-2%	66%
ROSEMONT/PETITE-PATRIE	570	3%	39%
SAINT-LAURENT	466	-3%	35%
SAINT-LEONARD	401	-3%	41%
SUD-OUEST	686	0%	28%
VERDUN	564	-1%	42%
VILLE-MARIE	644	-2%	24%
VILLERAY/SAINT-MICHEL/PARC-EXTENSION	548	0%	40%
WESTMOUNT	690	-1%	33%

\* Aucune statistique n'a été calculée pour les villes et les arrondissements de Pointe-Claire, L'Île-Bizard/Sainte-Geneviève, Sainte-Anne-de-Bellevue, Hampstead, Baie-d'Urfé, Kirkland, Montréal-Ouest, Beaconsfield et Montréal-Est, car le nombre de ventes était inférieur à 40

rement dans un contexte où l'accessibilité financière devient un enjeu majeur en raison des prix élevés des quartiers centraux.

Dans l'ouest de l'île, Pierrefonds-Roxboro demeure l'un des secteurs les plus abordables, avec un prix de 364 \$/pi<sup>2</sup> en 2023. Classé à la 7<sup>e</sup> place des quartiers les plus accessibles, il a enregistré une légère baisse de 2,41 % cette année, confirmant ainsi son attractivité pour les acheteurs à la recherche de logements à prix modéré.

## PRÉVISIONS

L'année 2023 a apporté de nombreux changements au marché immobilier de Montréal. L'augmentation des taux d'intérêt a fortement impacté l'accessibilité financière, réduisant la capacité d'achat des ménages.

L'immigration a également joué un rôle clé en 2023, soutenant la demande dans le marché locatif et le marché des copropriétés, particulièrement avec la reprise des arrivées d'étudiants et de travailleurs internationaux. Cet afflux de nouveaux résidents qui inclut un nombre record de 174,000 immigrants temporaires et plus de 52,000 immigrants permanents au Québec, continue de renforcer le marché, en dépit des défis économiques. De plus, l'attrait pour les espaces plus grands est une tendance marquée par la généralisation du travail hybride, augmentant la demande pour des unités de copropriétés plus spacieuses.

En 2023, le nombre de mises en chantier de copropriétés à Montréal s'élevait à 3 842 unités, représentant une diminution de 38 % par rapport à l'année précédente. Cette chute s'accompagne d'un bond de l'inventaire de 28% en RMR de Montréal. On voit donc une dynamique de stabilisation donnant suite à la longue période de taux d'intérêt élevés.

En 2024, la Banque du Canada a procédé à trois baisses successives de son taux directeur en juin, juillet et septembre, chacune de 0,25 %. Ces réductions visent à alléger les pressions sur les emprunteurs. En parallèle, le gouvernement canadien a annoncé son intention de réduire le nombre de résidents tempo-

raires de 6,2 % à 5 %, dans le but de mieux gérer la pression démographique et d'atténuer les défis liés au marché du logement. Ce segment de la population vas généralement privilégier l'achat de copropriétés au détriment des maisons unifamiliales.

Ces décisions auront un impact majeur sur la demande et le prix de copropriétés dans les années à venir. La baisse des taux d'intérêt pourrait relancer l'activité, stimulant la demande, tandis que la réduction du flux de résidents temporaires pourrait modérer cette dynamique. La conjoncture du marché immobilier québécois dépendra donc fortement de l'équilibre entre ces deux forces : une demande potentiellement accrue par la baisse des taux et un contrôle démographique visant à freiner la surchauffe du marché.

## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

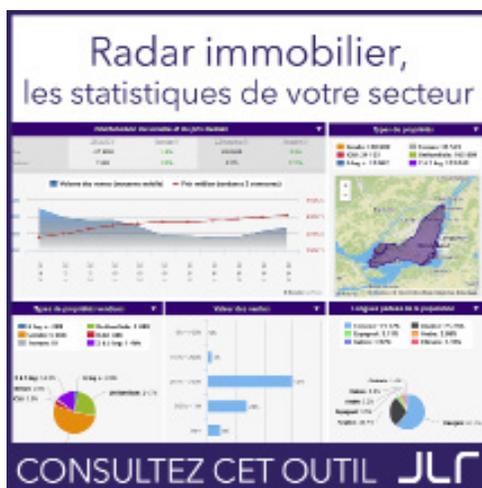
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec (incluant les ventes avec et sans courtiers). Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données sont éliminées pour les calculs statistiques, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 50 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples. La superficie des unités était disponible pour environ 95 % des copropriétés vendues répondant aux critères précédents. L'autre 5 % ne fait donc pas partie des statistiques calculées dans ce rapport. Pour obtenir des statistiques spécifiques aux reventes, les ventes de propriétés neuves ont été exclues.

## POUR PLUS DE DÉTAILS

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

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

Consultez le [Radar immobilier](#) pour obtenir plus d'information sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur.





Une société d'Equifax

#### 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

Ce document est publié par JLR inc.. JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. Ce document est fourni uniquement à titre informatif. Ce document ne constitue pas un avis juridique et ne doit pas être utilisé, ni interprété comme un avis juridique. Les informations dans cette publication sont fournies telles quelles, sans aucune déclaration, garantie de quelque nature que ce soit, expresse ou implicite. JLR inc. ne sera en aucun cas tenu responsable envers vous ou toute autre personne pour toute perte ou tout dommage résultant de, ou, lié à l'utilisation de cette présentation par vous ou toute autre personne. Les utilisateurs de cette publication informative devront consulter leur propre avocat pour obtenir des conseils juridiques.

#### RÈGLES D'UTILISATION

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 ».

©2024, JLR inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.