



SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

NOVEMBRE 2017

---

# Portrait immobilier de L'Île-Bizard-Sainte-Genève

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

## DANS LE CADRE DU 375 ANNIVERSAIRE DE MONTRÉAL, JLR A DÉCIDÉ D'ÉTABLIR LE PORTRAIT IMMOBILIER DES DIVERSES VILLES DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL. DANS CE RAPPORT, NOUS VOUS PRÉSENTONS L'ARRONDISSEMENT DE L'ÎLE-BIZARD-SAINTE-GENEVIÈVE.

### APERÇU:

**S**ituée dans le secteur ouest de Montréal, L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève compte 18 413 habitants et s'étend sur un territoire de 23,6 km<sup>2</sup><sup>1</sup>. L'arrondissement est bordé par la rivière des Prairies et comprend de grands espaces verts, incluant le Parc-nature du Bois-de-l'Île-Bizard. Celui-ci a été emménagé pour permettre aux visiteurs d'admirer les marécages qui s'y trouvent. Malgré la beauté de l'île, être entouré d'un grand cours d'eau comprend ses inconvénients; en mai dernier, l'arrondissement a dû faire face à une inondation majeure ayant endommagé de nombreuses maisons riveraines et forcé l'évacuation de dizaines de ménages.

**Près de ¾ des résidents (72 %) sont bilingues<sup>2</sup>.** Cette proportion est la plus élevée dans l'agglomération de Montréal. Cela étant dit, le français demeure la langue la plus utilisée à la maison.

**D'octobre 2016 à septembre 2017, les ventes de maisons unifamiliales dans l'arrondissement ont crû plus rapidement (+26 %) que celles de la partie ouest de l'île (+8 %)<sup>3</sup>.** Le nombre de transactions pour les plex et les copropriétés fût pour sa part beaucoup moins considérable et n'a pas augmenté depuis plusieurs années.

### PLUS DE 8 PROPRIÉTÉS SUR 10 À L'ÎLE-BIZARD-SAINTE-GENEVIÈVE SONT DES UNIFAMILIALES

**L'inventaire des logements dans l'arrondissement se caractérise par une grande majorité de maisons unifamiliales (près de 86 %), selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec.** Les copropriétés et les multiplex sont peu fréquents à L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève, et ceux-ci ne représentent respectivement que 8 % et 6 % des parts du marché immobilier<sup>4</sup>.

### LE PRIX MÉDIAN DES MAISONS UNIFAMILIALES A AUGMENTÉ, MAIS PAS AUTANT QUE CEUX DES ARRONDISSEMENTS DE L'OUEST DE LA VILLE

**En ce qui concerne l'écart entre le prix de vente et l'évaluation municipale depuis le début de l'année, le segment des maisons unifamiliales à L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève semble plutôt dynamique.** En effet, le ratio entre le prix de vente et l'évaluation municipale était de 104 pour la période de janvier à septembre 2017, ce qui suggère que les prix sur ce marché ont progressé depuis le 1er juillet 2015, date de référence utilisée pour le rôle d'évaluation de 2017 à 2019. Cette tendance haussière n'est cependant pas aussi forte que celle observée pour les autres arrondissements de l'ouest durant cette même période. Le marché des copropriétés était, pour sa part, plus stable avec un ratio de 102<sup>5</sup>.

**Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec,** le prix médian d'achat d'une maison unifamiliale (391 000 \$) dans l'arrondissement a augmenté de 5 % entre octobre 2016 et septembre 2017, comparativement à la même période l'année précédente<sup>6</sup>. Au cours des dernières années, le prix d'achat d'une copropriété dans L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève variait souvent entre 225 000 \$ et 285 000 \$.

### PERSPECTIVE :

**L'offre de logements de L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève devrait demeurer relativement stable** (surtout pour les maisons unifamiliales) au cours de la prochaine année compte tenu du faible nombre de nouvelles constructions.

**Cela étant dit, la hausse des prix dans l'arrondissement pourrait ne pas être aussi importante que celle qu'on prévoit dans de plusieurs secteurs de l'ouest de Montréal,** compte tenu de la grande distance qui sépare l'île du centre-ville (25-30 km à vol d'oiseau), et du manque d'infrastructures routières la connectant à Montréal (il n'y a qu'un seul pont permettant aux résidents d'entrer et de sortir de l'île).

La population de L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève est plus âgée que celle de Montréal, avec un âge moyen de 44,4 ans comparativement à 40,3 ans pour l'agglomération. De plus, les personnes en âge de préretraite (45-64 ans) représentent 32,5 % de la population de l'arrondissement, par rapport à 25 % à Montréal<sup>7</sup>. La croissance de la demande provenant des aînés pourrait contribuer à resserrer les conditions du marché dans le segment des copropriétés, qui a été au ralenti.

En somme, la tendance haussière des prix à L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève pour les maisons unifamiliales s'explique en partie par la croissance limitée de l'offre de logements par rapport à la demande. Cela dit, cette tendance haussière n'a pas été aussi forte que ce qui a été observé pour de nombreux arrondissements de l'ouest au cours de la même période.

## BIBLIOGRAPHIE

[1] [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIOD%C9MO\\_ILE-BIZARD%20STE-GENEVI%C8VE%202016.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%C9MO_ILE-BIZARD%20STE-GENEVI%C8VE%202016.PDF)

[2] [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIODEMO\\_ILE\\_BIZARD\\_STE\\_GENE.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIODEMO_ILE_BIZARD_STE_GENE.PDF)

[3] Information extraite de la base de données le 01/11/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.

[4] Information extraite de la base de données le 01/11/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.

[5] Information extraite de la base de données le 01/11/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.

[6] Information extraite de la base de données le 01/11/2017. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>.

[7] Données du recensement. Statistique Canada 2016. [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIOD%C9MO\\_ILE-BIZARD%20STE-GENEVI%C8VE%202016.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%C9MO_ILE-BIZARD%20STE-GENEVI%C8VE%202016.PDF)

## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

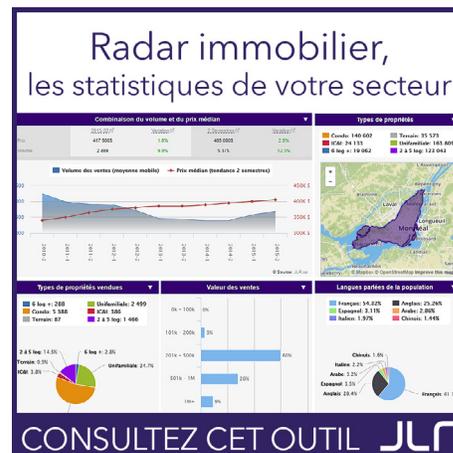
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

## 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.

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





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 ».

© 2017, JLR. Tous droits réservés.



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