



**JLR**

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

JUILLET 2018

---

# Portrait immobilier de Saint-Georges

[www.jlr.ca](http://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 LA VILLE DE SAINT-GEORGES.**

#### **APERÇU:**

**S**ituée sur la Beauce-Sartigan, la ville de Saint-Georges compte 32 513 habitants et s'étend sur un territoire de 163 km<sup>2</sup><sup>1</sup>. Entre 2011 et 2016, sa population a augmenté de 4,3 %, un rythme supérieur à celui enregistré pour la province au cours de la même période. En 2002, la municipalité a été fusionnée avec Saint-Georges-Est, Aubert-Gallion et Saint-Jean-de-la-Lande.

La ville est francophone et environ 99 % de la population identifie le français comme langue maternelle<sup>2</sup>.

Le stock de propriétés à vendre à Saint-Georges a diminué en 2017 par rapport à l'année précédente<sup>3</sup>. Ce repli de l'offre a probablement favorisé les vendeurs, en particulier ceux qui cherchent à vendre une maison unifamiliale. Les ventes de copropriétés et de multiplex ont, pour leurs parts, chuté de façon significative au cours de la période. Cela dit, le volume des transactions était faible. Il faut donc rester prudents lors de l'interprétation de ces résultats.

#### **LES MISES EN CHANTIER ONT PROGRESSÉ PLUS RAPIDEMENT**

Entre avril 2017 et mars 2018, l'inventaire de logements à Saint-Georges a augmenté de 276 unités<sup>4</sup>, un chiffre supérieur à celui de l'année précédente pour la même période. Bien que le nombre de constructions de maisons unifamiliales soit semblable à celui de l'an dernier, les mises en chantier des autres types de logements (incluant les copropriétés et les appartements locatifs) ont augmenté au cours de la période, par rapport à l'année précédente.

L'inventaire de logements est caractérisé par environ 85 % des maisons unifamiliales, souvent construites dans les années 70 ou après<sup>5</sup>. Les multiplex (10 %) et les copropriétés (5 %) ne représentent qu'une petite part du parc de logements. Même si de plus en plus de copropriétés et de multiplex sont construits en proportion du nombre actuel d'unités, Saint-Georges demeure un marché dominé par les maisons unifamiliales.

#### **LES PRIX ÉTAIENT EN HAUSSE POUR LES MAISONS UNIFAMILIALES**

Si on se fie à l'écart entre le prix de vente et l'évaluation municipale entre janvier et mai 2018, le marché de l'immobilier était en hausse pour les segments du marché de la maison unifamiliale. Le rapport entre le prix de vente et l'évaluation municipale était de 103 pour l'unifamiliale au cours de la période, ce qui suggère que les prix sur ce marché ont crû lentement depuis le 1<sup>er</sup> 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 juin 2017 et mai 2018, le prix d'achat médian d'une maison unifamiliale était de 160 000 \$, ce qui représente une croissance d'environ 3 % comparativement à la même période l'année précédente<sup>6</sup>. Rappelons que l'unifamiliale constitue de loin le type de logement le plus important dans la ville.

Le prix des copropriétés (121 000 \$) et des multiplex (159 500 \$) a également augmenté au cours de la période, mais le volume des transactions a été faible. Il faut donc rester prudents avec ces conclusions.

En général, les prix médians à Saint-Georges sont relativement bas par rapport aux grandes régions métropolitaines. Sa croissance démographique relativement modérée, surtout par rapport au nombre de nouvelles constructions, peut aider à expliquer la tendance actuelle des prix.

## PERSPECTIVE

**La ville de Saint-Georges continuera de maintenir une proportion relativement élevée de mises en chantier de maisons unifamiliales**, car elle dispose de vastes étendues de terrains disponibles pour la construction résidentielle; seulement le 2/3 de son territoire est actuellement développé.

Selon les estimations de croissance démographique, la population devrait accroître de 2,7 % entre 2016 et 2021, pour un total de 880 habitants sur une période de 5 ans<sup>7</sup>. Cette hausse causera une augmentation modérée de la demande de propriétés, surtout si l'on considère le nombre historique de logements qui ont été construits au cours d'une même période.

**Qui plus est, le nombre de ménages de 25 à 39 ans devrait diminuer au cours de cette période<sup>8</sup>**. Par conséquent, avec le vieillissement de la population, il pourrait être plus difficile de vendre des maisons moins récentes ayant besoin de rénovations.

**À mesure que la population locale vieillit, les maisons unifamiliales deviendront moins attirantes pour les habitants de Saint-Georges**, car les acheteurs plus âgés choisiront possiblement des logements plus petits et plus faciles à entretenir, tels que les copropriétés et les appartements. Les 146 logements à logements multiples nouvellement achevés (incluant les appartements locatifs et les copropriétés) dans la ville entre avril 2017 et mars 2018 seront partiellement destinés à cette clientèle.

**En somme, les prix médians à Saint-Georges sont relativement bas puisque la ville est située loin des grands centres comme Montréal et Québec. Seulement de légères augmentations de prix sont attendues dans les prochaines années, en raison de la faible croissance démographique et de la baisse du nombre de citoyens entre 25 et 39 ans.**

## BIBLIOGRAPHIE

- [1] [Données de recensement. Statistique Canada 2016](#)
- [2] [Données de recensement. Statistique Canada 2016](#)
- [3] [FCIQ par le système Centris](#)
- [4] <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmiportal#Table-MapChart/7615/3/Saint-Georges>
- [5] Information extraite de la base de données JLR le 24/06/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>
- [6] Information extraite de la base de données JLR le 24/06/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>
- [7] <http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/population/index.html>
- [8] L'Institut de la Statistique du Québec

## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

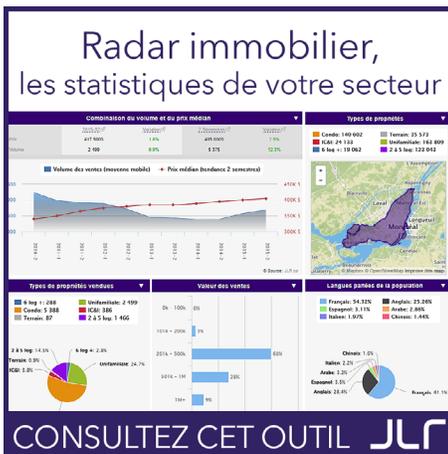
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

## 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 ».

© 2018, JLR. Tous droits réservés.



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