

ANALYSE DES VENTES DE PROPRIÉTÉS INTÉRIEURES À LA ZONE

VS

DES VENTES DE PROPRIÉTÉS EXTÉRIEURES À LA ZONE.

Nous avons émis l'hypothèse suivante; si le site d'enfouissement sanitaire du Groupe EBI causait une désuétude économique aux immeubles à vocation résidentielle de la zone sous étude, nous devrions dégager des indicateurs lors de l'analyse des ventes de propriété de cette dite zone versus des ventes de propriétés à l'extérieur de la dite zone.

Nous répertorions douze ventes de propriétés à vocation résidentielle dans la zone sous étude (voir tableau des ventes de propriété dans la zone sous étude), ainsi que 26 ventes de propriété à l'extérieur de ladite zone (voir tableau des ventes de propriété à l'extérieur de la zone).

Nous avons établi 3 indicateurs qui pourraient nous fournir une réponse à notre hypothèse.

Le premier est le taux unitaire au pied carré de la bâtisse en soustrayant du prix de vente la valeur du terrain, du sous-sol aménagé et des bâtiments.

Le deuxième est le ratio entre l'évaluation municipale versus le prix de vente.

Le troisième est le délai de vente des propriétés.

Après analyse de comparaison des prix de vente ramenés au taux par pied carré de la bâtisse, nous observons que la moyenne du taux au pied carré pour les immeubles de type cottage et de condition passable de la bâtisse est de \$31.78 pour les propriétés situées à l'extérieur de la zone sous étude, tandis la moyenne est de \$31.30 pour les immeubles situés à l'intérieur de la zone. Nous devons utiliser cet indicateur avec précaution car nous n'avons qu'une seule vente dans notre zone sous étude.

ANALYSE DES VENTES DE PROPRIÉTÉS INTÉRIEURES À LA ZONE

VS

DES VENTES DE PROPRIÉTÉS EXTÉRIEURES À LA ZONE (suite)

Pour les immeubles de type bungalow, le taux moyen par pied carré de la bâtisse est de \$43.49 à l'intérieur de la zone sous étude, tandis que le taux moyen est de \$44.46 pour ceux à l'extérieur de la zone. Ces indicateurs nous semblent plus fiables étant donné que notre échantillon est plus représentatif.

Nous concluons que cet indicateur ne semble pas refléter que le site d'enfouissement causerait un préjudice. Il est à noter que nos ventes sont des propriétés dont l'âge moyen est 1970 et de prix inférieur à \$80 000.

La moyenne du ratio d'évaluation municipale versus le prix de vente des propriétés dans notre zone sous étude est de 101%, tandis que le taux moyen pour les propriétés à l'extérieur de la zone est de 96%.

Cet indicateur nous indique un écart de 5%.

Après examen du délai de vente des propriétés à l'intérieur de la zone sous étude versus celui des propriétés à l'extérieur de la zone sous étude, nous ne remarquons aucune incidence.

Nous avons analysé les propriétés situées sur le rang du Petit Bois à part de la zone sous étude. Nous observons que la moyenne du taux unitaire des bâtisses est de \$61.04 pour des immeubles âgés de plus ou moins 1980. Le taux moyen pour des immeubles comparables situés en dehors de notre zone sous étude est \$55.00. La moyenne du ratio d'évaluation municipale versus le prix de vente des propriétés est de 98% pour les propriétés situées sur le rang Petit Bois, tandis le ratio moyen est de 96% pour les immeubles situés à l'extérieur de la zone.

Nous concluons que les propriétés se situant sur le rang du Petit Bois ne semblent pas être affectées par une désuétude économique significative causée par la présence du site d'enfouissement sanitaire du Groupe EBI.

TABLEAU DES IMMEUBLES VENDUS DANS LA ZONE SOUS ÉTUDE

VENTE No.	1A	2A	3A	4A	5A	6A	7A	8A
No. CIVIQUE	2051	664	341	201	831	811	751	699
RUE	route 158	rg des Cascades	rg Philomène	rg des Cascades	rg des Cascades	rg des Cascades	rg des Cascades	rg des Cascades
VILLE	St-thomas	Ste-Genève de Berthier	Ste-Genève de Berthier	Ste-Genève de Berthier	Ste-Genève de Berthier	Ste-Genève de Berthier	Ste-Genève de Berthier	Ste-Genève de Berthier
DATE DE VENTE	04-07-02	26-04-01	25-06-03	31-05-00	26-06-02	16-08-00	02-05-02	21-05-02
PRIX DE VENTE	50 000 \$	60 000 \$	70 000 \$	60 000 \$	61 500 \$	32 000 \$	45 500 \$	78 000 \$
No. D'ENREGISTREMENT	369164	269132	10522480	265782	274512	266704	273483	273790
VENDEUR	Jules Masse	Carol Legault	R. Boucher	Georges Martel	Hossanna Brissette	Clayre Lefebvre	Jean-Guy Pouliot	Maurice Laforest
ACHETEUR	Stéphanie Newhook	Alain Marin	S. Blais	Sylvain rondeau	Fried Gallegaro	Marie-Claude Cossette	Gheorghe Oncioiu	Yves Rocheleau
AIRE DU TERRAIN pi carré	30 140	136 738	7 503	10 000	81 116	25 295	396 125	11 845
AGE APPARENT	1966	1968	1961	1975	1968	1960	1946	1977
CONDITION DE LA BATISSE	bonne	bonne	bonne	bonne	bonne	économique	économique	bonne
AIRE DE LA BATISSE	1173	707	1125	880	989	833	805	1311
SOUS-SOL AMÉNAGÉ	0	707	410	821	989	0	0	1000
ÉVALUATION MUNICIPALE	52 100 \$	66 600 \$	51 600 \$	61 000 \$	63 500 \$	39 200 \$	40 800 \$	78 100 \$
RATIO ÉVAL.MUN./VTE	104%	111%	74%	102%	103%	123%	90%	100%
VALEUR TERRAIN	9 600 \$	15 000 \$	5 600 \$	5 300 \$	11 300 \$	6 900 \$	18 800 \$	5 300 \$
VALEUR BATISSE	40 400 \$	45 000 \$	64 400 \$	54 700 \$	50 200 \$	25 100 \$	26 700 \$	72 700 \$
VALEUR DES BATIMENTS	2 500 \$	7 500 \$	7 500 \$	3 000 \$	3 500 \$	500 \$	500 \$	5 000 \$
VALEUR SOUS-SOL		7 070 \$	4 100 \$	8 210 \$	9 890 \$	- \$	- \$	10 000 \$
VALEUR DES ÉQUIPEMENTS	500 \$	1 000 \$	1 000 \$	1 000 \$	500 \$	- \$	1 000 \$	- \$
TAUX UNITAIRE BATISSE	31,88 \$	41,63 \$	46,04 \$	48,28 \$	36,71 \$	29,53 \$	31,30 \$	44,01 \$
DÉLAI DE VENTE			23 jours		8 jours		244 jours	
REMARQUES	bungalow	bungalow	bungalow	bungalow	bungalow	bungalow	cottage	bungalow



VENTE NO 1A



VENTE NO2A



VENTE NO 3A



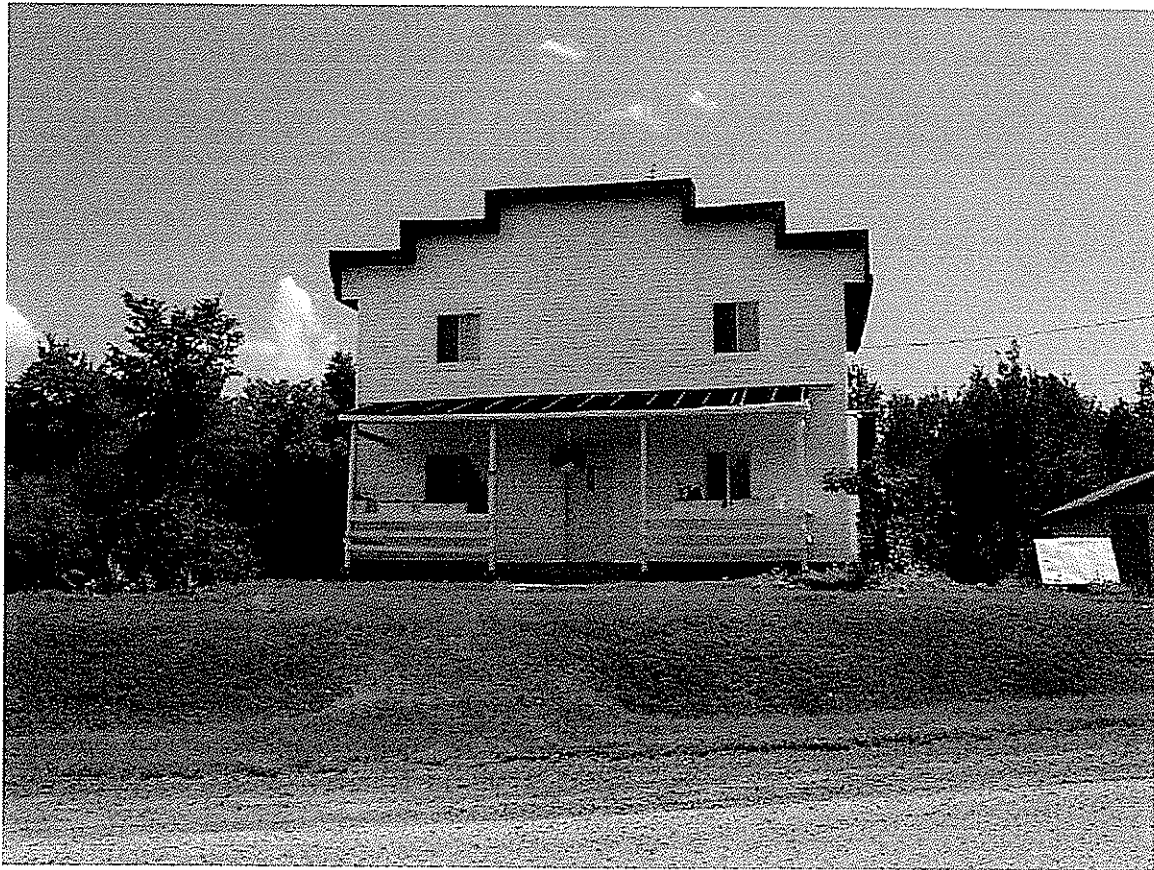
VENTE NO 4A



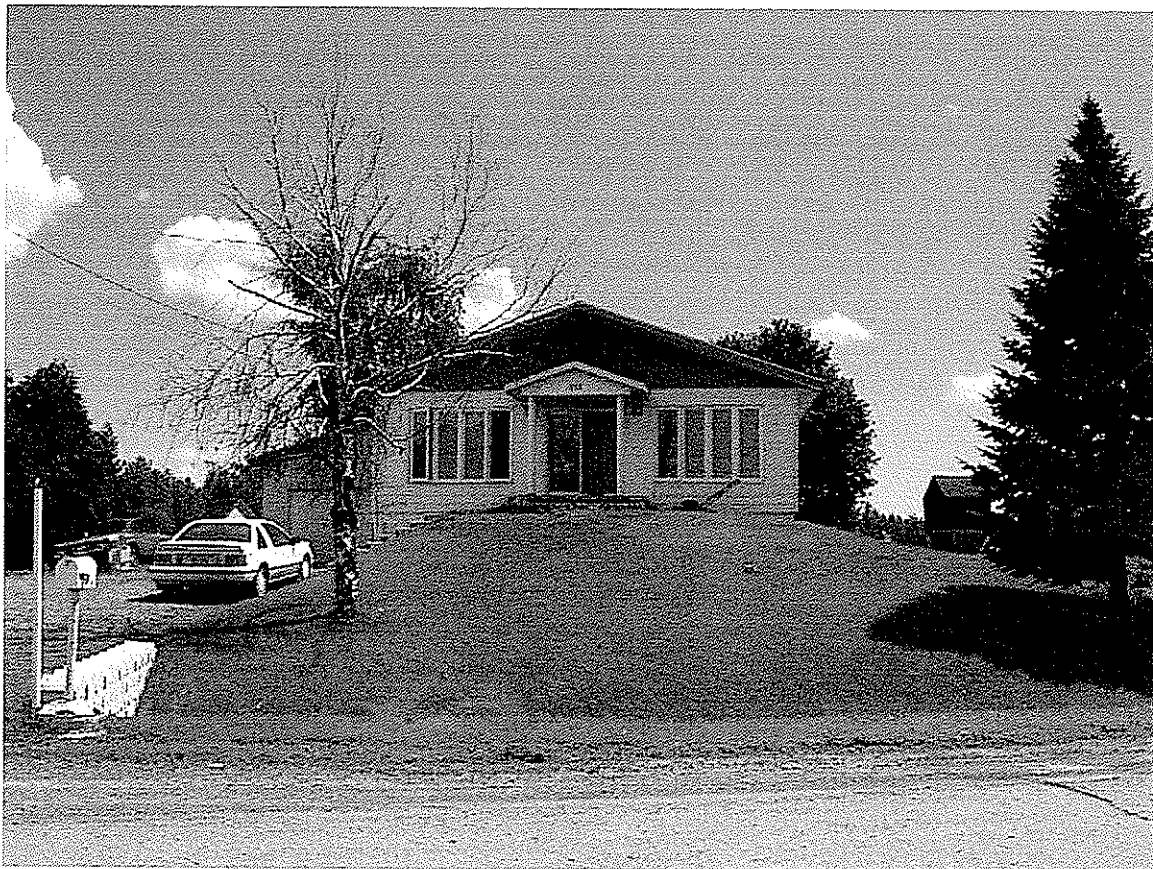
VENTE NO 5A



VENTE NO 6A



VENTE NO 7A



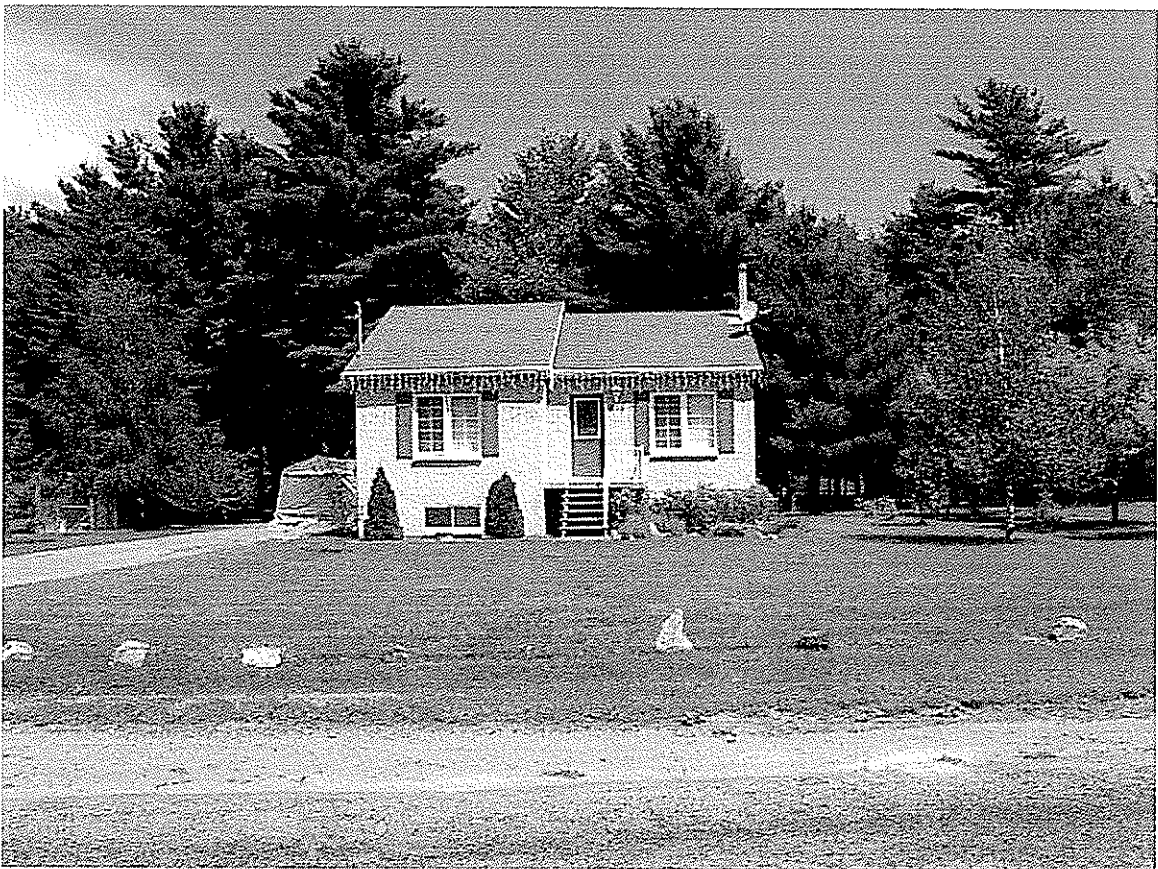
VENTE NO 8A

TABLEAU DES IMMEUBLES VENDUS SUR LE RANG PETIT BOIS

VENTE No.	1B	2B	3B	4B	5B
No. CIVIQUE	471	535	881	885	1081
RUE	rg du Petit Bois	rg du Petit Bois	rg du Petit Bois	rg du Petit Bois	rg du Petit Bois
VILLE	Ste-Genève de Berthier	Ste-Genève de Berthier	Ste-Genève de Berthier	Ste-Genève de Berthier	Ste-Genève de Berthier
DATE DE VENTE	22-05-02	19-04-01	13-03-03	14-04-03	11-03-03
PRIX DE VENTE	71 500 \$	75 000 \$	82 000 \$	92 500 \$	60 000 \$
No. D'ENREGISTREMENT	273789	269047	10291614	10330050	10286945
VENDEUR	L. Hébert	L. Vincent	M. Page	O. Rousselle	J. Blais
ACHETEUR	P. bouchard	A. Demers	A. Lachance	E. Martinbault	S. coulombe
AIRE DU TERRAIN pi carré	32 483	40 580	21 614	27 957	16 146
AGE APPARENT	1979	1993	1998	1977	1971
CONDITION DE LA BATISSE	bonne	bonne	bonne	bonne	bonne
AIRE DE LA BATISSE	884	970	1292	1008	616
SOUS-SOL AMÉNAGÉ	793	129	646	900	543
ÉVALUATION MUNICIPALE	70 200 \$	74 900 \$	89 100 \$	89 400 \$	52 300 \$
RATIO ÉVAL.MUN./VTE	98%	100%	109%	97%	87%
VALEUR TERRAIN	11 400 \$	12 100 \$	7 600 \$	14 200 \$	7 200 \$
VALEUR BATISSE	60 100 \$	62 900 \$	74 400 \$	78 300 \$	72 800 \$
VALEUR DES BATIMENTS	1 000 \$	- \$	- \$	5 000 \$	3 500 \$
VALEUR SOUS-SOL	7 930 \$	1 290 \$	6 460 \$	9 000 \$	5 430 \$
VALEUR DES ÉQUIPEMENTS	- \$	- \$	- \$	2 000 \$	- \$
TAUX UNITAIRE BATISSE	57,88 \$	63,52 \$	52,59 \$	61,81 \$	71,22 \$
DÉLAI DE VENTE				80 jours	
REMARQUES	bungalow	bungalow	bungalow	bungalow	bungalow



VENTE NO 1B



VENTE NO 2B



VENTE NO 3B



VENTE NO 4B



VENTE NO 5B

TABLEAU DES IMMEUBLES VENDUS À L'EXTÉRIEUR DE LA ZONE

VENTE No.	1	2	3	4	5	6	7	8
No. CIVIQUE	381	351	415	530	300	1251	710	1657
RUE	rg St-Charles	rg St-Charles	rg St-Charles	rg St-Charles	rg St-Charles	rg Grande-Chaloupe	rg Brulé	Route 158
VILLE	St-Thomas	St-Thomas	St-Thomas	St-Thomas	St-Thomas	St-Thomas	St-Thomas	St-Thomas
DATE DE VENTE	29-04-00	31-01-01	09-04-02	24-02-03	22-03-03	02-05-00	20-04-00	23-06-00
PRIX DE VENTE	78 000 \$	70 000 \$	86 500 \$	75 000 \$	79 000 \$	60 000 \$	55 000 \$	83 500 \$
No. D'ENREGISTREMENT	356083	360178	367016	10267124	10309882	358148	358604	357315
VENDEUR	Irène Gilchrist	Julie Barrette	Daniel Chatier	n/d	André Bellehumeur	Guy Desautniers	Denise Harnois	Pierre Morel
ACHETEUR	Jacques Sarrasin	Patrice Cloutier	Robert Labelle	Cynthia Duval	Nancy Destremes	Alain Blais	Chantal Lachance	Marco Drouin
AIRE DU TERRAIN pi carré	17 060	51 322	15 042	32 292	32 291	6 300	28 363	43 057
AGE APPARENT	1968	1949	1980	1965	1966	1974	1940	1986
CONDITION DE LA BATISSE	bonne	bonne	bonne	bonne	bonne	bonne	bonne	bonne
AIRE DE LA BATISSE	1 268	1 575	967	1 733	1 649	1 471	1 612	1 509
SOUS-SOL AMÉNAGÉ	1268	1145	750	vide sanitaire	0	0	0	0
ÉVALUATION MUNICIPALE	73 800 \$	67 800 \$	82 500 \$	72 900 \$	72 600 \$	59 700 \$	55 700 \$	82 200 \$
RATIO ÉVAL.MUN./VTE	95%	97%	95%	97%	92%	100%	101%	98%
VALEUR TERRAIN	7 100 \$	12 200 \$	6 700 \$	10 900 \$	11 500 \$	4 500 \$	4 700 \$	11 500 \$
VALEUR BATISSE	70 900 \$	57 800 \$	79 800 \$	64 100 \$	67 500 \$	55 500 \$	50 300 \$	72 000 \$
VALEUR DES BATIMENTS	5 000 \$	3 500 \$	7 500 \$	4 000 \$	2 500 \$	2 500 \$	5 000 \$	- \$
VALEUR SOUS-SOL	12 680 \$	11 450 \$	7 500 \$	- \$	- \$	- \$	- \$	- \$
VALEUR DES ÉQUIPEMENTS	1 000 \$	1 000 \$	2 500 \$	- \$	500 \$	- \$	- \$	- \$
TAUX UNITAIRE BATISSE	41,18 \$	26,57 \$	64,43 \$	34,68 \$	39,11 \$	36,03 \$	28,10 \$	47,71 \$
DÉLAI DE VENTE			10 jours		273 jours			
REMARQUES	bungalow	cottage	bungalow	cottage	cottage	cottage	cottage	cottage