

Désuétude économique

DOCUMENT DE TRAVAIL INTERNE – POUR APPUYER LES TRAVAUX DU GROUPE DE TRAVAIL

11 mai 2016

Mesure de la désuétude économique :

La désuétude économique est un des trois éléments de dépréciation des immeubles, les autres étant la détérioration (dépréciation physique) et la désuétude fonctionnelle.

La désuétude économique est la perte de valeur d'un immeuble due à des causes extérieures à la propriété (Ex. : la présence d'une industrie polluante dans le voisinage pour une résidence, un surplus de bureaux vides dans un centre-ville pour un immeuble de bureaux, le déplacement des consommateurs en banlieue pour un grand magasin du centre-ville).

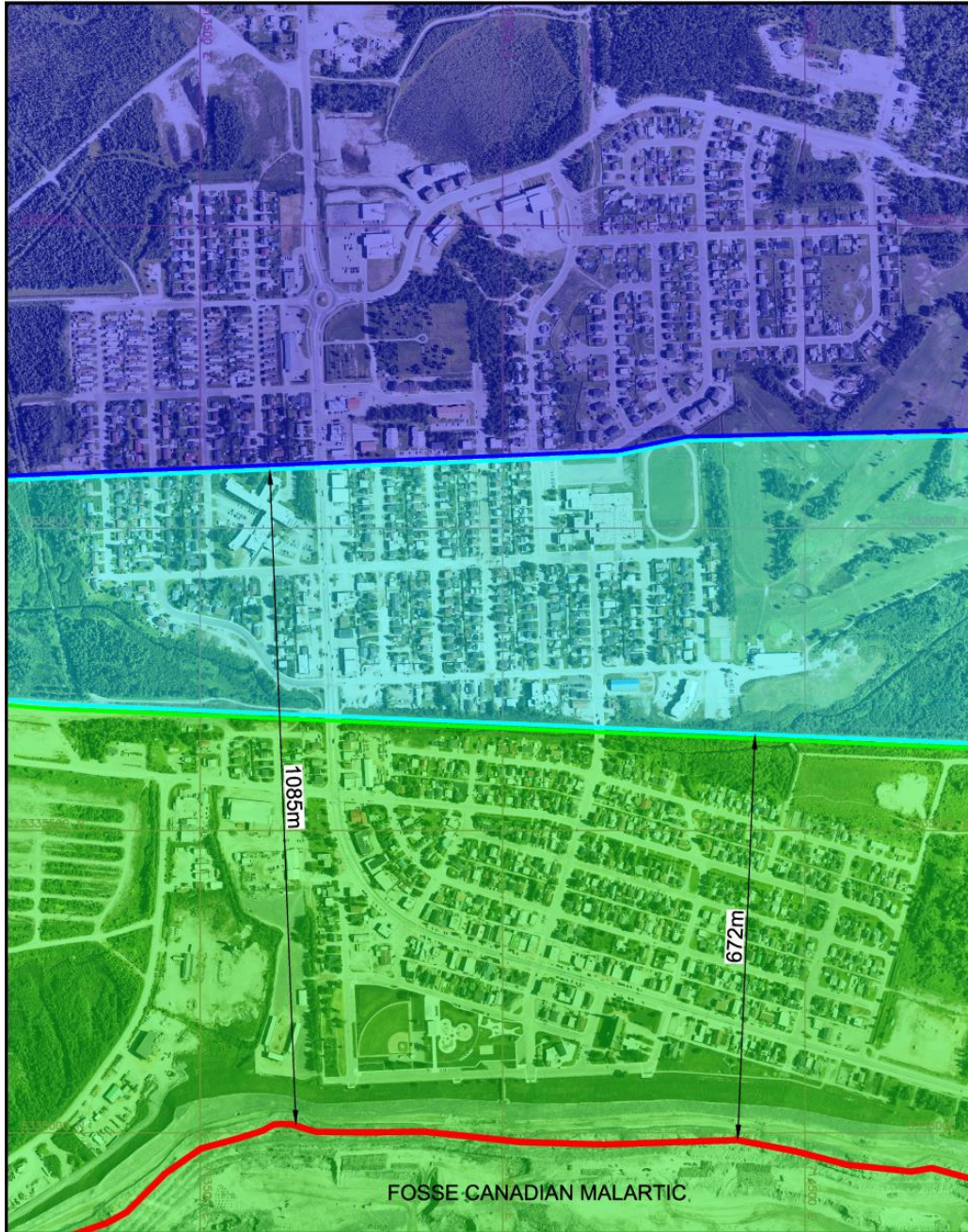
Si certaines désuétudes peuvent être corrigibles, la désuétude économique est toujours considérée comme incorrigible par l'évaluateur, car si la nuisance peut cesser ou la situation économique se rétablir, cela est indépendant de la volonté du propriétaire de l'immeuble. La désuétude économique relève donc des principes économiques d'offre, de demande et de compétitivité.

Dans ce contexte, nous avons tenté d'examiner la présence de cette désuétude économique sur les valeurs des propriétés situées dans la zone A de la ville de Malartic (voir le plan de la page suivante) en analysant le marché de la revente des propriétés résidentielles de la ville dans son ensemble et donc identifier cette source de dépréciation par le biais d'une méthode reconnue.

Nous avons constitué deux groupes de transactions, le premier couvrant la période 2005-2007 soit avant le début des opérations de la mine et le second pour les années 2014-2016. Les transactions relevées proviennent de la base de données Centris de la fédération des chambres immobilières du Québec qui contient un ensemble de transactions effectuées par le biais de courtiers immobiliers à travers le temps et qui fournit l'information physique de chacune de ces transactions nous permettant d'en tirer les éléments statistiques requis pour effectuer cette analyse.

Nous prenons comme prémisse de départ que la désuétude économique se reflète dans le prix de vente des propriétés étant situées dans la zone A (en vert) par rapport aux zones B (en bleu) et C (en mauve), car l'environnement dans lequel se situent les propriétés de la zone A est jugé moins désirable à cause de la proximité des installations minières et des désagréments que cela cause au voisinage depuis sa mise en exploitation.

Nous avons été en mesure de répertorier 59 transactions dont 20 sont situées dans la zone A et 39 dans les zones B et C pour les ventes 2005-2007 alors que 53 transactions ont été relevées pour le second échantillon 2014-2016 dont 13 sont situées dans la zone A et 40 dans les zones B et C de la ville. Les 2 tableaux résumant les transactions relevées suivent le plan de la page suivante.



LÉGENDE:

■ ZONE A	= COMPENSATION ET ACQUISITION
■ ZONE B	= COMPENSATION
■ ZONE C	= COMPENSATION

Zones visées par les Programmes de compensation et d'acquisition

VERSION PRÉLIMINAIRE DOCUMENT POUR CONSULTATION	Dessiné par: MATHIEU BOURGET	Date: 2016/03/24	Echelle: 1:6000
	Approuvé par:	Date:	No. Dessin:
	Référence:		Révision:



Ventes 2005-2007

# Centris	Date	Adresse	Zone	Type	Année	Prix vendu	Délai de vente	Superficie habitable	Superficie du terrain	Éval. Terrain	Éval. Bâtiment	Éval. Totale	Prix au pi2	Garantie légale	Commentaires
401316	09-03-2005	1330 Av. du Dr Brousseau	Zone C	Mobile	1977	40,000 \$	275	910	4452	5,400 \$	43,500 \$	48,900 \$	43.96 \$	oui	Sous-sol
401441	15-03-2005	420 rue La Salle	Zone A	Plain-pied	1955	28,000 \$	261	520	5000	6,500 \$	33,500 \$	40,000 \$	53.85 \$	non	
402177	03-03-2005	131 Av. Fournière	Zone A	Plain-pied	Inconnue	30,000 \$	161	768	4945	6,400 \$	33,100 \$	39,500 \$	39.06 \$	non	Sous-sol
402397	21-04-2005	70 Av. Centrale Nord	Zone A	à étages	Inconnue	37,000 \$	183	1396	5400	6,700 \$	36,500 \$	43,200 \$	26.50 \$	oui	Garage
402513	04-01-2005	1210 Av. des Bois	Zone B	Plain-pied	1979	75,500 \$	58	989	7000	7,500 \$	69,000 \$	76,500 \$	76.34 \$	oui	Sous-sol et abri d'auto
402627	09-02-2005	530 Av. Centrale Sud	Zone A	à étages	1946	13,000 \$	76	624	5000	6,000 \$	25,200 \$	31,200 \$	20.83 \$	non	Garage
500124	21-04-2005	421 Av. Centrale N.	Zone B	Plain-pied	Inconnue	60,000 \$	38	900	5000	6,500 \$	45,400 \$	51,900 \$	66.67 \$	oui	Sous-sol
500275	20-04-2005	470 rue Laurier	Zone A	Plain-pied	1974	81,000 \$	75	1094	6600	7,300 \$	46,700 \$	54,000 \$	74.04 \$	oui	Sous-sol
500469	19-07-2006	390 rue Laval	Zone A	à étages	Inconnue	50,000 \$	511	1200	6949	7,500 \$	33,800 \$	41,300 \$	41.67 \$	oui	Sous-sol
500697	31-7-2006	1310 Av. du Dr Brousseau	Zone C	Mobile	1973	16,000 \$	494	980	5536	6,000 \$	25,200 \$	31,200 \$	16.33 \$	non	
500716	22-07-2005	500 Av. des Erables	Zone B	à étages	1946	27,000 \$	120	1584	4899	6,400 \$	39,600 \$	46,000 \$	17.05 \$	non	
501152	08-12-2005	381 Av. d'Abitibi	Zone A	Plain-pied	Inconnue	62,500 \$	202	901	6398	7,000 \$	36,900 \$	43,900 \$	69.37 \$	oui	Garage
501320	28-7-2005	1341 Av. du Dr Brousseau	Zone C	Mobile	Inconnue	38,500 \$	38	868	3900	5,100 \$	28,800 \$	33,900 \$	44.35 \$	oui	
501468	22-02-2006	671 Av. Dargis-Ménard	Zone C	à étages	2000	125,000 \$	232	1220	12700	1,200 \$	89,500 \$	90,700 \$	102.46 \$	oui	Garage
501615	04-10-2005	1330 Av. du Dr Brousseau	Zone C	Mobile	1977	45,000 \$	75	910	4452	5,400 \$	37,100 \$	42,500 \$	49.45 \$	oui	Sous-sol
501639	21-02-2006	400 rue Laval	Zone A	Plain-pied	1944	45,000 \$	214	1012	4871	6,500 \$	45,500 \$	52,000 \$	44.47 \$	non	Sous-sol et garage
501663	30-11-2005	1471 Av. du Dr Brousseau	Zone C	Plain-pied	Inconnue	90,000 \$	124	1105	6601	7,700 \$	74,200 \$	81,900 \$	81.45 \$	oui	Sous-sol
501771	18-10-2005	431, 2e Avenue	Zone B	à étages	Inconnue	37,000 \$	63	1026	5000	6,500 \$	37,400 \$	43,900 \$	36.06 \$	oui	Sous-sol
501912	08-12-2005	1370 Av. du Dr Brousseau	Zone C	Mobile	Inconnue	32,000 \$	92	913	4528	5,500 \$	36,400 \$	41,900 \$	35.05 \$	oui	
502421	18-04-2006	871 rue Laurier	Zone A	Plain-pied	Inconnue	35,000 \$	137	1253	5000	6,500 \$	31,200 \$	37,700 \$	27.93 \$	non	
600155	30-05-2006	490 Av. Dargis-Ménard	Zone B	à étages	1950	62,000 \$	124	1040	5000	6,500 \$	51,500 \$	58,000 \$	59.62 \$	non	Garage
600189	25-09-2006	371 Av. d'Abitibi	Zone A	Plain-pied	1940	65,000 \$	237	800	6400	7,000 \$	38,600 \$	45,600 \$	81.25 \$	oui	Sous-sol et garage
600368	31-03-2006	541, 2e Avenue	Zone B	à étages	1950	45,000 \$	35	768	5000	6,500 \$	30,100 \$	36,600 \$	58.59 \$	oui	
600401	24-05-2006	1360 Av. de la Quebco	Zone C	Mobile	1976	25,000 \$	93	819	3970	5,200 \$	34,300 \$	39,500 \$	30.53 \$	non	
600422	24-04-2006	471, 2e Avenue	Zone B	à étages	1946	38,000 \$	49	884	5000	6,500 \$	41,000 \$	47,500 \$	42.99 \$	non	Sous-sol et garage
600423	23-05-2006	1240 Av. de la Quebco	Zone C	Plain-pied	1978	95,000 \$	77	1440	15400	11,700 \$	96,700 \$	108,400 \$	65.97 \$	oui	Sous-sol et garage
600609	14-06-2006	431, 7e Avenue	Zone B	à paliers	1994	135,000 \$	76	1260	6000	7,800 \$	123,000 \$	130,800 \$	107.14 \$	oui	Sous-sol et garage
600845	21-08-2006	1200 Av. des Bois	Zone B	Plain-pied	Inconnue	107,000 \$	118	1075	7000	7,500 \$	69,300 \$	76,800 \$	99.53 \$	oui	Sous-sol
601057	23-03-2007	400 rue la Salle	Zone A	Plain-pied	Inconnue	72,000 \$	301	528	5002	6,500 \$	34,300 \$	40,800 \$	136.36 \$	oui	Sous-sol et garage
601147	04-10-2006	401 rue des Saules	Zone B	Plain-pied	Inconnue	50,000 \$	119	960	6422	7,700.00 \$	51,800.00 \$	59,500.00 \$	52.08 \$	oui	Sous-sol et garage
601190	13-10-2006	781 rue Laurier	Zone A	Plain-pied	Inconnue	39,000 \$	122	1024	5000	6,500 \$	37,900 \$	44,400 \$	38.09 \$	non	Sous-sol et garage
601220	26-07-2006	450, 2e Avenue	Zone B	à étages	Inconnue	38,000 \$	40	169	5016	6,500 \$	42,600 \$	49,100 \$	224.85 \$	non	Garage
601317	03-10-2006	750 rue Laval	Zone A	à étages	Inconnue	79,000 \$	94	1270	5000	6,900 \$	29,500 \$	36,400 \$	62.20 \$	oui	
601354	08-11-2006	740 rue Frontenac	Zone A	Plain-pied	1985	72,000 \$	139	832	500	6,500 \$	38,800 \$	45,300 \$	86.54 \$	oui	Sous-sol partiellement fini et garage
601539	05-10-2006	511 rue Montcalm	Zone A	à étages	Inconnue	20,000 \$	63	999	5000	6,000 \$	27,900 \$	33,900 \$	20.02 \$	non	
601579	31-08-2006	471 Av. La Sarre	Zone A	à étages	1939	40,000 \$	87	1440	5000	6,000 \$	44,900 \$	50,900 \$	27.78 \$	non	Garage
601583	31-08-2006	1371 Av. des Bois	Zone C	Mobile	Inconnue	55,000 \$	22	968	4265	5,300 \$	33,700 \$	39,000 \$	56.82 \$	oui	
601652	19-09-2006	333 Av. du Parc	Zone A	Plain-pied	1959	110,000 \$	29	1104	9175	8,600 \$	53,300 \$	61,900 \$	99.64 \$	oui	Sous-sol et garage
601698	29-09-2006	661 rue Laurier	Zone C	Duplex	Inconnue	24,000 \$	128	920	5006	6,500 \$	36,800 \$	43,300 \$	26.09 \$	non	Garage
601919	19-04-2007	430, 1ere Avenue	Zone B	à étages	1940	30,000 \$	197	912	5000	6,500 \$	24,800 \$	31,300 \$	32.89 \$	non	Sous-sol et garage
602149	21-12-2006	1291 Av. des Étoiles	Zone C	Plain-pied	1979	117,000 \$	43	1808	8050	8,000 \$	82,700 \$	90,700 \$	64.71 \$	oui	Sous-sol et garage
602210	28-09-2007	740 rue Laval	Zone C	Duplex	1943	53,000 \$	311	2880	4339	6,100 \$	41,000 \$	47,100 \$	18.40 \$	non	Sous-sol
602237	06-04-2007	261 Av. Fournière	Zone A	Plain-pied	1939	20,500 \$	130	384	5000	6,300 \$	25,700 \$	32,000 \$	53.39 \$	non	Sous-sol et garage
602257	18-12-2006	1311 Av. des Bois	Zone C	Mobile	1976	29,000 \$	14	980	4507	5,500 \$	29,700 \$	35,200 \$	29.59 \$	oui	
700086	19-04-2007	1491 Av. des Étoiles	Zone C	Plain-pied	1997	124,500 \$	93	925	6900	7,800 \$	67,500 \$	75,300 \$	134.59 \$	oui	Sous-sol
700121	16-08-2007	710 rue Laval	Zone C	Duplex	Inconnue	92,500 \$	212	3000	6134	7,100 \$	55,000 \$	62,100 \$	30.83 \$	oui	Sous-sol et garage
700249	24-04-2007	1290 Av. des Étoiles	Zone C	Plain-pied	Inconnue	109,000 \$	70	816	7000	8,000 \$	67,300 \$	75,300 \$	133.58 \$	oui	Sous-sol et garage
700419	29-03-2007	490, 1ere Avenue	Zone B	à étages	Inconnue	59,500 \$	22	900	5000	6,500 \$	36,000 \$	42,500 \$	66.11 \$	oui	Sous-sol et garage
700437	02-05-2007	430, 3eme Avenue	Zone B	Plain-pied	1940	56,000 \$	264	1281	5012	6,500 \$	43,000 \$	49,500 \$	43.72 \$	oui	Abri d'auto
700629	11-06-2007	470, 1ere Avenue	Zone B	Plain-pied	Inconnue	132,500 \$	59	2310	10000	9,000 \$	90,800 \$	99,800 \$	57.36 \$	oui	Garage
700634	02-05-2007	400, 3eme Avenue	Zone B	Plain-pied	Inconnue	74,000 \$	19	896	4914	6,400 \$	43,700 \$	50,100 \$	82.59 \$	oui	Garage
700658	22-08-2007	460 Av. Renaud	Zone C	Plain-pied	Inconnue	95,000 \$	127	1,057	7,500	8,300.00 \$	52,600.00 \$	60,900.00 \$	89.88 \$	oui	Sous-sol
700690	01-05-2007	1433 Av. des Étoiles	Zone C	à étages	Inconnue	85,000 \$	8	1217	3450	6,000 \$	57,900 \$	63,900 \$	69.84 \$	oui	Sous-sol
700854	27-07-2007	451 Av. Centrale N.	Zone B	à étages	1948	72,500 \$	77	1238	5000	6,500 \$	39,900 \$	46,400 \$	58.56 \$	oui	Garage
701176	26-11-2007	351 rue Royale	Zone A	à étages	1949	150,000 \$	151	2084	34400	18,600 \$	44,900 \$	63,500 \$	71.98 \$	non	Sous-sol et garage
701346	03-10-2007	490, 7e Avenue	Zone B	à étages	1981	123,500 \$	27	3024	7200	8,400 \$	82,600 \$	91,000 \$	40.84 \$	oui	Sous-sol et garage
701531	18-09-2007	531, 2eme Avenue	Zone B	à étages	Inconnue	75,000 \$	15	1250	5000	6,500 \$	27,900 \$	34,400 \$	60.00 \$	oui	Garage
701692	03-10-2007	450, 7eme Avenue	Zone B	Plain-pied	Inconnue	128,000 \$	13	761	7202	8,400 \$	82,200 \$	90,600 \$	168.20 \$	oui	Sous-sol et garage
701730	03-12-2007	890 rue Jacques-Cartier	Zone A	Plain-pied	1940	95,000 \$	61	1200	10915	13,400 \$	36,900 \$	50,300 \$	79.17 \$	oui	Sous-sol



Ventes 2014-2016

# Centris	Date	Adresse	Zone	Type	Année	Prix	Délai de vente	Sup. habitable	Superficie du terrain	Évaluation municipale			Prix au pi2	Garantie légale	Commentaires :
										Terrain	Bâtiment	Total			
17567403	01-02-2014	111 Av. Fournière	Zone A	plain pied	1939	65 000 \$	32	877	5 000	12 000 \$	55 500 \$	67 500 \$	74,12 \$	non	garage, vendu sans garantie légale
26365297	05-11-2015	111 Av. Fournière	Zone A	plain pied	1939	135 000 \$	37	877	5 000	16 500 \$	107 500 \$	124 000 \$	153,93 \$	non	sous-sol, garage, vendu sans garantie légale
10624429	15-10-2015	81 Av. Hochelaga	Zone A	plain pied	1960	136 000 \$	49	950	5 633	16 500 \$	87 500 \$	104 000 \$	143,16 \$	oui	sous-sol,
14339234	14-01-2014	790 rue Jacques-Cartier	Zone A	plain pied	1978	117 000 \$	11	1 156	5 000	11 500 \$	105 000 \$	116 500 \$	101,21 \$	oui	sous-sol, garage, prix de départ 170k
14324247	17-04-2015	866 rue Jacques-Cartier	Zone A	plain pied	1939	89 000 \$	134	976	5 445	18 000 \$	61 000 \$	79 000 \$	91,19 \$	non	sous-sol partiel, vendu sans garantie légale
24545377	30-01-2015	400 rue la Salle	Zone A	à étages	1935	72 000 \$	51	1 056	5 100	12 000 \$	69 500 \$	81 500 \$	68,18 \$	non	garage, vendu sans garantie légale
20299016	05-02-2015	860-862 rue La Salle	Zone A	à étages	inconnue	186 000 \$	76	1 782	5 000	16 500 \$	155 500 \$	172 000 \$	104,38 \$	oui	sous-sol, duplex
17449626	04-06-2014	640 rue Laurier	Zone A	à étages	inconnue	38 000 \$	37	1 190	N/D	17 500 \$	73 500 \$	91 000 \$	31,93 \$	non	vendu sans garanti légale, besoin de réno
20133336	15-07-2014	640 rue Laurier	Zone A	à étages	inconnue	113 000 \$	19	1 190	N/D	17 500 \$	73 500 \$	91 000 \$	94,96 \$	non	rénovée mais vendue sans garantie légale
13326860	23-03-2015	741 rue Laurier	Zone A	à étages	inconnue	115 000 \$	110	1 123	5 000	16 500 \$	82 500 \$	99 000 \$	102,40 \$	oui	sous-sol, garage
9292600	20-05-2014	751 rue Laurier	Zone A	à étages	1946	184 000 \$	72	1 560	5 000	16 500 \$	163 500 \$	180 000 \$	117,95 \$	non	sous-sol et garage, contrat de vente Osisko
12361136	07-08-2014	761 rue Laurier	Zone A	à étages	1946	145 000 \$	151	1 041	5 000	16 500 \$	115 500 \$	132 000 \$	139,29 \$	non	garage
17241344	29-09-2015	990 rue Laurier	Zone A	plain pied	1947	90 000 \$	349	990	5 000	16 500 \$	103 500 \$	120 000 \$	90,91 \$	non	garage
25037354	28-05-2015	440, 1ere Avenue	Zone B	plain pied	1959	159 000 \$	43	1 092	5 008	19 000 \$	107 000 \$	126 000 \$	145,60 \$	oui	sous-sol
11056999	14-09-2014	431, 2e avenue	Zone B	à étages	1940	170 000 \$	16	1 666	5 010	19 000 \$	194 000 \$	213 000 \$	102,04 \$	oui	sous-sol, garage (2 listings expirés 189k et 178k avant)
15521228	02-05-2014	540, 2e Avenue	Zone B	à étages	inconnue	119 000 \$	31	1 026	5 000	18 500 \$	83 500 \$	102 000 \$	115,98 \$	oui	sous-sol, garage
15233463	18-02-2016	570, 3e Avenue	Zone B	à étages	1948	145 000 \$	282	1 100	5 002	19 000 \$	110 000 \$	129 000 \$	131,82 \$	non	sous-sol, garage
24214063	28-05-2015	590, 3e Avenue	Zone B	à étages	1949	141 000 \$	217	1 241	5 002	19 000 \$	102 000 \$	121 000 \$	113,62 \$	oui	sous-sol, garage
12377537	16-11-2015	1151 Av. des Bois	Zone B	plain pied	1983	170 000 \$	77	N/D	7 000	20 500 \$	145 500 \$	166 000 \$		oui	sous-sol, abri d'auto
23788254	27-01-2015	1181 Av. des Bois	Zone B	plain pied	1982	165 200 \$	18	912	14 000	27 500 \$	156 000 \$	183 500 \$	181,14 \$	non	sous-sol, abri d'auto
17674044	05-10-2015	431 Av. Centrale N.	Zone B	à étages	1947	146 000 \$	14	1 779	5 010	18 500 \$	96 500 \$	115 000 \$	82,07 \$	oui	sous-sol
27000667	09-04-2014	441 Av. Centrale N.	Zone B	à étages	inconnue	166 000 \$	44	1 456	5 000	11 500 \$	135 000 \$	146 500 \$	114,01 \$	oui	sous-sol, garage
9094144	09-03-2014	571 Av. Dargis-Ménard	Zone B	plain pied	inconnue	100 000 \$	300	946	5 002	11 500 \$	104 000 \$	115 500 \$	105,71 \$	non	sous-sol, garage, prix départ 129k, vendue 116k en 2010
27397750	03-03-2014	501 rue des Érables	Zone B	plain pied	inconnue	60 000 \$	53	N/D	5 011	11 000 \$	42 500 \$	53 500 \$		non	succession, prix départ 69k
15861459	28-04-2014	1181 Av. de la Quebco	Zone B	plain pied	1978	180 000 \$	227	987	7 000	20 500 \$	172 500 \$	193 000 \$	182,37 \$	oui	sous-sol et garage, prix de départ 210k
17964693	23-03-2015	460 Av. Renaud	Zone B	plain pied	1962	154 000 \$	19	1 057	7 500	19 500 \$	123 500 \$	144 000 \$	145,70 \$	oui	sous-sol
13734914	30-06-2015	480 Av. Renaud	Zone B	plain pied	1963	148 000 \$	8	968	7 500	19 500 \$	114 500 \$	134 000 \$	152,89 \$	oui	sous-sol, abri d'auto
14740536	18-4-2016	1005 rue de l'Harricana	Zone B	plain pied/j	2012	159 000 \$	31	819	4 216	15 000 \$	161 000 \$	176 000 \$	194,14 \$	oui	sous-sol
21821572	20-05-2014	402 Armand-Dumas	Zone C	plain pied	inconnue	155 000 \$	32	1 005	7 174	29 000 \$	93 000 \$	122 000 \$	154,23 \$	non	sous-sol, garage
26948276	04-03-2016	465 rue Armand-Dumas	Zone C	plain pied	inconnue	270 000 \$	9	1 975	12 667	36 500 \$	213 500 \$	250 000 \$	136,71 \$	oui	sous-sol, garage
25559856	14-11-2014	475 rue Armand-Dumas	Zone C	plain pied	inconnue	200 000 \$	151	832	6 006	27 000 \$	137 000 \$	164 000 \$	240,38 \$	oui	sous-sol, garage
18425082	17-07-2014	515 rue Armand-Dumas	Zone C	plain pied	2010	208 000 \$	15	1 004	6 791	28 000 \$	185 000 \$	213 000 \$	207,17 \$	oui	sous-sol
17696701	05-01-2016	1361 Av. des Bois	Zone C	mobile	1977	130 000 \$	39	919	4 265	14 500 \$	101 000 \$	115 500 \$	141,46 \$	oui	garage
20779575	25-03-2015	1390 Av. des Bois	Zone C	mobile	1978	110 000 \$	51	840	4 173	14 000 \$	92 500 \$	106 500 \$	130,95 \$	non	garage
9185218	23-06-2015	851 Av. Chartier	Zone C	à étages	2012	199 000 \$	357	1 076	5 112	19 000 \$	173 500 \$	192 500 \$	184,94 \$	oui	sous-sol, garage
17403193	20-02-2016	1181 Av. du Dr Brousseau	Zone C	plain pied	1978	185 000 \$	221	977	7 000	20 500 \$	146 500 \$	167 000 \$	189,36 \$	oui	sous-sol, garage
13680173	27-08-2014	1201 Av. du Dr Brousseau	Zone C	plain pied	inconnue	180 000 \$	71	960	7 000	20 500 \$	150 500 \$	171 000 \$	187,50 \$	oui	triplex
9599943	22-07-2014	1240 Av. du Dr Brousseau	Zone C	plain pied	1979	157 000 \$	51	960	7 964	21 500 \$	135 000 \$	156 500 \$	163,54 \$	oui	sous-sol, abri d'auto
11162350	22-10-2015	1380 Av. du Dr Brousseau	Zone C	mobile	1978	99 000 \$	23	889	4 527	14 500 \$	64 500 \$	79 000 \$	111,36 \$	oui	
11988756	11-02-2015	1401 Av. du Dr Brousseau	Zone C	mobile	1978	110 000 \$	63	N/D	5 312	15 500 \$	102 500 \$	118 000 \$		non	garage
23276746	26-11-2015	1241 Av. des Étoiles	Zone C	plain pied	1975	202 500 \$	127	877	7 964	21 500 \$	98 000 \$	119 500 \$	230,90 \$	oui	sous-sol, abri d'auto
22585087	07-05-2015	1260 Av. des Étoiles	Zone C	plain pied	1984	185 000 \$	185	1 194	7 000	19 000 \$	147 000 \$	166 000 \$	154,94 \$	non	garage
23285527	26-2-2016	1291 Av. des Étoiles	Zone C	plain pied	1978	179 000 \$	126	884	8 050	21 500 \$	200 500 \$	222 000 \$	202,49 \$	oui	sous-sol, garage
22850449	04-05-2015	1300 Av. des Étoiles	Zone C	plain pied	1981	174 000 \$	14	988	6 914	19 000 \$	171 500 \$	190 500 \$	176,11 \$	non	sous-sol, garage, vendu plus cher que demandé
19659743	12-04-2015	1350 Av. des Étoiles	Zone C	mobile	2010	147 000 \$	41	1 072	4 320	18 500 \$	122 000 \$	140 500 \$	137,13 \$	oui	
17525457	17-04-2015	1360 Av. des Étoiles	Zone C	mobile	2010	154 000 \$	185	1 076	4 368	18 500 \$	126 500 \$	145 000 \$	143,12 \$	oui	
23610462	02-07-2015	1421 Av. des Étoiles	Zone C	à étages	1990	165 000 \$	141	1 440	3 450	13 000 \$	150 500 \$	163 500 \$	114,58 \$	oui	jumelé, sous-sol
15409289	11-02-2014	1451 Av. des Étoiles	Zone C	plain pied	inconnue	155 000 \$	204	774	3 450	8 500 \$	99 000 \$	107 500 \$	200,26 \$	oui	sous-sol, garage
28773766	25-02-2015	661 Av. Miquelon	Zone C	plain pied	1996	177 000 \$	20	921	6 006	27 000 \$	139 500 \$	166 500 \$	192,18 \$	non	sous-sol
9920784	30-05-2014	371 rue des Pins	Zone C	à étages	inconnue	204 000 \$	347	843	5 929	19 500 \$	104 000 \$	123 500 \$	241,99 \$	oui	sous-sol et garage
19738000	06-07-2015	380 rue des Pins	Zone C	plain pied	2010	175 000 \$	301	974	8 189	30 500 \$	160 000 \$	190 500 \$	179,67 \$	non	sous-sol
17810010	06-10-2014	550 rue Régine-Lanoix	Zone C	à étages	1946	181 000 \$	217	1 808	6 525	28 000 \$	166 000 \$	194 000 \$	100,11 \$	non	sous-sol, en conversion
17203549	04-03-2015	555 rue Régine-Lanoix	Zone C	plain pied	1980	169 000 \$	366	1 153	5 991	27 000 \$	137 000 \$	164 000 \$	146,57 \$	non	sous-sol



Le tableau suivant présente un sommaire des résultats de nos recherches, ou les transactions sont présentées en les regroupant par secteur géographique selon les zones A, B et C.

Au départ, 20 transactions ont été exclues de l'analyse, dont 14 maisons mobiles et 3 duplex situés en zone C, une vente de propriété située en zone A qui a fait l'objet de travaux substantiels avant d'être revendue par la suite, ainsi que 2 propriétés situées en zone B, pour lesquelles les superficies habitables n'étaient pas disponibles. Ces transactions sont surlignées en gris sur les tableaux précédents.

Les ventes par zones démontrent les résultats suivants :

Ventes par zone 2005-2007

# Centris	Date	Adresse	Zone	Type	Année	Prix vendu	Délai de vente	Superficie habitable	Superficie du terrain	Éval. Terrain	Éval. Bâtiment	Éval. Totale	Prix au pi2	Garantie légale	Commentaires
401441	15-03-2005	420 rue La Salle	Zone A	Plain pied	1955	28,000 \$	261	520	5000	6,500 \$	33,500 \$	40,000 \$	53.85 \$	non	
402177	03-03-2005	131 Av. Fournière	Zone A	Plain pied	Inconnue	30,000 \$	161	768	4945	6,400 \$	33,100 \$	39,500 \$	39.06 \$	non	Sous-sol
402397	21-04-2005	70 Av. Centrale Nord	Zone A	à étages	Inconnue	37,000 \$	183	1396	5400	6,700 \$	36,500 \$	43,200 \$	26.50 \$	oui	Garage
402627	09-02-2005	530 Av. Centrale Sud	Zone A	à étages	1946	13,000 \$	76	624	5000	6,000 \$	25,200 \$	31,200 \$	20.83 \$	non	Garage
500275	20-04-2005	470 rue Laurier	Zone A	Plain pied	1974	81,000 \$	75	1094	6600	7,300 \$	46,700 \$	54,000 \$	74.04 \$	oui	Sous-sol
500469	19-07-2006	390 rue Laval	Zone A	à étages	Inconnue	50,000 \$	511	1200	6949	7,500 \$	33,800 \$	41,300 \$	41.67 \$	oui	Sous-sol
501152	08-12-2005	381 Av. d'Abitibi	Zone A	Plain pied	Inconnue	62,500 \$	202	901	6398	7,000 \$	36,900 \$	43,900 \$	69.37 \$	oui	Garage
501639	21-02-2006	400 rue Laval	Zone A	Plain pied	1944	45,000 \$	214	1012	4871	6,500 \$	45,500 \$	52,000 \$	44.47 \$	non	Sous-sol et garage
502421	18-04-2006	871 rue Laurier	Zone A	Plain pied	Inconnue	35,000 \$	137	1253	5000	6,500 \$	31,200 \$	37,700 \$	27.93 \$	non	
600189	25-09-2006	371 Av. d'Abitibi	Zone A	Plain pied	1940	65,000 \$	237	800	6400	7,000 \$	38,600 \$	45,600 \$	81.25 \$	oui	Sous-sol et garage
601057	23-03-2007	400 rue la Salle	Zone A	Plain pied	Inconnue	72,000 \$	301	528	5002	6,500 \$	34,300 \$	40,800 \$	136.36 \$	oui	Sous-sol et garage
601190	13-10-2006	781 rue Laurier	Zone A	Plain pied	Inconnue	39,000 \$	122	1024	5000	6,500 \$	37,900 \$	44,400 \$	38.09 \$	non	Sous-sol et garage
601317	03-10-2006	750 rue Laval	Zone A	à étages	Inconnue	79,000 \$	94	1270	5000	6,900 \$	29,500 \$	36,400 \$	62.20 \$	oui	
601354	08-11-2006	740 rue Frontenac	Zone A	Plain pied	1985	72,000 \$	139	832	500	6,500 \$	38,800 \$	45,300 \$	86.54 \$	oui	Sous-sol partiellement fini et garage
601539	05-10-2006	511 rue Montcalm	Zone A	à étages	Inconnue	20,000 \$	63	999	5000	6,000 \$	27,900 \$	33,900 \$	20.02 \$	non	
601579	31-08-2006	471 Av. La Sarre	Zone A	à étages	1939	40,000 \$	87	1440	5000	6,000 \$	44,900 \$	50,900 \$	27.78 \$	non	Garage
601652	19-09-2006	333 Av. du Parc	Zone A	Plain pied	1959	110,000 \$	29	1104	9175	8,600 \$	53,300 \$	61,900 \$	99.64 \$	oui	Sous-sol et garage
602237	06-04-2007	261 Av. Fournière	Zone A	Plain pied	1939	20,500 \$	130	384	5000	6,300 \$	25,700 \$	32,000 \$	53.39 \$	non	Sous-sol et garage
701176	26-11-2007	351 rue Royale	Zone A	à étages	1949	150,000 \$	151	2084	34400	18,600 \$	44,900 \$	63,500 \$	71.98 \$	non	Sous-sol et garage
701730	03-12-2007	890 rue Jacques-Cartier	Zone A	Plain pied	1940	95,000 \$	61	1200	10915	13,400 \$	36,900 \$	50,300 \$	79.17 \$	oui	Sous-sol



# Centris	Date	Adresse	Zone	Type	Année	Prix vendu	Délai de vente	Superficie habitable	Superficie du terrain	Éval. Terrain	Éval. Bâtiment	Éval. Totale	Prix au pi2	Garantie légale	Commentaires
402513	04-01-2005	1210 Av. des Bois	Zone B	Plain pied	1979	75,500 \$	58	989	7000	7,500.00 \$	69,000.00 \$	76,500.00 \$	76.34 \$	oui	Sous-sol et abri d'auto
500124	21-04-2005	421 Av. Centrale N.	Zone B	Plain pied	Inconnue	60,000 \$	38	900	5000	6,500.00 \$	45,400.00 \$	51,900.00 \$	66.67 \$	oui	Sous-sol
500716	22-07-2005	500 Av. des Érables	Zone B	à étages	1946	27,000 \$	120	1584	4899	6,400.00 \$	39,600.00 \$	46,000.00 \$	17.05 \$	non	
501771	18-10-2005	431, 2e Avenue	Zone B	à étages	Inconnue	37,000 \$	63	1026	5000	6,500.00 \$	37,400.00 \$	43,900.00 \$	36.06 \$	oui	Sous-sol
600155	30-05-2006	490 Av. Dargis-Ménard	Zone B	à étages	1950	62,000 \$	124	1040	5000	6,500.00 \$	51,500.00 \$	58,000.00 \$	59.62 \$	non	Garage
600368	31-03-2006	541, 2e Avenue	Zone B	à étages	1950	45,000 \$	35	768	5000	6,500.00 \$	30,100.00 \$	36,600.00 \$	58.59 \$	oui	
600422	24-04-2006	471, 2e Avenue	Zone B	à étages	1946	38,000 \$	49	884	5000	6,500.00 \$	41,000.00 \$	47,500.00 \$	42.99 \$	non	Sous-sol et garage
600609	14-06-2006	431, 7e Avenue	Zone B	à paliers	1994	135,000 \$	76	1260	6000	7,800.00 \$	123,000.00 \$	130,800.00 \$	107.14 \$	oui	Sous-sol et garage
600845	21-08-2006	1200 Av. des Bois	Zone B	Plain pied	Inconnue	107,000 \$	118	1075	7000	7,500.00 \$	69,300.00 \$	76,800.00 \$	99.53 \$	oui	Sous-sol
601147	04-10-2006	401 rue des Saules	Zone B	Plain pied	Inconnue	50,000 \$	119	960	6422	7,700.00 \$	51,800.00 \$	59,500.00 \$	52.08 \$	oui	Sous-sol et garage
601220	26-07-2006	450, 2e Avenue	Zone B	à étages	Inconnue	38,000 \$	40	169	5016	6,500.00 \$	42,600.00 \$	49,100.00 \$	224.85 \$	non	Garage
601919	19-04-2007	430, 1ere Avenue	Zone B	à étages	1940	30,000 \$	197	912	5000	6,500.00 \$	24,800.00 \$	31,300.00 \$	32.89 \$	non	Sous-sol et garage
700419	29-03-2007	490, 1ere Avenue	Zone B	à étages	Inconnue	59,500 \$	22	900	5000	6,500.00 \$	36,000.00 \$	42,500.00 \$	66.11 \$	oui	Sous-sol et garage
700437	02-05-2007	430, 3eme Avenue	Zone B	Plain pied	1940	56,000 \$	264	1281	5012	6,500.00 \$	43,000.00 \$	49,500.00 \$	43.72 \$	oui	Abri d'auto
700629	11-06-2007	470, 1ere Avenue	Zone B	Plain pied	Inconnue	132,500 \$	59	2310	10000	9,000.00 \$	90,800.00 \$	99,800.00 \$	57.36 \$	oui	Garage
700634	02-05-2007	400, 3eme Avenue	Zone B	Plain pied	Inconnue	74,000 \$	19	896	4914	6,400.00 \$	43,700.00 \$	50,100.00 \$	82.59 \$	oui	Garage
700658	22-08-2007	460 Av. Renaud	Zone B	plain pied	1962	95,000 \$	127	1,057	7,500	8,300.00 \$	52,600.00 \$	60,900.00 \$	89.88 \$	oui	sous-sol
700854	27-07-2007	451 Av. Centrale N.	Zone B	à étages	1948	72,500 \$	77	1238	5000	6,500.00 \$	39,900.00 \$	46,400.00 \$	58.56 \$	oui	Garage
701346	03-10-2007	490, 7e Avenue	Zone B	à étages	1981	123,500 \$	27	3024	7200	8,400.00 \$	82,600.00 \$	91,000.00 \$	40.84 \$	oui	Sous-sol et garage
701531	18-09-2007	531, 2eme Avenue	Zone B	à étages	Inconnue	75,000 \$	15	1250	5000	6,500.00 \$	27,900.00 \$	34,400.00 \$	60.00 \$	oui	Garage
701692	03-10-2007	450, 7eme Avenue	Zone B	Plain pied	Inconnue	128,000 \$	13	761	7202	8,400.00 \$	82,200.00 \$	90,600.00 \$	168.20 \$	oui	Sous-sol et garage

# Centris	Date	Adresse	Zone	Type	Année	Prix vendu	Délai de vente	Superficie habitable	Superficie du terrain	Éval. Terrain	Éval. Bâtiment	Éval. Totale	Prix au pi2	Garantie légale	Commentaires
501468	22-02-2006	671 Av. Dargis-Ménard	Zone C	à étages	2000	125,000 \$	232	1220	12700	1,200 \$	89,500 \$	90,700 \$	102.46 \$	oui	Garage
501663	30-11-2005	1471 Av. du Dr Brousseau	Zone C	Plain pied	Inconnue	90,000 \$	124	1105	6601	7,700 \$	74,200 \$	81,900 \$	81.45 \$	oui	Sous-sol
600423	23-05-2006	1240 Av. de la Quebco	Zone C	Plain pied	1978	95,000 \$	77	1440	15400	11,700 \$	96,700 \$	108,400 \$	65.97 \$	oui	Sous-sol et garage
602149	21-12-2006	1291 Av. des Étoiles	Zone C	Plain pied	1979	117,000 \$	43	1808	8050	8,000 \$	82,700 \$	90,700 \$	64.71 \$	oui	Sous-sol et garage
700086	19-04-2007	1491 Av. des Étoiles	Zone C	Plain pied	1997	124,500 \$	93	925	6900	7,800 \$	67,500 \$	75,300 \$	134.59 \$	oui	Sous-sol
700249	24-04-2007	1290 Av. des Étoiles	Zone C	Plain pied	Inconnue	109,000 \$	70	816	7000	8,000 \$	67,300 \$	75,300 \$	133.58 \$	oui	Sous-sol et garage
700690	01-05-2007	1433 Av. des Étoiles	Zone C	à étages	Inconnue	85,000 \$	8	1217	3450	6,000 \$	57,900 \$	63,900 \$	69.84 \$	oui	Sous-sol



Ventes par zone 2014-2016

# Centris	Date	Adresse	Zone	Type	Année	Prix vendu	Délai de vente	Aire d'étage	Superficie du terrain	Éval. Terrain	Éval. Bâtiment	Éval. Totale	Prix au pi2	Garantie légale	Commentaires
12361136	07-08-2014	761 rue Laurier	Zone A	à étages	1946	145,000 \$	151	1,041	5,000	16,500 \$	115,500 \$	132,000 \$	139.29 \$	non	garage
24545377	30-01-2015	400 rue la Salle	Zone A	à étages	1935	72,000 \$	51	1,056	5,100	12,000 \$	69,500 \$	81,500 \$	68.18 \$	non	garage
13326860	23-03-2015	741 rue Laurier	Zone A	à étages	inconnue	115,000 \$	110	1,123	5,000	16,500 \$	82,500 \$	99,000 \$	102.40 \$	oui	sous-sol, garage
20133336	15-07-2014	640 rue Laurier	Zone A	à étages	inconnue	113,000 \$	19	1,190	N/D	17,500 \$	73,500 \$	91,000 \$	94.96 \$	non	renovée
14324247	17-04-2015	866 rue Jacques-Cartier	Zone A	plain pied	1939	89,000 \$	134	672	5,445	18,000 \$	61,000 \$	79,000 \$	132.44 \$	non	sous-sol partiel
17567403	01-02-2014	111 Av. Fournière	Zone A	plain pied	1939	65,000 \$	32	879	5,000	12,000 \$	55,500 \$	67,500 \$	73.95 \$	non	garage, vendu sans garantie légale
26365297	05-11-2015	111 Av. Fournière	Zone A	plain pied	1939	135,000 \$	37	879	5,000	16,500 \$	107,500 \$	124,000 \$	153.58 \$	non	sous-sol, garage
10624429	15-10-2015	81 Av. Hochelaga	Zone A	plain pied	1960	136,000 \$	49	950	5,633	16,500 \$	87,500 \$	104,000 \$	143.16 \$	oui	sous-sol,
17567403	01-02-2014	111 Av. Fournière	Zone A	plain pied	1939	65,000 \$	32	879	5,000	12,000 \$	55,500 \$	67,500 \$	73.95 \$	non	garage, vendu sans garantie légale
14339234	14-01-2014	790 rue Jacques-Cartier	Zone A	plain pied	1978	117,000 \$	11	1,156	5,000	11,500 \$	105,000 \$	116,500 \$	101.21 \$	oui	sous-sol, garage, prix de départ 170k
9292600	20-05-2014	751 rue Laurier	Zone A	à étages	1946	184,000 \$	72	1,560	5,000	16,500 \$	163,500 \$	180,000 \$	117.95 \$	non	sous-sol et garage, contrat de vente Osisko
17241344	29-09-2015	781 rue Laurier	Zone A	plain pied	1947	90,000 \$	349	990	5,000	16,500 \$	103,500 \$	120,000 \$	90.91 \$	non	garage

# Centris	Date	Adresse	Zone	Type	Année	Prix vendu	Délai de vente	Aire d'étage	Superficie du terrain	Éval. Terrain	Éval. Bâtiment	Éval. Totale	Prix au pi2	Garantie légale	Commentaires
24214063	28-05-2015	590, 3e Avenue	Zone B	à étages	1949	141,000 \$	217	945	5,002	19,000 \$	102,000 \$	121,000 \$	149.21 \$	oui	sous-sol, garage
15233463	18-02-2016	570, 3e Avenue	Zone B	à étages	1948	145,000 \$	282	1,100	5,002	19,000 \$	110,000 \$	129,000 \$	131.82 \$	non	sous-sol, garage
11056999	14-09-2014	431, 2e avenue	Zone B	à étages	1940	170,000 \$	16	1,666	5,010	19,000 \$	194,000 \$	213,000 \$	102.04 \$	oui	sous-sol, garage
17674044	05-10-2015	431 Av. Centrale N.	Zone B	à étages	1947	146,000 \$	14	1,779	5,010	18,500 \$	96,500 \$	115,000 \$	82.07 \$	oui	sous-sol
23788254	27-01-2015	1181 Av. des Bois	Zone B	plain pied	1982	165,200 \$	18	912	14,000	27,500 \$	156,000 \$	183,500 \$	181.14 \$	non	sous-sol, abri d'auto
13734914	30-06-2015	480 Av. Renaud	Zone B	plain pied	1963	148,000 \$	8	968	7,500	19,500 \$	114,500 \$	134,000 \$	152.89 \$	oui	sous-sol, abri d'auto
17964693	23-03-2015	460 Av. Renaud	Zone B	plain pied	1962	154,000 \$	19	1,057	7,500	19,500 \$	123,500 \$	143,000 \$	145.70 \$	oui	sous-sol
25037354	28-05-2015	440, 1ere Avenue	Zone B	plain pied	1959	159,000 \$	43	1,092	5,008	19,000 \$	107,000 \$	126,000 \$	145.60 \$	oui	sous-sol
15521228	02-05-2014	540, 2e Avenue	Zone B	à étages	inconnue	119,000 \$	31	1,026	5,000	18,500 \$	83,500 \$	102,000 \$	115.98 \$	oui	sous-sol, garage
27000667	09-04-2014	441 Av. Centrale N.	Zone B	à étages	inconnue	166,000 \$	44	1,456	5,000	11,500 \$	135,000 \$	146,500 \$	114.01 \$	oui	sous-sol, garage
9094144	09-03-2014	571 Av. Dargis-Ménard	Zone B	plain pied	inconnue	100,000 \$	300	947	5,002	11,500 \$	104,000 \$	115,500 \$	105.65 \$	non	sous-sol, garage, prix départ 129k, vendue 116k en 2010
15861459	28-04-2014	1181 Av. de la Quebec	Zone B	plain pied	1978	180,000 \$	227	987	7,000	20,500 \$	172,500 \$	193,000 \$	182.37 \$	oui	sous-sol et garage, prix de départ 210k
14740536	18-4-2016	1005 rue de l'Harricana	Zone B	plain pied	2012	159,000 \$	31	819	4,216	15,000 \$	161,000 \$	176,000 \$	194.14 \$	oui	sous-sol

# Centris	Date	Adresse	Zone	Type	Année	Prix vendu	Délai de vente	Aire d'étage	Superficie du terrain	Éval. Terrain	Éval. Bâtiment	Éval. Totale	Prix au pi2	Garantie légale	Commentaires
9185218	23-06-2015	851 Av. Chartier	Zone C	à étages	2012	199,000 \$	357	1,076	5,112	19,000 \$	173,500 \$	192,500 \$	184.94 \$	oui	sous-sol, garage
23610462	02-07-2015	1421 Av. des Étoiles	Zone C	à étages	1990	165,000 \$	141	1,440	3,450	13,000 \$	150,500 \$	163,500 \$	114.58 \$	oui	jumelé, sous-sol
17810010	06-10-2014	550 rue Régine-Lanoix	Zone C	à étages	1946	181,000 \$	217	1,808	6,525	28,000 \$	166,000 \$	194,000 \$	100.11 \$	non	sous-sol, en conversion
23276746	26-11-2015	1241 Av. des Étoiles	Zone C	plain pied	1975	202,500 \$	127	877	7,964	21,500 \$	98,000 \$	119,500 \$	230.90 \$	oui	sous-sol, abri d'auto
23285527	26-2-2016	1291 Av. des Étoiles	Zone C	plain pied	1978	179,000 \$	126	884	8,050	21,500 \$	200,500 \$	222,000 \$	202.49 \$	oui	sous-sol, garage
19738000	06-07-2015	380 rue des Pins	Zone C	plain pied	2010	175,000 \$	301	920	8,189	30,500 \$	160,000 \$	190,500 \$	190.22 \$	non	sous-sol
28773766	25-02-2015	661 Av. Miquelon	Zone C	plain pied	1996	177,000 \$	20	921	6,006	27,000 \$	139,500 \$	166,500 \$	192.18 \$	non	sous-sol
25559856	14-11-2014	475 rue Armand-Dumas	Zone C	plain pied	inconnue	200,000 \$	151	932	6,006	27,000 \$	137,000 \$	164,000 \$	214.59 \$	oui	sous-sol, garage
13680173	27-08-2014	1201 Av. du Dr Brousseau	Zone C	plain pied	inconnue	180,000 \$	71	960	7,000	20,500 \$	150,500 \$	171,000 \$	187.50 \$	oui	triplex
9599943	22-07-2014	1240 Av. du Dr Brousseau	Zone C	plain pied	1979	157,000 \$	51	960	7,964	21,500 \$	135,000 \$	156,500 \$	163.54 \$	oui	sous-sol, abri d'auto
22850449	04-05-2015	1300 Av. des Étoiles	Zone C	plain pied	1981	174,000 \$	14	988	6,914	19,000 \$	171,500 \$	190,500 \$	176.11 \$	non	sous-sol, garage, vendu plus cher que listé
18425082	17-07-2014	515 rue Armand-Dumas	Zone C	plain pied	2010	208,000 \$	15	1,004	6,791	28,000 \$	185,000 \$	213,000 \$	207.17 \$	oui	sous-sol
17203549	04-03-2015	555 rue Régine-Lanoix	Zone C	plain pied	1980	169,000 \$	366	1,153	5,991	27,000 \$	137,000 \$	164,000 \$	146.57 \$	non	sous-sol
22585087	07-05-2015	1260 Av. des Étoiles	Zone C	plain pied	1984	185,000 \$	185	1,194	7,000	19,000 \$	147,000 \$	166,000 \$	154.94 \$	non	garage
17403193	20-02-2016	1181 Av. du Dr Brousseau	Zone C	plain pied	1978	185,000 \$	221	1,931	7,000	20,500 \$	146,500 \$	167,000 \$	95.81 \$	oui	sous-sol, garage
21821572	20-05-2014	402 Armand-Dumas	Zone C	plain pied	inconnue	155,000 \$	32	1,005	7,174	29,000 \$	93,000 \$	122,000 \$	154.23 \$	non	sous-sol, garage
15409289	11-02-2014	1451 Av. des Étoiles	Zone C	plain pied	inconnue	155,000 \$	204	774	3,450	8,500 \$	99,000 \$	107,500 \$	200.26 \$	oui	sous-sol, garage
9920784	30-05-2014	371 rue des Pins	Zone C	à étages	inconnue	204,000 \$	347	843	5,929	19,500 \$	104,000 \$	123,500 \$	241.99 \$	oui	sous-sol et garage
26948276	04-03-2016	465 rue Armand-Dumas	Zone C	plain pied	inconnue	270,000 \$	9	1,975	12,667	36,500 \$	213,500 \$	250,000 \$	136.71 \$	oui	sous-sol, garage, déménagée



Notons au départ que les prix de ventes moyens obtenus de l'analyse des ventes des trois secteurs présentent les caractéristiques générales suivantes :

2005-2007

Secteur	A	B	C
Nombre de ventes retenues	20	21	7
Prix de vente moyen par pi. ca.	57.71 \$	73.38 \$	93.23 \$
Intervalle de prix de vente	13 000\$ - 150 000\$	27 000\$ - 135 000\$	85 000\$ - 125 000\$
Délai de vente moyen	162 jours	79 jours	92 jours

2014-2016

Secteur	A	B	C
Nombre de ventes retenues	12	13	19
Prix de vente moyen par pi. ca.	104,27	135,93	179,14
Intervalle de prix de vente	65 000\$ - 184 000\$	100 000\$ - 180 000\$	155 000\$ - 270 000\$
Délai de vente moyen	87 jours	96 jours	156 jours

Ces résultats indiquent une nette tendance à la hausse des valeurs selon que l'on progresse du secteur A de la ville vers le secteur C et ce pour les 2 périodes étudiées.

Afin de mesurer le niveau de désuétude économique démontré par le marché, nous avons retenu les indications globales de de chacun des secteurs et en avons mesuré la progression entre les résultats des 2 échantillons.

Les prix de ventes moyens ont connu une augmentation entre les 2 périodes de 80,7% pour la zone A, de 84,6% pour la zone B alors que la progression a été de 92,1% pour la zone C.

Selon les informations à notre disposition le taux de progression des valeurs était de 5,7% par année pour la période 2000 à 2008 à Malartic et les résultats de notre analyse démontrent des taux de progression des taux unitaires moyens de 6,8% par année pour le secteur A, de 7,0% par année pour le secteur B et de 7,5% pour le secteur C pour les années subséquentes.

Comme on peut le constater à la lumière de ces résultats, si l'on compare l'ensemble des propriétés vendues du secteur A relativement aux propriétés vendues dans les secteurs B et C on ne peut qu'en venir à la conclusion que la progression des prix de vente a été pratiquement la même pour tous les secteurs et que dans les faits une faible désuétude économique pourrait s'appliquer dans le secteur A par rapport aux deux autres secteurs étudiés mais que cette différence peut difficilement être démontré par les résultats obtenus.

Délais de vente moyen :

Nous avons procédé à des vérifications additionnelles au niveau des délais de vente afin de corroborer les résultats de l'analyse précédente dans laquelle les résultats indiqués par les 2 échantillons n'étaient pas consistants. En effet les résultats indiquaient des tendances contraires des délais de ventes observés selon la période observée.



Nous avons donc procédé à un autre relevé de transactions couvrant toute la période comprise entre les 2 groupes de ventes précédemment étudiés en y intégrant les résultats précédemment obtenus. Les transactions regroupées par zones nous indiquent les tendances suivantes :

Zone A

# Centris	Date	Adresse	Zone	Prix vendu	Délai de vente	Commentaires
501152	08-12-2005	381 Av. d'Abitibi	Zone A	62,500 \$	202	
600189	25-09-2006	371 Av. d'Abitibi	Zone A	65,000 \$	237	
8133025	20-04-2009	221 Av. d'Abitibi	Zone A	63,000 \$	19	
402397	21-04-2005	70 Av. Centrale Nord	Zone A	37,000 \$	183	
701534	25-03-2008	70 Av. Centrale N	Zone A	70,000 \$	207	
8253142	26-03-2010	450 Av. Centrale N	Zone A	130,000 \$	128	
8348396	18-07-2010	71 Av. Centrale N	Zone A	44,000 \$	74	
402627	09-02-2005	530 Av. Centrale Sud	Zone A	13,000 \$	76	
17567403	01-02-2014	111 Av. Fournière	Zone A	65,000 \$	32	
26365297	05-11-2015	111 Av. Fournière	Zone A	135,000 \$	37	Ajout garage
402177	03-03-2005	131 Av. Fournière	Zone A	30,000 \$	161	
602237	06-04-2007	261 Av. Fournière	Zone A	20,500 \$	130	
601354	08-11-2006	740 rue Frontenac	Zone A	72,000 \$	139	
10624429	15-10-2015	81 Av. Hochelaga	Zone A	136,000 \$	49	
8575184	05-09-2011	675 rue Jacques-Cartier	Zone A	185,500 \$	63	En vigueur depuis 276 j. à 199k
701967	30-07-2008	700 rue Jacques-Cartier	Zone A	53,000 \$	245	
14339234	14-01-2014	790 rue Jacques-Cartier	Zone A	117,000 \$	11	
10161935	21-06-2003	861 rue Jacques-Cartier	Zone A	204,000 \$	71	Listée 2 fois, de 519k à 189k, pendant 480 j. 2014-15
14324247	17-04-2015	866 rue Jacques-Cartier	Zone A	89,000 \$	134	
701730	03-12-2007	890 rue Jacques-Cartier	Zone A	95,000 \$	61	
601057	23-03-2007	400 rue la Salle	Zone A	72,000 \$	301	
24545377	30-01-2015	400 rue la Salle	Zone A	72,000 \$	51	Listé à 149k puis 126k pendant 503 j. (2010-2012)
401441	15-03-2005	420 rue La Salle	Zone A	28,000 \$	261	
801004	05-06-2008	610 rue la Salle	Zone A	100,000 \$	7	
8627392	25-10-2011	640 rue La Salle	Zone A	132,000 \$	19	
8501100	25-08-2011	680 rue La Salle	Zone A	135,000 \$	178	
20299016	05-02-2015	860-862 rue La Salle	Zone A	186,000 \$	76	
8347611	08-10-2010	1020 rue La Salle	Zone A	130,000 \$	160	
601579	31-08-2006	471 Av. La Sarre	Zone A	40,000 \$	87	Vendu par la banque, Listé 44,9k pendant 49 jours en 2006
500275	20-04-2005	470 rue Laurier	Zone A	81,000 \$	75	
8632326	16-05-2012	451 rue Laurier	Zone A	90,000 \$	216	
9238299	04-09-2013	451 rue Laurier	Zone A	97,000 \$	104	
20133336	15-07-2014	640 rue Laurier	Zone A	113,000 \$	19	
8053302	23-01-2009	741 rue Laurier	Zone A	75,000 \$	94	
13326860	23-03-2015	741 rue Laurier	Zone A	115,000 \$	110	
9292600	20-05-2014	751 rue Laurier	Zone A	184,000 \$	72	Cette vente a été faite par la mine, devenue propriétaire
12361136	07-08-2014	761 rue Laurier	Zone A	145,000 \$	151	
601190	13-10-2006	781 rue Laurier	Zone A	39,000 \$	122	Listé à 48k pendant 112 j. en 2006
8028425	02-07-2008	781 rue Laurier	Zone A	73,000 \$	13	
17241344	29-09-2015	781 rue Laurier	Zone A	90,000 \$	349	Listé à 145k pendant 70 j. en 2014
800512	29-04-2008	831 rue Laurier	Zone A	68,000 \$	27	
502421	18-04-2006	871 rue Laurier	Zone A	35,000 \$	137	Listée à 45k pendant 98 j en 2006
500469	19-07-2006	390 rue Laval	Zone A	50,000 \$	511	Listé à 54k pendant 565 j en 2003-2004
501639	21-02-2006	400 rue Laval	Zone A	45,000 \$	214	
8252921	20-05-2010	471 rue Laval	Zone A	70,000 \$	185	
9072509	04-05-2013	480 rue Laval	Zone A	109,000 \$	19	
8179581	17-10-2009	500 rue Laval	Zone A	110,000 \$	119	En vigueur depuis 105 j. à 170k
10923795	16-01-2013	501 rue Laval	Zone A	76,000 \$	133	
8031001	31-07-2008	571 rue Laval	Zone A	35,000 \$	28	
8134402	15-04-2009	691 rue Laval	Zone A	138,000 \$	13	
10173032	28-04-2013	691 rue Laval	Zone A	176,000 \$	256	
601317	03-10-2006	750 rue Laval	Zone A	79,000 \$	94	
601539	05-10-2006	511 rue Montcalm	Zone A	20,000 \$	63	
601652	19-09-2006	333 Av. du Parc	Zone A	110,000 \$	29	
701176	26-11-2007	351 rue Royale	Zone A	150,000 \$	151	
8186683	09-10-2010	491 rue Royale	Zone A	125,000 \$	464	Listée 3 fois, de 125k à 110k, pendant 1202j, 2002-2005
8663929	22-12-2011	1615 rue Royale	Zone A	164,000 \$	8	
8449261	05-03-2011	131 rue St-Louis	Zone A	135,000 \$	101	Listée 2 fois depuis, 199k à 169k, pendant 559 j. 2014-2015



Zone B

# Centris	Date	Adresse	Zone	Prix vendu	Délai de vente	Commentaires
601919	19-04-2007	430, 1ere Avenue	Zone B	30,000 \$	197	
8037801	22-08-2008	430, 1ere Avenue	Zone B	60,000 \$	4	
25037354	28-05-2015	440, 1ere Avenue	Zone B	159,000 \$	43	
700629	11-06-2007	470, 1ere Avenue	Zone B	132,500 \$	59	
700419	29-03-2007	490, 1ere Avenue	Zone B	59,500 \$	22	
8577654	06-02-2012	490, 1ere Avenue	Zone B	105,000 \$	215	Listé 134,9k puis 120k pendant 212 j. en 2011
14671494	15-11-2013	430, 2e Avenue	Zone B	79,000 \$	104	
501771	18-10-2005	431, 2e Avenue	Zone B	37,000 \$	63	
11056999	14-09-2014	431, 2e avenue	Zone B	170,000 \$	16	Listé 5 fois de 234k à 178k pendant 1007 j. (20011-2014)
601220	26-07-2006	450, 2e Avenue	Zone B	38,000 \$	40	
600422	24-04-2006	471, 2e Avenue	Zone B	38,000 \$	49	
104605574	07-05-2013	491, 2e Avenue	Zone B	159,900 \$	68	Listée à 190k pendant 99 jours en 2011 (même proprio)
8186897	03-09-2009	520, 2e Avenue	Zone B	82,000 \$	58	
701531	18-09-2007	531, 2e Avenue	Zone B	75,000 \$	15	
8708754	07-03-2012	531, 2e Avenue	Zone B	92,500 \$	9	
15521228	02-05-2014	540, 2e Avenue	Zone B	119,000 \$	31	
600368	31-03-2006	541, 2e Avenue	Zone B	45,000 \$	35	
8134079	16-04-2009	550, 2e Avenue	Zone B	32,000 \$	16	
8610137	16-01-2012	571, 2e Avenue	Zone B	187,000 \$	130	Listée actuellement 219k à 179k pendant 365 j. 2013 et 2015
700634	02-05-2007	400, 3e Avenue	Zone B	74,000 \$	19	
8180377	17-07-2009	420, 3e Avenue	Zone B	73,000 \$	22	
700437	02-05-2007	430, 3e Avenue	Zone B	56,000 \$	264	Listée à 68k pendant 184 j. en 2006-2007
8566795	30-06-2011	581, 3e Avenue	Zone B	110,000 \$	16	
24214063	28-05-2015	590, 3e Avenue	Zone B	141,000 \$	217	
15233463	18-02-2016	570, 3e Avenue	Zone B	145,000 \$	282	
8476701	01-02-2011	600, 3e Avenue	Zone B	98,000 \$	11	
9092326	07-05-2013	600, 3e Avenue	Zone B	128,000 \$	111	
600609	14-06-2006	431, 7e Avenue	Zone B	135,000 \$	76	
8123284	09-04-2009	431, 7e Avenue	Zone B	160,000 \$	24	Listée actuellement de 229k à 224k depuis 317 jours
10782274	17-05-2013	450, 7e Avenue	Zone B	229,000 \$	46	
701692	03-10-2007	450, 7e Avenue	Zone B	128,000 \$	13	
701346	03-10-2007	490, 7e Avenue	Zone B	123,500 \$	27	
10282486	23-04-2013	500, 7e Avenue	Zone B	235,000 \$	26	
23788254	27-01-2015	1181 Av. des Bois	Zone B	165,200 \$	18	
600845	21-08-2006	1200 Av. des Bois	Zone B	107,000 \$	118	
402513	04-01-2005	1210 Av. des Bois	Zone B	75,500 \$	58	
500124	21-04-2005	421 Av. Centrale N.	Zone B	60,000 \$	38	
17674044	05-10-2015	431 Av. Centrale N.	Zone B	146,000 \$	14	
27000667	09-04-2014	441 Av. Centrale N.	Zone B	166,000 \$	44	
700854	27-07-2007	451 Av. Centrale N.	Zone B	72,500 \$	77	
8288884	25-02-2010	571 Av. Dargis-Ménard	Zone B	116,000 \$	21	
9094144	09-03-2014	571 Av. Dargis-Ménard	Zone B	100,000 \$	300	
600155	30-05-2006	490 Av. Dargis-Ménard	Zone B	62,000 \$	124	
500716	22-07-2005	500 Av. des Érables	Zone B	27,000 \$	120	
9976891	10-10-2012	1005 rue de l'Harricana	Zone B	172,405 \$	91	
14740536	18-04-2016	1005 rue de l'Harricana	Zone B	159,000 \$	31	Listé 185k puis 179k pendant 365 j. en 2015-2016
15861459	28-04-2014	1181 Av. de la Quebco	Zone B	180,000 \$	227	
700658	22-08-2007	460 Av. Renaud	Zone B	95,000 \$	127	
17964693	23-03-2015	460 Av. Renaud	Zone B	154,000 \$	19	
13734914	30-06-2015	480 Av. Renaud	Zone B	148,000 \$	8	Listée 195k puis 180k pendant 238 j. en 2012-2013 (même proprio)
700583	14-01-2008	501 Av. Renaud	Zone B	78,000 \$	285	
601147	04-10-2006	401 rue des Saules	Zone B	50,000 \$	119	
8137832	06-05-2009	401 rue des Saules	Zone B	125,000 \$	29	
701386	26-02-2008	451 rue des Saules	Zone B	115,000 \$	203	



Zone C

# Centris	Date	Adresse	Zone	Prix vendu	Délai de vente	Commentaires
21821572	20-05-2014	402 rue Armand-Dumas	Zone C	155,000 \$	32	
8570529	09-07-2011	465 rue Armand-Dumas	Zone C	225,000 \$	17	
26948276	04-03-2016	465 rue Armand-Dumas	Zone C	270,000 \$	9	
25559856	14-11-2014	475 rue Armand-Dumas	Zone C	200,000 \$	151	
8284543	21-04-2010	505 rue Armand-Dumas	Zone C	98,000 \$	82	
18425082	17-07-2014	515 rue Armand-Dumas	Zone C	208,000 \$	15	
8284736	13-02-2010	730 Av. Armstrong	Zone C	127,125 \$	15	
8610148	14-12-2011	1310 Av. des Bois	Zone C	112,000 \$	96	Listé 129,9k pendant 62 j. en 2011
9475864	03-11-2013	1320 Av. des Bois	Zone C	129,900 \$	159	Listée 2 fois, 159k puis 152,9 pendant 427 j. en 2011-2012
17403193	20-02-2016	1181 Av. du Dr Brousseau	Zone C	185,000 \$	221	
13680173	27-08-2014	1201 Av. du Dr Brousseau	Zone C	180,000 \$	71	
9599943	22-07-2014	1240 Av. du Dr Brousseau	Zone C	157,000 \$	51	
8570470	26-06-2011	1311 Av. du Dr Brousseau	Zone C	123,000 \$	2	
10586105	15-02-2013	1421 Av. du Dr Brousseau	Zone C	185,000 \$	231	Listé 3 fois, 224k puis 199k, pendant 1081 j. en 2014-2016
501663	30-11-2005	1471 Av. du Dr Brousseau	Zone C	90,000 \$	124	
8692090	23-02-2012	721 Av. Chartier	Zone C	198,000 \$	20	
8284502	02-02-2010	761 Av. Chartier	Zone C	123,500 \$	4	
10112820	28-06-2013	761 Av. Chartier	Zone C	157,500 \$	91	
20712624	16-12-2013	806 Av. Chartier	Zone C	178,000 \$	32	Listée 2 fois, 212k puis 189k, pendant 203 j. en 2013
9185218	23-06-2015	851 Av. Chartier	Zone C	199,000 \$	357	
501468	22-02-2006	671 Av. Dargis-Ménard	Zone C	125,000 \$	232	
23276746	26-11-2015	1241 Av. des Étoiles	Zone C	202,500 \$	127	
22585087	07-05-2015	1260 Av. des Étoiles	Zone C	185,000 \$	185	
700249	24-04-2007	1290 Av. des Étoiles	Zone C	109,000 \$	70	
602149	21-12-2006	1291 Av. des Étoiles	Zone C	117,000 \$	43	
23285527	26-02-2016	1291 Av. des Étoiles	Zone C	179,000 \$	126	Listé 219k puis 189k pendant 365j en 2014-2015
22850449	04-05-2015	1300 Av. des Étoiles	Zone C	174,000 \$	14	
8353313	19-05-2010	1381 Av. des Étoiles	Zone C	84,000 \$	6	
8702692	16-05-2012	1420 Av. des Étoiles	Zone C	206,000 \$	86	
8362128	08-02-2011	1421 Av. des Étoiles	Zone C	155,000 \$	253	
23610462	02-07-2015	1421 Av. des Étoiles	Zone C	165,000 \$	141	
700690	01-05-2007	1433 Av. des Étoiles	Zone C	85,000 \$	8	
10201044	30-11-2012	1433 Av. des Étoiles	Zone C	139,000 \$	10	Actuellement listé à 189,9k puis 180k depuis 785 j.
15409289	11-02-2014	1451 Av. des Étoiles	Zone C	155,000 \$	204	
700086	19-04-2007	1491 Av. des Étoiles	Zone C	124,500 \$	93	
10336675	05-11-2012	690 Av. Gravel	Zone C	196,000 \$	52	
8692033	27-11-2012	710 Av. Gravel	Zone C	195,000 \$	298	
8704847	17-01-2013	711 Av. Gravel	Zone C	210,000 \$	329	
8693219	13-03-2012	720 Av. Gravel	Zone C	200,000 \$	39	Actuellement listé à 234k puis 219k, depuis 416 j.
1847697	06-12-2013	721 Av. Gravel	Zone C	255,000 \$	206	
8671591	19-01-2012	731 Av. Gravel	Zone C	180,000 \$	13	
7375615	19-11-2010	740 Av. Gravel	Zone C	176,000 \$	147	
8376493	09-07-2010	679 Place des Mineurs	Zone C	123,000 \$	9	
8687098	04-04-2012	683 Place des Mineurs	Zone C	148,000 \$	72	
82844599	02-02-2010	687 Place des Mineurs	Zone C	114,000 \$	4	
10266073	15-02-2013	661 Av. Miquelon	Zone C	170,000 \$	17	
28773766	25-02-2015	661 Av. Miquelon	Zone C	177,000 \$	20	
10423064	21-02-2013	690 Av. Miquelon	Zone C	130,000 \$	106	Actuellement listé à 184,9 puis 174,9 depuis 235 j.
8692462	13-02-2012	751 Av. Miquelon	Zone C	200,000 \$	10	
8746535	31-05-2013	360 rue des Pins	Zone C	190,000 \$	403	
9920784	30-05-2014	371 rue des Pins	Zone C	204,000 \$	347	
19738000	06-07-2015	380 rue des Pins	Zone C	175,000 \$	301	
8284682	02-02-2010	460 rue des Pins	Zone C	90,250 \$	4	
8284658	26-02-2010	470 rue des Pins	Zone C	83,000 \$	28	
8284516	20-02-2010	471 rue des Pins	Zone C	109,250 \$	22	
8338577	21-04-2010	500 rue des Pins	Zone C	133,000 \$	1	
8693095	23-02-2012	501 rue des Pins	Zone C	195,000 \$	20	
10369595	01-11-2012	510 rue des Pins	Zone C	190,000 \$	114	
8696443	16-02-2012	530 rue des Pins	Zone C	169,000 \$	5	
8284703	30-01-2010	561 rue des Pins	Zone C	133,000 \$	1	
600423	23-05-2006	1240 Av. de la Quebco	Zone C	95,000 \$	77	
8448551	17-12-2010	1331 Av. de la Quebco	Zone C	88,000 \$	24	Listé 105k puis 95k pendant 74 j. en 2010
9975274	22-03-2013	430 rue Régine-Lanoix	Zone C	119,000 \$	11	
8284498	14-02-2010	530 rue Régine-Lanoix	Zone C	108,300 \$	16	
17810010	06-10-2014	550 rue Régine-Lanoix	Zone C	181,000 \$	217	
17203549	04-03-2015	555 rue Régine-Lanoix	Zone C	169,000 \$	366	



Les résultats de cette nouvelle analyse nous démontrent les délais moyens de vente par secteur suivants pour toute la période comprise entre 2005 et 2016 :

Secteur	A	B	C
Nombre de ventes retenues	58	54	66
Intervalle de prix de vente	13 000\$ - 204 000\$	27 000\$ - 235 000\$	83 000\$ - 270 000\$
Délai de vente moyen	125 jours	81 jours	102 jours

Contrairement aux résultats contradictoires obtenus précédemment il nous apparaît que les délais de ventes sont relativement supérieurs pour les propriétés vendues dans la Zone A par rapport aux délais moyens observés dans les Zones B et C.

Il semble donc que les propriétés situées dans la Zone A requièrent une exposition au marché plus longue mais que cette particularité n'a pas d'effet défavorable sur le niveau de prix de vente observé.

Tendances du marché immobilier :

Afin d'illustrer les tendances générales du marché immobilier de la ville et de la région et de corroborer les résultats de notre analyse nous nous sommes référés à une étude publiée en 2013 par la firme Secor qui relatait certaines informations relatives aux tendances du marché immobilier de façon plus régionale en apportant une vision un peu plus macroéconomique. Trois pages de cette étude démontrent les tendances régionales du marché immobilier :

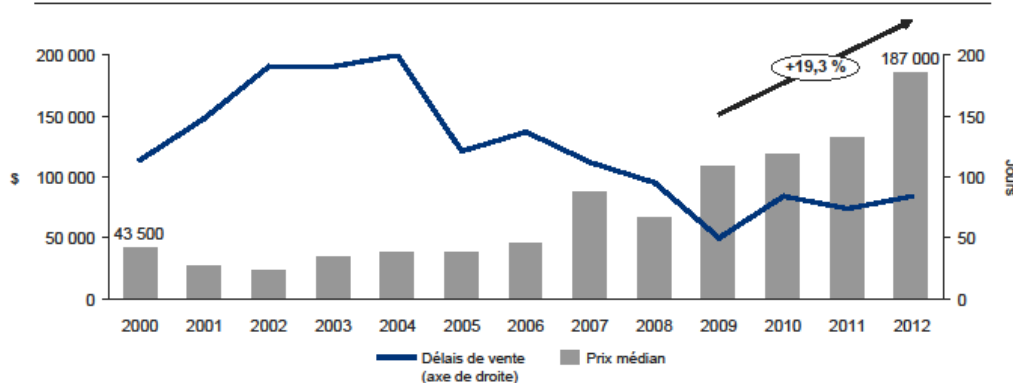
Le prix médian des maisons à Malartic en forte hausse

OSISKO
CANADIAN MALARTIC

Le prix médian des maisons unifamiliales de Malartic a augmenté de 19,3 % annuellement depuis 2009, alors qu'il augmentait de 5,7 % annuellement entre 2000 et 2008

- Depuis 2010, la diminution du délai de vente semble avoir atteint un plateau entre 75 et 85 jours en moyenne

Délais moyen de vente et prix médian des résidences unifamiliales à Malartic
2000 à 2012, en \$ et en jours



Source : FCIQ par le système Centris et analyses SECOR-KPMG

Note : Le nombre de transactions étant limité, il faut interpréter avec prudence ces résultats

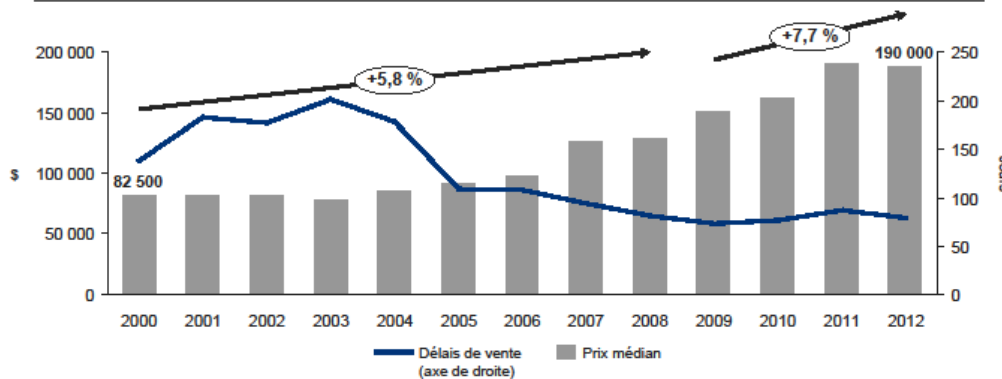


Un impact notable à la grandeur de la MRC de la Vallée-de-l'Or, mais plus fort à Malartic

Depuis 2009, le prix médian des maisons unifamiliales dans la Vallée-de-l'Or a augmenté de 7,7 % en moyenne annuellement contre 5,8 % entre 2000 et 2008

- On observe aussi une décroissance dans les délais de vente depuis 2005
- La croissance des prix des maisons à Malartic était similaire à celle de la MRC de 2000 à 2008, mais beaucoup plus forte depuis

Délais moyen de vente et prix médian des résidences unifamiliales dans la Vallée-de-l'Or
2000 à 2012, en \$ et en jours



Source : FCIQ par le système Centris et analyses SECOR-KPMG

78



© 2012 KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., société canadienne à responsabilité limitée et cabinet membre du réseau KPMG de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Cooperative (« KPMG International »), entité suisse. Tous droits réservés.

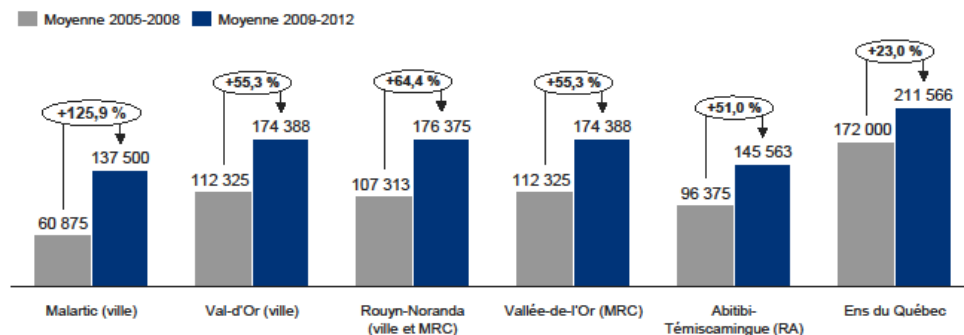


Mais le prix moyen de revente reste plus bas à Malartic

À 137 500 \$, le prix moyen des maisons de Malartic demeure moindre

- Par ailleurs, la hausse importante du prix des maisons s'observe dans toutes les régions de l'Abitibi.
- Globalement, l'augmentation des prix moyens pour l'ensemble de l'Abitibi-Témiscamingue est plus grande que pour l'ensemble du Québec
- La hausse « supplémentaire » des prix de Malartic atteint environ 50 %, ou 10 % par année. Cette hausse supplémentaire s'apparente en partie à un rattrapage de marché.

Comparaison des prix moyens du marché de la revente
2005-2008 et 2009-2012, moyennes sur 4 ans en \$



Note : Les données de Malartic sont moins fiables en raison du plus petit nombre de transactions

Source : FCIQ par le système Centris et analyses SECOR-KPMG

79



© 2012 KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., société canadienne à responsabilité limitée et cabinet membre du réseau KPMG de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Cooperative (« KPMG International »), entité suisse. Tous droits réservés.



Sur la base de ces observations faites en 2013 on peut conclure que la tendance à la hausse observée dans le cadre de notre analyse s'inscrit très bien en continuité avec les résultats de l'étude de Secor mais de façon désagrégée en considérant certains secteurs de la ville de façon isolée.

Il faut aussi souligner la nette progression des prix moyens des propriétés vendues sur le territoire de la ville de Malartic entre les périodes 2005-2008 et 2009-2012 qui a été de 125,9% en comparaison à une hausse moyenne de 55,3% pour la MRC Vallée-de-l'Or pour la même période.

Impact des compensations financières sur les valeurs des propriétés :

Un des volets de l'étude consistait aussi à tenter de mesurer l'impact sur les valeurs immobilières qu'aurait la mise en place d'un programme de compensations pour indemniser en quelque sorte les propriétaires pour les désagréments subis par la présence de la mine dans le voisinage.

Il faut dire au départ que même s'il est possible d'estimer la valeur actuelle et dégressive de la somme des compensations proposées il est difficile de prévoir quel impact aura sur la valeur des propriétés.

Le programme de compensations proposé constitue plus selon nous, une forme de subvention consentie afin de pallier les contraintes affectant les individus habitant les diverses unités de voisinages ou quartiers, liées à la présence d'activités considérées nuisibles qui peuvent difficilement être rattachées à la valeur de la propriété.

A notre avis l'impact sur la valeur des propriétés demeurera marginale tout en ayant comme effet d'augmenter la désirabilité des propriétés des secteurs sujets à compensation.

