

214

DA12b

Projets d'amélioration de la route 175
des kilomètres 60 à 84 et 84 à 227

RFL et SAG / STO-TEWK 6211-06-042

ANALYSE IMMOBILIÈRE

No dossier : 05-0176

ÉTUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE LA MUNICIPALITÉ DE STONEHAM-ET-TEWKESBURY ENTRE 1998 ET 2003

Préparé pour : Ministère des Transports du Québec
À l'attention de Monsieur Jacques Tétreault

Préparé par : Alain Roy, B.A.A., É.A.
Sylvain Méthot, B.A.A., É.A.



DORION, NOËL ET HALLISSEY
ÉVALUATEURS CONSEILS

Québec, le 21 janvier 2005

Ministère des Transports du Québec
Division des activités immobilières
475, boulevard de l'Atrium, 2^e étage
Charlesbourg (Québec) G1H 7H9

À l'attention de Monsieur Jacques Tétreault

OBJET : Étude du marché immobilier de la municipalité de Stoneham-et-Tewkesbury
entre 1998 et 2003
No. dossier : 05-0176

Monsieur,

Conformément au mandat reçu, il nous fait plaisir de vous soumettre ce document préparé en regard du projet du Ministère des Transport du Québec de prolonger l'autoroute 73 jusqu'à la limite nord de la municipalité de Stoneham-et-Tewkesbury. Mentionnons que ce document a été demandé dans le but de compléter l'analyse immobilière rédigée par notre firme en date du 14 janvier dernier.

Plus spécifiquement, ce document de base est demandé dans le but de connaître l'état du marché immobilier à Stoneham-et-Tewkesbury et dans les secteurs sous étude et ceux de référence tels que défini dans le document déjà fourni.

Nous espérons que ce document saura répondre aux principales interrogations des gens concernés par ce projet et assurons notre entière disponibilité pour tout autre renseignement que vous jugerez nécessaire. En espérant le tout à votre entière satisfaction, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Dorion, Noël et Hallissey inc.
Membre du **GROUPE ALTUS**



Alain Roy, B.A.A., É.A.

AR-SM/nt



Sylvain Méthot, B.A.A., É.A.

TABLE DES MATIÈRES

1. GÉNÉRALITÉS	1
1.1 INTRODUCTION	1
2. ÉTUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER POUR LA PÉRIODE 1998 À 2003	2
2.1 MUNICIPALITÉ DE STONEHAM-ET-TEWKESBURY	2
2.2 SECTEURS SUJET ET DE RÉFÉRENCE	7
3. CONCLUSION.....	13
4. ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR	14

1. GÉNÉRALITÉS

1.1 INTRODUCTION

En vertu des droits qui lui sont conférés, le Ministère des Transport du Québec a l'intention de prolonger l'autoroute 73 du kilomètre 60 jusqu'à 84, soit quelque peu au nord de l'avenue Tewkesbury (route 371) jusqu'à la limite nord de la municipalité de Stoneham-et-Tewkesbury.

En regard à ce projet, une étude fut réalisée par la firme Dessau Soprin dans le but de répondre à la réglementation provinciale en matière d'évaluation des impacts sur l'environnement en vue de l'obtention des autorisations gouvernementales nécessaires à la réalisation de ce projet. Plusieurs points ont été analysés dont différentes options s'offrant au Ministère dans le choix du nouveau tracé et l'impact de celles-ci sur l'aspect physique des lieux, l'environnement, le milieu urbain, le milieu sonore, etc. Toutefois, l'analyse du marché immobilier entre 1998 et 2003 ne fut pas effectuée.

Par conséquent, dans le cadre de ce projet comprenant plusieurs étapes, le Ministère des Transport du Québec a retenu nos services à titre d'évaluateurs spécialisés en immobilier pour le conseiller tout au long du processus de prise de décision. Mentionnons que ce document complète l'analyse immobilière préparée par notre firme en date du 14 janvier dernier en regard au même projet.

Notre mandat est donc de rédiger un rapport d'expertise afin de vérifier l'état du marché immobilier à Stoneham-et-Tewkesbury ainsi que dans le secteur sous étude de même que dans les secteurs de références tels qu'identifiés dans le document déjà fourni. Cette analyse correspond, selon le Guide de pratique professionnelle de l'Ordre des Évaluateurs Agréé du Québec, à un acte de consultation.

Acte de consultation :

« Acte ou processus permettant de fournir de l'information par l'analyse de diverses données immobilières et de recommander ou, le cas échéant, conclure sur divers problèmes dans le domaine de l'immobilier. En fait, il s'agit d'études portant sur les biens immobiliers mais dont le but n'est pas d'en estimer la valeur. Ces études peuvent porter, notamment, sur les sujets suivants : utilisation des terres; usage le meilleur et le plus profitable; études de marché, études de faisabilité; analyse financière; autres études ou recherches, telles que la pertinence de contester une évaluation foncière ou une offre d'indemnité. »¹

¹ Guide de pratique professionnelle de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec

2. ÉTUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER POUR LA PÉRIODE 1998 À 2003

2.1 MUNICIPALITÉ DE STONEHAM-ET-TEWKESBURY

Au niveau du marché immobilier, trois éléments importants sont abordés, soit le nombre de constructions neuves, le nombre de ventes de propriétés résidentielles et le prix de vente moyen des maisons.

Tout d'abord, on constate qu'au total 289 unités ont été construites sur le territoire de Stoneham-et-Tewkesbury entre 1998 et 2003. Cependant, il est à noter qu'aucune copropriété divisée (condominium) n'a été construite depuis 1995.

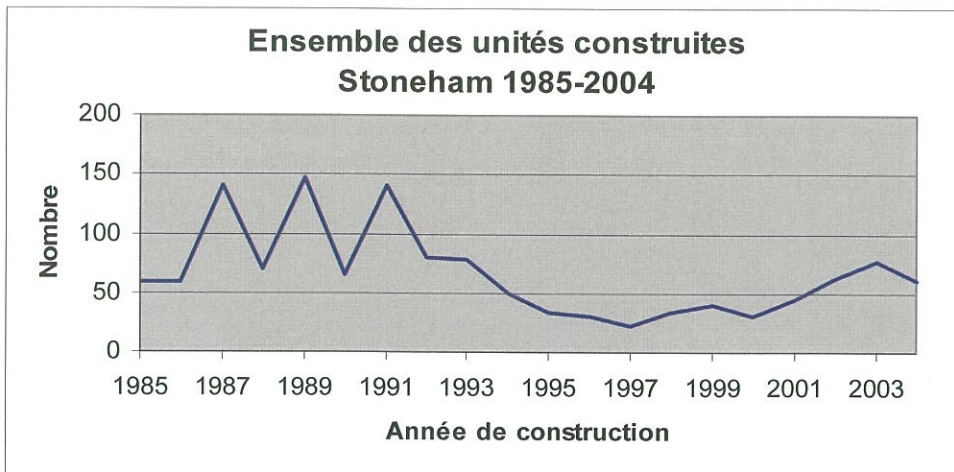
En regard des graphiques de la page suivante, on observe, à partir de 2000, une forte croissance faisant passer le nombre d'unités construites de 31 à 77 en 2003, soit une augmentation de 150%. En excluant les copropriétés divisées, l'année 2003 représente la meilleure année depuis au moins vingt ans. Les données démontrent également que le marché de la construction à Stoneham-et-Tewkesbury s'apparente au marché provincial qui consiste en une légère croissance depuis 1997 suivie d'une forte hausse à partir de 2001.

Tableau 1

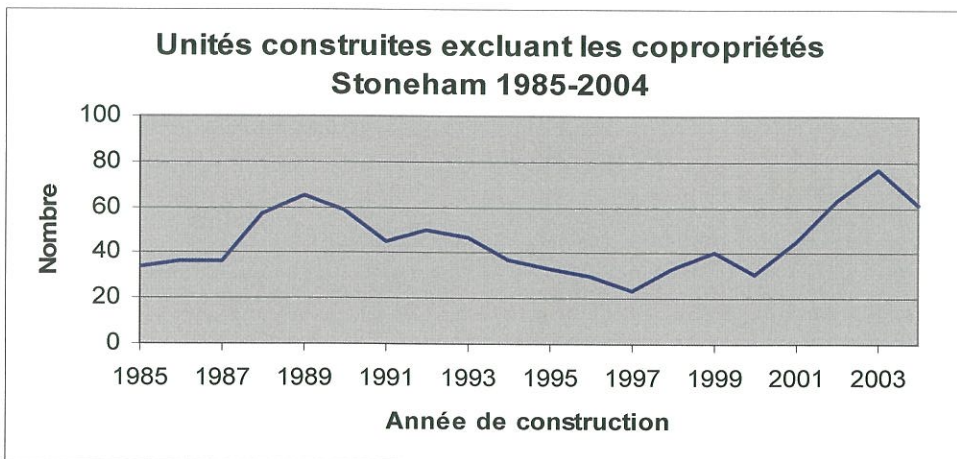
NOMBRE D'UNITÉS CONSTRUITES ENTRE 1985 ET 2004			
STONEHAM-ET-TEWKESBURY			
Année de construction	Grand total	Excluant les copropriétés	Copropriétés divisées
1985	60	34	26
1986	60	36	24
1987	141	36	105
1988	71	57	14
1989	147	65	82
1990	65	59	6
1991	141	45	96
1992	80	50	30
1993	79	47	32
1994	50	37	13
1995	33	33	0
1996	30	30	0
1997	23	23	0
1998	33	33	0
1999	40	40	0
2000	31	31	0
2001	45	45	0
2002	63	63	0
2003	77	77	0
*2004	61	61	0

* L'année 2004 n'est présentée qu'à titre indicatif car les données ne couvrent pas l'année au complet.

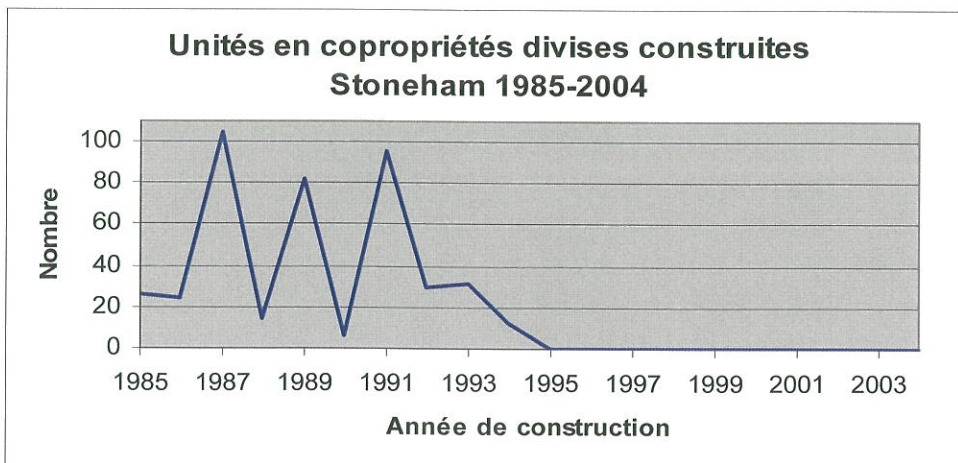
Graphique 1



Graphique 2



Graphique 3



Le marché de la revente d'immeubles a lui aussi offert une bonne performance au cours de notre période d'analyse. Plusieurs ventes ont été effectuées chaque année sur le territoire de la municipalité. Au grand total, 1 119 transactions furent répertoriées. De ce nombre, 375 concernaient des terrains vagues et 191 portaient sur des copropriétés divisées.

En observant le graphique no 4 de la page suivante, nous pouvons voir que le nombre de vente de terrains vagues est demeuré assez stable entre 1998 et 2001 et que par la suite, il a subi une forte hausse.

Le volume de transactions de copropriétés divisées démontre pour sa part une croissance appréciable jusqu'en 2001 suivi d'une fulgurante augmentation. Le nombre de copropriétés divisées vendues entre 1998 et 2003 s'est accru de 500% passant de 11 à 65 en 2003.

Par ailleurs, en analysant le nombre de ventes de propriétés construites excluant les copropriétés divisées, nous remarquons que la courbe suit une progression plus constante représentant une hausse de 58% en cinq ans. Cette tendance se compare davantage à celle du marché du Québec.

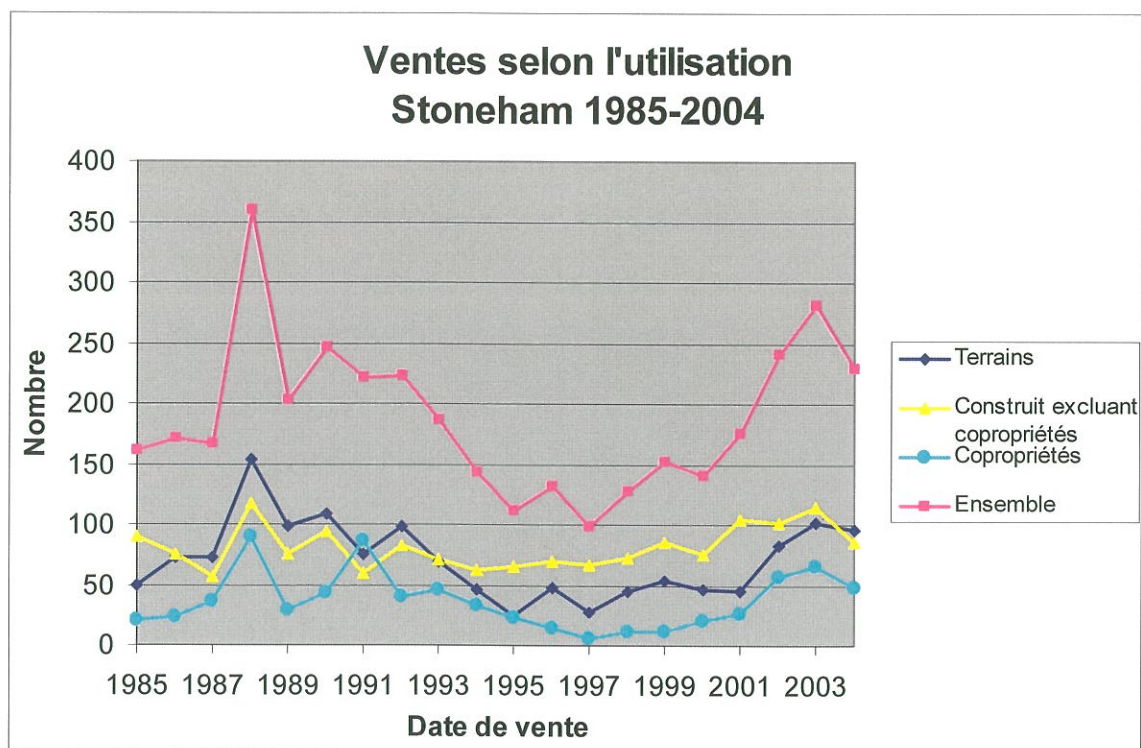
Tableau 2

NOMBRE DE VENTES ENTRE 1985 ET 2004

Date de vente	STONEHAM-ET-TEWKESBURY			
	Grand total	Terrains vagues	Propriétés construites	
			Copropriétés divisées	Excluant les copropriétés
1985	161	50	21	90
1986	171	72	23	76
1987	166	73	36	57
1988	360	153	90	117
1989	203	98	29	76
1990	246	109	43	94
1991	222	75	87	60
1992	223	99	41	83
1993	187	69	47	71
1994	143	47	34	62
1995	112	24	23	65
1996	132	48	15	69
1997	99	27	6	66
1998	128	45	11	72
1999	152	54	12	86
2000	141	46	20	75
2001	176	45	26	105
2002	241	83	57	101
2003	281	102	65	114
*2004	229	96	48	85

* L'année 2004 n'est présentée qu'à titre indicatif car la compilation du nombre de transactions s'arrête à octobre.

Graphique 4



En ce qui a trait au prix de vente moyen des transactions illustré au tableau no 3 et au graphique no 5, on se rend compte que le prix moyen des maisons à Stoneham-et-Tewkesbury a augmenté de 54% entre 1998 et 2003, passant de 69 542 \$ à 107 276 \$. Le Québec, quant à lui, a vu le prix de ses maisons augmenter de 46% durant la même période, passant de 103 947 \$ à 152 042\$.

Plus précisément, on constate que la croissance au Québec s'est produite de façon plus modérée entre 1998 et 2001 en raison de 3,5%/année pour ensuite s'accroître à 15%/année. À Stoneham-et-Tewkesbury, on observe une augmentation d'environ 8%/années pour la période 1998 à 2002 suivie d'une hausse plus prononcée de 15%/année. Nous pouvons donc affirmer que le marché des dernières années à Stoneham-et-Tewkesbury tend à suivre celui du Québec.

Tableau 3

PRIX DE VENTE MOYEN ENTRE 1985 ET 2004

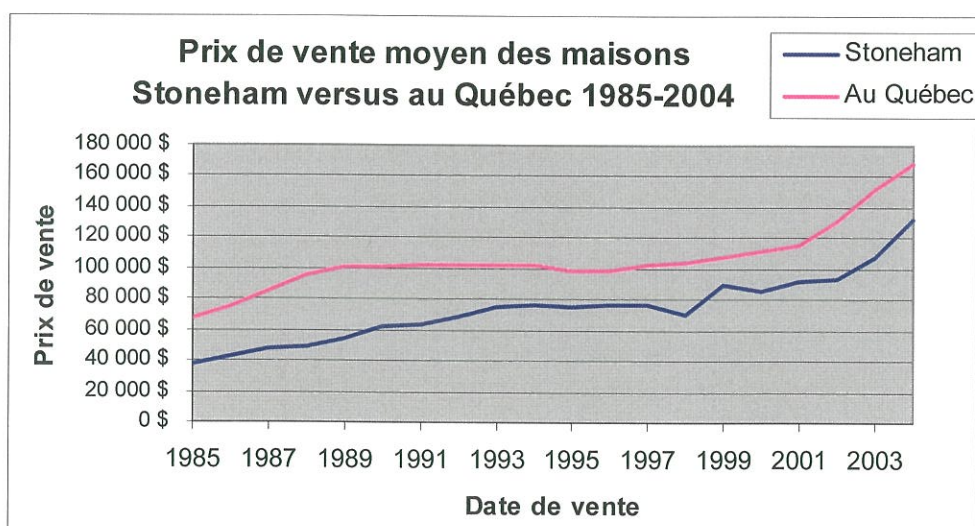
Date de vente	STONEHAM-ET-TEWKESBURY		AU QUÉBEC
	Maisons	Copropriétés divises	Maisons
1985	37 417 \$	49 795 \$	67 258 \$
1986	42 136 \$	55 804 \$	74 506 \$
1987	47 995 \$	74 608 \$	86 003 \$
1988	49 063 \$	86 065 \$	95 367 \$
1989	54 786 \$	100 138 \$	100 517 \$
1990	61 871 \$	98 054 \$	100 811 \$
1991	63 550 \$	70 872 \$	102 795 \$
1992	68 845 \$	93 448 \$	102 311 \$
1993	75 065 \$	92 907 \$	102 447 \$
1994	75 910 \$	68 394 \$	102 181 \$
1995	75 427 \$	104 136 \$	98 685 \$
1996	76 206 \$	83 767 \$	98 435 \$
1997	76 104 \$	79 550 \$	101 715 \$
1998	69 542 \$	70 218 \$	103 947 \$
1999	89 897 \$	74 525 \$	107 501 \$
2000	85 334 \$	79 406 \$	111 296 \$
2001	91 901 \$	74 223 \$	115 821 \$
2002	93 066 \$	79 543 \$	130 913 \$
2003	107 276 \$	83 063 \$	152 042 \$
*2004	131 978 \$	77 576 \$	168 669 \$

Seulement pour les données concernant le Québec.

Source: Conference Board of Canada, relevé des statistiques SIA.

* La compilation du nombre de transactions pour l'année 2004 s'arrête à octobre.

Graphique 5



Il est également intéressant de mentionner que le marché de la copropriété divise indique, depuis 1999, un prix de vente moyen plus bas que celui des résidences. Cette situation est complètement l'inverse de ce qui prévalait avant cette date. De plus, avec une augmentation moyenne de 3,5%/année en cinq ans depuis 1998, ce marché présente une meilleure stabilité qu'auparavant, malgré le fait que le prix de vente moyen est encore loin de ceux que nous avons connu à la fin des années quatre-vingt et au début des années quatre-vingt-dix.

2.2 SECTEURS SUJET ET DE RÉFÉRENCE

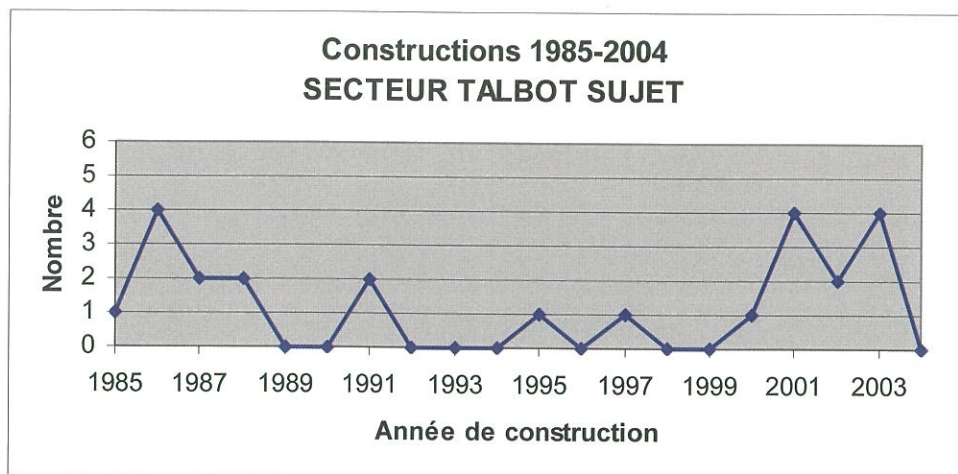
À partir des données consultées, on constate qu'au total 24 unités de logement ont été construites à l'intérieur de ces secteurs entre 1998 et 2003. La zone Grande-Ligne, principalement dû au nombre restreint de terrains constructibles de bonne qualité, ne présente aucune construction neuve. Par contre, le secteur Talbot-Sujet avec onze (11) nouvelles unités est de loin celui le plus actif comptant pour près de 50% du nombre total d'unités construites. À la lumière du tableau et des graphiques suivants, on s'aperçoit qu'en raison du nombre limité de données, il apparaît pratiquement impossible de déceler une quelconque tendance au niveau de la construction dans ces secteurs. En fait, seul le secteur Talbot-Sujet semble démontrer une certaine vigueur depuis 2000.

Tableau 4

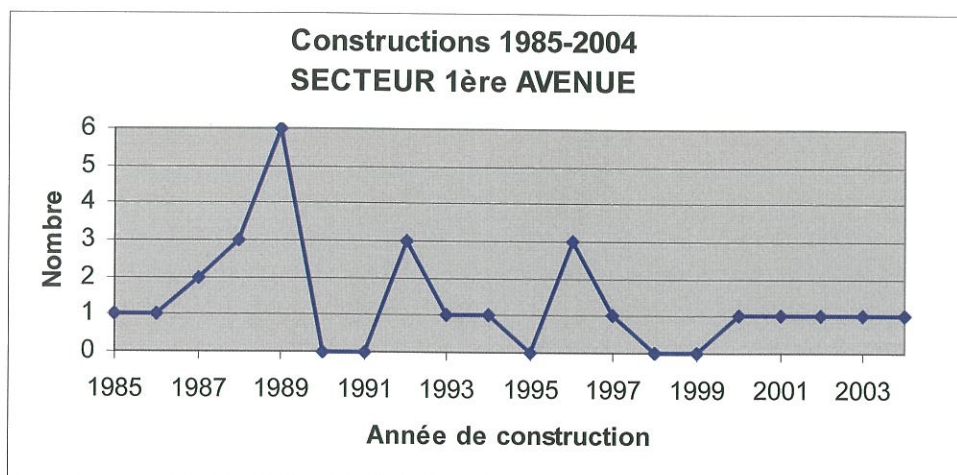
NOMBRE D'UNITÉS CONSTRUITES ENTRE 1985 ET 2004							
Année de construction	SECTEURS D'ANALYSE						TOTAL
	SUJET	Secteurs témoins					
	Talbot Sujet	1ère avenue	Grande Ligne	Tewkesbury	Talbot-Nord		
1985	1	1	0	0	0	0	2
1986	4	1	0	1	0	0	6
1987	2	2	0	1	3	0	8
1988	2	3	1	0	0	0	6
1989	0	6	1	4	0	0	11
1990	0	0	0	3	0	0	3
1991	2	0	0	0	0	0	2
1992	0	3	1	3	0	0	7
1993	0	1	0	1	0	0	2
1994	0	1	1	0	1	0	3
1995	1	0	0	0	0	0	1
1996	0	3	0	2	0	0	5
1997	1	1	1	0	0	0	3
1998	0	0	0	0	1	0	1
1999	0	0	0	1	1	0	2
2000	1	1	0	0	0	0	2
2001	4	1	0	0	1	0	6
2002	2	1	0	3	0	0	6
2003	4	1	0	1	1	0	7
*2004	0	1	0	2	0	0	3

* L'année 2004 n'est présentée qu'à titre indicatif car les données ne couvrent pas l'année au complet.

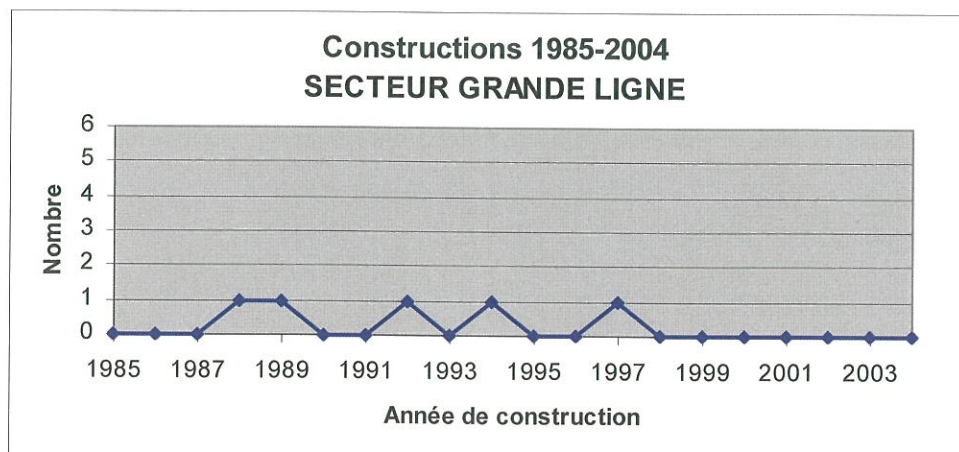
Graphique 6



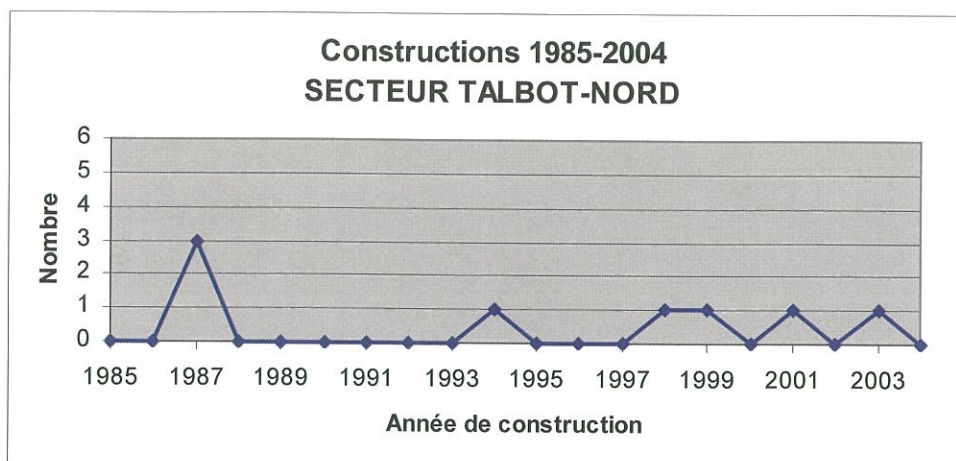
Graphique 7



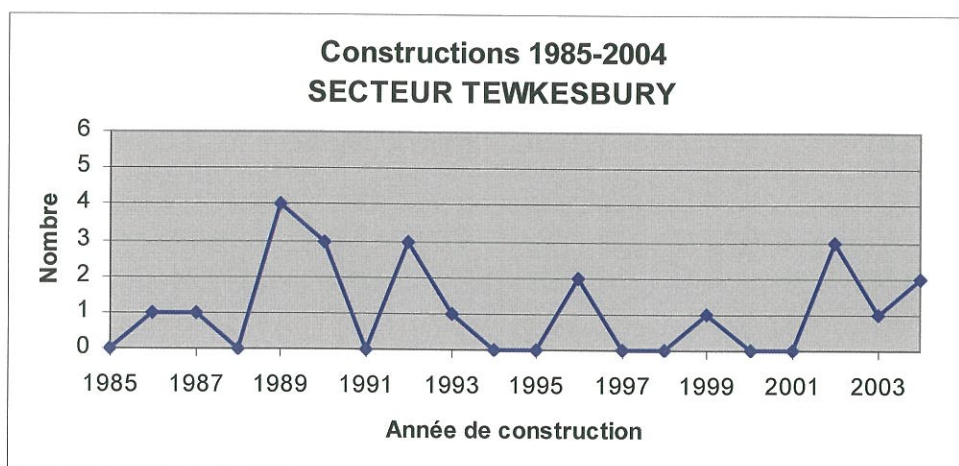
Graphique 8



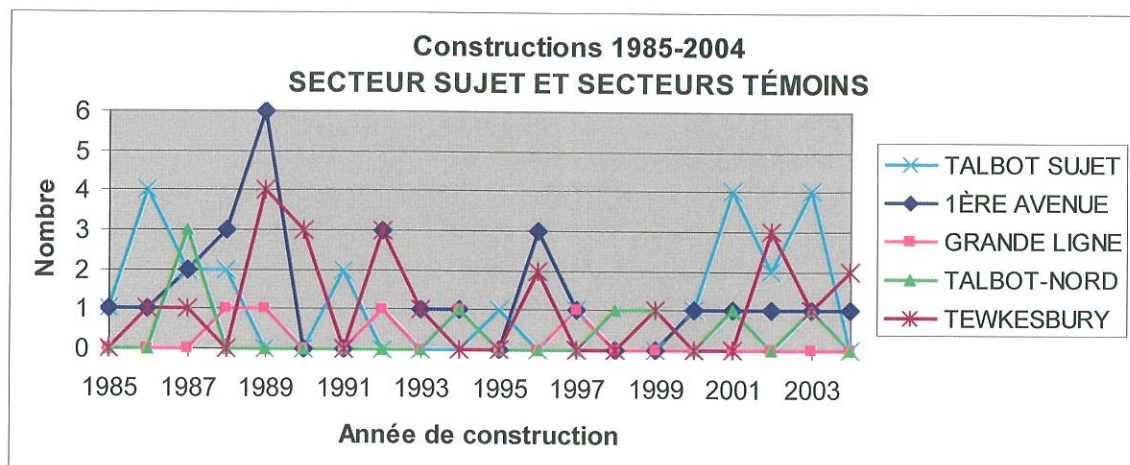
Graphique 9



Graphique 10



Graphique 11



Au niveau du marché de la revente d'immeuble, 81 ventes de propriétés résidentielles ont été répertoriées à l'intérieur des secteurs sous étude entre 1998 et 2003. De ce nombre, 25 concernent des terrains vagues. La proportion de ces derniers sur l'ensemble du volume de ventes représente 31%, soit pratiquement la même que pour l'ensemble de la municipalité. Notons que ces secteurs ne contiennent aucune copropriété divisée.

En examinant le tableau et les graphiques suivants, on observe encore une fois que le marché de la revente du secteur Grande Ligne est inférieur aux autres. Le secteur 1^{re} avenue présente pour sa part un marché en dent de scie n'indiquant pratiquement aucune tendance. Quant aux autres secteurs, ceux-ci semblent, au contraire, suivre une tendance générale à la hausse tout comme celle observée pour l'ensemble du Québec et de la municipalité. Toutefois, on constate que la croissance du secteur Talbot-Sujet est beaucoup plus linéaire.

Le tableau² et les graphiques suivants présentent en détail, pour chacun des secteurs, les données concernant le volume de transactions du marché de la revente de propriétés résidentielles.

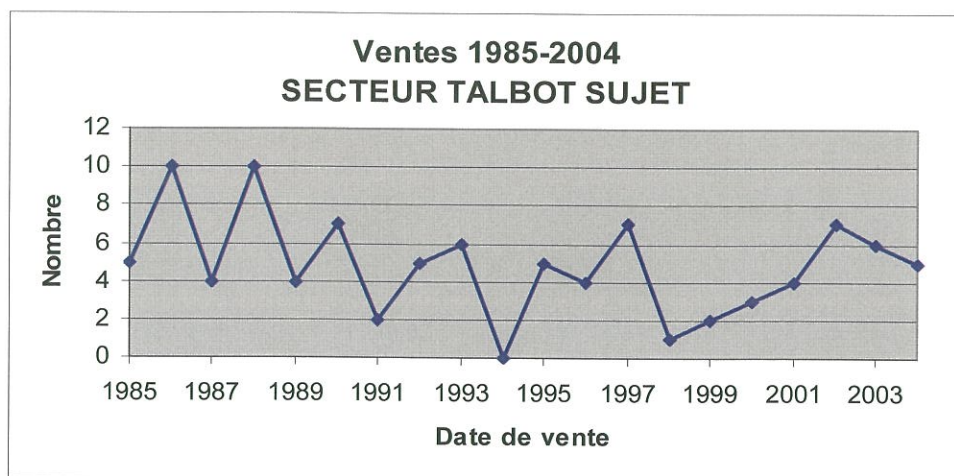
Tableau 5

Date de vente	SECTEURS D'ANALYSE						TOTAL
	SUJET	Secteurs témoins					
	Talbot Sujet	1ère avenue	Grande Ligne	Tewkesbury	Talbot-Nord		
1985	5	8	1	5	3	22	
1986	10	3	0	3	0	16	
1987	4	2	1	5	0	12	
1988	10	10	2	10	5	37	
1989	4	7	0	6	3	20	
1990	7	6	0	5	0	18	
1991	2	7	0	1	1	11	
1992	5	5	0	5	1	16	
1993	6	5	0	4	2	17	
1994	0	4	1	5	2	12	
1995	5	1	0	3	0	9	
1996	4	8	1	5	0	18	
1997	7	5	1	1	1	15	
1998	1	1	1	1	1	5	
1999	2	4	0	3	0	9	
2000	3	9	0	5	0	17	
2001	4	3	1	2	1	11	
2002	7	3	0	4	4	18	
2003	6	5	1	5	4	21	
*2004	5	2	0	4	1	12	

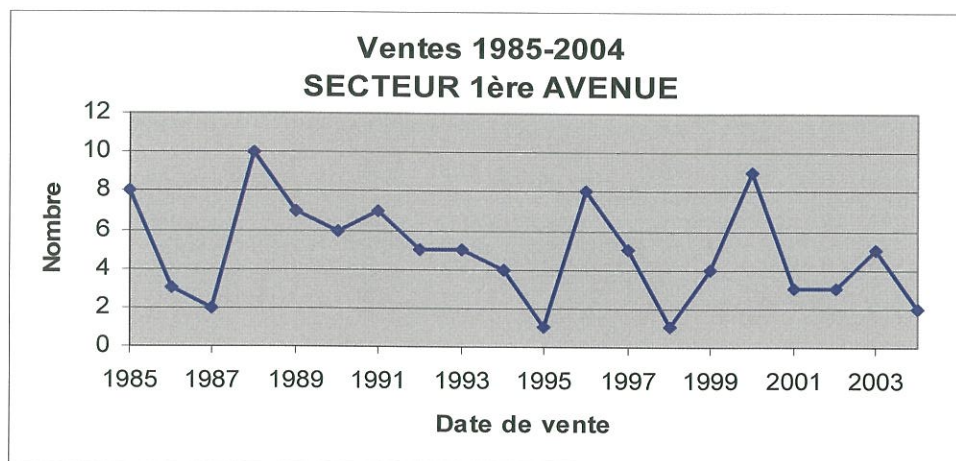
* L'année 2004 n'est présentée qu'à titre indicatif car la compilation du nombre de transactions s'arrête à octobre.

² Ce tableau ne concerne que les transactions conclues dans un contexte normal. Les ventes entre parties liées, les reprises de finance, les transmissions, etc., ont donc été exclues.

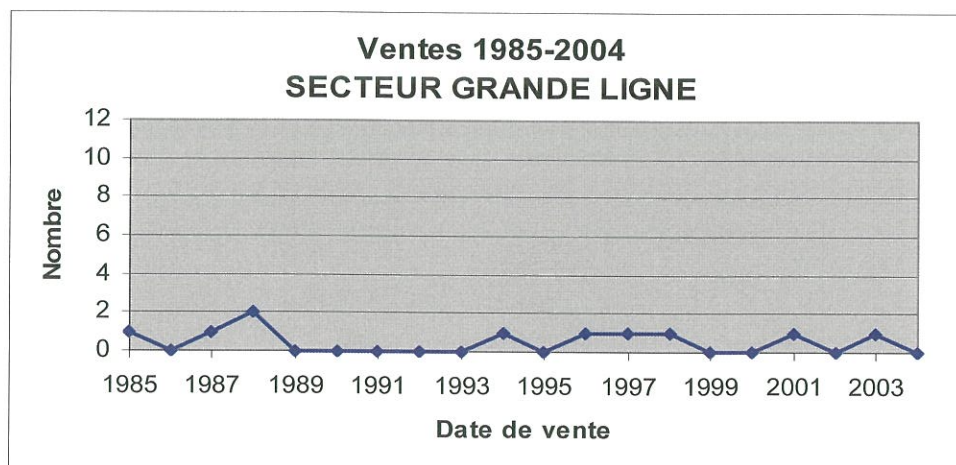
Graphique 12



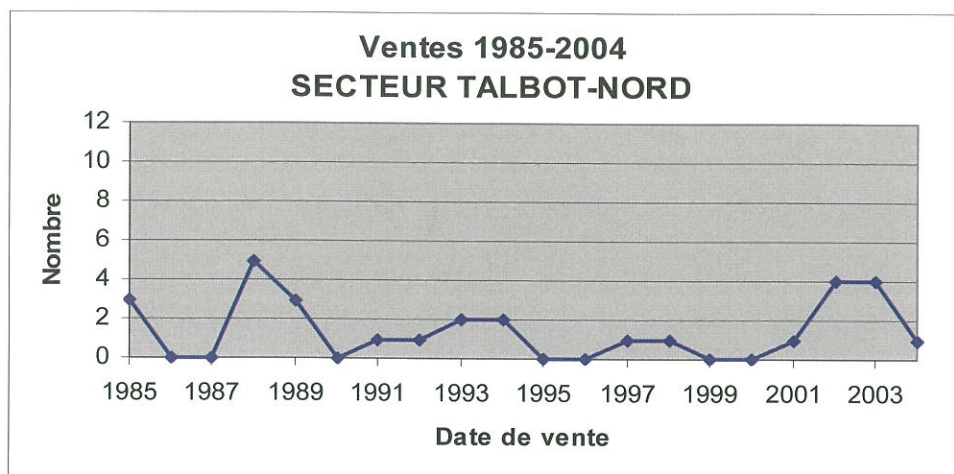
Graphique 13



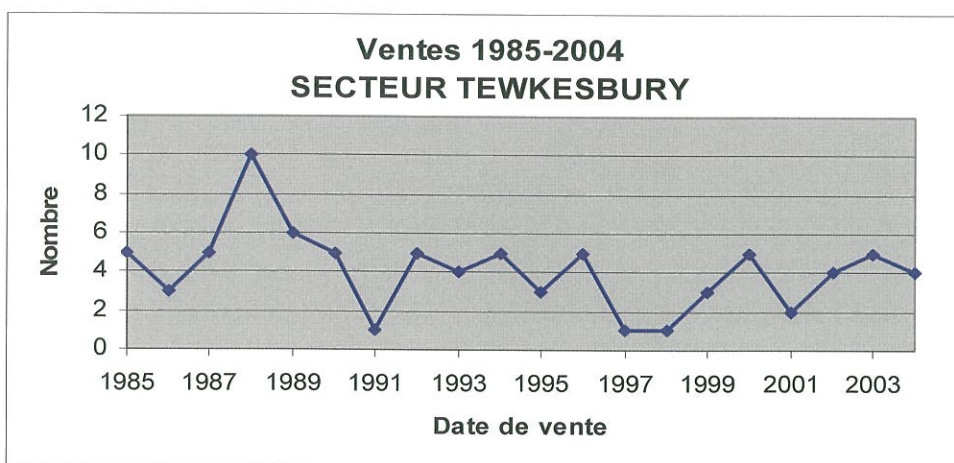
Graphique 14



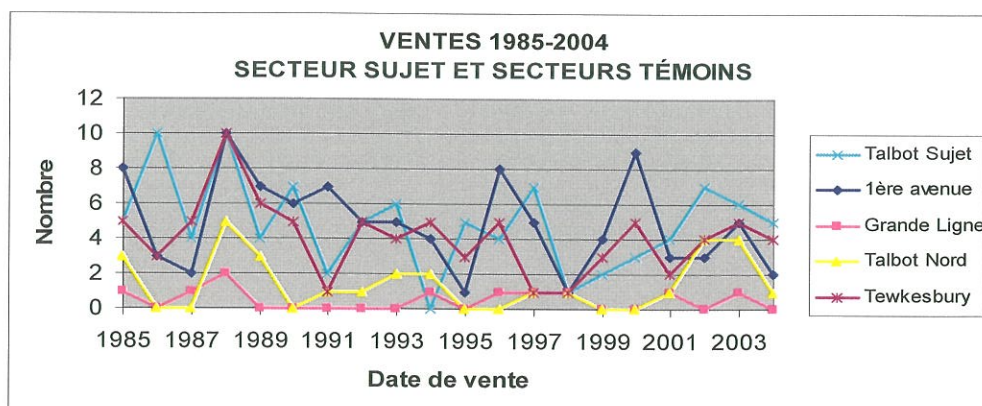
Graphique 15



Graphique 16



Graphique 17



3. CONCLUSION

En résumé, à la lumière des nombreuses données disponibles, nous pouvons constater qu'à l'instar de l'ensemble du Québec, le marché immobilier de la municipalité de Stoneham-et-Tewkesbury au cours de la période 1998 à 2003 a connue une très bonne performance tant au niveau de la construction que de la revente d'immeuble. La tendance de ces marchés se résume en une croissance modérée depuis 1998 se poursuivant de façon beaucoup plus prononcée à partir de 2001.

Puis, plus précisément pour le secteur sujet et pour ceux de référence, on remarque que l'environnement Talbot sujet a connu une performance plus intéressante au niveau du nombre de constructions que dans les autres secteurs étudiés. On peut également constater que le secteur Talbot sujet a suivi davantage les tendances observées au Québec et dans l'ensemble de la municipalité au niveau du nombre de transactions que les secteurs témoins.

4. ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR

Nous, Groupe Altus, attestons par la présente, au mieux de notre connaissance et de notre conviction, que :

- Le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact.
- Les analyses, opinions et conclusions du rapport nous sont propres et elles sont neutres et objectives; elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que nous avons formulées dans le présent rapport.
- Nous n'avons aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport et nous n'avons aucun lien personnel ni parti pris en ce qui concerne les parties en cause.
- Notre rémunération n'est pas fondée sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ou en faveur du client, pas plus que sur la confirmation d'une indication préliminaire de la valeur de l'immeuble. Au surplus, notre rémunération n'est pas liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement ultérieur.
- Nous avons rédigé nos analyses, opinions et conclusions de même que le présent rapport en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre des Évaluateurs agréés du Québec.
- Nous avons effectué, le 10 novembre 2004, une inspection personnelle des secteurs qui font l'objet du présent rapport.
- Mentionnons que Mathieu Guimond, B.A.A., É.A. a fourni une aide professionnelle aux signataires de ce rapport.

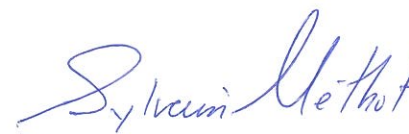
Signé à Québec le 21 janvier 2005.

Dorion, Noël et Hallissey inc.
Membre du **GROUPE ALTUS**



Alain Roy, B.A.A., É.A.

AR-SM/nt



Sylvain Méthot, B.A.A., É.A.