

**IMPACT DU PROJET DE HAUTE DENSITÉ SUR LE CLUB DE GOLF DE CAP-ROUGE SUR LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS AVOISINANTES ET L'IMPACT SUR LES VALEURS MARCHANDES SITUÉES À PROXIMITÉ D'UN TERRAIN DE GOLF :**

PORTANT SUR L'IMMEUBLE SISE AU  
4600  
rue Saint-Félix  
Québec (Québec) G1Y 3B3

113110-20



**POULIN**

2035 RUE DU HAUT-BORD, BUREAU 315  
Québec (Québec) G1N 4R7  
Téléphone: (418) 683-2929

2 RUE DE L'USINE, LOCAL 102  
Baie-St-Paul (Québec) G3Z 1Y1  
Téléphone: (418) 240-0863

10 RUE DU LISERON  
Pont Rouge (Québec) G3H 3T7  
Téléphone: (418) 683-2929

TÉLÉCOPIEUR: (418) 683-9831  
COURRIEL: [evaluation@yvonpoulinassocies.com](mailto:evaluation@yvonpoulinassocies.com)  
[www.yvonpoulinassocies.com](http://www.yvonpoulinassocies.com)

PRÉPARÉ PAR

YVON POULIN ET ASSOCIÉS INC.  
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

JANVIER 2021

Québec, le 18 janvier 2021

AVENIR SUR LE GOLF INC.

4815, boulevard de l'Ormière, bureau 280  
Québec (Québec) G1P 1K6

OBJET : Étude sur les impacts de la construction d'une bâtisse à haute densité sur les valeurs des propriétés unifamiliales à proximité de l'immeuble sous étude ainsi que l'impact sur la valeur marchande des propriétés unifamiliales situées à proximité d'un terrain golf situé au :

4600, rue Saint-Félix  
Québec (Québec) G1Y 3B3  
Numéro de dossier : 113110-20

---

Monsieur,

Faisant suite au mandat qui nous a été confié concernant l'étude sur les impacts de la construction d'une bâtisse à haute densité sur les valeurs des propriétés unifamiliales de l'immeuble cité en titre ainsi que l'impact sur la valeur marchande située à proximité d'un terrain golf, il nous fait plaisir de vous transmettre ce rapport.

Nous avons procédé à une étude approfondie de l'immeuble sujet qui est connu et désigné au cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, comme étant le lot 1 406 749.

Cette étude repose essentiellement sur une analyse des données recueillies auprès des autorités municipales, au bureau de la publicité des droits et de diverses sources que nous croyons fiables et valables. Une visite de l'immeuble a été effectuée le 1er juillet 2020 par François Bolduc, B.A.A., É.A.

**Vous trouverez dans ce rapport tous les éléments qui nous ont permis de conclure aux conclusions décrites dans ce rapport (voir les pages 31 et 41 les conclusions).**

*Notez que le présent rapport comporte au moins une hypothèse extraordinaire.  
Veuillez vous référer à la section 1.1 de ce rapport afin d'en connaître la portée exacte.*

Vous remerciant de votre confiance, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

YVON POULIN & ASSOCIÉS  
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

François Bolduc, B.A.A., É.A.  
Évaluateur agréé

## TABLE DES MATIÈRES

---

Page frontispice  
Lettre de présentation  
Table des matières

<b>1.</b>	<b><u>GÉNÉRALITÉS</u></b>	
1.1	Sommaire des faits saillants.....	05
1.2	Avant-propos.....	06
1.3	Description du projet.....	07
1.4	Revue de la littérature.....	08
1.5	Secteur à l'étude (secteur de Cap-Rouge de la ville de Québec).....	11
<b>2.</b>	<b><u>ANALYSE ET DESCRIPTION</u></b>	
2.1	Caractéristiques du voisinage.....	15
2.2	Données municipales.....	16
2.3	Données sur le terrain.....	16
2.4	Tendance immobilière au moment de l'évaluation.....	17
2.5	Analyse des variations de valeur marchande autour du terrain de golf de Cap-Rouge.....	18
2.6	Analyse des variations de valeur marchande autour du terrain de golf Le Royal Québec.....	21
2.7	Conclusions des analyses des variations de valeur marchande autour des terrains de golf.....	24
2.8	Analyse des variations de valeur marchande autour de projets de moyenne à haute densité (1).....	25
2.9	Conclusions de l'analyse des variations de valeur marchande autour de projets de moyenne à haute densité (1).....	31
2.10	Analyse des variations de valeur marchande d'un secteur à proximité de plusieurs projets de moyenne à haute densité (2).....	33
2.11	Conclusion de l'analyse des variations de valeur marchande autour de projets de moyenne à haute densité (2).....	41
<b>3.</b>	<b><u>RÉCONCILIATION ET CERTIFICAT D'ÉVALUATION</u></b>	
3.1	Réconciliation et conclusion.....	43
3.2	Attestation de l'évaluateur.....	47
3.3	Réserves et hypothèses de base.....	48
<b>4.</b>	<b><u>ANNEXES</u></b>	
4.1	Références.....	50
4.2	Plan de localisation de l'immeuble sujet.....	51

*GÉNÉRALITÉS*

## 1.1 SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS

---

MANDANT:	AVENIR SUR LE GOLF INC.
REQUÉRANT:	AVENIR SUR LE GOLF INC.
Référence:	113110-20
Mandat:	Étude sur les impacts de la construction d'une bâtisse à haute densité sur les valeurs des propriétés unifamiliales à proximité de l'immeuble sous étude ainsi que l'impact sur la valeur marchande des propriétés unifamiliales situées à proximité d'un terrain golf situé au :
Adresse civique:	4600 rue Saint-Félix Québec (Québec) G1Y 3B3
Adresse légale:	lot 1 406 749 cadastre du Québec circonscription foncière de Québec
But de l'étude:	Déterminer l'impact de la construction d'une bâtisse de haute densité sur les propriétés unifamiliales situées à proximité ainsi que l'impact sur la valeur marchande des propriétés unifamiliales situées à proximité d'un terrain de golf.
Date de l'évaluation:	le 1er juillet 2020
Hypothèse(s) extraordinaire(s):	<b>**Vous retrouverez les réserves et hypothèses de base à la page 47**</b>

## 1.2 AVANT-PROPOS

---

En premier lieu, à la demande de notre mandataire, nous étudierons les impacts d'être situé à proximité d'un terrain de golf sur les valeurs marchandes des propriétés unifamiliales. Les types de propriétés que nous avons analysés sont soit des propriétés limitrophes au terrain de golf où celles situées de l'autre côté de la rue lorsqu'il n'y a pas de propriété limitrophe entre le terrain de golf et la rue. Pour ce faire, nous avons analysé toutes les propriétés remplissant ces caractéristiques et nous avons analysé la variation de leur valeur marchande au cours des 13 dernières années. Pour déterminer cette variation de valeur, il fallait qu'une propriété soit vendue une première fois pendant cette période et vendue à nouveau par la suite. Une fois que nous avons déterminé cette variation de valeur marchande dans le temps, nous l'avons comparé avec les données du marché, c'est-à-dire l'augmentation de valeur moyenne et médiane du secteur où se situent ces ventes. Ce processus nous permet de déterminer si l'augmentation de valeur marchande est plus importante pour les propriétés situées en bordure des terrains de golf par rapport à la moyenne et médiane du secteur.

En deuxième lieu, nous étudierons l'impact de la construction d'une bâtisse d'au plus de treize étages sur le site du chalet actuel du terrain de golf de Cap-Rouge sur la valeur marchande des propriétés à proximité. Pour ce faire, nous analyserons l'impact qu'ont eu certains projets de moyenne à haute densité dans le secteur de Cap-Rouge/Saint-Augustin-de-Desmaures sur les valeurs marchandes des propriétés situées à proximité. Le processus consiste à analyser des transactions situées à proximité qui ont eu lieu avant la construction de la bâtisse à moyenne ou haute densité et analyser l'impact sur la valeur si ces mêmes propriétés ont été vendues à nouveau suite à la construction de cette bâtisse. Ensuite, nous analyserons l'impact qu'a eu la construction de près de mille (1 000) unités de condominiums sur un quartier entier de près de cent trente-cinq (135) maisons unifamiliales entre 2007 et aujourd'hui.

Nous répondrons donc à deux questions:

**1) Est-ce que le maintien du club de golf et des espaces verts a un impact sur la valeur des propriétés avoisinantes? Autrement dit, avoir l'assurance que le club de golf de Cap-Rouge demeurera un club de golf a-t'il un impact à la hausse sur la valeur des propriétés limitrophes?**

**2) Est-ce qu'il y aura un impact sur les valeurs marchandes avoisinantes lorsqu'un voisin (club de golf dans ce cas-ci) construira un immeuble de haute densité dans un secteur à faible densité?**

Nous devons être en mesure de prouver nos conclusions de façon significative.

### 1.3 DESCRIPTION DU PROJET

---

*Bien que les plans finaux du projet de construction d'un immeuble à logement de treize étages restent à finaliser, les informations disponibles sont que la bâtisse serait construite sur l'actuel chalet. Elle serait de treize étages et serait constituée d'un maximum de cent cinquante (150) condominiums, d'un (1) «club house», d'un (1) restaurant et d'espaces de stationnement souterrain. La proposition inclut également une offre de servitude de conservation des espaces verts en faveur de la Ville.*

*Ce projet de plusieurs millions de dollars peut susciter des inquiétudes pour les résidents du secteur Cap-Rouge de la ville de Québec. Il faut comprendre qu'il s'agit d'un projet de densité situé dans un secteur où les propriétés sont d'un maximum de deux étages. Des questionnements relatifs aux ombrages, au trafic, à la pollution visuelle et à l'intimité sont soulevés.*

*Autour du site projeté, situé au 4 600, rue Saint-Félix à Québec, il est possible de retrouver des maisons unifamiliales à environ ± 125 mètres de l'extrémité de la bâtisse projetée. Notre but est d'estimer quel serait l'impact du projet sur la valeur des résidences avoisinantes advenant le cas que le projet se concrétise et l'impact de la conservation de l'usage actuel (terrain de golf) pour les propriétés avoisinantes.*

### ESQUISSE DU PROJET



## 1.4 REVUE DE LA LITTÉRATURE

---

Selon l'étude faite par JLR et publiée le 7 juillet 2016 :

- la différence de la valeur médiane entre une propriété en bordure d'un terrain de golf et une propriété seulement à proximité atteint en moyenne 82 989 \$ selon les données colligées par JLR;
- les résidences unifamiliales situées en bordure du golf Le Géant sont les plus dispendieuses avec une valeur moyenne de 923 724 \$;
- seulement cent cinquante-huit (158) résidences unifamiliales ont été vendues en 2015 aux abords des trente-six (36) terrains de golf analysés;
- le prix médian de ces ventes a atteint 471 500 \$, soit un peu plus de deux fois le prix médian des résidences unifamiliales vendues dans l'ensemble de la province.

Les individus ne cherchent pas seulement à s'établir près de leur travail, mais tiennent compte d'autres facteurs tels que la présence d'un lac ou d'une montagne. Habiter en bordure d'un terrain de golf n'en fait pas exception, selon l'analyse de JLR.

Cette analyse consistait à établir une valeur médiane représentative des propriétés en bordure de trente-six (36) terrains de golf du Québec afin de mesurer l'impact de la proximité d'un terrain de golf sur leurs valeurs respectives. Pour ce faire, selon des images satellites, une résidence unifamiliale était considérée comme ayant une vue sur le terrain de golf si aucune rue ne les séparait et si cette résidence était située à une distance raisonnable. La valeur de ces propriétés a été mise en parallèle avec la valeur des propriétés situées à moins de 200 m du terrain de golf, mais qui ne sont pas limitrophes. On retrouve dans le tableau, selon l'évaluation municipale en valeur uniformisée de 2016, la valeur médiane des propriétés unifamiliales en fonction de leur situation par rapport au parcours de golf. Pour trente-trois (33) terrains sur trente-six (36), la valeur médiane des propriétés est plus élevée en bordure des parcours de golf plutôt qu'à proximité. Selon les données recueillies par JLR, la différence de la valeur médiane se situe en moyenne à 82 989 \$. Cet écart atteint 277 250 \$ pour le terrain Le Parcours du Cerf. Les propriétés bâties aux abords des terrains de golf sont habituellement plus luxueuses ce qui explique probablement que la différence de valeur ne soit pas uniquement due à une prime pour la proximité du terrain. Près des centres d'intérêt donnant une valeur ajoutée à une propriété, en règle générale, les résidences ont tendance à être plus dispendieuses, pensons notamment aux propriétés localisées près d'un cours d'eau. Si l'on considère une même qualité de maison, il est difficile d'établir la prime à déboursier pour une propriété située en bordure d'un terrain de golf. Néanmoins, à la lumière des informations collectées, il est raisonnable de croire que les propriétés plus chères construites près des parcours sont le reflet de l'existence d'un attrait et, par conséquent, d'une prime pour avoir la chance d'en être voisin.

## 1.4 REVUE DE LA LITTÉRATURE

Nom du terrain	Ville	Valeur en bordure du terrain	Sans vue sur le terrain de golf <sup>1</sup>	Différence de valeur	Pourcentage de différence
<b>Golf Le Géant</b>	Mont-Tremblant	923 724 \$	818 010 \$	105 714 \$	13 %
<b>Club de Golf St-Raphaël</b>	Montréal	764 536 \$	558 505 \$	206 031 \$	37 %
<b>Club de Golf Candiac</b>	Candiac	750 100 \$	551 800 \$	198 300 \$	36 %
<b>Le Parcours du Cerf</b>	Longueuil	672 400 \$	395 150 \$	277 250 \$	70 %
<b>Club de Golf Le Fontainebleau</b>	Blainville	654 150 \$	594 000 \$	60 150 \$	10 %
<b>Country Club Montréal</b>	Saint-Lambert	637 500 \$	577 250 \$	60 250 \$	10 %
<b>Le Blainvillier</b>	Blainville	627 600 \$	454 400 \$	173 200 \$	38 %
<b>Club de Golf Ste-Rose</b>	Laval	620 200 \$	508 400 \$	111 800 \$	22 %
<b>Club de Golf Balmoral</b>	Morin-Heights	596 031 \$	419 536 \$	176 495 \$	42 %
<b>Club de Golf Lorraine</b>	Rosemère (terrain situé à Lorraine)	585 098 \$	504 314 \$	80 784 \$	16 %
<b>Club de Golf Rivermead</b>	Gatineau	578 081 \$	443 838 \$	134 242 \$	30 %
<b>Club de Golf Atlantide</b>	Notre-Dame de l'Île-Perrot	523 100 \$	408 200 \$	114 900 \$	28 %
<b>Club de Golf Meadowbrook</b>	Côte-Saint-Luc/Montréal-Ouest	514 124 \$	454 629 \$	59 495 \$	13 %
<b>Club de Golf Bonniebrook</b>	Saint-Colomban	468 600 \$	253 600 \$	215 000 \$	85 %
<b>Club de Golf Boucherville</b>	Boucherville	461 300 \$	363 300 \$	98 000 \$	27 %
<b>Golf Le Boisé</b>	Terrebonne	479 745 \$	386 768 \$	92 978 \$	24 %
<b>Club de golf La Seigneurie</b>	Mont-Saint-Hilaire	453 061 \$	355 612 \$	97 449 \$	27 %
<b>Club de Golf Beaconsfield</b>	Pointe-Claire	432 062 \$	377 629 \$	54 433 \$	14 %
<b>Club de golf Les Vieux-Moulins</b>	Gatineau	412 828 \$	354 242 \$	58 586 \$	17 %
<b>Club de Golf Hautes Plaines</b>	Gatineau	405 808 \$	266 010 \$	139 798 \$	53 %
<b>Club de Golf Rosemère</b>	Rosemère	401 569 \$	368 578 \$	32 990 \$	9 %
<b>Golf La Prairie</b>	La Prairie	393 939 \$	349 798 \$	44 141 \$	13 %
<b>Club de Golf Islesmere</b>	Laval	392 600 \$	395 000 \$	-2 400 \$	-1 %
<b>Club de Golf Whitlock</b>	Hudson	391 750 \$	378 150 \$	13 600 \$	4 %
<b>Club de Golf Chambly</b>	Chambly	379 362 \$	354 681 \$	24 681 \$	7 %
<b>Club de Golf de Cap-Rouge</b>	Québec	379 000 \$	354 000 \$	25 000 \$	7 %
<b>Club de Golf des Légendes</b>	Saint-Jean-sur-Richelieu	355 700 \$	342 200 \$	13 500 \$	4 %
<b>Golf du parcours du Vieux Village/ Le Royal Bromont<sup>2</sup></b>	Bromont	354 947 \$	288 245 \$	66 702 \$	23 %
<b>Golf Château-Bromont</b>	Bromont	354 096 \$	271 968 \$	82 128 \$	30 %
<b>Club Laval-sur-le-Lac</b>	Laval	331 150 \$	358 800 \$	-27 650 \$	-8 %
<b>Club de Golf Lorette</b>	Québec	314 000 \$	263 000 \$	51 000 \$	19 %
<b>Club de Golf Beloeil</b>	Beloeil	289 684 \$	251 211 \$	38 474 \$	15 %
<b>Club de Golf Sherbrooke</b>	Sherbrooke	263 800 \$	238 800 \$	25 000 \$	10 %
<b>Club de Golf Royal Québec</b>	Boischatel	256 700 \$	266 100 \$	-9 400 \$	-4 %
<b>Club de Golf Ki-8-Eb</b>	Trois-Rivières	245 500 \$	192 000 \$	53 500 \$	28 %
<b>Club de Golf et Curling de Thetford</b>	Thetford Mines	196 000 \$	154 500 \$	41 500 \$	27 %

<sup>1</sup>Ces deux terrains ont été regroupés vu leur proximité qui rendait l'analyse complexe.

#### 1.4 REVUE DE LA LITTÉRATURE

---

Selon l'article de journal publié le 11 septembre 2019 (Le Reflet) sous le titre : Valeur des résidences limitrophes à un golf : «L'impact n'est plus aussi énorme qu'avant» :

*Il est vrai que la présence d'un club de golf dans le quartier a un effet positif sur la valeur d'une résidence. Toutefois, il est bien difficile de quantifier cet effet d'autant plus que cet effet peut varier énormément d'une ville à l'autre. Selon cet article de journal, plusieurs études ont été réalisées sur le sujet et la littérature établit ce pourcentage à 8 ou 9 % de plus.*

*En deuxième lieu, selon le même article, les gens n'achètent pas nécessairement les propriétés en bordure des terrains de golf pour y jouer, mais pour qu'il y ait un espace vert derrière leur cour. Les citoyens quittent les centres-ville pour trouver la quiétude de la nature.*

Selon l'article de journal publié le 25 novembre 2015 (Le courrier du Sud) sous le titre : Baisse importante de la valeur de propriétés avoisinant le golf:

*Les nombreux projets de développement sur le site de l'ancien golf de Brossard ont fait chuter la valeur des propriétés de ce secteur, selon le rôle d'évaluation foncière récemment publié par l'Agglomération de Longueuil. Selon les chiffres, un bon nombre de condominiums avec avec vue sur l'ancien golf ont perdu entre 2 et 10 % alors que sur l'ensemble du territoire brossardois, les valeurs des copropriétés ont plutôt connu une augmentation moyenne de 3,6 %*

## 1.5 SECTEUR À L'ÉTUDE (SECTEUR DE CAP-ROUGE DE LA VILLE DE QUÉBEC)

---

### **FAITS SAILLANTS**

Le portrait du quartier Cap-Rouge (8-3) décrit les principales caractéristiques sociodémographiques et économiques regroupées en huit grands thèmes.

#### **Population :**

- La population résidente du quartier a augmenté de 2,9 % entre les années 1996 et 2016, passant de 16 810 à 17 305 habitants.
- En 2016, la population du quartier représente 16,7 % de la population de l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge et 3,3 % de la population de la ville.
- En 2016, les résidents âgés de moins de 25 ans représentent 30,4 % de la population du quartier alors que les résidents âgés de 65 ans et plus représentent 17,2 %. À l'échelle de la ville, ces deux groupes représentent respectivement 25,5 % et 20,6 % de la population.
- En 2016, l'âge moyen de la population du quartier est de 42,0 ans alors que l'âge moyen de la population de la ville est de 43,2 ans.

#### **Ménages et familles :**

- Le nombre de ménages a augmenté de 19,7 % entre les années 1996 et 2016, passant de 5 620 à 6 725 ménages.
- En 2016, les ménages du quartier représentent 13,9 % des ménages de l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge et 2,7 % des ménages de la ville.
- En 2016, 19,3 % des ménages du quartier sont constitués d'une seule personne, 40,0 % sont constitués de 2 personnes, 15,8 % sont constitués de 3 personnes et 25,0 % sont constitués de 4 personnes ou plus.
- En 2016, la taille moyenne des ménages du quartier est de 2,6 personnes par ménage alors qu'elle est de 2,0 personnes par ménage à l'échelle de la ville.
- En 2016, les couples sans enfant, les couples avec enfant(s) et les familles monoparentales représentent respectivement 43,9 %, 45,0 % et 11,2 % des familles du quartier.
- En 2016, 21,3 % des familles du quartier ont 1 enfant, 25,6 % en ont 2 et 9,2 % en ont 3 ou plus.

## 1.5 SECTEUR À L'ÉTUDE (SECTEUR DE CAP-ROUGE DE LA VILLE DE QUÉBEC)

---

### **Logements privés occupés :**

- En 2016, 69,4 % des 6 725 logements du quartier sont des maisons individuelles et 12,2 % des appartements dans un immeuble de moins de 5 étages.
- En 2016, 89,2 % des ménages du quartier sont propriétaires et 10,8 % sont locataires. À l'échelle de la ville, 53,4 % des ménages sont propriétaires et 46,6 % sont locataires.
- En 2016, 10,7 % des logements du quartier possèdent moins de 5 pièces et 54,5 % possèdent plus de 7 pièces. À l'échelle de la ville, ces proportions atteignent respectivement 45,3 % et 19,5 %.
- En 2016, le nombre moyen de pièces par logement est de 7,8 dans le quartier et de 5,4 à l'échelle de la ville.

### **Immigration :**

- En 2016, les immigrants représentent 6,6 % de la population du quartier alors qu'à l'échelle de la ville, ils représentent 7,2 % de la population.
- En 2016, les immigrants du quartier représentent 9,9 % des immigrants de l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge et 3,0 % des immigrants de la ville.
- En 2016, 40,5 % des immigrants du quartier sont nés en Europe, 18,1 % en Afrique, 21,1 % en Amérique, 20,3 % en Asie et 0,0 % en Océanie.

### **Scolarité :**

En 2016, 5,9 % des résidents du quartier âgés de 15 ans et plus ne possèdent aucun certificat, diplôme ou grade, alors que 48,3 % possèdent un certificat, un diplôme ou un grade universitaire équivalent au baccalauréat ou supérieur. À l'échelle de la ville, ces proportions atteignent respectivement 13,9 % et 25,7 %.

### **Marché du travail :**

- En 2016, le taux d'activité atteint 65,7 % au sein du quartier et 65,1 % à l'échelle de la ville.
- En 2016, le taux de chômage atteint 3,4 % au sein du quartier et 5,0 % à l'échelle de la ville.
- En 2016, la population active du quartier âgée de 15 ans et plus travaille dans les domaines « vente et services », « affaires, finance et administration » et « enseignement, droit et services sociaux, communautaires et gouvernementaux » dans une proportion qui atteint respectivement 18,3 %, 18,2 % et 16,3 %.

### 1.5 SECTEUR À L'ÉTUDE (SECTEUR DE CAP-ROUGE DE LA VILLE DE QUÉBEC)

---

#### **Revenu de la population:**

- En 2015, 21,1 % des résidents du quartier âgés de 15 ans et plus déclarent un revenu brut inférieur à 20 000 \$ et 27,7 % déclarent un revenu brut supérieur ou égal à 80 000 \$. À l'échelle de la ville, ces proportions atteignent respectivement 26,0 % et 10,2 %.
- En 2015, le revenu moyen brut des résidents âgés de 15 ans et plus atteint 68 943 \$ au sein du quartier et 44 113 \$ à l'échelle de la ville.

#### **Revenu des ménages:**

- En 2015, 9,5 % des ménages du quartier déclarent un revenu brut inférieur à 40 000 \$ et 57,2 % des ménages déclarent un revenu brut supérieur ou égal à 100 000 \$. À l'échelle de la ville, ces proportions atteignent respectivement 30,6 % et 24,1 %.
- En 2015, le revenu moyen brut des ménages atteint 141 197 \$ au sein du quartier et 75 724 \$ à l'échelle de la ville.
- En 2016, 7,8 % des ménages du quartier consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement. Cette proportion atteint 20,2 % à l'échelle de la ville.

Source: Site de la ville de Québec

*ANALYSE ET DESCRIPTION*

---

## 2.1 CARACTÉRISTIQUES DU VOISINAGE

---

### VOISINAGE ET AMÉLIORATIONS LOCALES

La propriété à l'étude est localisée dans le quartier Cap-Rouge, arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge de la ville de Québec. Il s'agit d'un secteur commercial et de récréation extérieure où l'on retrouve des immeubles unifamiliaux.

Tous les services municipaux d'égouts et d'aqueduc sont disponibles. Plusieurs services communautaires dont des écoles primaires, des écoles secondaires, des cégeps, des universités, des bibliothèques et des infrastructures sportives y sont disponibles. Le service de transport en commun est accessible dans ce secteur. On y retrouve également quelques établissements commerciaux de biens et de services tels que : restaurants, stations-service, épicerie et commerces de détail.

Le secteur est facilement accessible par le boulevard de la Chaudière. Quelques propriétés de ce secteur sont actuellement offertes sur le marché.

### ZONAGE

L'immeuble sous étude se localise dans une zone commerciale et de récréation extérieure (37001Ra) du plan de zonage de la ville de Québec. Cette zone autorise actuellement l'usage en cours (terrain de golf) mais pas celui projeté.

### ÂGE DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur âgé d'au moins 60 ans.

### SERVICES

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> aqueduc municipal | <input checked="" type="checkbox"/> ordures             | <input checked="" type="checkbox"/> électricité       |
| <input type="checkbox"/> puits                        | <input checked="" type="checkbox"/> transport en commun | <input checked="" type="checkbox"/> éclairage public  |
| <input checked="" type="checkbox"/> égouts            | <input checked="" type="checkbox"/> service de police   | <input checked="" type="checkbox"/> chaussée pavée    |
| <input type="checkbox"/> fosse septique               | <input checked="" type="checkbox"/> service d'incendie  | <input checked="" type="checkbox"/> bordures          |
| <input checked="" type="checkbox"/> borne-fontaine    | <input type="checkbox"/> gaz naturel                    | <input checked="" type="checkbox"/> câblodistribution |

### SURVOL DU MARCHÉ

- |                    |   |   |                                      |
|--------------------|---|---|--------------------------------------|
| Offre:             | <input type="checkbox"/> bonne                  | <input checked="" type="checkbox"/> moyenne | <input type="checkbox"/> faible      |
| Demande:           | <input checked="" type="checkbox"/> bonne       | <input type="checkbox"/> moyenne            | <input type="checkbox"/> faible      |
| Tendance des prix: | <input checked="" type="checkbox"/> à la hausse | <input type="checkbox"/> stable             | <input type="checkbox"/> à la baisse |

## 2.2 DONNÉES MUNICIPALES

---

### ÉVALUATION MUNICIPALE (RÔLE 2019-2020-2021)

Terrain:	4 410 000 \$
Bâtisse:	<u>1 890 000 \$</u>
TOTAL:	6 300 000 \$

Taxes municipales:	96 783,19 \$
Taxes scolaires:	<u>3 268,93 \$</u>
TOTAL:	100 052,12 \$

No de matricule: 3878-15-5881-1

Niveau médian: 101%

## 2.3 DONNÉES SUR LE TERRAIN

---

Largeur: irrégulière

Profondeur: irrégulière

Superficie: 673 400,0 m<sup>2</sup> ou 7 248 418 pi<sup>2</sup>

Forme: irrégulière

Topographie: plane et en pente

L'utilisation la meilleure et la plus profitable: actuelle

Certificat de localisation: Le certificat de localisation n'a pas été consulté dans ce dossier, puisque non disponible lors de notre visite.

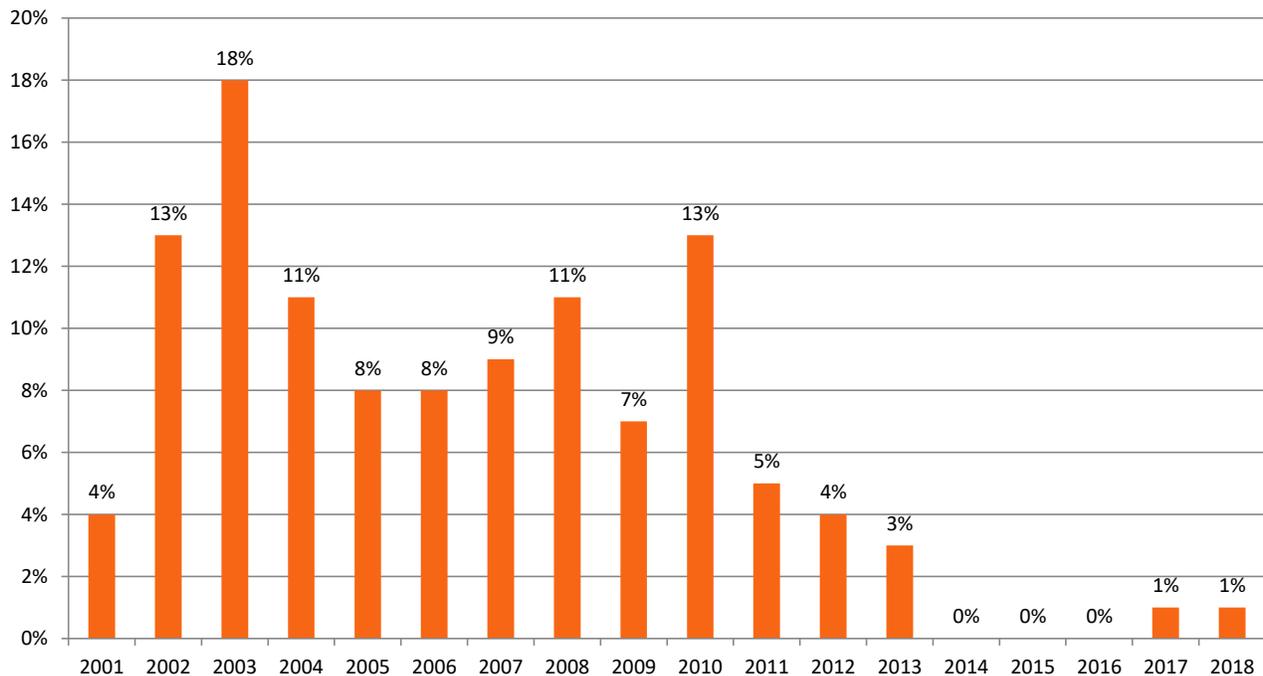
Améliorations: terrain gazonné, arbres, arbustes, plantes, plates-bandes, entrée asphaltée, lac privé, étangs, terrain de golf, etc.

## 2.4 TENDANCE IMMOBILIÈRE AU MOMENT DE L'ÉVALUATION

L'économie de la région de Québec (RMR de Québec) se porte toujours bien. Le taux de chômage dans la région est généralement plus faible que celui du reste de la province de Québec, principalement en raison de la stabilité de son économie où l'on retrouve plusieurs travailleurs de l'état, ainsi qu'un grand nombre de compagnies d'assurance. Le produit immobilier continue d'attirer les investisseurs en raison des rendements plus intéressants par rapport à ceux des obligations à long terme. Depuis 2001, le manque d'offres dans le marché immobilier a mis un frein aux activités des ventes, faisant chuter les taux de capitalisation. Toutefois, bien que de très fortes hausses des valeurs ont été relevées entre 2001 et 2012, les prix semblent subir une croissance beaucoup moins soutenue, voire même une stabilisation. Certaines baisses ont aussi été enregistrées dans quelques secteurs.

Bien que le contexte économique demeure favorable (taux hypothécaires bas, marché du travail dynamique), quelques autres facteurs affaiblissent la demande. D'une part, le prix des propriétés a augmenté significativement ces dernières années, réduisant du même coup l'accessibilité à celles-ci, d'autant plus que les critères d'accès à la propriété ont été restreints au cours des deux dernières années. D'autre part, le nombre de propriétés à vendre revient graduellement vers un point d'équilibre et une transition vers un marché avantageant l'acheteur est en cours. Par contre, le choix des acheteurs est encore relativement restreint dans certaines catégories d'actifs. Enfin, les prévisions de l'institut de la statistique du Québec nous révèlent que la perspective démographique de la région de Québec, soit la variation de la population estimée entre 2006 et 2013, est en hausse de 10,9 %, ce qui est positif pour le développement immobilier et la revente de propriétés.

**Taux de variation du prix médian - Unifamiliale  
Région métropolitaine de Québec**



Source du graphique : FCIQ

## 2.5 ANALYSE DES VARIATIONS DE VALEUR MARCHANDE AUTOUR DU TERRAIN DE GOLF DE CAP-ROUGE

### Méthode d'analyse :

Tout d'abord, nous étudierons les impacts d'être situé à proximité d'un terrain de golf sur les valeurs marchandes des propriétés unifamiliales. Les types de propriétés que nous avons analysés sont soit des propriétés limitrophes au terrain de golf ou celles situées de l'autre côté de la rue (lorsqu'il n'y a pas de propriété limitrophe entre le terrain de golf et la rue). Pour ce faire, nous avons analysé toutes les propriétés remplissant ces caractéristiques et nous avons analysé la variation de leur valeur marchande depuis 2009. Pour déterminer cette variation de valeur, il fallait qu'une propriété soit vendue une première fois pendant cette période et vendue à nouveau par la suite. Une fois que nous avons déterminé cette variation de valeur marchande dans le temps, nous l'avons comparé avec les données du marché c'est-à-dire l'augmentation de valeur moyenne et médiane du secteur où se situent ces ventes (données du Baromètre FCIQ). Ce processus nous permet de déterminer si l'augmentation de valeur marchande est plus importante pour les propriétés situées en bordure des terrains de golf par rapport à la moyenne et médiane du secteur. Il est important de savoir que des travaux de rénovation ou des ajouts peuvent également avoir influencé les variations de valeur dans le temps autant pour les propriétés analysées que pour les données moyennes et médianes du marché. Nous émettons donc l'hypothèse de travail qu'il n'y a pas eu plus de travaux de rénovation sur les propriétés retenues que dans l'ensemble des propriétés vendues des données du marché. Puisque la distribution des données ne suit pas une distribution normale, nous sommes d'avis que les données médianes sont plus pertinentes pour notre étude en raison des différents extrêmes qui peuvent influencer la moyenne.

#	Variations des valeurs marchandes des propriétés autour du golf de Cap-rouge au cours de 12 dernières années						
	Numéro civique	Nom de la rue	Date de vente	Prix de vente	Nombre de mois	Variation de valeur	%
1	4616	rue Saint-Félix	2010-02-19	155 000,00 \$	26	65 000,00 \$	42%
			2010-03-17	200 000,00 \$			
			2012-04-26	220 000,00 \$			
2	4628	rue Saint-Félix	2012-06-12	340 000,00 \$	6	65 000,00 \$	19%
			2012-12-06	405 000,00 \$			
3	4652	rue Saint-Félix	2015-06-15	230 000,00 \$	11	32 000,00 \$	14%
			2016-05-03	262 000,00 \$			
4	1396	rue Jean-Charles-Cantin	2016-07-13	425 000,00 \$	50	- 6 000,00 \$	-1%
			2020-09-16	419 000,00 \$			
5	1392	rue Jean-Charles-Cantin	2010-04-09	339 500,00 \$	10	335 500,00 \$	99%
			2011-02-21	675 000,00 \$			
6	1320	rue Jean-Charles-Cantin	2010-05-14	399 000,00 \$	63	81 000,00 \$	20%
			2015-08-20	480 000,00 \$			
7	1208	rue Jean-Charles-Cantin	2010-11-26	430 000,00 \$	91	130 000,00 \$	30%
			2018-07-13	560 000,00 \$			
8	1138	rue Jean-Charles-Cantin	2013-08-30	350 000,00 \$	56	67 000,00 \$	19%
			2018-04-30	417 000,00 \$			
9	1102	rue Jean-Charles-Cantin	2014-06-27	465 000,00 \$	36	5 000,00 \$	1%
			2017-06-22	470 000,00 \$			
10	1065	rue Jean-Charles-Cantin	2009-01-28	270 000,00 \$	89	60 000,00 \$	22%
			2016-06-20	330 000,00 \$			
11	918-A	rue Jean-Charles-Cantin	2012-08-13	442 500,00 \$	69	142 500,00 \$	32%
			2018-06-01	585 000,00 \$			
12	1199	rue Carougeois	2009-06-16	260 000,00 \$	87	130 000,00 \$	50%
			2015-06-26	325 000,00 \$			
			2016-09-30	390 000,00 \$			

## 2.5 ANALYSE DES VARIATIONS DE VALEUR MARCHANDE AUTOUR DU TERRAIN DE GOLF DE CAP-ROUGE

#		Données du secteur lors de la première vente	Données du secteur lors de la dernière vente	Variations des valeurs en fonction de la période entre les ventes (moyenne et médiane du secteur sous étude selon le baromètre de la FCIQ)
		début	fin	
1	Médiane du secteur	262 000 \$	317 000 \$	21%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>315 204 \$</b>	<b>376 105 \$</b>	<b>19%</b>
2	Médiane du secteur	322 500 \$	323 500 \$	0%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>375 130 \$</b>	<b>346 450 \$</b>	<b>-8%</b>
3	Médiane du secteur	308 000 \$	308 500 \$	0%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>344 889 \$</b>	<b>350 638 \$</b>	<b>2%</b>
4	Médiane du secteur	308 500 \$	339 000 \$	10%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>350 638 \$</b>	<b>379 386 \$</b>	<b>8%</b>
5	Médiane du secteur	262 000 \$	295 000 \$	13%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>315 204 \$</b>	<b>325 610 \$</b>	<b>3%</b>
6	Médiane du secteur	297 495 \$	371 000 \$	25%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>334 097 \$</b>	<b>418 840 \$</b>	<b>25%</b>
7	Médiane du secteur	317 325 \$	325 000 \$	2%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>355 282 \$</b>	<b>401 480 \$</b>	<b>13%</b>
8	Médiane du secteur	356 750 \$	316 000 \$	-11%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>418 192 \$</b>	<b>354 818 \$</b>	<b>-15%</b>
9	Médiane du secteur	325 000 \$	335 000 \$	3%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>385 403 \$</b>	<b>347 562 \$</b>	<b>-10%</b>
10	Médiane du secteur	200 000 \$	308 500 \$	54%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>221 674 \$</b>	<b>350 638 \$</b>	<b>58%</b>
11	Médiane du secteur	320 450 \$	325 000 \$	1%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>352 034 \$</b>	<b>401 480 \$</b>	<b>14%</b>
12	Médiane du secteur	206 750 \$	305 000 \$	48%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>230 202 \$</b>	<b>354 986 \$</b>	<b>54%</b>

Suite à l'analyse des deux précédents tableaux, nous pouvons déterminer si l'augmentation des valeurs marchandes des propriétés limitrophes ou à proximité du golf sous étude est plus élevée que la moyenne du marché. Voir le tableau à la page suivante :

## 2.5 ANALYSE DES VARIATIONS DE VALEUR MARCHANDE AUTOUR DU TERRAIN DE GOLF DE CAP-ROUGE

		Nom de la rue	Variation de valeur réelle (%)	Variation du marché de la moyenne (%)	Variation du marché de la médiane (%)	Différence entre la variation réelle et la variation de la moyenne	Différence entre la variation réelle et la variation de la médiane
1	4616	rue Saint-Félix	42%	19%	21%	23%	21%
2	4628	rue Saint-Félix	19%	-8%	0%	27%	19%
3	4652	rue Saint-Félix	14%	2%	0%	12%	14%
4	1396	rue Jean-Charles-Cantin	-1%	8%	10%	-10%	-11%
5	1392	rue Jean-Charles-Cantin	99%	3%	13%	96%	86%
6	1320	rue Jean-Charles-Cantin	20%	25%	25%	-5%	-4%
7	1208	rue Jean-Charles-Cantin	30%	13%	2%	17%	28%
8	1138	rue Jean-Charles-Cantin	19%	-15%	-11%	34%	31%
9	1102	rue Jean-Charles-Cantin	1%	-10%	3%	11%	-2%
10	1065	rue Jean-Charles-Cantin	22%	58%	54%	-36%	-32%
11	918-A	rue Jean-Charles-Cantin	32%	14%	1%	18%	31%
12	1199	rue Carougeois	50%	54%	48%	-4%	2%
Moyenne :						15%	15%
Médiane :						15%	16%

### Constat :

En analysant les douze (12) propriétés (vente et revente) au cours des douze dernières années et les données du marché du secteur (Baromètre FCIQ), il nous a été permis de constater que l'augmentation de valeur des propriétés situées en bordure du golf ou de l'autre côté de la rue a augmenté davantage que l'ensemble du secteur. En effet, l'augmentation réelle des propriétés sous étude a été en moyenne de 15 % supérieure à la moyenne et à la médiane du secteur (données du Baromètre FCIQ). Même en éliminant les extrêmes, l'indication tend toujours vers 15 %. Il est important de savoir que le golf n'est sans doute pas l'unique élément qui permet de conclure que le fait d'être situé à proximité du golf de Cap-Rouge est une plus-value. Toutefois, nous pouvons conclure selon les tableaux précédents, tout étant égal par ailleurs, que la valeur marchande d'une propriété unifamiliale située en bordure du club de golf de Cap-Rouge devrait augmenter davantage que son équivalent dans un secteur standard.

## 2.6 ANALYSE DES VARIATIONS DE VALEUR MARCHANDE AUTOUR DU TERRAIN DE GOLF LE ROYAL QUÉBEC

### Méthode d'analyse :

Comme pour l'analyse des ventes autour du golf de Cap-Rouge, nous étudierons les impacts d'être situé à proximité d'un terrain de golf sur les valeurs marchandes des propriétés unifamiliales. Les types de propriétés que nous avons analysés sont soit des propriétés limitrophes au terrain de golf ou celles situées de l'autre côté de la rue (lorsqu'il n'y a pas de propriété limitrophe entre le terrain de golf et la rue). Pour ce faire, nous avons analysé toutes les propriétés remplissant ces caractéristiques et nous avons analysé la variation de leur valeur marchande depuis 2008. Nous appliquerons la même méthodologie que celle pour le golf de Cap-Rouge.

#	Variations des valeurs marchandes des propriétés autour du club de golf Royal Québec (Boischatel) au cours de 13 dernières années						
	Numéro civique	Nom de la rue	Date de vente	Prix de vente	Nombre de mois	Variation de valeur	%
1	175	rue des Rochers	2009-07-30 2017-11-27	267 000,00 \$ 385 000,00 \$	100	118 000,00 \$	44%
2	223	rue des Rochers	2008-04-29 2014-11-07	277 500,00 \$ 415 000,00 \$	78	137 500,00 \$	50%
3	227	rue des Rochers	2010-04-15 2015-10-15	335 000,00 \$ 400 000,00 \$	66	65 000,00 \$	19%
4	345	rue des Rochers	2010-07-19 2017-08-18	338 500,00 \$ 378 000,00 \$	85	39 500,00 \$	12%
5	349	rue des Rochers	2010-05-21 2018-06-15	317 500,00 \$ 379 000,00 \$	97	61 500,00 \$	19%
6	409	rue des Rochers	2013-03-28 2020-08-13	441 283,94 \$ 470 000,00 \$	88	28 716,06 \$	7%
7	425	rue des Rochers	2011-11-21 2015-01-15	360 030,01 \$ 355 000,00 \$	38	5 030,01 \$	-1%
8	216	rue des Onyx	2019-06-13 2019-09-20	187 000,00 \$ 255 000,00 \$	3	68 000,00 \$	36%
9	110	rue des Onyx	2010-10-26 2014-05-26	240 000,00 \$ 300 000,00 \$	43	60 000,00 \$	25%
10	114	place du Delta	2009-10-22 2013-10-11	327 500,00 \$ 340 000,00 \$	48	12 500,00 \$	4%
11	316	rue Notre-Dame	2008-06-30 2010-04-16	155 000,00 \$ 185 000,00 \$	21	30 000,00 \$	19%
12	268	rue Notre-Dame	2009-04-20 2010-07-12	147 000,00 \$ 162 000,00 \$	15	15 000,00 \$	10%
13	176	rue Notre-Dame	2008-08-29 2011-04-04	153 000,00 \$ 185 000,00 \$	31	32 000,00 \$	21%
14	164	rue Notre-Dame	2013-05-31 2017-06-01	239 500,00 \$ 250 000,00 \$	48	10 500,00 \$	4%
15	136	rue Notre-Dame	2013-05-10 2019-05-31	251 978,00 \$ 305 000,00 \$	73	53 022,00 \$	21%
16	8	rue Doyon	2014-05-06 2017-06-08	292 000,00 \$ 340 000,00 \$	37	48 000,00 \$	16%
17	138	rue Racine	2011-03-28 2015-03-13	269 900,00 \$ 277 500,00 \$	47	7 600,00 \$	3%

## 2.6 ANALYSE DES VARIATIONS DE VALEUR MARCHANDE AUTOUR DU TERRAIN DE GOLF LE ROYAL QUÉBEC

#		Données du secteur lors de la première vente	Données du secteur lors de la dernière vente	Variations des valeurs en fonction de la période entre les ventes (moyenne et médiane du secteur sous étude selon le baromètre de la FCIQ)
		début	fin	
1	Médiane du secteur	197 000 \$	288 000 \$	46%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>229 110 \$</b>	<b>321 093 \$</b>	<b>40%</b>
2	Médiane du secteur	170 900 \$	240 000 \$	40%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>201 124 \$</b>	<b>260 392 \$</b>	<b>29%</b>
3	Médiane du secteur	186 250 \$	260 750 \$	40%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>204 508 \$</b>	<b>255 632 \$</b>	<b>25%</b>
4	Médiane du secteur	200 500 \$	213 500 \$	6%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>224 166 \$</b>	<b>238 862 \$</b>	<b>7%</b>
5	Médiane du secteur	222 500 \$	260 000 \$	17%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>265 194 \$</b>	<b>282 015 \$</b>	<b>6%</b>
6	Médiane du secteur	239 750 \$	247 500 \$	3%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>237 545 \$</b>	<b>258 530 \$</b>	<b>9%</b>
7	Médiane du secteur	260 000 \$	240 000 \$	-8%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>269 693 \$</b>	<b>260 392 \$</b>	<b>-3%</b>
8	Médiane du secteur	288 000 \$	275 500 \$	-4%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>309 982 \$</b>	<b>324 120 \$</b>	<b>5%</b>
9	Médiane du secteur	222 500 \$	247 000 \$	11%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>265 194 \$</b>	<b>258 878 \$</b>	<b>-2%</b>
10	Médiane du secteur	180 000 \$	270 000 \$	50%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>216 412 \$</b>	<b>272 274 \$</b>	<b>26%</b>
11	Médiane du secteur	170 900 \$	186 250 \$	9%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>201 124 \$</b>	<b>204 508 \$</b>	<b>2%</b>
12	Médiane du secteur	182 000 \$	200 500 \$	10%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>207 577 \$</b>	<b>224 166 \$</b>	<b>8%</b>
13	Médiane du secteur	170 900 \$	220 000 \$	29%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>201 124 \$</b>	<b>236 542 \$</b>	<b>18%</b>
14	Médiane du secteur	240 000 \$	248 500 \$	4%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>245 080 \$</b>	<b>308 718 \$</b>	<b>26%</b>
15	Médiane du secteur	260 000 \$	288 000 \$	11%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>259 756 \$</b>	<b>309 982 \$</b>	<b>19%</b>
16	Médiane du secteur	235 500 \$	258 500 \$	10%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>262 150 \$</b>	<b>285 645 \$</b>	<b>9%</b>
17	Médiane du secteur	220 000 \$	220 000 \$	0%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>236 542 \$</b>	<b>250 208 \$</b>	<b>6%</b>

Suite à l'analyse des deux précédents tableaux, nous pouvons déterminer si l'augmentation des valeurs marchandes des propriétés limitrophes ou à proximité du golf sous étude est plus élevée que la moyenne du marché. Voir le tableau à la page suivante :

## 2.6 ANALYSE DES VARIATIONS DE VALEUR MARCHANDE AUTOUR DU TERRAIN DE GOLF LE ROYAL QUÉBEC

Numéro civique		Nom de la rue	Variation de valeur réelle (%)	Variation du marché de la moyenne (%)	Variation du marché de la médiane (%)	Différence entre la variation réelle et la variation de la moyenne	Différence entre la variation réelle et la variation de la médiane	
1	175	rue des Rochers	44%	40%	46%	4%	-2%	
2	223	rue des Rochers	50%	29%	40%	20%	9%	
3	227	rue des Rochers	19%	25%	40%	-6%	-21%	
4	345	rue des Rochers	12%	7%	6%	5%	5%	
5	349	rue des Rochers	19%	6%	17%	13%	3%	
6	409	rue des Rochers	7%	9%	3%	-2%	3%	
7	425	rue des Rochers	-1%	-3%	-8%	2%	6%	
8	216	rue des Onyx	36%	5%	-4%	32%	41%	
9	110	rue des Onyx	25%	-2%	11%	27%	14%	
10	114	place du Delta	4%	26%	50%	-22%	-46%	
11	316	rue Notre-Dame	19%	2%	9%	18%	10%	
12	268	rue Notre-Dame	10%	8%	10%	2%	0%	
13	176	rue Notre-Dame	21%	18%	29%	3%	-8%	
14	164	rue Notre-Dame	4%	26%	4%	-22%	1%	
15	136	rue Notre-Dame	21%	19%	11%	2%	10%	
16	8	rue Doyon	16%	9%	10%	7%	7%	
17	138	rue Racine	3%	6%	0%	-3%	3%	
						Moyenne:	5%	2%
						Médiane:	3%	3%

### Constat :

En analysant les dix-sept (17) propriétés (vente et revente) au cours des treize dernières années et les données du marché du secteur (Baromètre FCIQ), il nous a été permis de constater que l'augmentation de valeur des propriétés situées en bordure du golf ou de l'autre côté de la rue a augmenté davantage que l'ensemble du secteur. Toutefois, l'augmentation réelle des propriétés sous étude a été inférieure à celle remarquée pour le golf de Cap-Rouge qui était d'environ 15 % supérieure à la moyenne et la médiane du secteur (données du Baromètre FCIQ). Nous voyons tout de même que le fait d'être situé à proximité du golf Le Royal Québec a un effet positif sur les valeurs marchandes des propriétés. Nous sommes d'avis que cela vient appuyer les différentes études mentionnées dans la revue de littérature.

## 2.7 CONCLUSIONS DES ANALYSES DES VARIATIONS DE VALEUR MARCHANDE AUTOUR DES TERRAINS DE GOLF

---

### **Conclusion à la question suivante :**

**1) Est-ce que le maintien du club de golf et des espaces verts a un impact sur la valeur des propriétés avoisinantes ? Autrement dit, avoir l'assurance que le club de golf de Cap-Rouge demeurera un club de golf a-t-il un impact à la hausse sur la valeur des propriétés limitrophes?**

Le maintien d'un club de golf semble avoir un impact positif sur la valeur des propriétés limitrophes. Suite à l'analyse des ventes et reventes des propriétés situées à proximité du golf de Cap-Rouge et du golf Le Royal Québec à Boischatel, nous sommes d'avis qu'un impact positif en ressort. Les valeurs médianes et moyennes des propriétés étudiées en bordure ou à proximité du golf de Cap-Rouge ont été de 15 % supérieures à celles des données du marché et celles situées autour du golf le Royal Québec entre 2 et 5 %. Nous sommes d'avis qu'une plus-value attribuable à ce phénomène de 5 % est tout à fait raisonnable concernant le club de golf de Cap-Rouge. Cela corrobore également la littérature précédemment mentionnée sur le sujet.

## 2.8 ANALYSE DES VARIATIONS DE VALEUR MARCHANDE AUTOUR DE PROJETS DE MOYENNE À HAUTE DENSITÉ (1)

### Introduction :

En deuxième lieu, nous étudierons l'impact de la construction d'une bâtisse d'au plus treize étages sur le site du chalet actuel du terrain de golf de Cap-Rouge sur la valeur marchande des propriétés à proximité. Pour ce faire, nous analyserons l'impact qu'ont eu certains projets de moyenne à haute densité dans le secteur de Cap-Rouge/Saint-Augustin-de-Desmaures sur les valeurs marchandes des propriétés situées à proximité. Le processus consiste à analyser des transactions situées à proximité qui ont eu lieu avant la construction de la bâtisse à moyenne ou haute densité et analyser l'impact sur la valeur si ces mêmes propriétés ont été vendues à nouveau suite à la construction de cette bâtisse. Pour ce faire, nous avons analysé trois projets de moyenne densité qui ont eu lieu depuis 2013 dans le secteur de recherche. Après plusieurs recherches, nous avons retenu six ventes/reventes de propriétés dont l'impact sur la valeur marchande est calculable et pour lesquelles nous possédions assez d'informations.

Variations des valeurs marchandes des propriétés des projets de moyenne densité (vente avant la construction et revente après la construction)							
	Numéro civique	Nom de la rue	Date de vente	Prix de vente	Nombre de mois	Différence de valeur	%
1	4428	rue Saint-Félix	2012-05-01 2018-12-17	262 000 \$ 290 000 \$	79	28 000,00 \$	11%
2	4453	rue Lamontagne	2013-08-29 2018-08-31	250 000 \$ 257 000 \$	60	7 000,00 \$	3%
3	4443	rue Lamontagne	2015-08-31 2020-04-15	220 000 \$ 225 400 \$	55	5 400,00 \$	2%
4	4472	rue Lamontagne	2014-07-14 2020-05-29	273 000 \$ 287 000 \$	70	14 000,00 \$	5%
5	4797F	rue Gaboury	2010-05-31 2015-06-15	295 000 \$ 365 500 \$	60	70 500,00 \$	24%
6	5001G	rue des Bocages	2009-10-08 2020-05-04	240 000 \$ 347 500 \$	127	107 500,00 \$	45%

### Variations des valeurs en fonction de la période entre les ventes (moyenne et médiane du secteur sous étude selon le baromètre de la FCIQ)

		Données du		Variations des valeurs en fonction de la période entre les ventes (moyenne et médiane du secteur sous étude selon le baromètre de la FCIQ)
		secteur lors de la première vente	secteur lors de la dernière vente	
1	Médiane du secteur	322 500 \$	316 500 \$	-2%
	Moyenne du secteur	375 130 \$	366 773 \$	-2%
2	Médiane du secteur	356 750 \$	353 500 \$	-1%
	Moyenne du secteur	418 192 \$	423 236 \$	1%
3	Médiane du secteur	371 000 \$	339 500 \$	-8%
	Moyenne du secteur	418 840 \$	360 739 \$	-14%
4	Médiane du secteur	325 000 \$	339 000 \$	4%
	Moyenne du secteur	385 403 \$	379 386 \$	-2%
5	Médiane du secteur	297 495 \$	308 000 \$	4%
	Moyenne du secteur	334 097 \$	344 889 \$	3%
6	Médiane du secteur	223 000 \$	339 000 \$	52%
	Moyenne du secteur	249 466 \$	379 386 \$	52%

## 2.8 ANALYSE DES VARIATIONS DE VALEUR MARCHANDE AUTOUR DE PROJETS DE MOYENNE À HAUTE DENSITÉ (1)

### **Méthodologie :**

En cherchant sur le moteur de recherche Centris et DuProprio, nous avons trouvé les fiches descriptives produites par les personnes concernées pour les six (6) transactions considérées. Ces documents permettent de mettre la main sur une bonne quantité d'informations, notamment les rénovations qui ont été effectuées dans les années précédant la vente et les photographies de la propriété. Ces données sont importantes pour déterminer si la valeur de la maison a fluctué pour des raisons autres que la simple augmentation du marché immobilier. Par exemple, une cuisine entièrement rénovée constitue généralement une valeur ajoutée aux yeux des acheteurs potentiels. Nous avons aussi rajusté les prix de vente à l'aide des taux de variation du prix moyen des maisons unifamiliales dans le secteur Cap-Rouge/Saint-Augustin.

### **Propriété numéro 1 :**



Cette propriété de type un étage est située à proximité d'un projet de 7 étages localisé dans un quartier résidentiel sur la rue Saint-Félix. Il s'agit d'un projet de 64 unités dont l'année de construction est 2018. Selon la carte interactive de la ville de Québec, la propriété sous étude serait située à plus ou moins 105 mètres. Entre la vente de 2012-05-01 et celle de 2018-12-17, seul le sous-sol a été refait suite à un dégât des eaux selon la déclaration du vendeur. La différence entre la valeur contributive d'un sous-sol neuf versus celui d'un sous-sol qui était en place en 2012 (logements de 3½ pièces) a été estimée à 11 363 \$ selon le manuel de coût «Publication CCR 2020». Le prix de vente rajusté de 2012 est donc de : PV rajusté de 2012 = (PV réel de 2012 x rajustement prix moyen) + valeur ajoutée totale (rénovation ou ajout) = (262 000 \$ x 0,98) + 11 363 \$ = 270 759 \$.

### **Constat :**

À la lumière de ces résultats, nous sommes d'avis que l'incidence négative du projet Le Saint-Félix n'est pas reflétée dans cette transaction. Cette affirmation est appuyée par le fait que la propriété s'est revendue après 2018 alors que le projet était complété, et ce, à un prix supérieur (290 000 \$) à la tendance du marché dans l'ensemble du secteur Cap-Rouge/Saint-Augustin depuis sa première vente en 2012.

## 2.8 ANALYSE DES VARIATIONS DE VALEUR MARCHANDE AUTOUR DE PROJETS DE MOYENNE À HAUTE DENSITÉ (1)

### Propriété numéro 2 :



Cette propriété de type jumelé et plain-pied est située à proximité d'un projet de 7 étages localisé dans un quartier résidentiel et commercial sur la rue de l'Hétrière. Il s'agit d'un projet de résidence pour personnes retraitées autonomes de 249 logements, 3 locaux commerciaux et 28 chambres locative dont l'année de construction est 2018. Selon la carte interactive de la ville de Québec, la propriété sous étude serait située à plus ou moins 183 mètres. Entre la vente de 2013-08-29 et celle de 2018-08-31, il ne semble pas avoir eu de travaux de rénovation autre que la porte d'entrée en 2014, la salle de bains et le chauffe-eau en 2015 ainsi que la toile de la piscine hors-terre qui a été refaite en 2017. Le coût de ces travaux a été estimé à 14 000 \$ selon le manuel de coût «Publication CCR 2020» et la valeur contributive de ceux -ci à environ 50 % de ce montant. Le prix de vente rajusté de 2013 est donc de : PV rajusté de 2013 = (PV réel de 2013 x rajustement prix moyen) + valeur ajoutée totale (rénovation ou ajout) = (250 000 \$ x 1,01) + 7 000 \$ = 259 500 \$.

### Constat :

À la lumière de ces résultats, nous sommes d'avis que l'incidence négative du projet Sélection Retraite sur l'Hétrière n'est pas reflétée dans cette transaction. Cette affirmation est appuyée par le fait que la propriété s'est revendue après 2018 alors que le projet était complété, et ce, à un prix semblable (257 000 \$) à la tendance du marché dans l'ensemble du secteur Cap-Rouge/Saint-Augustin depuis sa première vente en 2013.

### Propriété numéro 3 :



Cette propriété de type plain-pied est située à proximité d'un projet de 7 étages situé dans un quartier résidentiel et commercial sur la rue de l'Hétrière. Il s'agit d'un projet de résidence pour personnes retraitées autonomes de 249 logements, 3 locaux commerciaux et 28 chambres locatives dont l'année de construction est 2018. Selon la carte interactive de la ville de Québec, la propriété sous étude serait située à plus ou moins 135 mètres. Suite à nos recherches, nous avons pu déterminer que cette vente est d'apparence liée. Il semblerait que ce soit le père qui ait vendu à sa fille. De plus, lors de la revente, selon la déclaration du vendeur, la maison était affectée par plusieurs problèmes comme de l'humidité, des fissures, des problèmes d'accès à l'entrée d'eau et au panneau électrique. De plus, puisque c'est le père qui a vendu à sa fille en 2015, nous n'avons pas de fiche de vente. Pour l'ensemble de ces raisons, nous rejeterons cette vente et revente.

### Constat :

Pour l'ensemble des raisons précédemment mentionnées, nous sommes d'avis de rejeter cette propriété pour notre étude.

## 2.8 ANALYSE DES VARIATIONS DE VALEUR MARCHANDE AUTOUR DE PROJETS DE MOYENNE À HAUTE DENSITÉ (1)

### **Propriété numéro 4 :**



Cette propriété de type plain-pied est située à proximité d'un projet de 7 étages situé dans un quartier résidentiel et commercial sur la rue de l'Hétrière. Il s'agit d'un projet de résidence pour personnes retraitées autonomes de 249 logements, 3 locaux commerciaux et 28 chambres locatives dont l'année de construction est 2018. Selon la carte interactive de la ville de Québec, la propriété sous étude serait située à plus ou moins 325 mètres ce qui nous apparaît comme relativement loin. Entre la vente de 2014-07-14 et celle de 2020-05-29, il semble y avoir eu quelques travaux de rénovation, principalement la cuisine, la peinture extérieure et intérieure, l'ajout d'une unité murale de climatisation, le changement de plancher de bois franc dans le salon pour du stratifié, modification de la terrasse extérieure et le remplacement du chemin amenant au stationnement en pavé de béton. Le coût de ces travaux a été estimé à 30 259 \$ selon le manuel de coût «Publication CCR 2020» et la valeur contributive de ceux-ci d'environ le tiers, puisque les travaux effectués n'augmentent pas la valeur marchande de façon significative : la peinture, changement des planchers de bois franc pour du stratifié et le terrassement. Le prix de vente rajusté de 2014 est donc de :  $PV \text{ rajusté de } 2014 = (PV \text{ réel de } 2014 \times \text{ajustement prix moyen}) + \text{valeur ajoutée totale (rénovation ou ajout)} = (273\,000 \$ \times 0,98) + 11\,252 \$ = 278\,792 \$$ .

### **Constat :**

À la lumière de ces résultats, nous sommes d'avis que l'incidence négative du projet Sélection Retraite sur l'Hétrière ne peut être reflétée par cette vente et revente. Tout d'abord parce que cette propriété est située à plus ou moins 325 mètres du projet, ce qui nous apparaît comme relativement loin pour en ressentir les désagréments potentiels. De plus, cette affirmation est appuyée par le fait que la propriété s'est revendue après 2020 alors que le projet était complété, et ce, à un prix semblable (287 000 \$) à la tendance du marché dans l'ensemble du secteur Cap-Rouge/Saint-Augustin depuis sa première vente en 2014. Cette propriété ne nous apparaît pas comme une preuve directe de l'influence négative du projet Sélection Retraite sur la valeur des propriétés à proximité.

## 2.8 ANALYSE DES VARIATIONS DE VALEUR MARCHANDE AUTOUR DE PROJETS DE MOYENNE À HAUTE DENSITÉ (1)

### **Propriété numéro 5 :**



Cette propriété de type plain-pied est située à proximité d'un projet de 8 étages situé dans un quartier résidentiel sur la rue Lionel-Groulx. Il s'agit d'un projet de 134 condominiums dont l'année de construction est 2012. Cette propriété est située à approximativement 50 mètres du projet. Selon la fiche de vente MLS ainsi que la déclaration du vendeur, quelques travaux de rénovation ont été effectués sur la propriété entre la vente et la revente de la propriété. Ces travaux sont l'ajout d'une unité murale de climatisation, une partie de la cuisine (comptoir, robinetterie et le muret), un nouveau patio, ajout d'une clôture, l'ajout d'un foyer au gaz et le changement de la porte avant, celle de côté et de la porte-fenêtre ainsi que deux fenêtres. La valeur estimée de ces travaux est de 33 703 \$ pour une valeur contributive de 16 971 \$. Le prix de vente rajusté de 2010 est donc de :  $PV \text{ rajusté de } 2010 = (PV \text{ réel de } 2010 \times \text{rajustement prix moyen}) + \text{valeur ajoutée totale (rénovation ou ajout)} = (295\,000 \$ \times 1,03) + 16\,971 \$ = 320\,821 \$$ .

### **Constat :**

À la lumière de ces résultats, nous sommes d'avis que l'incidence négative d'un projet de 8 étages situé dans un quartier résidentiel sur la rue Lionel-Groulx n'est pas reflétée dans cette transaction. Cette affirmation est appuyée par le fait que la propriété s'est revendue après 2012 alors que le projet était complété, et ce, à un prix supérieur (365 500 \$) à la tendance du marché dans l'ensemble du secteur Cap-Rouge/Saint-Augustin depuis sa première vente en 2010. Toutefois, nous sommes d'avis que la transaction de 2015 semble avoir été réalisée au-dessus du prix normal du marché. En effet, elle a été achetée à prix supérieur au prix affiché. De plus, l'élément qui nous le prouve, c'est que cette propriété a été affichée au montant 349 000 \$ en 2018 pendant 566 jours et cela même si la cuisine a été rénovée depuis 2015, donc au prix inférieur de l'achat en 2015.

## 2.8 ANALYSE DES VARIATIONS DE VALEUR MARCHANDE AUTOUR DE PROJETS DE MOYENNE À HAUTE DENSITÉ (1)

### **Propriété numéro 6 :**



Cette propriété de type plain-pied est située à proximité d'un projet de 8 étages situé dans un quartier résidentiel sur la rue Lionel-Groulx. Il s'agit d'un projet de 110 condominiums dont l'année de construction est 2011. Selon la carte interactive de la ville de Québec, la propriété sous étude serait située à plus ou moins 85 mètres. Selon la fiche de vente DuProprio, plusieurs travaux de rénovation ont été effectués sur la propriété entre la vente et la revente. Ces travaux sont le revêtement de la toiture, la salle de bains du rez-de-chaussée et du sous-sol, un agrandissement, la fenestration, ajout d'un cabanon et la rénovation de la cuisine. La valeur estimée de ces travaux est plus de 100 000 \$ selon le vendeur et leur valeur contributive est estimée à 40 000 \$. Le prix de vente rajusté de 2009 est donc de :  $PV \text{ rajusté de } 2009 = (PV \text{ réel de } 2009 \times \text{rajustement prix moyen}) + \text{valeur ajoutée totale (rénovation ou ajout)} = (240\,000 \$ \times 1,52) + 40\,000 \$ = 404\,800 \$$ .

### **Constat :**

À la lumière de ces résultats, nous sommes d'avis que l'incidence négative d'un projet de 8 étages situé dans un quartier résidentiel sur la rue Lionel-Groulx pourrait être reflétée dans cette transaction. Toutefois, il est important de savoir que près de onze ans séparent les deux transactions et que cette incidence négative peut être causée par plusieurs autres éléments. Cette différence entre le prix de vente rajusté de 2009 et celui de 2020 est de plus 50 000 \$. Cela peut s'expliquer par le fait que la valeur d'un plain-pied dont l'année de construction est de 1977 peut plafonner à un certain niveau même s'il est entièrement rénové et en bon état. En effet, très peu de plain-pied présentant des caractéristiques similaires à celui sous étude ont été transigés à plus de 400 000 \$ en 2020. Ceux qui l'ont été sont soit situés en bordure d'un cours d'eau, de meilleures qualités générales ou les deux. De plus, l'important couvert végétal du secteur ne permet pas d'avoir la visibilité sur ce projet. Nous sommes donc d'avis que l'incidence négative ne peut être attribuée au projet de 8 étages à proximité uniquement.

## 2.9 CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES VARIATIONS DE VALEUR MARCHANDE AUTOUR DE PROJETS DE MOYENNE À HAUTE DENSITÉ (1)

### Conclusion à la question suivante :

**2) Est-ce qu'il y a un impact sur les valeurs marchandes avoisinantes lorsqu'un voisin (club de golf dans ce cas-ci) construit un immeuble de haute densité dans un secteur à faible densité ?**

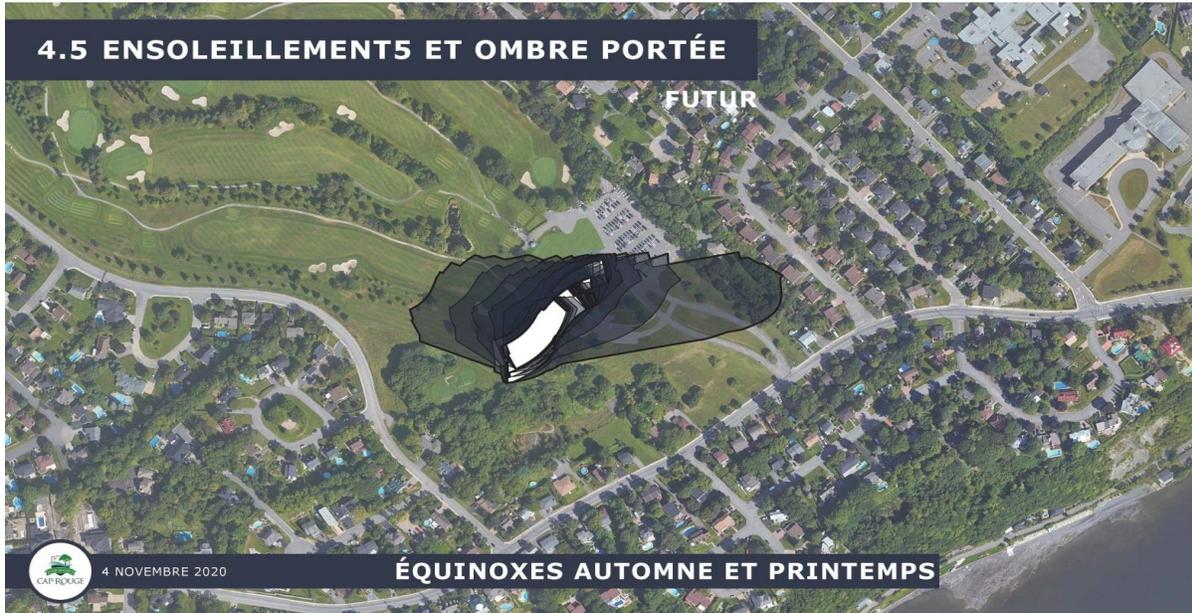
À la lumière de ces résultats, nous sommes d'avis que l'incidence négative ou positive, s'il y a lieu, des différents projets de moyenne à haute densité dans le secteur de Cap-Rouge/Saint-Augustin-de-Desmaures n'est pas reflétée dans les valeurs des propriétés analysées. Bien que dans certaines propriétés sous étude, ce facteur n'a pu être isolé, nous sommes d'avis que nous ne pouvons conclure à un impact négatif ou positif. Cette affirmation est appuyée par le fait que plusieurs propriétés ont été vendues à un prix supérieur à la tendance du marché et d'autres à des prix plus bas dans le secteur étudié. D'autres facteurs auraient pu affecter les valeurs marchandes, dont la perte d'ensoleillement et l'augmentation de la circulation dans le secteur. En ce qui concerne la circulation routière, bon nombre des potentiels acquéreurs des futurs condominiums seraient des membres du club qui circulent déjà sur les routes pour venir au golf. Certains diminueraient même leurs déplacements habitant sur le golf. De plus, plusieurs projets de tour de condominiums ont vu le jour depuis 2010 dans le secteur (plus de 1000 unités). Je suis donc d'avis que ce n'est pas un projet de 150 unités qui va chambouler la situation actuelle. D'autant plus, que l'effet négatif de cet élément aura pu expliquer une baisse de valeur marchande des propriétés analysées pour des projets comparables. En ce qui concerne l'ombrage que pourrait provoquer un tel projet, très peu d'informations sont disponibles à l'exception d'une projection disponible sur le site du golf de Cap-Rouge. Selon ces projections, très peu de propriétés limitrophes seraient affectées par ce facteur d'autant plus que le couvert forestier important dans la zone d'ombre procure déjà une part importante d'ombrage sur les demeures et les terrains concernés. De plus, l'ombre ne se projette que durant une période de temps restreinte (maximum quelques dizaines de minutes) sur une maison, puisque l'orientation de l'ombrage change rapidement en fin de journée.

### PROJECTION DE LA COURSE AU SOLEIL



2.9 CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES VARIATIONS DE VALEUR MARCHANDE AUTOUR DE PROJETS DE MOYENNE À HAUTE DENSITÉ (1)

**PROJECTION DE LA COURSE AU SOLEIL**



### Introduction et méthodologie :

Nous analyserons l'impact qu'a eu la construction d'un peu moins de mille (1 000) unités de condominium sur un quartier complet en particulier. Les constructions ont commencé vers 2009 pour les premières phases et la dernière a été complétée vers 2017. Il y a même une autre phase qui est présentement en construction, sans compter les quatre (4) tours à condominium un peu plus loin des Terrasses du Séminaire (d'autres phases sont également à venir dans les prochaines années). Nous avons répertorié onze (11) ventes et reventes dans le secteur sous étude sur un total d'environ cent trente-cinq (135) maisons. En cherchant sur le moteur de recherche Centris et DuProprio, nous avons trouvé les fiches descriptives produites par les personnes concernées pour les onze (11) transactions considérées. Ces documents permettent de mettre la main sur une bonne quantité d'informations, notamment les rénovations qui ont été effectuées dans les années précédant la vente et les photographies de la propriété. Ces données sont importantes pour déterminer si la valeur de la maison a fluctué pour des raisons autres que la simple augmentation du marché immobilier. Nous avons aussi rajusté les prix de vente à l'aide des taux de variation du prix moyen des maisons unifamiliales dans le secteur Cap-Rouge/Saint-Augustin. Un impact négatif relié à ces projets de construction devrait normalement se refléter dans le prix de différentes transactions s'il y a lieu.

### Plan du secteur sous étude



## 2.10 ANALYSE DES VARIATIONS DE VALEUR MARCHANDE D'UN SECTEUR À PROXIMITÉ DE PLUSIEURS PROJETS DE MOYENNE À HAUTE DENSITÉ (2)

Variations des valeurs marchandes dans le secteur où il y a eu huit (8) projets de moyenne à haute densité au cours des 10 dernières années.							
	Numéro civique	Nom de la rue	Date de vente	Prix de vente	Nombre de mois	Différence de valeur	%
1	4129	rue de L'Hétrière	2009-01-15	360 000 \$	58	58 000 \$	16%
			2013-12-04	418 000 \$			
2	4967	rue Clément-Lockquell	2009-06-02	325 000 \$	28	45 000 \$	14%
			2011-10-05	370 000 \$			
3	136	rue Madeleine-Huguenin	2013-07-02	375 000 \$	83	6 000 \$	2%
			2020-06-01	381 000 \$			
4	173	rue Saint-Denys-Garneau	2011-06-01	377 000 \$	112	24 000 \$	6%
			2020-10-07	401 000 \$			
5	193	rue Saint-Denys-Garneau	2007-12-17	285 000 \$	123	112 000 \$	39%
			2018-03-16	397 000 \$			
6	221	rue Saint-Denys-Garneau	2008-06-17	325 000 \$	135	100 000 \$	31%
			2019-09-25	425 000 \$			
7	160	rue Saint-Denys-Garneau	2014-12-01	390 000 \$	30	-	0%
			2017-05-19	390 000 \$			
8	176	rue Saint-Denys-Garneau	2012-07-09	450 000 \$	91	-	-9%
			2020-02-17	410 000 \$			
9	204	rue Saint-Denys-Garneau	2008-05-01	334 000 \$	131	66 000 \$	20%
			2019-04-20	400 000 \$			
10	101	rue Jean-Bruchesi	2008-07-25	350 000 \$	36	130 000 \$	37%
			2011-07-29	480 000 \$			
11	4978	rue Clément-Lockquell	2008-06-11	230 000 \$	63	117 000 \$	51%
			2013-09-20	347 000 \$			

		Données du secteur		Variations des valeurs en fonction de la période entre les ventes (moyenne et médiane du secteur sous étude selon le baromètre de la FCIQ)
		lors de la première vente	lors de la dernière vente	
1	Médiane du secteur	252 000 \$	307 000 \$	22%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>305 910 \$</b>	<b>373 331 \$</b>	22%
2	Médiane du secteur	260 505 \$	315 000 \$	21%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>317 679 \$</b>	<b>341 602 \$</b>	8%
3	Médiane du secteur	378 000 \$	339 000 \$	-10%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>423 711 \$</b>	<b>379 386 \$</b>	-10%
4	Médiane du secteur	326 500 \$	370 000 \$	13%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>348 595 \$</b>	<b>386 062 \$</b>	11%
5	Médiane du secteur	233 327 \$	316 000 \$	35%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>295 649 \$</b>	<b>354 818 \$</b>	20%
6	Médiane du secteur	240 773 \$	370 000 \$	54%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>310 277 \$</b>	<b>386 062 \$</b>	24%
7	Médiane du secteur	311 000 \$	335 000 \$	8%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>397 174 \$</b>	<b>347 567 \$</b>	-12%
8	Médiane du secteur	322 500 \$	339 500 \$	5%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>375 130 \$</b>	<b>360 739 \$</b>	-4%
9	Médiane du secteur	248 220 \$	336 500 \$	36%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>311 209 \$</b>	<b>373 337 \$</b>	20%
10	Médiane du secteur	248 220 \$	326 500 \$	32%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>311 209 \$</b>	<b>348 595 \$</b>	12%
11	Médiane du secteur	248 220 \$	356 750 \$	44%
	<b>Moyenne du secteur</b>	<b>311 209 \$</b>	<b>418 192 \$</b>	34%

**Propriété numéro 1 :**

Cette propriété de type maison à étage n'a pas subi de travaux entre les deux transactions. Entre la vente de 2009-01-15 et celle de 2013-12-04, la valeur marchande a augmenté de 16 %. Le prix de vente rajusté de 2009 est donc de :  $PV \text{ rajusté de 2009} = (PV \text{ réel de 2009} \times \text{rajustement prix moyen}) = (360\,000 \$ \times 1,22) = 439\,200 \$$ . Le prix de vente de 2013-12-04 était de 418 000 \$. Cette différence représente un écart négatif de 5 % par rapport à l'indice de référence du secteur.

**Constat :**

L'analyse de ces transactions semble démontrer un écart **négatif** de l'ordre de 5 % entre l'augmentation des valeurs marchandes du quartier sous étude et celle de la moyenne du secteur.

**Propriété numéro 2 :**

Cette propriété de type maison à étage ne semble pas avoir subi de travaux majeurs de rénovation entre les deux transactions. Toutefois, aucune fiche de vente n'est disponible pour la vente de 2011. Nous présumons donc qu'en raison du faible délai entre la vente et la revente, aucuns travaux majeurs de rénovation n'ont été effectués sur la propriété. Entre la vente de 2009-06-02 et celle de 2011-10-05, la valeur marchande a augmenté de 14 %. Le prix de vente rajusté de 2009 est donc de :  $PV \text{ rajusté de 2009} = (PV \text{ réel de 2009} \times \text{rajustement prix moyen}) = (325\,000 \$ \times 1,08) = 351\,000 \$$ . Le prix de vente de 2011-10-05 était de 370 000 \$. Cette différence représente un écart positif de 5 % par rapport l'indice de référence du secteur.

**Constat :**

L'analyse de ces transactions semble démontrer un écart **positif** de l'ordre de 5 % entre l'augmentation des valeurs marchandes du quartier sous étude et celle de la moyenne du secteur.

**Propriété numéro 3 :**

Cette propriété de type maison à étage n'a pas subi de travaux entre les deux transactions à part des travaux d'entretien régulier et l'ajout d'une piscine hors terre. Entre la vente de 2013-07-02 et celle de 2020-06-01, la valeur marchande a augmenté de 2 %. La valeur contributive d'une piscine hors-terre selon le manuel de coût «Publication CCR 2020» est de 1 369 \$. Le prix de vente rajusté de 2013 est donc de :  $PV \text{ rajusté de 2013} = (PV \text{ réel de 2013} \times \text{rajustement prix moyen}) + \text{valeur contributive des ajouts} = (375\,000 \$ \times 0,9) + 1\,369 \$ = 338\,869 \$$ . Le prix de vente de 2020-06-01 était de 381 000 \$. Cette différence représente un écart positif de 12 % par rapport à l'indice de référence du secteur.

**Constat :**

L'analyse de ces transactions semble démontrer un écart **positif** de l'ordre de 12 % entre l'augmentation des valeurs marchandes du quartier sous étude et celle de la moyenne du secteur.

**Propriété numéro 4 :**

Cette propriété de type maison à étage n'a pas subi de travaux entre les deux transactions à part des travaux d'entretien régulier et l'ajout d'une piscine hors terre et d'une unité murale de climatisation en 2018. Entre la vente de 2011-06-01 et celle de 2020-10-07, la valeur marchande a augmenté de 6 %. La valeur contributive d'une piscine hors-terre et d'une unité murale de climatisation selon le manuel de coût «Publication CCR 2020» est de 3 830 \$. Le prix de vente rajusté de 2011 est donc de :  $PV \text{ rajusté de 2011} = (PV \text{ réel de 2011} \times \text{rajustement prix moyen}) + \text{valeur contributive des ajouts} = (377\,000 \$ \times 1,11) + 3\,830 \$ = 422\,300 \$$ . Le prix de vente de 2020-10-07 était de 401 000 \$. Cette différence représente un écart négatif de 5 % par rapport à l'indice de référence du secteur.

**Constat :**

L'analyse de ces transactions semble démontrer un écart **négatif** de l'ordre de 5 % entre l'augmentation des valeurs marchandes du quartier sous étude et celle de la moyenne du secteur.

**Propriété numéro 5 :**

Cette propriété de type maison à étage n'a pas subi de travaux entre les deux transactions à part des travaux d'entretien régulier. Entre la vente de 2007-12-17 et celle de 2018-03-16, la valeur marchande a augmenté de 39 %. Le prix de vente rajusté de 2007 est donc de : PV rajusté de 2007 = (PV réel de 2007 x rajustement prix moyen) + valeur contributive des ajouts = (285 000 \$ x 1,20) + 0 \$ = 342 000 \$. Le prix de vente de 2018-03-16 était de 397 000 \$. Cette différence représente un écart positif de 16 % par rapport à l'indice de référence du secteur.

**Constat :**

L'analyse de ces transactions semble démontrer un écart **positif** de l'ordre de 16 % entre l'augmentation des valeurs marchandes du quartier sous étude et celle de la moyenne du secteur.

**Propriété numéro 6 :**

Cette propriété de type maison à étage n'a pas subi de travaux entre les deux transactions à part des travaux d'entretien régulier. Entre la vente de 2008-06-17 et celle de 2019-09-25, la valeur marchande a augmenté de 31 %. Le prix de vente rajusté de 2008 est donc de : PV rajusté de 2008 = (PV réel de 2008 x rajustement prix moyen) + valeur contributive des ajouts = (325 000 \$ x 1,24) + 0 \$ = 403 000 \$. Le prix de vente de 2019-09-25 était de 425 000 \$. Cette différence représente un écart positif de 5 % par rapport à l'indice de référence du secteur.

**Constat :**

L'analyse de ces transactions semble démontrer un écart **positif** de l'ordre de 5 % entre l'augmentation des valeurs marchandes du quartier sous étude et celle de la moyenne du secteur.

**Propriété numéro 7 :**

Cette propriété de type maison à étage n'a pas subi de travaux entre les deux transactions à part des travaux d'entretien régulier et la finition d'une partie du sous-sol. Entre la vente de 2014-12-01 et celle de 2017-05-19, la valeur marchande a augmenté de 0 %. La valeur contributive des travaux au sous-sol (l'ajout d'une chambre, d'un garde-robe, la finition d'une salle de bains) et l'ajout d'une douche à l'étage selon le manuel de coût «Publication CCR 2020» est de 15 301 \$. Le prix de vente rajusté de 2014 est donc de : PV rajusté de 2014 = (PV réel de 2014 x rajustement prix moyen) + valeur contributive des ajouts = (390 000 \$ x 0,88) + 15 301 \$ = 358 501 \$. Le prix de vente de 2017-05-19 était de 390 000 \$. Cette différence représente un écart positif de 9 % par rapport à l'indice de référence du secteur.

**Constat :**

L'analyse de ces transactions semble démontrer un écart **positif** de l'ordre de 9 % entre l'augmentation des valeurs marchandes du quartier sous étude et celle de la moyenne du secteur.

**Propriété numéro 8 :**

Cette propriété de type maison à étage n'a pas subi de travaux entre les deux transactions à part des travaux d'entretien régulier et l'ajout d'un spa avec gazebo et d'un patio sur deux paliers. Entre la vente de 2012-07-09 et celle de 2020-02-17, la valeur marchande a diminué de 9 %. La valeur contributive des travaux selon le manuel de coût «Publication CCR 2020» est de 7 452 \$. Le prix de vente rajusté de 2012 est donc de : PV rajusté de 2012 = (PV réel de 2012 x rajustement prix moyen) + valeur contributive des ajouts = (450 000 \$ x 0,96) + 7 452 \$ = 358 501 \$. Le prix de vente de 2017-05-19 était de 390 000 \$. Cette différence représente un écart négatif de 7 % par rapport à l'indice de référence du secteur.

**Constat :**

L'analyse de ces transactions semble démontrer un écart **négatif** de l'ordre de 7 % entre l'augmentation des valeurs marchandes du quartier sous étude et celle de la moyenne du secteur.

**Propriété numéro 9 :**

Puisque nous avons seulement accès à la fiche de vente de 2008, nous ne connaissons pas les travaux qui ont été effectués sur la propriété au cours des dernières années. Entre la vente de 2008-05-01 et celle de 2019-04-20, la valeur marchande a augmenté de 20 %. Le prix de vente rajusté de 2008 est donc de :  $PV \text{ rajusté de } 2008 = (PV \text{ réel de } 2008 \times \text{rajustement prix moyen}) + \text{valeur contributive des ajouts} = (334\,000 \$ \times 1,20) + 0 \$ = 400\,800 \$$ . Le prix de vente de 2019-04-20 était de 400 000 \$. Cette différence représente un écart nul par rapport à l'indice de référence du secteur.

**Constat :**

L'analyse de ces transactions semble démontrer aucun écart entre l'augmentation des valeurs marchandes du quartier sous étude et celle de la moyenne du secteur.

**Propriété numéro 10 :**

Cette propriété de type maison à étage n'a pas subi de travaux entre les deux transactions. Entre la vente de 2008-07-25 et celle de 2011-07-29, la valeur marchande a augmenté de 37 %. Le prix de vente rajusté de 2008 est donc de :  $PV \text{ rajusté de } 2008 = (PV \text{ réel de } 2008 \times \text{rajustement prix moyen}) + \text{valeur contributive des ajouts} = (350\,000 \$ \times 1,12) + 0 \$ = 392\,000 \$$ . Le prix de vente de 2017-05-19 était de 480 000 \$. Cette différence représente un écart positif de 22 % par rapport à l'indice de référence du secteur.

**Constat :**

L'analyse de ces transactions semble démontrer un écart **positif** de l'ordre de 9 % entre l'augmentation des valeurs marchandes du quartier sous étude et celle de la moyenne du secteur. Il est important de savoir qu'au moment de ces transactions, les premiers projets de condominiums commençaient.

**Propriété numéro 11 :**

Cette propriété de type maison à étage a subi des travaux entre les deux transactions, dont la cuisine, l'ajout d'une remise, l'ajout d'une piscine hors-terre et la fenestration à l'exception du sous-sol. Entre la vente de 2008-06-11 et celle de 2013-09-20, la valeur marchande a augmenté de 51 %. La valeur contributive des travaux selon le manuel de coût «Publication CCR 2020» est de 34 099 \$. Le prix de vente rajusté de 2008 est donc de : PV rajusté de 2008 = (PV réel de 2008 x rajustement prix moyen) + valeur contributive des ajouts = (230 000 \$ X 1,34) + 34 099 \$ = 392 000 \$. Le prix de vente de 2017-05-19 était de 347 000 \$. Cette différence représente un écart positif de 1 % par rapport à l'indice de référence du secteur.

**Constat :**

L'analyse de ces transactions semble démontrer un écart **positif** de l'ordre de 1 % entre l'augmentation des valeurs marchandes du quartier sous étude et celle de la moyenne du secteur.

**Conclusion à la question suivante :**

**2) Est-ce qu'il y a un impact sur les valeurs marchandes avoisinantes lorsqu'un voisin (club de golf dans ce cas-ci) construit un immeuble de haute densité dans un secteur à faible densité ?**

À la lumière de ces résultats, nous sommes d'avis que l'incidence négative ou positive, s'il y a lieu, des différents projets de moyenne à haute densité dans le secteur sous étude (voir le plan) n'est pas reflétée dans les valeurs des propriétés analysées. En effet, sur les onze (11) ventes et reventes analysées, sept (7) démontrent un impact positif dépassant l'augmentation moyenne du secteur, trois (3) démontrent un impact négatif et la dernière ne démontre aucun écart. Par conséquent, nous sommes d'avis que les impacts négatifs reliés à l'augmentation de la circulation routière et le désagrément de construction sur plusieurs années ne sont pas significatifs, voire même nuls.

*RÉCONCILIATION ET ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR*

---

### 3.1 RÉCONCILIATION ET CONCLUSION

---

#### SOMMAIRE EXÉCUTIF

*Bien que les plans finaux du projet de construction d'un immeuble à logement de treize étages restent à finaliser, les informations disponibles sont que la bâtisse serait construite sur l'actuel chalet. Elle serait de treize (13) étages et serait constituée d'un maximum de cent cinquante (150) condominiums, d'un (1) «club house», d'un (1) restaurant et d'espaces de stationnement sous terrain. La proposition inclut également une offre de servitude de conservation des espaces verts en faveur de la Ville.*

*Ce projet de plusieurs millions de dollars peut susciter des inquiétudes pour les résidents du secteur Cap-Rouge de la ville de Québec. Il faut comprendre qu'il s'agit d'un projet de densité situé dans un secteur où les propriétés sont d'un maximum de deux étages. Des questionnements relatifs aux ombrages, au trafic, à la pollution visuelle et à l'intimité sont soulevés.*

*Autour du site projeté, situé au 4 600, rue Saint-Félix à Québec, il est possible de retrouver des maisons unifamiliales à environ ± 125 mètres de l'extrémité de la bâtisse projetée. Notre but est d'estimer quel serait l'impact du projet sur la valeur des résidences avoisinantes advenant le cas que le projet se concrétise et l'impact de la conservation de l'usage actuel (terrain de golf) pour les propriétés avoisinantes.*

**1) Est-ce que le maintien du club de golf et des espaces verts a un impact sur la valeur des propriétés avoisinantes? Autrement dit, avoir l'assurance que le club de golf de Cap-Rouge demeurera un club de golf a-t-il un impact à la hausse sur la valeur des propriétés limitrophes ?**

#### **Conclusion :**

Le maintien d'un club de golf semble avoir un impact positif sur la valeur des propriétés limitrophes. Suite à l'analyse des ventes et reventes des propriétés situées à proximité du golf de Cap-Rouge et du golf Le Royal Québec à Boischatel, nous sommes d'avis qu'un impact positif en ressort. Les valeurs médianes et moyennes des propriétés étudiées en bordure ou à proximité du golf de Cap-Rouge ont été de 15 % supérieures à celles des données du marché et celles situées autour du golf le Royal Québec étaient entre 2 et 5 %. Nous sommes d'avis qu'une plus-value attribuable à ce phénomène de 5 % est tout à fait raisonnable concernant le club de golf de Cap-Rouge. Cela corrobore également la littérature précédemment mentionnée sur le sujet.

### 3.1 RÉCONCILIATION ET CONCLUSION (SUITE)

---

#### 2) Est-ce qu'il y a un impact sur les valeurs marchandes avoisinantes lorsqu'un voisin (club de golf dans ce cas-ci) construit un immeuble de haute densité dans un secteur à faible densité ?

##### Conclusion :

À la lumière de ces résultats, nous sommes d'avis que l'incidence négative ou positive, s'il y a lieu, des différents projets de moyenne à haute densité dans le secteur de Cap-Rouge/Saint-Augustin-de-Desmaures n'est pas reflétée dans les valeurs des propriétés analysées. Bien que dans certaines propriétés sous étude, ce facteur n'a pu être isolé, nous sommes d'avis que nous ne pouvons conclure à un impact négatif ou positif. Cette affirmation est appuyée par le fait que plusieurs propriétés ont été vendues à un prix supérieur à la tendance du marché et d'autres à des prix plus bas dans le secteur étudié. D'autres facteurs auraient pu affecter les valeurs marchandes, dont la perte d'ensoleillement et l'augmentation de la circulation dans le secteur. En ce qui concerne la circulation routière, bon nombre des potentiels acquéreurs des futurs condominiums seraient des membres du club qui circulent déjà sur les routes pour venir au golf. Certains diminueraient même leurs déplacements habitant sur le golf. De plus, plusieurs projets de tours de condominiums ont vu le jour depuis 2010 dans le secteur (plus de 1 000 unités). Je suis donc d'avis que ce n'est pas un projet de 150 unités qui va chambouler la situation actuelle. D'autant plus, que l'effet négatif de cet élément aura pu expliquer une baisse de valeur marchande des propriétés analysées pour des projets comparables. En ce qui concerne l'ombrage que pourrait provoquer un tel projet, très peu d'informations sont disponibles à l'exception d'une projection disponible sur le site du golf de Cap-Rouge. Selon ces projections, très peu de propriétés limitrophes seraient affectées par ce facteur d'autant plus que le couvert forestier important dans la zone d'ombre procure déjà une part importante d'ombrage sur les demeures et les terrains concernés. De plus, l'ombre ne se projette que durant une période de temps restreinte (maximum quelques dizaines de minutes) sur une maison, puisque l'orientation de l'ombrage change rapidement en fin de journée.

De plus, suite à l'analyse des ventes et reventes dans l'ensemble d'un secteur (135 maisons unifamiliales) situés à proximité d'un secteur où près de mille (1 000) unités de condominium ont été construites au cours des dix dernières années, nous n'avons pas été en mesure de démontrer d'impact négatif sur les valeurs marchandes (voir le plan à la page suivante). En effet, sur les onze (11) ventes et reventes analysées, sept (7) démontrent un impact positif dépassant l'augmentation moyenne du secteur, trois (3) démontrent un impact négatif et la dernière ne démontre aucun écart. Par conséquent, nous sommes d'avis que les impacts négatifs reliés à l'augmentation de la circulation routière et le désagrément de construction sur plusieurs années ne sont pas significatifs, voire même nuls.

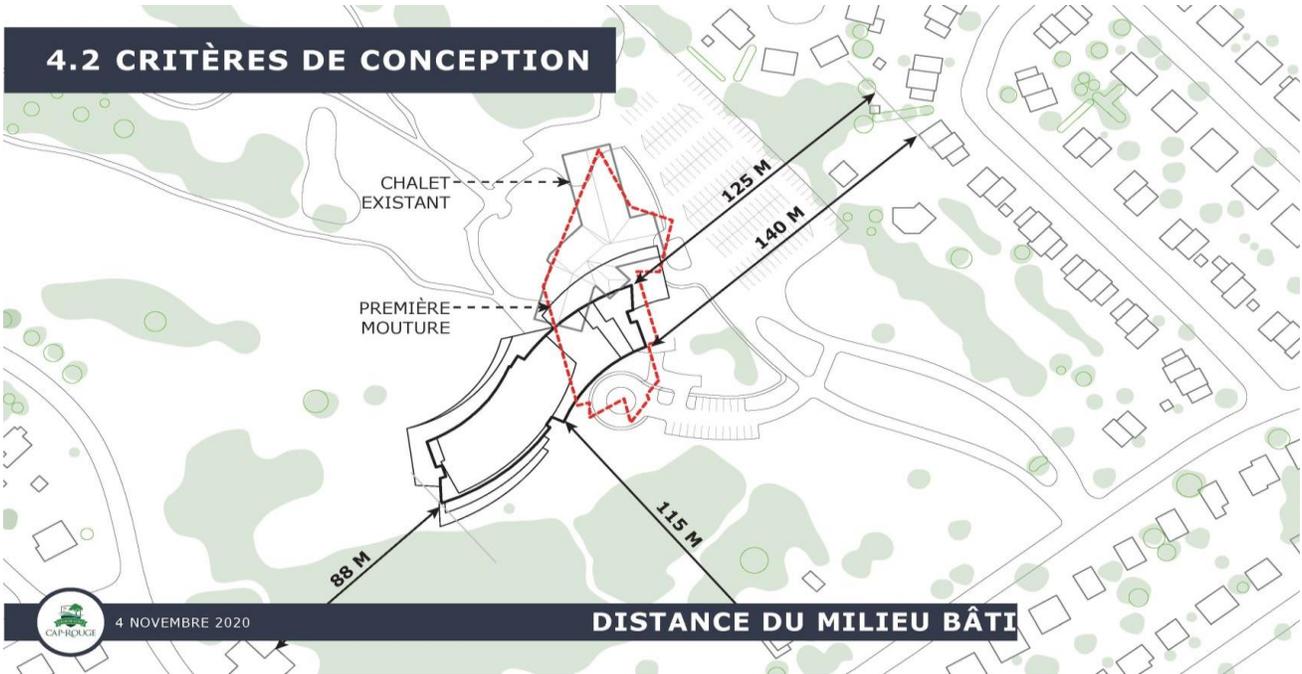
3.1 RÉCONCILIATION ET CONCLUSION (SUITE)

**PLAN DU SECTEUR SOUS ÉTUDE**

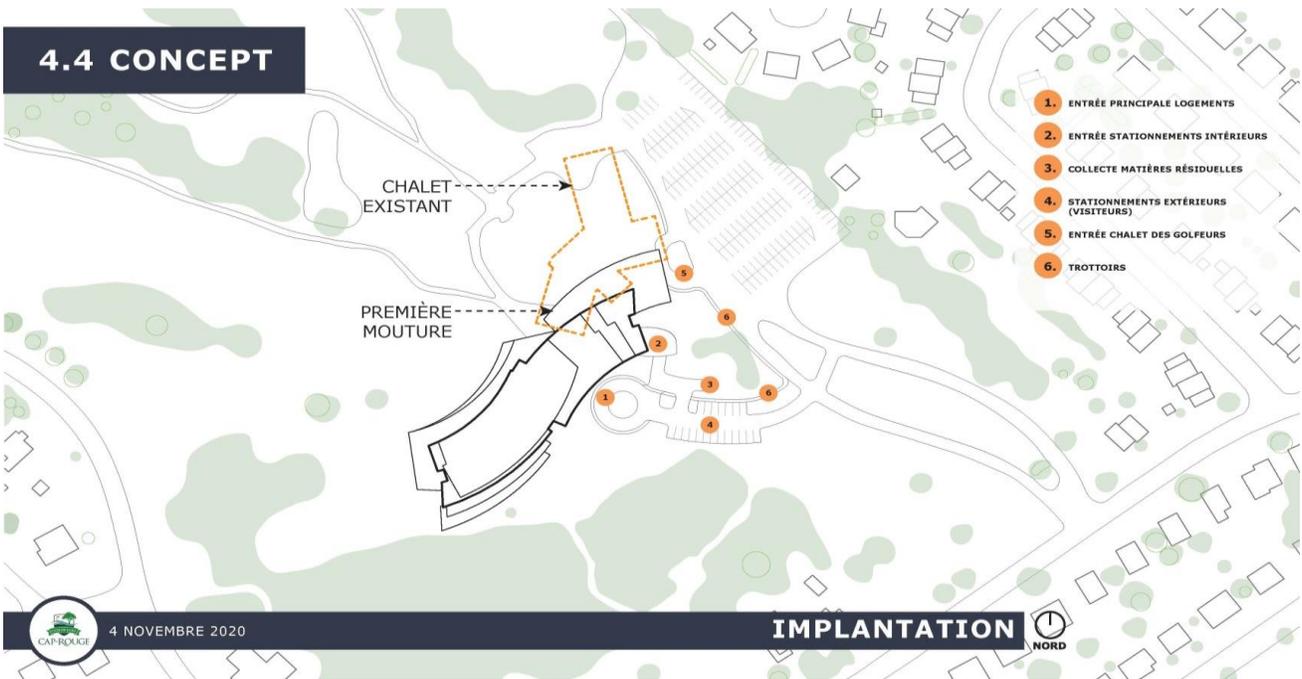


3.1 RÉCONCILIATION ET CONCLUSION (SUITE)

**DISTANCE DU MILIEU BÂTI**



**IMPLANTATION**



### 3.2 ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR

---

J'atteste par la présente, au mieux de ma connaissance et de ma conviction, que :

- le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact;
- je n'ai aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport et je n'ai aucun lien personnel ni parti pris en ce qui concerne les parties en cause;
- ma rémunération n'est pas fondée sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ou biaisée en faveur du client, pas plus que sur la confirmation d'une indication préliminaire de la valeur de l'immeuble. Au surplus, ma rémunération n'est pas liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement ultérieur;
- j'ai rédigé mes 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;
- personne n'a fourni une aide professionnelle importante au(x) signataire(s) de ce rapport;
- les analyses, opinions et conclusions du rapport me sont propres et elles sont neutres et objectives; elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que j'ai été appelé à formuler.
- j'ai, François Bolduc, B.A.A., É.A., personnellement effectué une inspection de l'immeuble qui fait l'objet du présent rapport en date du 1er juillet 2020.

YVON POULIN & ASSOCIÉS  
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

François Bolduc, B.A.A., É.A.  
Évaluateur agréé

### 3.3 RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE

---

1. C'est à la demande de AVENIR SUR LE GOLF INC. que j'ai préparé ce rapport d'évaluation pour le but et les fins précisées au présent rapport. Ce rapport ne peut en aucun cas être utilisé pour des fins autres que celles indiquées à défaut de quoi le client sera seul responsable de tous les dommages subis en raison d'une utilisation non autorisée du rapport. Dans l'éventualité où le présent rapport a été préparé dans le cadre d'un mandat provenant d'un prêteur hypothécaire (qu'il soit reçu directement ou via un intermédiaire) les données contenues dans ce rapport ne peuvent être utilisées que par le prêteur hypothécaire qui en est le destinataire et qui est mon client. Ces données ne peuvent être utilisées que pour les fins pour lesquelles elles ont été recueillies.

La reproduction partielle de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le client n'est possible qu'avec mon autorisation et celle du client.

Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte ma signature originale.

2. La date de l'étude apparaissant à ce rapport est la date à laquelle j'ai apprécié les conditions du marché. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps à cause de la présence de différents facteurs, les opinions exprimées dans ce rapport ne peut être utilisée pour former une autre opinion à une autre date qu'à la date de l'étude, sauf s'il s'agit d'une mise à jour n'entraînant pas de modification d'opinion.
3. Aucun levé topographique de l'immeuble évalué n'a été effectué et le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'arpentage. Aussi, les croquis, les dessins, les diagrammes, les photographies, etc. qui apparaissent dans ce rapport ne sont là qu'à titre d'illustration et ne sont pas nécessairement un reflet parfait de la réalité.
4. Quant aux données du marché, je les ai tirées, en partie, de documents provenant des transactions immobilières obtenus au bureau de la publicité des droits, lesquels j'estime généralement fiables. Au besoin, j'ai apporté un complément d'enquête, en déployant des efforts raisonnables de vérification.
5. La rémunération pour la confection de ce rapport exclut les frais et la rémunération reliés à la préparation du témoignage et au témoignage lui-même devant les tribunaux, ces derniers devant être négociés en sus. La réserve qui précède ne peut cependant faire obstacle aux pouvoirs des tribunaux de permettre l'utilisation de ce rapport aux fins d'administration de la justice.

*RÉFÉRENCES*

---

#### 4.1 RÉFÉRENCES

---

1. Étude JLR — La valeur des propriétés aux abords de 36 terrains de golf (publié le 7 juillet 2016)
2. Valeur des résidences limitrophes à un golf : «L'impact n'est plus aussi énorme qu'avant» publié le 11 septembre 2019 (Le Reflet) par Audrey Leduc-Brodeur
3. Baisse importante de la valeur de propriétés avoisinant le golf publié le 25 novembre 2015 (Le courrier du Sud) sous par Olivier Robichaud
4. Site du golf de Cap-Rouge : <http://www.golfcap-rouge.qc.ca/>
5. Site de la ville de Québec : <https://www.ville.quebec.qc.ca/>
6. Site de la ville de Boischatel : <https://www.boischatel.ca/>
7. Centris : <https://secure.centris.ca/>
8. JLR : <https://www.jlr.ca/>
9. Registre foncier du Québec : <https://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/>

4.2 PLAN DE LOCALISATION DE L'IMMEUBLE SUJET

