

# AVIS AU LECTEUR

## PROJET VAUDREUIL AU-DELÀ DE 2022

### Sous-groupe de travail valeur des propriétés

#### AVIS AU LECTEUR

Dans le cadre du projet de Vaudreuil au-delà de 2022, Rio Tinto a mis en place en 2017 un sous-groupe de travail avec les parties prenantes concernées afin de poursuivre, de manière concertée, la réflexion relative au suivi de la valeur immobilière des propriétés.

Il s'agit de l'un des engagements de Rio Tinto liés aux aspects social et environnemental pris suite aux consultations publiques de 2016 afin de tenir compte des préoccupations exprimées par la communauté.

Dans le cadre de ce mandat, le sous-groupe de travail sur la valeur des propriétés a confié à la firme Brisson, Tremblay et Fleury (BTF) le mandat de développer une méthodologie et de réaliser une étude ayant pour objectif « de suivre l'évolution de la valeur immobilière des propriétés dans les quartiers limitrophes à la zone touchée par le projet « Vaudreuil au-delà de 2022 ». Le suivi proposé devait permettre de déterminer si, depuis l'annonce du projet, les secteurs résidentiels touchés subissent des tendances différentes à l'ensemble du marché immobilier de la ville ou de la région ».

Le présent rapport de BTF apporte un premier éclairage sur cette question sans toutefois démontrer un lien de causalité entre l'annonce du projet VB2022 et les changements de tendances observés dans les secteurs résidentiels touchés. À la lumière d'un avis d'expert sur le présent rapport, le sous-groupe de travail a donc décidé, comme recommandé par cet expert, de raffiner le suivi de la valeur des propriétés en isolant les facteurs contributifs de cette valeur. À cette fin, une approche économétrique, en l'occurrence la méthode des prix hédoniques (MPH), a été retenue pour la suite des travaux du sous-groupe.



44, rue Rhainds,  
Saguenay (Chicoutimi) Qc G7G 2H4  
Téléphone 418 545-4941  
Télécopieur 418 545-1821  
www.evaluationbtf.ca

### Évolution du marché immobilier local 2006-2019

#### RÉSUMÉ DE L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER (CHICOUTIMI - JONQUIÈRE) ET

#### SECTEURS CIBLES

Rapport final déposé au sous-groupe de travail sur le suivi de la valeur des propriétés

14 octobre 2021

Évaluateurs agréés

Danny Simard

Jean-Michel Tremblay



## TABLE DES MATIÈRES

<b>RÉSERVES, HYPOTHÈSES et CONDITIONS LIMITATIVES</b> .....	<b>3</b>
<b>Mise en contexte</b> .....	<b>4</b>
<b>Sommaire des Faits saillants avant l'annonce (2006-2015)</b> .....	<b>5</b>
Dubose .....	5
St-Jacques .....	5
St-Jean-Eudes .....	5
Panoramique .....	5
Ch. de la Réserve .....	5
<b>Sommaire des Faits saillants après l'annonce (2016-2019)</b> .....	<b>6</b>
Dubose .....	6
St-Jacques .....	6
St-Jean-Eudes .....	6
Panoramique .....	6
Ch. de la Réserve .....	6
Contexte socio-économique et immobilier .....	7
Évolution du marché de la RMR de Saguenay (2000-2019) .....	8
Tendance du marché général de Saguenay .....	9
<b>Méthodologie retenue</b> .....	<b>10</b>
Graphique prix médian marché de référence Chicoutimi-Jonquière (2006-2019) .....	13
<b>Analyse par secteur cible</b> .....	<b>16</b>
Secteur Dubose (arrondissement de Jonquière) .....	17
Secteur St-Jacques (arrondissement de Jonquière) .....	18
Secteur St-Jean-Eudes (arrondissement de Jonquière) .....	19
Secteur Panoramique (arrondissement de Chicoutimi) .....	20
Secteur Chemin de la Réserve (arrondissement de Chicoutimi) .....	21
Évolution du marché par les ventes et reventes des quartiers cibles .....	23
<b>Analyse des résultats après octobre 2015</b> .....	<b>25</b>
État du marché dans les secteurs cibles après l'annonce du projet (automne 2015).....	25
<b>En conclusion (recommandation)</b> .....	<b>27</b>
<b>CERTIFICATION DES ÉVALUATEURS</b> .....	<b>28</b>
<b>ANNEXE 1</b> .....	<b>29</b>
<b>Faits saillants (2006)</b> .....	<b>30</b>
<b>Faits saillants (2007)</b> .....	<b>31</b>
<b>Faits saillants (2008)</b> .....	<b>32</b>
<b>Faits saillants (2009)</b> .....	<b>33</b>
<b>Faits saillants (2010)</b> .....	<b>34</b>
<b>Faits saillants (2011)</b> .....	<b>35</b>
<b>Faits saillants (2012)</b> .....	<b>36</b>
<b>Faits saillants (2013)</b> .....	<b>37</b>
<b>Faits saillants (2014)</b> .....	<b>38</b>
<b>Faits saillants (2015)</b> .....	<b>39</b>
<b>Faits saillants (2016)</b> .....	<b>40</b>
<b>Faits saillants (2017)</b> .....	<b>41</b>
<b>Faits saillants (2018)</b> .....	<b>42</b>
<b>Faits saillants (2019)</b> .....	<b>43</b>
<b>Annexe 2</b> .....	<b>44</b>

## RÉSERVES, HYPOTHÈSES ET CONDITIONS LIMITATIVES

1. La présente étude a été réalisée à « haut niveau » avec une marge d'erreur possible compte tenu de différentes hypothèses émises. Cette étude cible un secteur précis et ne peut s'appliquer en aucun cas à d'autres secteurs. Précisons qu'il ne s'agit que d'un survol des prix médians observés pour les secteurs à l'étude. Les résultats présentés dans la présente analyse sont jugés fiables dans la portée des hypothèses émises.
2. Les cartes, les photos et les graphiques joints au présent rapport ont simplement pour but de bien présenter les résultats et les zones à l'étude.
3. La possession de ce rapport ou d'autres copies ne permet pas d'être utilisé en tout ou en partie par d'autres personnes que le demandeur ni à d'autres fins pour lesquelles il a été préparé sans le consentement écrit de l'évaluateur. Ce rapport n'aura aucune valeur pour fins de parution en Cour, contestation d'évaluation municipale, fiscalité, etc.
4. Nous croyons que les informations obtenues des différentes bases de données sont exactes et bien fondées, mais nous ne pouvons en assumer la responsabilité.
5. Le destinataire ou le demandeur convient qu'il s'agit-là d'un rapport sommaire qui ne contient que les éléments essentiels permettant au requérant de se former une opinion convenable selon le but pour lequel il est rédigé.
6. Quant aux données du marché, nous les avons tirées, en partie, de documents provenant des transactions immobilières obtenus au bureau de la publicité des droits, lesquels nous estimons généralement fiables. Au besoin, j'ai apporté un complément d'enquête, en déployant des efforts raisonnables de vérifications.
7. 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.

## MISE EN CONTEXTE

---

À la suite des consultations ciblées sur le projet Vaudreuil au-delà de 2022 par Rio Tinto à l'automne 2015, des inquiétudes ont été soulevées quant aux impacts de l'annonce et de la réalisation du projet d'agrandissement du dépôt de résidu de bauxite sur la valeur des propriétés situées aux abords du site. Un des objectifs du sous-groupe de travail est de définir, avec l'aide d'une firme d'experts, une méthode factuelle pour le suivi de la valeur immobilière des propriétés en lien avec le projet Vaudreuil au-delà de 2022.

Bien que la valeur d'une propriété soit influencée par plusieurs facteurs internes et externes à celle-ci (localisation, année de construction, superficie, rénovations, dépendances, aménagements du terrain, qualité des finitions intérieures et extérieures, offre/demande, situation économique, niveau d'emploi, etc.), le choix de la bonne méthodologie est primordial afin de cibler les éléments clés au processus de suivi de la valeur des propriétés, et ce, dans ce projet bien précis.

Afin de mettre en place une méthodologie de suivi de la valeur des propriétés, les chargés de projets de Brisson, Tremblay, Fleury et Associés suivront les lignes directrices de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) en telle matière. À l'aide du sous-groupe de travail, les paramètres de bases ont été travaillés avec les membres du sous-groupe de travail afin de répondre à leurs besoins et pour l'élaboration consensuelle d'une base de données qui permettra de suivre de façon sporadique et efficace, la valeur des propriétés aux abords du site.

La première partie de l'étude vise à présenter une analyse du contexte. Nous analyserons le **portrait socio-économique, la démographie, la création de ménage, les mises en chantier pour la région et l'évolution du prix médian pour la RMR de Saguenay** depuis 2006. Ces paramètres permettent à la compréhension de l'évolution de la valeur des propriétés dans le temps puisqu'ils influencent le marché immobilier. Les données statistiques de différents organismes tels que la SCHL, la chambre immobilière, Statistique Canada, etc. ont été utilisées pour réaliser cette étape.

Dans un second temps, nous vous présenterons les résultats de notre analyse. Pour ce faire, seuls les arrondissements de Chicoutimi et de Jonquière ont été retenus. Spécifiquement, plus de 12 700 propriétés localisées dans les arrondissements de Chicoutimi et de Jonquière ont fait l'objet de l'étude ciblée. Cette étude a consisté à comparer l'évolution du prix médian par année de construction sur l'horizon de recherche.

Finalement, chaque secteur aux abords du site projeté a fait état d'une analyse indépendante afin d'effectuer un parallèle avec l'évolution des valeurs du marché général. De façon précise, les secteurs cibles sont :

- 1) Secteur Dubose
- 2) Secteur St-Jacques
- 3) Secteur St-Jean-Eudes
- 4) Secteur Panoramique
- 5) Secteur Chemin de la Réserve

L'analyse vous est présentée aux pages suivantes.

# ASOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS AVANT L'ANNONCE (2006-2015)

## Variation du marché général 2006-2015

**+ 5.89 %**

<p><b>Dubose</b></p> <p>274 TRANSACTIONS</p> <p>Variation en \$ + 51 250 \$</p>	<p>Variation annuelle moyenne de <b>4.48 %</b></p> <p>Évolution du prix médian pour le secteur Dubose</p>	<p><b>+ 4.48 %</b></p>
<p><b>St-Jacques</b></p> <p>644 TRANSACTIONS</p> <p>Variation en \$ + 63 250 \$</p>	<p>Variation annuelle moyenne de <b>6.62 %</b></p> <p>Évolution du prix médian pour le secteur St-Jacques</p>	<p><b>+ 6.62 %</b></p>
<p><b>St-Jean-Eudes</b></p> <p>80 TRANSACTIONS</p> <p>Variation en \$ + 66 000 \$</p>	<p>Variation annuelle moyenne de <b>8.74 %</b></p> <p>Évolution du prix médian pour le secteur St-Jean-Eudes</p>	<p><b>+ 8.74 %</b></p>
<p><b>Panoramique</b></p> <p>54 TRANSACTIONS</p> <p>Variation en \$ + 129 250 \$</p>	<p>Variation annuelle moyenne de <b>8.78 %</b></p> <p>Évolution du prix médian pour le secteur Panoramique</p>	<p><b>8.78 %</b></p>
<p><b>Ch. de la Réserve</b></p> <p>190 TRANSACTIONS</p> <p>Variation en \$ + 64 450 \$</p>	<p>Variation annuelle moyenne de <b>6.30 %</b></p> <p>Évolution du prix médian pour le secteur chemin de la Réserve</p>	<p><b>+ 6.30 %</b></p>

# SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS APRÈS L'ANNONCE (2016-2019)

## Variation du marché général 2016-2019

**+ 1.33 %**

<p><b>Dubose</b></p> <p>60 TRANSACTIONS</p> <p>Variation en \$ + 9 250 \$</p>	<p>Variation annuelle moyenne de <b>1.40 %</b></p> <p>Évolution du prix médian pour le secteur Dubose</p>	<p><b>+ 1.40 %</b></p>
<p><b>St-Jacques</b></p> <p>177 TRANSACTIONS</p> <p>Variation en \$ - 250 \$</p>	<p>Variation annuelle moyenne de <b>-0.04 %</b></p> <p>Évolution du prix médian pour le secteur St-Jacques</p>	<p><b>- 0.04 %</b></p>
<p><b>St-Jean-Eudes</b></p> <p>31 TRANSACTIONS</p> <p>Variation en \$ + 5 500 \$</p>	<p>Variation annuelle moyenne de <b>0.97 %</b></p> <p>Évolution du prix médian pour le secteur St-Jean-Eudes</p>	<p><b>+ 0.97 %</b></p>
<p><b>Panoramique</b></p> <p>23 TRANSACTIONS</p> <p>Variation en \$ - 42 050 \$</p>	<p>Variation annuelle moyenne de <b>-3.80 %</b></p> <p>Évolution du prix médian pour le secteur Panoramique</p>	<p><b>-3.80 %</b></p>
<p><b>Ch. de la Réserve</b></p> <p>57 TRANSACTIONS</p> <p>Variation en \$ + 82 300 \$</p>	<p>Variation annuelle moyenne de <b>12.34 %</b></p> <p>Évolution du prix médian pour le secteur chemin de la Réserve</p>	<p><b>+ 12.34 %</b></p>

## Contexte socio-économique et immobilier

Le marché immobilier est complexe et difficile à prévoir. Parfois marqués par des hausses de la valeur des propriétés, parfois par des baisses ou des stabilisations soutenues, les différents paramètres viennent influencer la valeur marchande des propriétés. Par exemple, dans la RMR de Saguenay, des augmentations annuelles de l'ordre de 10 % avant 2007 jusqu'à des baisses de  $\pm$  3% pour les années 2014-2016 ont été observées.

Les paramètres suivants sont à la base même de la réaction du marché immobilier. Ils influencent de façon individuelle la progression des valeurs dans le temps. Voici un bref survol des données socio-économiques du Saguenay. Le tableau suivant présente l'évolution des différents paramètres pour la période de référence (2006-2019) lorsque disponible ainsi que pour la période précédant l'annonce du projet et celle après l'annonce du projet. Les indicateurs de variation en vert nous indiquent une contribution positive aux valeurs immobilières et les indicateurs en rouge un élément affectant négativement le marché immobilier.

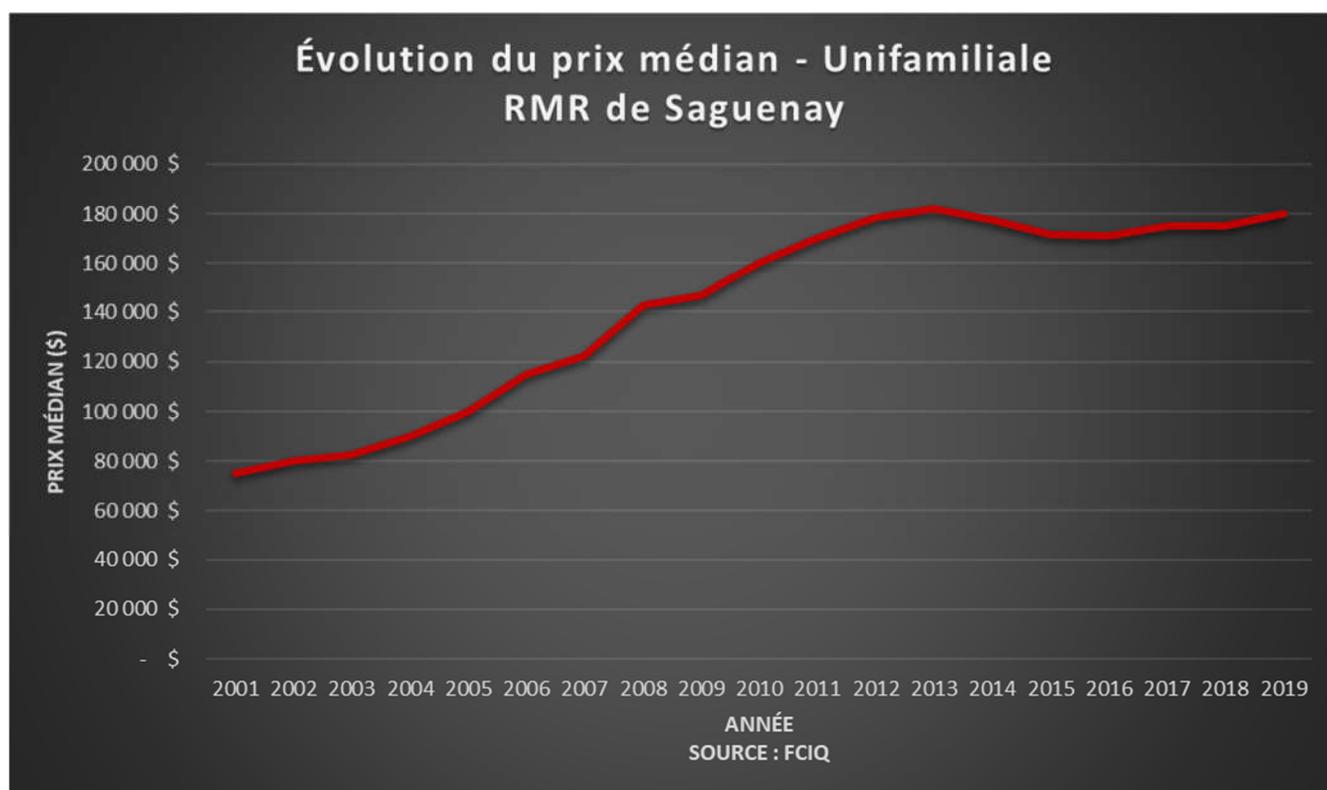
INDICATEURS SOCIO-ÉCONOMIQUES	AVANT L'ANNONCE 2006-2015	APRÈS L'ANNONCE 2016-2019
POPULATION	 -333 pers.	 -485 pers.
CONDITION DE VIE (REVENU DISPONIBLE)	 5 588 \$	 1 071 \$
EMPLOIS	 Création de 300	 Perte de 327
TAUX DE CHÔMAGE	 10.6 % à 7.6 %	 7.1 % à 5.1 %
CRÉATION DE MÉNAGE (QUÉBEC)	 37 %	 1 %
IMMIGRATION (QUÉBEC)	 8%	 -2 %

INDICATEURS IMMOBILIERS	AVANT L'ANNONCE 2006-2015	APRÈS L'ANNONCE 2016-2019
MISES EN CHANTIER	 4 %	 10 %
PRIX MÉDIAN RMR SAGUENAY	 21 %	 5 %
VENTE RÉSIDENTIELLE	 -28 %	 -26 %

Le marché immobilier est un marché cyclique, c'est-à-dire qu'il fluctue selon le principe de l'offre et la demande que ce soit à la hausse ou à la baisse. Une période de hausse ou de baisse est entrecoupée de période de stabilité. Lorsqu'il existe une rareté et que les acheteurs sont au rendez-vous, les prix tendent à monter et lorsque cette situation perdure dans le temps nous sommes en présence d'un cycle haussier.

Il n'était pas rare avant 2008 d'avoir des offres multiples dont certaines maisons vendues plus chères que le prix demandé au départ. Il s'agissait à ce moment d'un cycle haussier. Cette période de hausse ininterrompue, a vu la valeur des propriétés résidentielles passées d'un prix moyen ± 75 000 \$ (2001) à un prix moyen de ± 182 000 \$ en 2013, avant de légèrement fléchir à ± 175 000 \$ en 2017, être stable en 2018 et avec une légère reprise pour 2019. Il s'agit d'une hausse moyenne de plus de 7 % par année sur 13 ans (2001-2013), d'une baisse de 6.4 % sur 3 ans (2014-2016), d'une légère progression de 2.3 % en 2017 et de 2.8 % en 2019.

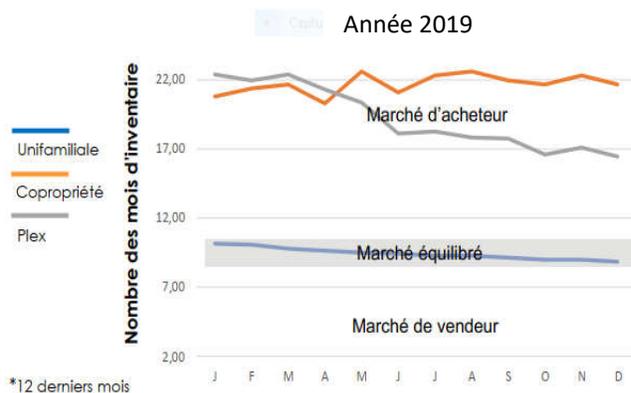
### Évolution du marché de la RMR de Saguenay (2000-2019)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> À noter que la RMR de Saguenay compte trois arrondissements urbains, Chicoutimi, Jonquière et La Baie et leurs secteurs périphériques Laterrière, Canton-Tremblay, Lac-Kénogami et Shipshaw. Avant les fusions municipales de 2001, tous ces arrondissements et secteurs étaient des municipalités indépendantes.

## Tendance du marché général de Saguenay

### Évolution des conditions du marché par catégories\*



Pour l'année 2019, nous constatons le début d'un cycle haussier. L'offre a graduellement baissé. Le marché est devenu en équilibre pour les propriétés unifamiliales. Dans le graphique, la zone en gris se trouve à être un marché d'équilibre, soit entre 7 et 10 maisons à vendre pour un acheteur. Pour les plex et les copropriétés, le marché des maisons unifamiliales est en faveur des acheteurs.

- ± 10 unifamiliales à vendre pour un acheteur
- ± 22 condos à vendre pour un acheteur.

Pour l'année 2019, selon la FCIQ (Fédération des chambres immobilières du Québec), le prix médian a augmenté de 2.8 % à Saguenay à ± 179 950 \$ (données compilées au troisième trimestre de 2019). Notez que la FCIQ ne répertorie que les ventes réalisées par le système interagence (SIA) et exclut les ventes réalisées directement par le propriétaire.

## MÉTHODOLOGIE RETENUE

---

Comme présenté préalablement aux groupes de travail, trois méthodologies pouvaient être utilisées pour atteindre l'objectif de cette étude. La première méthodologie consistait à l'évaluation complète de chaque résidence, ce qui permettait de tenir compte de l'ensemble des caractéristiques influençant la valeur marchande dans le temps. L'avantage de cette approche permettait à l'évaluateur de visiter chaque résidence, ce qui aurait permis de tenir compte de l'ensemble des caractéristiques influençant la valeur marchande de la propriété dans le temps et d'offrir une précision des résultats en fonction des dates d'analyses. Cependant, certains inconvénients comme la grande quantité de propriétés aux abords du site industriel, les frais et les délais de réalisation élevés ainsi que la difficulté de traitement des rénovations apportées pendant la période d'analyse ne permettent pas de procéder efficacement de cette façon.

La seconde approche proposée au groupe était d'effectuer une régression linéaire comme utilisée en évaluation municipale. Cette approche offre l'avantage de faire ressortir des paramètres précis lorsque le volume de données est important. Cependant, cette méthode statistique nécessite un très grand nombre de transactions pour avoir un niveau de confiance élevé et certains secteurs aux abords du site projeté ont un très faible volume de transactions annuelles.

Finalement, la méthodologie proposée et acceptée par le groupe de travail a été effectuée la collecte, la compilation et l'analyse de l'ensemble des transactions résidentielles dans les secteurs de Chicoutimi et Jonquière réalisées depuis 2006, soit  $\pm 10$  ans avant l'annonce officielle du projet d'agrandissement du site de bauxite actuel afin de faire ressortir l'évolution du prix médian par tranches d'âge.

L'analyse a été effectuée en excluant les propriétés de type copropriété, multilocatives, commerciales et industrielles. Pour ce faire, les éléments suivants ont été mis en avant-plan et permettront de suivre l'évolution de la valeur des propriétés dans le temps, à savoir :

- Relever l'ensemble des transactions résidentielles dans les secteurs de Chicoutimi et de Jonquière à la suite de l'annonce du projet pour déterminer le prix médian par tranches d'années de construction. Cela représente l'analyse de plus de 14 000 propriétés transigées depuis 2006.
- Prix médian par tranches d'âge pour les secteurs cibles (secteurs : Panoramique, St-Jean-Eudes, Chemin de la Réserve et Arvida).
- Analyse des ventes/reventes pour les deux arrondissements et les secteurs de référence touchés afin de déterminer le rendement immobilier annuel.
- Relever spécifiquement les ventes réalisées dans les zones limitrophes au projet pour en extraire un prix médian par tranches d'âge pour ces secteurs.

Les avantages de cette approche sont qu'elle est relativement facile d'application une fois les données collectées et analysées. Elle permet une meilleure compréhension pour les différents intervenants, nous permet de constater si les secteurs limitrophes au sujet sont affectés plus ou moins que l'évolution du marché en général. Même si le prix médian est un indicateur simpliste, le prix médian offre l'avantage d'éliminer les extrêmes qui peuvent affecter significativement le prix moyen. Il est à noter que dans les secteurs avec très peu de transactions annuelles, le suivi des valeurs pourra se faire sur une période de plus d'un an pour avoir un échantillonnage plus représentatif.

La présente analyse s'est concentrée sur le prix médian par tranches d'âge pour les deux arrondissements de Chicoutimi et Jonquière seulement. Notez qu'il s'agit des deux arrondissements possédant le plus de transactions annuelles. Les faits saillants de chaque année vous sont présentés de façon visuelle pour aider à la compréhension (voir annexe 1). Par la suite, une analyse sectorielle par quartier a été effectuée pour les propriétés limitrophes au projet pour pouvoir être en mesure de comparer l'évolution de la valeur de chacun des secteurs par rapport au marché de Chicoutimi et Jonquière (marché de référence).

À la page suivante, nous vous présentons un résumé des avantages et inconvénients des différentes méthodologies.

# Méthodologies proposées au sous-groupe de travail

## Évaluations individuelles



- L'évaluateur visite chaque résidence, ce qui permet de tenir compte de l'ensemble des caractéristiques influençant la valeur marchande dans le temps;
- Précision des résultats en fonction des dates d'analyses.



- Grande quantité de propriétés aux abords du site industriel;
- Frais et délai de réalisation élevés;
- Difficulté de traitement des rénovations apportées pendant la période d'analyse.

## Régression linéaire



- Permet de faire ressortir des paramètres précis lorsque le volume de données est important.

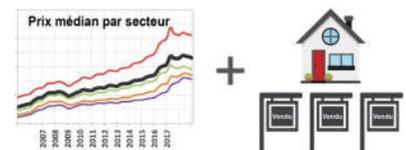


- Nécessite un très grand nombre de transactions pour avoir un niveau de confiance élevée.
- Certains secteurs touchés ont un très faible volume de transactions annuel.

## Méthodologie retenue : Le prix médian et analyse des ventes et reventes



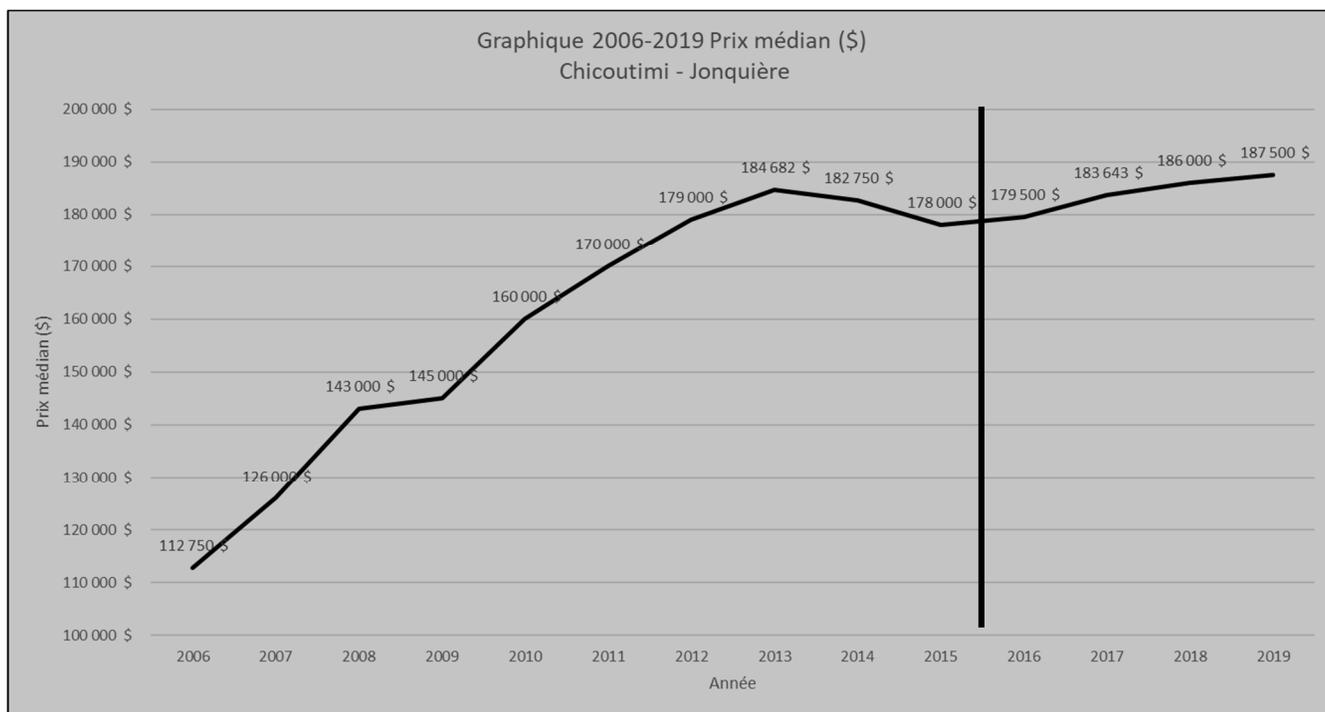
- Permet de ressortir l'évolution du prix médian avant et après l'annonce du projet pour le marché de référence et pour les secteurs ciblés
- L'analyse du prix médian par tranche d'âge d'année de construction permet de comparer les secteurs ciblés avec d'autres secteurs de ville de Saguenay
- Le prix médian est un indicateur facile à comprendre qui a l'avantage d'éliminer les extrêmes qui peuvent affecter significativement le prix moyen.
- L'analyse des ventes et reventes pour les secteurs ciblés permet de déterminer le rendement immobilier annuel et de le comparer à l'évolution du prix médian de référence.



- Très faible volume de transactions annuelles dans certains secteurs ciblés
- Dans des secteurs avec très peu de transactions annuelles, le suivi des valeurs peut se faire sur une période de plus d'un an pour avoir un échantillonnage plus représentatif.

Le graphique suivant présente l'évolution du prix médian pour le marché de référence soit l'arrondissement de Chicoutimi et Jonquière.

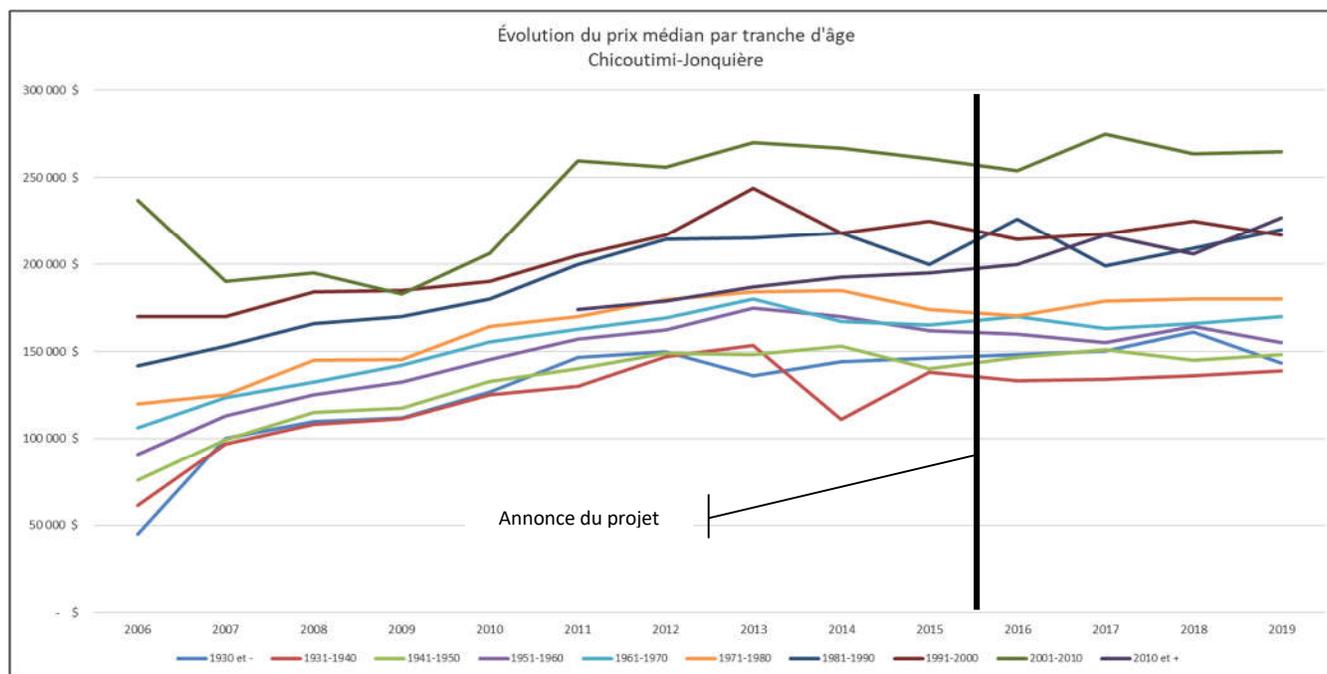
### Graphique prix médian marché de référence Chicoutimi-Jonquière (2006-2019)



Afin de mieux comparer les propriétés sous une même base, chaque année a fait état d'une analyse par tranches d'âge afin de mieux comparer les propriétés entre elles. Les résultats des prix médians pour chacune des décennies de construction vous sont présentés dans le tableau suivant.

Période	Prix médian par période																					
	1930 et -	% var.	1931-1940	% var.	1941-1950	% var.	1951-1960	% var.	1961-1970	% var.	1971-1980	% var.	1981-1990	% var.	1991-2000	% var.	2001-2010	% var.	2011 et +	% var.	Prix médian (\$)	% var.
2006	83 500 \$		82 000 \$		87 500 \$		99 200 \$		110 000 \$		114 250 \$		135 750 \$		144 250 \$		163 000 \$		n/a		112 750 \$	
2007	100 000 \$	19.76%	97 000 \$	18.29%	99 250 \$	13.43%	113 000 \$	13.91%	123 500 \$	12.27%	125 000 \$	9.41%	153 000 \$	12.71%	170 000 \$	17.85%	190 000 \$	16.56%	n/a		126 000 \$	12%
2008	110 000 \$	10.00%	108 000 \$	11.34%	115 000 \$	15.87%	125 250 \$	10.84%	132 500 \$	7.29%	145 000 \$	16.00%	166 000 \$	8.50%	184 000 \$	8.24%	194 894 \$	2.58%	n/a		143 000 \$	13%
2009	112 000 \$	1.82%	111 500 \$	3.24%	117 600 \$	2.26%	132 500 \$	5.79%	142 000 \$	7.17%	145 500 \$	0.34%	170 000 \$	2.41%	185 000 \$	0.54%	183 000 \$	-6.10%	n/a		145 000 \$	1%
2010	126 750 \$	13.17%	125 000 \$	12.11%	132 750 \$	12.88%	145 500 \$	9.81%	155 250 \$	9.33%	164 500 \$	13.06%	180 000 \$	5.88%	190 000 \$	2.70%	206 346 \$	12.76%	n/a		160 000 \$	10%
2011	146 500 \$	15.58%	130 000 \$	4.00%	140 000 \$	5.46%	157 000 \$	7.90%	162 500 \$	4.67%	170 000 \$	3.34%	200 000 \$	11.11%	205 000 \$	7.89%	259 500 \$	25.76%	173 954 \$		170 000 \$	6%
2012	149 600 \$	2.12%	147 000 \$	13.08%	149 000 \$	6.43%	162 250 \$	3.34%	169 000 \$	4.00%	179 500 \$	5.59%	214 500 \$	7.25%	217 000 \$	5.85%	256 000 \$	-1.35%	179 000 \$	2.90%	179 000 \$	5%
2013	136 000 \$	-9.09%	153 500 \$	4.42%	148 250 \$	-0.50%	175 000 \$	7.86%	180 000 \$	6.51%	184 000 \$	2.51%	215 000 \$	0.23%	244 000 \$	12.44%	270 000 \$	5.47%	186 949 \$	4.44%	184 682 \$	3%
2014	144 000 \$	5.88%	111 000 \$	-27.69%	153 175 \$	3.32%	170 000 \$	-2.86%	167 000 \$	-7.22%	185 000 \$	0.54%	218 000 \$	1.40%	218 000 \$	-10.66%	267 000 \$	-1.11%	192 573 \$	3.01%	182 750 \$	-1%
2015	146 000 \$	1.39%	138 000 \$	24.32%	140 250 \$	-8.44%	162 000 \$	-4.71%	165 000 \$	-1.20%	174 000 \$	-5.95%	200 000 \$	-8.26%	225 000 \$	3.21%	261 000 \$	-2.25%	195 000 \$	1.26%	178 000 \$	-3%
2016	148 000 \$	1.37%	133 300 \$	-3.41%	146 500 \$	4.46%	159 700 \$	-1.42%	170 000 \$	3.03%	170 250 \$	-2.16%	226 250 \$	13.13%	214 500 \$	-4.67%	254 000 \$	-2.68%	199 900 \$	2.51%	179 500 \$	1%
2017	150 000 \$	1.35%	134 000 \$	0.53%	151 000 \$	3.07%	155 000 \$	-2.94%	163 000 \$	-4.12%	179 000 \$	5.14%	199 000 \$	-12.04%	217 750 \$	1.52%	275 000 \$	8.27%	217 000 \$	8.55%	183 643 \$	2%
2018	161 250 \$	7.50%	136 000 \$	1.49%	145 000 \$	-3.97%	164 223 \$	5.95%	166 000 \$	1.84%	180 000 \$	0.56%	209 250 \$	5.15%	225 000 \$	3.33%	263 750 \$	-4.09%	206 000 \$	-5.07%	186 000 \$	1%
2019	143 500 \$	-11.01%	139 000 \$	2.21%	148 200 \$	2.21%	155 000 \$	-5.62%	170 000 \$	2.41%	180 000 \$	0.00%	220 000 \$	5.14%	217 000 \$	-3.56%	265 000 \$	0.47%	227 000 \$	10.19%	187 500 \$	1%
		<b>5.13%</b>		<b>4.97%</b>		<b>4.96%</b>		<b>4.02%</b>		<b>3.90%</b>		<b>4.11%</b>		<b>4.43%</b>		<b>3.60%</b>		<b>4.47%</b>		<b>3.39%</b>		<b>4.74%</b>

À l'annexe 2, vous trouverez l'évolution des prix médians sous forme de graphiques pour chacune des décennies de construction. Le graphique résumé vous est présenté ici-bas.



L'analyse des différentes courbes par tranches d'âge démontre une croissance modérée sur quatorze (14) ans. En effet, sur la période de recherche, la plupart des propriétés ont toutes progressé en moyenne entre 3.39 % et 5.13 % par année. Pour toutes les tranches d'âge confondues, le prix médian a augmenté de 4.74 % par année. Ce sont les propriétés construites avant les années 30 qui ont connu la plus grande variation de leur prix médian avec une hausse de 5.13 %. Ce sont les propriétés construites dans les années 1990 et après 2010 qui ont connu la moins forte hausse avec une variation de 3.60 % et 3.39 % respectivement sur la même période.

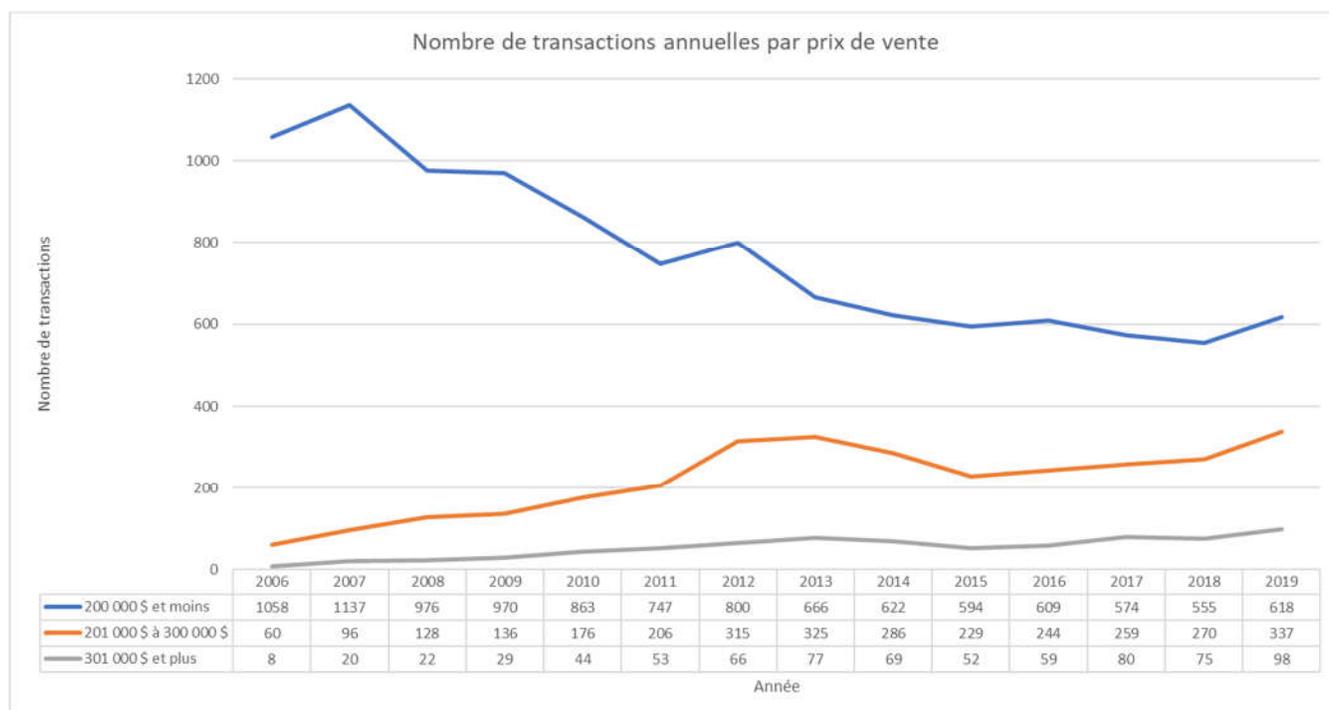
L'analyse des données dévoile un portrait relativement clair de l'évolution de la valeur des propriétés résidentielles unifamiliales par tranches d'âge au cours de cette période pour l'arrondissement de Chicoutimi et Jonquière. Ces indicateurs nous serviront de base pour comparer l'évolution des valeurs dans chacun des secteurs localisés aux abords de l'agrandissement du site de bauxite. D'ailleurs, on dénote très peu de croissance de la valeur des propriétés après l'annonce du projet à l'automne 2015. De légères baisses ont été constatées pour les propriétés construites dans les années 50 et 80. Les propriétés construites dans les autres décennies sont demeurées stables ou en légère progression.

Nous avons également vérifié la tendance générale pour les transactions par prix. Le tableau suivant présente le nombre de transactions annuelles par prix de vente. Nous avons séparé l'analyse par tranches de prix, c'est-à-dire pour les propriétés de 200 000 \$ et moins s'adressant davantage au premier acheteur, les propriétés se situant dans la fourchette de 201 000 \$ à 300 000 \$ s'adressant à la classe moyenne et les propriétés de 300 000 \$ et plus qui sont la plupart du temps de meilleure qualité et s'adressant à une clientèle plus fortunée.

Sur la période d'analyse de quatorze (14) ans pour les 14 621 transactions analysées, 74 % d'entre elles ont trouvé preneur sous la barre des 200 000 \$, 21 % entre 201 000 \$ et 300 000\$ et seulement 5 % au-dessus de 300 000 \$.

Statistiques annuelles - compilation du nombre de transactions par prix																
Prix de vente	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total	% var
200 000 \$ et moins	1058	1137	976	970	863	747	800	666	622	594	609	574	555	618	10799	74%
201 000 \$ à 300 000 \$	60	96	128	136	176	206	315	325	286	229	244	259	270	337	3070	21%
301 000 \$ et plus	8	20	22	29	44	53	66	77	69	52	59	80	75	98	753	5%
Total	1126	1253	1126	1135	1083	1006	1181	1068	977	875	912	913	900	1053	14621	100%

Il faut donc conclure que le nombre d'acheteurs est plutôt restreint pour les propriétés de plus de 300 000 \$ pour les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière. Le nombre d'acheteurs a progressé pour cette gamme de prix entre 2007 et 2013 pour légèrement fléchir par la suite et reprendre en 2017.



À la page suivante, vous trouverez le descriptif de chacun des secteurs en conformité avec les données recueillies. Chaque secteur a fait l'objet d'une saisie de l'ensemble des transactions résidentielles unifamiliales afin de pouvoir comparer le prix médian avec celui observé sur le marché de référence pour chaque année de la période de vérification.

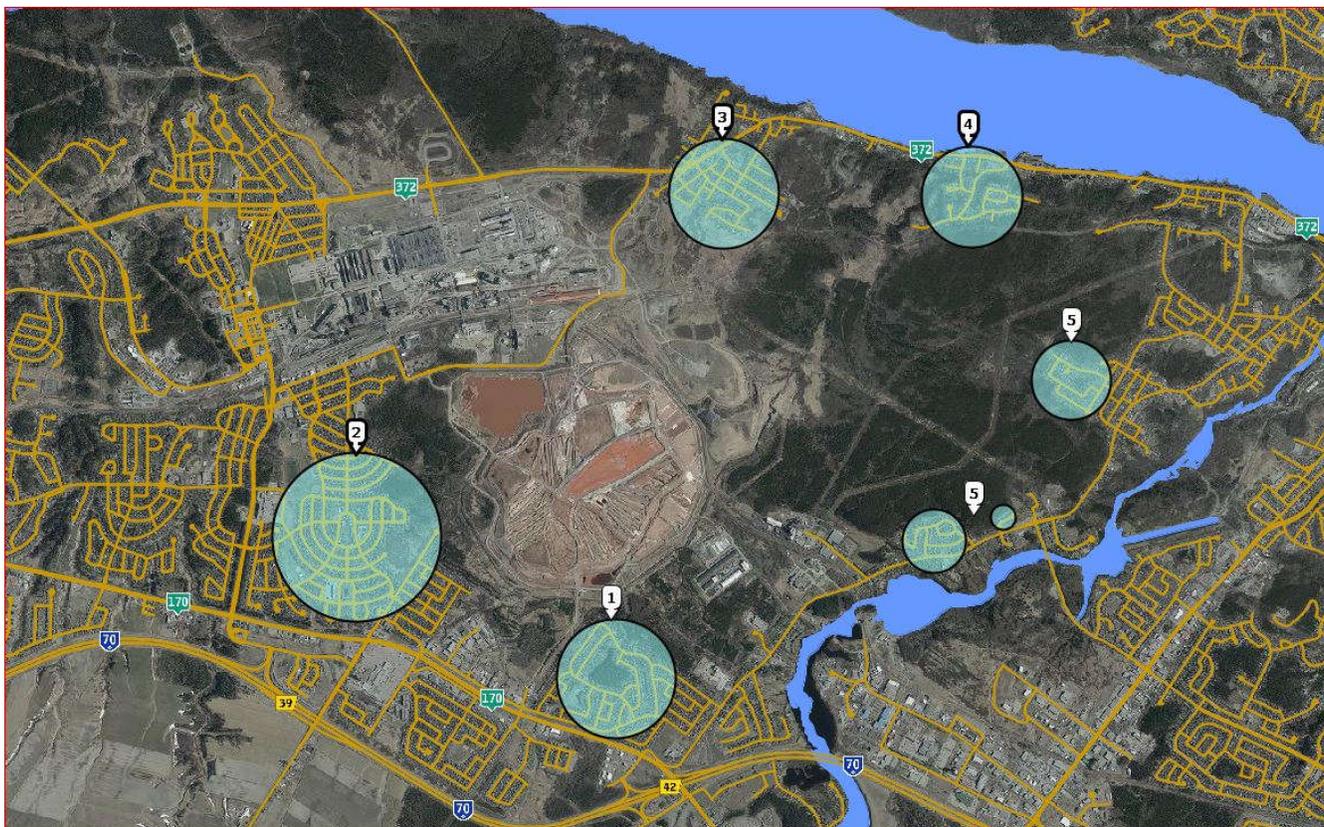
Finalement, chaque secteur a fait l'objet d'une étude des ventes et reventes afin de déterminer le rendement immobilier annuel. Cette approche très utilisée en évaluation permet de déterminer avec plus de précision le rendement, croissant ou décroissant, de la valeur des propriétés pour des secteurs précis.

## ANALYSE PAR SECTEUR CIBLE

Chaque secteur aux abords du site projeté a fait l'objet d'une analyse indépendante afin d'effectuer un parallèle avec l'évolution des valeurs du marché général. Ces secteurs ont été définis avec les membres du sous-groupe lors d'une rencontre en juillet 2018. De façon précise, les secteurs cibles sont :

- 1) Secteur Dubose
- 2) Secteur St-Jacques
- 3) Secteur St-Jean-Eudes
- 4) Secteur Panoramique
- 5) Secteur Chemin de la Réserve

La carte ainsi que le tableau suivant présentent la localisation générale ainsi que les paramètres municipaux pour les secteurs cibles.



## Secteur Dubose (arrondissement de Jonquière)



Le secteur Dubose se situe à mi-chemin entre les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière. Ce secteur est stable, mais relativement actif puisqu'il s'adresse davantage au premier acheteur pour les gammes de prix que l'on retrouve dans ce secteur. En plus de la proximité des bretelles d'accès à l'autoroute et du boulevard du Royaume, ce secteur offre l'avantage d'être près des services et du Faubourg Sagamie.

Ce secteur résidentiel possède des propriétés résidentielles de styles variés dont la plupart ont été construites dans les années 1970 et 1980. Le relevé du secteur localisé au nord du boulevard du Royaume, en ne comptant que les résidences unifamiliales, fait état de ± 649 propriétés dont 84 % des propriétés ont été construites dans les années 70.

Éléments positifs	Éléments négatifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur homogène</li> <li>• Dépanneur avec essence à proximité</li> <li>• Service de transport en commun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité du complexe industriel RTA</li> <li>• Aucune école accessible à distance de marche</li> </ul>

Nos recherches nous ont permis de relever 334 transactions dans le secteur Dubose entre 2006 et 2019, représentant 21 % du nombre total de transactions dans les secteurs cibles. L'analyse des transactions dans ce secteur nous indique un prix médian de 173 283 \$ soit 3 % sous le prix médian général observé au cours de la même période. Les prix de vente observés ont varié entre 72 500 \$ et 295 000\$. On peut donc confirmer que le prix des propriétés transigées dans le secteur Dubose est représentatif du prix médian général de référence, les propriétés étant de façon générale de qualité standard et s'adressant davantage au premier acheteur. Tout comme le marché général, le prix des propriétés a légèrement fléchi en 2014-2015 pour une légère reprise en 2016.

Année	Secteur Dubose	
	nb de transactions	Prix médian (\$)
2006	28	114 500 \$
2007	33	125 500 \$
2008	37	148 000 \$
2009	25	145 000 \$
2010	27	157 000 \$
2011	23	172 565 \$
2012	30	184 500 \$
2013	34	180 000 \$
2014	21	181 000 \$
2015	16	165 750 \$
2016	14	176 000 \$
2017	21	174 000 \$
2018	11	179 200 \$
2019	14	175 000 \$
<b>Total / moy.</b>	<b>334</b>	<b>173 283 \$</b>
<b>Évolution</b>		<b>%</b>
2006-2019		3.77%
2006-2015		4.48%
2016-2019		1.40%
		<b>\$</b>
		60 500 \$
		51 250 \$
		9 250 \$

L'évolution du prix médian observé dans le secteur Dubose avant l'annonce du projet se situe à 4.48 % par année tandis qu'après l'annonce on observe plutôt un accroissement du prix médian de 1.40 % soit une hausse de 9 250 \$ en valeur absolue sur une période de 4 ans (2016-2019).

## Secteur St-Jacques (arrondissement de Jonquière)



Le secteur St-Jacques se situe dans le secteur Arvida à mi-chemin entre les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière. Ce secteur est stable, mais relativement actif puisqu'il s'adresse davantage au premier acheteur pour les gammes de prix que l'on retrouve dans ce secteur. En plus de la proximité des bretelles d'accès à l'autoroute et du boulevard du Royaume, ce secteur offre l'avantage d'être près des services et du Faubourg Sagamie.

Le secteur possède des propriétés résidentielles de styles variés dont la plupart ont été construites dans les années 40. Le relevé du secteur qui s'étend du boulevard du Saguenay au boulevard du Royaume, en ne comptant que les résidences unifamiliales, fait état de ± 1270 propriétés dont 50 % d'entre elles ont été construites dans les années 40 et ± 40 % dans les années 50 et 60.

Éléments positifs	Éléments négatifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur homogène</li> <li>• Écoles primaires et secondaires à distance de marche</li> <li>• Service de transport en commun</li> <li>• Dépanneur et épicerie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité du complexe industriel RTA</li> <li>• Maisons relativement âgées</li> </ul>

Nos recherches nous ont permis de relever 821 transactions dans le secteur St-Jacques entre 2006 et 2019, représentant près de ± 51 % du nombre de transactions des secteurs cibles relevés. L'analyse des transactions dans le secteur St-Jacques, nous indique un prix médian de 154 000 \$ soit 16 % en dessous du prix médian général observé au cours de la même période. Les prix de vente observés ont varié entre 40 000 \$ et 340 000 \$. On peut donc confirmer que le prix des propriétés du secteur St-Jacques se retrouve en dessous du prix médian général de Chicoutimi et Jonquière, mais suivant la même tendance, les propriétés étant de façon générale de qualité standard et s'adressant également au premier acheteur. Comme dans le secteur Dubose, comparativement au marché de référence, le prix des propriétés est demeuré légèrement stable avec une baisse modérée de 0.04 % ou – 250 \$ après l'annonce du projet.

Année	Secteur St-Jacques	
	nb de transactions	Prix médian (\$)
2006	77	95 500 \$
2007	72	108 000 \$
2008	70	120 000 \$
2009	76	122 000 \$
2010	65	140 500 \$
2011	55	153 000 \$
2012	65	155 000 \$
2013	57	162 000 \$
2014	59	165 000 \$
2015	48	158 750 \$
2016	42	152 600 \$
2017	37	162 000 \$
2018	46	159 000 \$
2019	52	158 500 \$
Total / moy.	821	154 000 \$
Évolution		% \$
2006-2019		4.71% 63 000 \$
2006-2015		6.62% 63 250 \$
2016-2019		-0.04% -250 \$

## Secteur St-Jean-Eudes (arrondissement de Jonquière)



Le secteur St-Jean-Eudes se situe à mi-chemin entre les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière. Ce secteur est stable et peu actif avec très peu de constructions récentes et quelques services de base tel un dépanneur / station-service. Ce secteur résidentiel possède des propriétés résidentielles de styles variés dont la plupart ont été construites entre 1940 et 1980. Les propriétés au sud-est du boulevard du Saguenay, en ne comptant que les résidences unifamiliales, font état de ± 221 propriétés dont 40 % des propriétés ont été construites dans les années 50.

Éléments positifs	Éléments négatifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur relativement homogène</li> <li>• Service de transport en commun en bordure du boulevard Saguenay</li> <li>• Dépanneur / station-service</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité du complexe industriel RTA</li> <li>• Nuisances de bruits et visuel</li> <li>• Aucune école accessible à distance de marche</li> </ul>

Nos recherches nous ont permis de relever 111 transactions dans le secteur St-Jean-Eudes entre 2006 et 2019. L'analyse des transactions dans le secteur St-Jean-Eudes nous indique un prix médian de 146 750 \$ soit ± 22 % en dessous du prix médian général observé au cours de la même période. Les prix de vente observés ont varié entre 40 000 \$ et 318 000 \$. On peut donc confirmer que le prix des propriétés du secteur St-Jean-Eudes se retrouve en dessous du prix médian général de Chicoutimi et Jonquière, les propriétés étant de façon générale de qualité standard et s'adressant également au premier acheteur.

Année	Secteur St-Jean Eudes		
	nb de transactions	Prix médian (\$)	Années combinées
2006	10	75 500 \$	75 500 \$
2007	10	86 750 \$	} <b>79 500 \$</b>
2008	5	79 500 \$	
2009	13	105 500 \$	105 500 \$
2010	6	139 550 \$	} <b>145 000 \$</b>
2011	6	148 500 \$	
2012	9	170 000 \$	170 000 \$
2013	9	160 000 \$	160 000 \$
2014	5	150 000 \$	} <b>141 500 \$</b>
2015	7	140 000 \$	
2016	12	154 875 \$	154 875 \$
2017	8	165 000 \$	165 000 \$
2018	4	158 500 \$	} <b>147 000 \$</b>
2019	7	145 000 \$	
Total / moy.	111	146 750 \$	
Évolution		%	\$
2006-2019		6.76%	71 500 \$
2006-2015		8.74%	66 000 \$
2016-2019		0.97%	5 500 \$

Historiquement, le nombre de transactions annuelles se situe sous la barre des 8 transactions, ce secteur étant moins attractif étant donné l'éloignement des services de base. Il est important de noter que pour que la médiane soit représentative dans ce secteur, dû au nombre limité de transactions, nous avons jumelé les 2007-2008, 2010-2011, 2014-2015 ainsi que 2018-2019 pour dénombrer un nombre minimal de 10 transactions dans le calcul de la médiane. L'évolution du prix médian observé dans ce secteur avant l'annonce du projet se situe à 8.74 % par année tandis qu'après l'annonce on observe plutôt un accroissement du prix médian de 0.97 % soit une hausse de 5 500 \$ en valeur absolue.

## Secteur Panoramique (arrondissement de Chicoutimi)



Le secteur Panoramique se situe dans l'arrondissement de Chicoutimi. Ce secteur est stable et moyennement actif avec quelques projets de constructions récentes. Le secteur résidentiel possède des propriétés résidentielles de styles variés dont la plupart ont été construites entre 1970 et 1990. Ce secteur est légèrement en retrait des principaux services. Il se situe aux abords de la montagne du Panoramique et aux accès à la piste cyclable.

Le relevé du secteur en surplomb du boulevard du Saguenay, en ne comptant que les résidences unifamiliales, fait état de 122 propriétés dont 40 % des propriétés ont été construites dans les années 70 et 35 % dans les années 80.

Éléments positifs	Éléments négatifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs maisons de bonne qualité dont certaines avec vue sur le Saguenay</li> <li>• Bien localisé à 5 km du centre-ville de Chicoutimi</li> <li>• Secteur paisible en surplomb de la rivière Saguenay, piste cyclable, parc</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur peu homogène</li> <li>• Aucune école à proximité</li> <li>• Service de transport en commun (en bordure du boulevard Saguenay seulement)</li> <li>• Aucun dépanneur</li> </ul>

Nos recherches nous ont permis de relever 77 transactions dans le secteur Panoramique entre 2006 et 2019. L'analyse des transactions dans ce secteur nous indique un prix médian de 216 825 \$ soit 21 % au-dessus du prix médian général observé au cours de la même période. Les prix de vente observés ont varié entre 62 000 \$ et 735 000 \$. On peut donc confirmer que le prix des propriétés du secteur panoramique se retrouve au-dessus du prix médian général de Chicoutimi et Jonquière, les propriétés étant de façon générale de meilleure qualité et de plus grand gabarit. Notons qu'une seule transaction a été répertoriée en 2016 dans le secteur Panoramique au montant de 449 000 \$, mais 22 transactions entre 2017 et 2019. Il est important de noter que pour que la médiane soit représentative dans ce secteur étant donné le nombre limité de transactions, nous avons jumelé les 2006-2007, 2009-2010, 2012 à 2016 ainsi que 2018-2019 pour dénombrer un nombre minimal de 10 transactions dans le calcul de la médiane. Il s'agit du seul secteur où l'on observe une baisse marquée à la suite de l'annonce du projet. Nous y reviendrons plus loin.

Année	Secteur Panoramique		
	nb de transactions	Prix médian (\$)	Années combinées
2006	1	125 000 \$	} 147 250 \$
2007	9	164 500 \$	
2008	10	164 500 \$	} 180 750 \$
2009	6	180 750 \$	
2010	4	181 500 \$	} 180 750 \$
2011	9	209 900 \$	
2012	5	227 000 \$	} 276 500 \$
2013	4	283 250 \$	
2014	2	257 000 \$	} 276 500 \$
2015	4	304 000 \$	
2016	1	449 000 \$	} 234 500 \$
2017	10	223 750 \$	
2018	6	258 000 \$	} 234 450 \$
2019	6	204 750 \$	
Total / moy.	77	216 825 \$	
Évolution		%	\$
2006-2019		4.23%	87 200 \$
2006-2015		8.78%	129 250 \$
2016-2019		-3.80%	-42 050 \$

## Secteur Chemin de la Réserve (arrondissement de Chicoutimi)



Le secteur Chemin de la Réserve se situe dans l'arrondissement de Chicoutimi. Ce secteur est relativement stable, mais plusieurs nouvelles constructions ont vu le jour à l'ouest de l'artère. Le secteur résidentiel possède des propriétés résidentielles de styles variés dont les premières phases ont été construites entre 1950 et 1980 et les dernières phases après 2000. Les services, bien que légèrement en retrait, sont accessibles par le boulevard Barette qui lui donne accès aux commerces du boulevard St-Paul.

Le relevé du secteur nord-ouest du Chemin de la Réserve, en ne comptant que les résidences unifamiliales, fait état de 384 propriétés dont 55 % construites avant 1980 et 34 % après 2000.

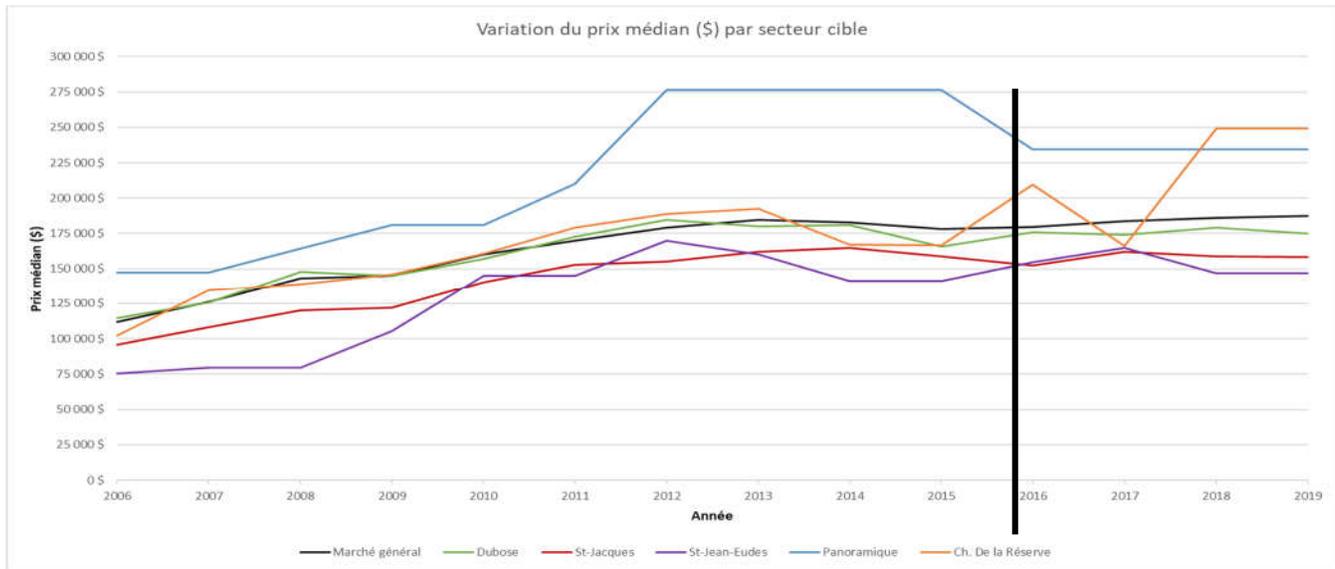
Éléments positifs	Éléments négatifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Écoles primaires à distance de marche</li> <li>• Service de transport en commun</li> <li>• Dépanneur et épicerie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur peu homogène, maison récente et âgée</li> </ul>

Nos recherches nous ont permis de relever 247 transactions dans le secteur Chemin de la Réserve entre 2006 et 2019. L'analyse des transactions dans le secteur du Chemin de la Réserve nous indique un prix médian de 166 850 \$ soit  $\pm 7\%$  en dessous du prix médian général observé au cours de la même période. Les prix de vente observés ont varié entre 55 000 \$ et 630 000 \$. On peut donc confirmer que le prix des propriétés du secteur Panoramique, de façon générale, se retrouve légèrement en dessous du prix médian général de Chicoutimi et Jonquière.

La moyenne de transactions annuelle a été de  $\pm 18$  propriétés dans ce secteur. Il est important de noter que pour que la médiane soit représentative dans ce secteur étant donné le nombre limité de transactions, nous avons jumelé les 2018-2019 pour dénombrer un nombre de transactions suffisant dans le calcul de la médiane.

La variation de valeur marquée dans ce secteur après l'annonce est reliée au fait que plusieurs propriétés plus onéreuses ont trouvé preneur en 2018.

Année	Secteur chemin de la Réserve		
	nb de transactions	Prix médian (\$)	Années combinées
2006	14	102 250 \$	102 250 \$
2007	16	134 500 \$	134 500 \$
2008	14	139 000 \$	139 000 \$
2009	24	146 000 \$	146 000 \$
2010	20	160 870 \$	160 870 \$
2011	21	179 000 \$	179 000 \$
2012	27	189 000 \$	189 000 \$
2013	25	192 500 \$	192 500 \$
2014	15	167 000 \$	167 000 \$
2015	14	166 700 \$	166 700 \$
2016	22	209 500 \$	209 500 \$
2017	14	166 250 \$	166 250 \$
2018	12	301 000 \$	249 000 \$
2019	9	175 000 \$	
Total / moy.	247	166 850 \$	
Évolution		%	\$
2006-2019		10.25%	146 750 \$
2006-2015		6.30%	64 450 \$
2016-2019		12.34%	82 300 \$



L'observation du graphique précédent démontre l'évolution du prix médian des secteurs cibles. Seul le secteur Panoramique possède des valeurs de propriétés supérieures aux autres secteurs, ceux-ci étant de façon générale similaire ou légèrement inférieure au prix médian observés. L'aplatissement marqué au graphique pour les années 2012-2016 pour le secteur Panoramique est tributaire du jumelage de ces années pour atteindre un échantillonnage de transactions suffisantes au calcul de la médiane puisque quatre (4) transactions en 2015 au prix médian de 304 000 \$ et d'une seule transaction en 2016 au montant de 449 000 \$ biaisent le résultat général de la courbe. Notons que cette période a été très stable au niveau de la variation du marché si l'on compare l'ensemble du marché<sup>2</sup>.

Le tableau suivant présente le résumé du volume de transaction par secteur par année ainsi que la variation du prix médian par rapport à celui du marché de référence entre 2006 et 2019. Nous pouvons également observer l'évolution du prix médian du marché général ainsi que pour chaque secteur cible depuis l'annonce du projet (évolution 2016-2019).

Volume de transactions / évolution du prix médian par secteur cible 2006-2019															
Année	Marché de référence		Secteur Dubose		Secteur St-Jacques		Secteur St-Jean Eudes			Secteur Panoramique			Secteur chemin de la Réserve		
	nb de transactions	Prix médian (\$) général	nb de transactions	Prix médian (\$)	nb de transactions	Prix médian (\$)	nb de transactions	Prix médian (\$)	Années combinées	nb de transactions	Prix médian (\$)	Années combinées	nb de transactions	Prix médian (\$)	Années combinées
2006	1126	112 000 \$	28	114 500 \$	77	95 500 \$	10	75 500 \$	75 500 \$	1	125 000 \$	125 000 \$	14	102 250 \$	102 250 \$
2007	1253	126 000 \$	33	125 500 \$	72	108 000 \$	10	86 750 \$	79 500 \$	9	164 500 \$	147 250 \$	16	134 500 \$	134 500 \$
2008	1126	143 000 \$	37	148 000 \$	70	120 000 \$	5	79 500 \$	79 500 \$	10	164 500 \$	164 500 \$	14	139 000 \$	136 000 \$
2009	1135	145 000 \$	25	145 000 \$	76	122 000 \$	13	105 500 \$	105 500 \$	6	180 750 \$	180 750 \$	24	146 000 \$	146 000 \$
2010	1083	160 000 \$	27	157 000 \$	65	140 500 \$	6	139 550 \$	145 000 \$	4	181 500 \$	180 750 \$	20	160 870 \$	160 870 \$
2011	1006	170 000 \$	23	172 565 \$	55	153 000 \$	6	148 500 \$	145 000 \$	9	209 900 \$	209 900 \$	21	179 000 \$	179 000 \$
2012	1181	179 000 \$	30	184 500 \$	65	155 000 \$	9	170 000 \$	170 000 \$	5	227 000 \$	276 500 \$	27	189 000 \$	189 000 \$
2013	1068	184 682 \$	34	180 000 \$	57	162 000 \$	9	160 000 \$	160 000 \$	4	283 250 \$	276 500 \$	25	192 500 \$	192 500 \$
2014	977	182 750 \$	21	181 000 \$	59	165 000 \$	5	150 000 \$	141 500 \$	2	257 000 \$	276 500 \$	15	167 000 \$	167 000 \$
2015	875	178 000 \$	16	165 750 \$	48	158 750 \$	7	140 000 \$	141 500 \$	4	304 000 \$	276 500 \$	14	166 700 \$	166 700 \$
2016	912	179 500 \$	14	176 000 \$	42	152 600 \$	12	154 875 \$	154 875 \$	1	449 000 \$	234 500 \$	22	209 500 \$	209 500 \$
2017	913	183 643 \$	21	174 000 \$	37	162 000 \$	8	165 000 \$	165 000 \$	10	223 750 \$	234 500 \$	14	166 250 \$	166 250 \$
2018	900	186 000 \$	11	179 200 \$	46	159 000 \$	4	158 500 \$	147 000 \$	6	258 000 \$	234 450 \$	12	301 000 \$	249 000 \$
2019	1053	187 500 \$	14	175 000 \$	52	158 500 \$	7	145 000 \$	147 000 \$	6	204 750 \$	234 450 \$	9	175 000 \$	249 000 \$
Total / moy.	14621	178 000 \$	334	173 283 \$	821	154 000 \$	111	146 750 \$		77	216 825 \$		247	166 850 \$	
Evolution	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
2006-2019	4.82%	75 500 \$	3.77%	60 500 \$	4.71%	63 000 \$	6.76%	71 500 \$	4.23%	87 200 \$	10.25%	146 750 \$			
2006-2015	5.89%	66 000 \$	4.48%	51 250 \$	6.62%	63 250 \$	8.74%	66 000 \$	8.78%	129 250 \$	6.30%	64 450 \$			
2016-2019	1.33%	9 500 \$	1.40%	9 250 \$	-0.04%	-250 \$	0.97%	5 500 \$	-3.80%	-42 050 \$	12.34%	82 300 \$			

<sup>2</sup> L'échantillonnage, surtout dans le secteur Panoramique, est presque toujours inférieur à dix (10) ce qui est de taille insuffisante pour que l'analyse statistique soit représentative. La combinaison de plusieurs années dans le même échantillonnage a donc effectué pour éliminer les variations excessives des prix liés au nombre insuffisant de transactions.

## Évolution du marché par les ventes et reventes des quartiers cibles

Afin de soutenir nos résultats, nous avons également validé l'évolution des valeurs des propriétés à partir des ventes-reventes dans les secteurs cibles. On entend par vente-revente un mot étant utilisé en évaluation pour estimer le rendement immobilier d'une propriété entre deux dates transactionnelles. Le rendement est calculé sur l'écart entre les prix de vente divisé par le temps de possession. Ce rendement peut être positif ou négatif selon l'évolution du marché. Il faut cependant faire abstraction de la valeur contributive des différents éléments qui peuvent influencer la valeur de la propriété entre les deux dates de transactions. (Ex. : rénovations majeures, ajout d'un garage, condition de vente, etc.).

Nous avons répertorié 342 transactions de ce type dans les secteurs cibles avant l'annonce du projet et seulement 11 transactions de vente / revente, dont aucune dans le secteur Panoramique, après l'annonce soit la période 2016-2019. Dans la présente analyse, considérant l'insuffisance de vente / revente réalisée après l'annonce du projet, il nous a été impossible de cibler la tendance uniquement pour cette période avec cette méthodologie. Pour cette raison, nous avons combiné les résultats de la période d'analyse (avant et après l'annonce soit (2006-2019). Seul le suivi dans temps permettra de relever plus de transactions de vente et revente et observer la tendance.

Rendement annuel par secteur cible vente-revente (2006-2019)			
	Secteur	Nb de vente-revente par secteur	Rendement annuel vente-revente (%)
1	Dubose	83	5.65%
2	St-Jacques	199	5.46%
3	St-Jean-Eudes	17	8.36%
4	Panoramique	21	3.26%
5	Ch. de la Réserve	33	3.03%

L'analyse des transactions du **secteur Dubose** nous a permis de relever 83 ventes-reventes sur la période de 2006-2019. Le rendement annuel moyen au cours de cette période a été de  $\pm 5.65\%$  en moyenne si l'on exclut les propriétés qui ont subi des rénovations majeures. Le rendement a été plus marqué avant 2013 et beaucoup plus modeste par la suite.

Dans le **secteur St-Jacques**, nous avons relevé 199 ventes-reventes sur cette période. Pour ce secteur, le rendement annuel moyen au cours de cette période a été de  $\pm 5.46\%$ .

L'analyse des transactions nous a permis de relever 17 ventes-reventes entre 2006 et 2019 dans le **secteur St-Jean-Eudes**. Il est intéressant de constater que le rendement annuel moyen au cours de cette période a été de  $\pm 8.36\%$  en moyenne si l'on exclut les propriétés qui ont subi des rénovations majeures. Le rendement a été plus marqué avant 2011 et beaucoup plus modeste par la suite dans ce secteur.

Dans le **secteur Panoramique**, l'analyse des transactions nous a permis de relever 21 ventes-reventes sur la période de recherche. Il est intéressant de constater que le rendement annuel moyen au cours de cette période a été de  $\pm 3.26\%$  en moyenne. Le rendement a été plus marqué avant 2011 et beaucoup plus modeste par la suite dans ce secteur.

Finalement dans le **secteur Chemin de la Réserve**, nos recherches nous ont permis de relever 33 ventes-reventes sur la période questionnée. Le rendement annuel moyen au cours de cette période a été de

± **3.03 %** en moyenne si l'on exclut les propriétés qui ont subi des rénovations majeures. Le rendement a été plus marqué avant 2014 et beaucoup plus modeste voire même en baisse par la suite dans ce secteur plus particulièrement pour les propriétés plus récentes et de prix plus élevés.

Lorsque l'on compare le rendement moyen annuel obtenu à partir des ventes-reventes des secteurs cibles avec le rendement du prix médian du marché général, on confirme de façon plus précise l'évolution des valeurs dans le temps entre 2006-2019 pour les secteurs cibles.

Ainsi, c'est le secteur Dubose, St-Jacques et St-Jean-Eudes avec respectivement 5.65 %, 5.46 % et 8.36 %, qui représentent à l'eux trois ± 85 % des transactions de l'ensemble des cinq (5) secteurs cibles, qui ont obtenu la meilleure progression de la valeur des propriétés sur la période de recherche.

C'est le secteur Chemin de la Réserve qui a connu la moins forte hausse entre 2006-2019 avec un rendement annuel moyen 3.03 %. C'est dans le secteur Panoramique que le prix médian est le plus élevé des secteurs cibles, la demande ayant été moins forte pour les propriétés plus onéreuses après 2014 sauf pour le secteur Chemin de la Réserve où plusieurs propriétés de plus de 300 000 \$ ont trouvé preneur en 2018-2019. C'est dans ce secteur Panoramique et celui St-Jean-Eudes qu'il y a eu le moins de transactions sur la même période d'analyse. En effet, seulement 12 % de l'ensemble des transactions a eu lieu dans ces deux secteurs.

L'évolution des valeurs dans le temps semble en lien avec la situation spécifique de chacun des secteurs (écoles, services de proximité, autoroute, etc.) ou encore parce qu'il s'agit de secteurs avec des résidences qui sont plus abordables (secteurs de premiers acheteurs).

Le rendement annuel du prix médian des cinq (5) secteurs a été relativement comparable à l'évolution du prix médian du marché général des arrondissements (Chicoutimi-Jonquière) à **4.74 %**. Une attention particulière devra être faite aux ventes et reventes réalisées après l'annonce du projet. Ceux-ci devraient être de bon indicateur de l'évolution de la valeur d'un secteur.

D'ailleurs, notre analyse nous a permis de relever seulement 11 ventes-reventes après l'annonce du projet dans la période 2016-2019 dont aucune dans le quartier Panoramique pour un rendement annuel pondéré par secteur de - 0.57 %. Pour l'instant cette indicateur demeure non significatif pour l'étude compte tenu du nombre restreint de transactions mais le deviendra sur une plus longue période d'analyse. L'évolution du marché immobilier résidentiel semble plus stable (légère baisse) dans les secteurs cibles que par le passé (2006-2015).

#### Vente-revente par secteur cible après l'annonce du projet 2016-2019

	Secteur	Nb de vente-revente	(%) nb de transactions	Évolution du prix médian annuel (%) 2016-2019
1	Dubose	2	18.18%	0.94%
2	St-Jacques	6	54.55%	-0.91%
3	St-Jean-Eudes	1	9.09%	0.59%
4	Panoramique	0	0.00%	0.00%
5	Ch. de la Réserve	2	18.18%	-1.63%
	<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>	

## ANALYSE DES RÉSULTATS APRÈS OCTOBRE 2015

### État du marché dans les secteurs cibles après l'annonce du projet (automne 2015)

Nous avons constaté que depuis l'annonce du projet, les valeurs n'ont pas fléchi plus dans l'ensemble des secteurs cibles que le marché de référence sauf pour le quartier Panoramique qui semble moins bien performé depuis l'annonce à l'automne 2015. Pour l'instant, seule la variation du prix médian peut être utilisée pour analyser les tendances avant/après l'annonce. L'évolution du marché par les ventes / reventes nécessitera un suivi sur une plus longue période et plus de transactions afin de faire la même comparaison.

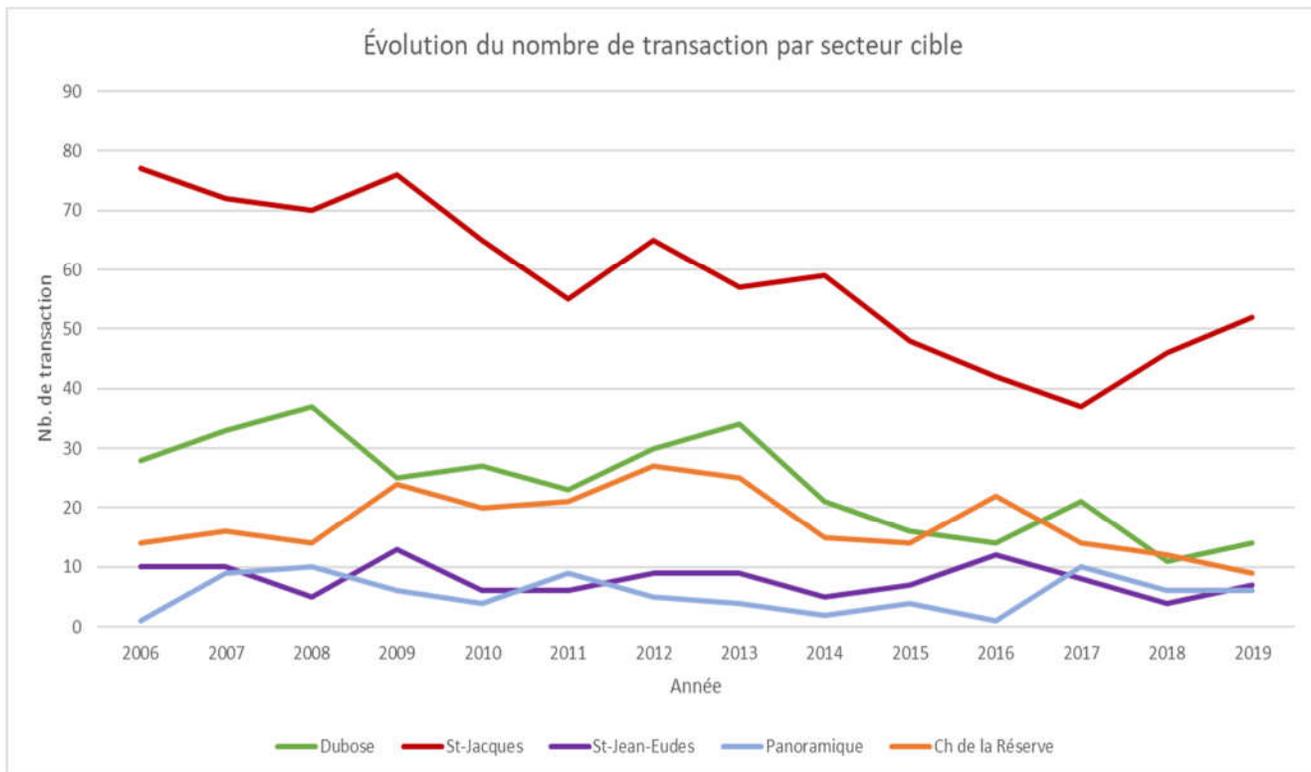
Volume de transactions / évolution du prix médian par secteur cible 2016-2019 (après l'annonce)															
Année	Marché général		Secteur Dubose		Secteur St-Jacques		Secteur St-Jean Eudes			Secteur Panoramique			Secteur Chemin de la Réserve		
	nb de transactions	Prix médian (\$) général	nb de transactions	Prix médian (\$) transactions	nb de transactions	Prix médian (\$) transactions	nb de transactions	Prix médian (\$) transactions	Années combinées	nb de transactions	Prix médian (\$) transactions	Années combinées	nb de transactions	Prix médian (\$) transactions	Années combinées
2015	875	178 000 \$	16	165 750 \$	48	158 750 \$	12	141 500 \$		15	276 500 \$	276 500 \$	14	166 700 \$	166 700 \$
2016	912	179 500 \$	14	176 000 \$	42	152 600 \$	12	154 875 \$	154 875 \$	1	449 000 \$	234 500 \$	22	209 500 \$	209 500 \$
2017	913	183 643 \$	21	174 000 \$	37	162 000 \$	8	165 000 \$	165 000 \$	10	223 750 \$	234 500 \$	14	166 250 \$	166 250 \$
2018	900	186 000 \$	11	179 200 \$	46	159 000 \$	4	158 500 \$	147 000 \$	6	258 000 \$	234 450 \$	12	301 000 \$	249 000 \$
2019	1053	187 500 \$	14	175 000 \$	52	158 500 \$	7	145 000 \$	147 000 \$	6	204 750 \$	234 450 \$	9	175 000 \$	249 000 \$
Total / moy.	14621	183 643 \$	60	175 500 \$	177	158 750 \$	31	156 688 \$		23	240 875 \$		57	192 250 \$	
Évolution	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$		%	\$		%	\$	
2016-2019	1.33%	9 500 \$	1.40%	9 250 \$	-0.04%	-250 \$	0.97%	5 500 \$		-3.80%	-42 050 \$		12.34%	82 300 \$	

En effet, le secteur Panoramique semble le quartier ayant le moins bien performé avec une baisse annuelle moyenne de 3.80 % par année. C'est le secteur du Chemin de la Réserve qui a le mieux performé avec une hausse moyenne annuelle de 4.71 % (année non combinée), plusieurs propriétés plus onéreuses ayant également trouvé preneur en 2018 venant biaiser le résultat combiné (12.34 %).

On peut donc observer que depuis l'annonce du projet d'agrandissement du site de résidus de bauxite, l'évolution du prix médian depuis 2016 pour les secteurs cibles par rapport au marché de référence suit, pour la majorité des secteurs relativement la même tendance avec une variation des valeurs relativement stable à légère progression sauf pour le secteur Panoramique qui semble s'écarter de cette tendance.

Volume de transaction par secteur cible 2006-2019					
	Dubose	St-Jacques	St-Jean-Eudes	Panoramique	Ch de la Réserve
Année	nb de transaction				
2006	28	77	10	1	14
2007	33	72	10	9	16
2008	37	70	5	10	14
2009	25	76	13	6	24
2010	27	65	6	4	20
2011	23	55	6	9	21
2012	30	65	9	5	27
2013	34	57	9	4	25
2014	21	59	5	2	15
2015	16	48	7	4	14
2016	14	42	12	1	22
2017	21	37	8	10	14
2018	11	46	4	6	12
2019	14	52	7	6	9
Total	334	821	111	77	247

Notons que le nombre de transactions annuelles est demeuré stable, même dans le secteur Panoramique ou entre 2016 et 2019, vingt-trois (23) propriétés ont trouvé preneur égalisant le nombre entre 2011 et 2015. Notons cependant qu'une seule transaction avait trouvé preneur en 2016 pour une somme de 449 000 \$. C'est dans le secteur St-Jacques que le nombre de transactions semble être le plus stable depuis 2006 avec un minimum annuel de  $\pm 40$  transactions. Notons cependant que le nombre de transactions est en hausse dans ce secteur depuis la reprise du marché en 2017, secteur s'adressant davantage au premier acheteur avec des prix sous la barre des 200 000 \$.



## EN CONCLUSION (RECOMMANDATION)

---

En conclusion, un suivi de l'évolution de l'état général du marché immobilier et l'analyse des transactions dans les secteurs cibles au cours des prochaines années sont recommandés afin de vérifier si les tendances observées depuis l'annonce du projet se maintiendront ou pas. En 2019, on observe une baisse dans le quartier Panoramique et une hausse dans le quartier Côte-Réserve par rapport au marché de référence.

En date du présent rapport, il est difficile de prédire l'impact de la pandémie (Covid-19) sur les forces sociales, économiques, politiques du milieu physique et environnemental qui dictent les conditions du marché immobilier.

## CERTIFICATION DES ÉVALUATEURS

Nous soussignés certifions que :

- Les faits et énoncés dans le présent rapport sont véridiques et exacts.
- Cette analyse a été réalisée exclusivement pour le service du mandataire et ne peut être utilisée à d'autres fins sans le consentement écrit de l'évaluateur en cause.
- Les analyses, les opinions, les avis et les conclusions de notre rapport, nous sont propres, neutres et objectifs.
- Nous n'avons aucun intérêt présent ou à venir dans le projet VB2022 et n'avons non plus aucun intérêt ou préjugé envers les parties concernées.
- Nous avons rédigé nos analyses, nos avis et nos opinions, de même que le présent rapport conformément aux règles et aux normes de pratique professionnelle en matière d'évaluation.
- Notre travail a été fait au meilleur de nos connaissances et les opinions que nous émettons sont basées sur des faits que nous croyons fiables et dignes de bonne foi, mais limitées par les réserves, les hypothèses et les conditions mentionnées dans ce rapport.
- Les honoraires en cause ne sont, d'aucune façon, conditionnels à la déclaration d'un résultat préétabli.
- **Danny Simard, É.A. et Jean-Michel Tremblay, É.A. sont membres** de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Danny Simard, É.A.  
Évaluateur agréé

Jean-Michel Tremblay, É.A.  
Évaluateur agréé

## ANNEXE 1

# DONNÉES IMMOBILIÈRES

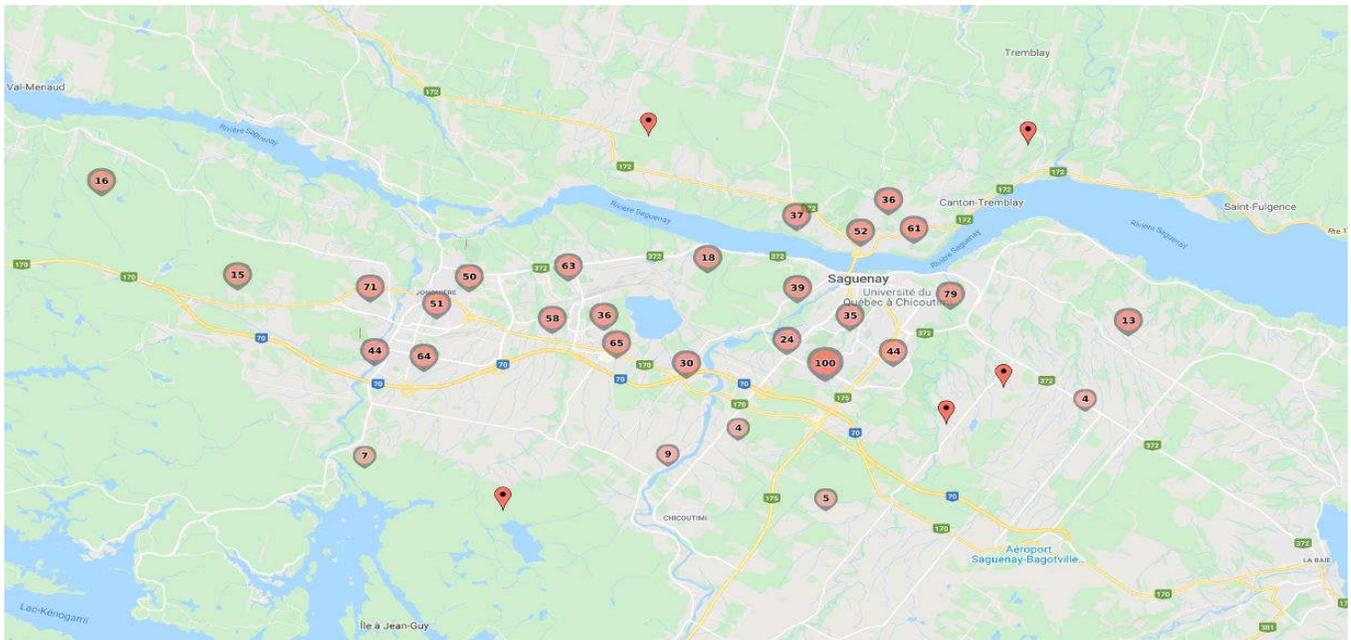
## Chicoutimi-Jonquière (Saguenay)

Tableau par tranche d'âge (2006)		
Tranches d'âge	Nb. de propriétés	Prix médian (\$)
avant 1930	49	83 500 \$
1931-1940	32	82 000 \$
1941-1950	140	87 500 \$
1951-1960	184	99 200 \$
1961-1970	121	110 000 \$
1971-1980	244	114 250 \$
1981-1990	174	135 750 \$
1991-2000	102	144 250 \$
2001-2010	70	163 000 \$
2011 et +	0	- \$
<b>Prix médian</b>	<b>1116</b>	<b>112 750 \$</b>

### FAITS SAILLANTS (2006)

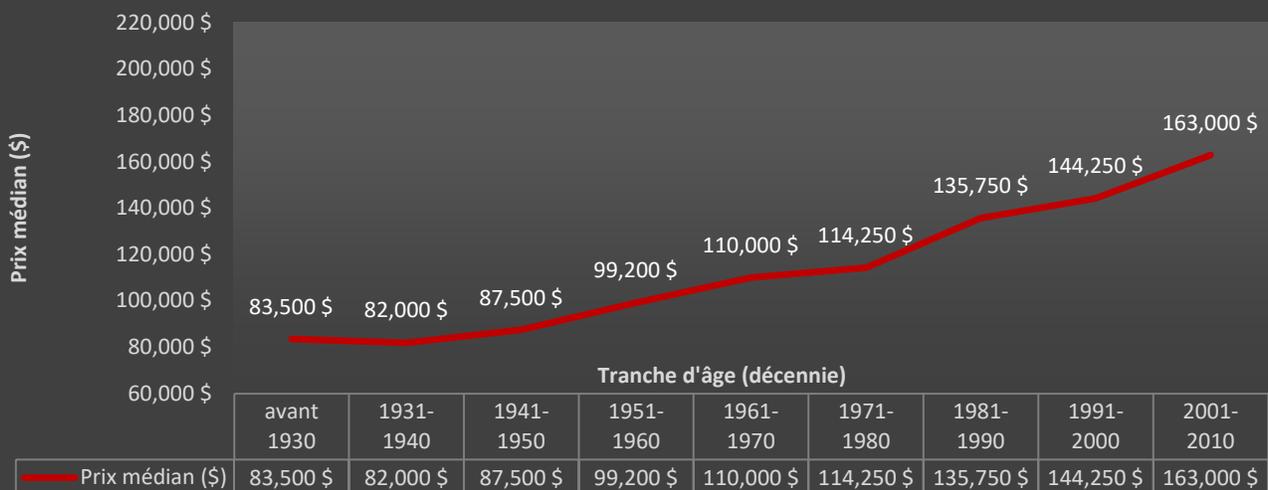
- En 2006, 1116 transactions ont eu lieu dans les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière.
- Le prix médian a été de 112 750 \$.
- L'activité immobilière a été plus forte dans les secteurs avoisinant les boulevards St-Paul et Talbot à Chicoutimi avec 100 transactions.
- On dénote une seule transaction dans le secteur Panoramique à cette époque.

Carte de localisation des ventes 2006



Graphique des prix observés en 2006 par tranches d'âge (prix médian)

### Graphique 2006 Prix médian par tranches d'âge (marché général)



# DONNÉES IMMOBILIÈRES

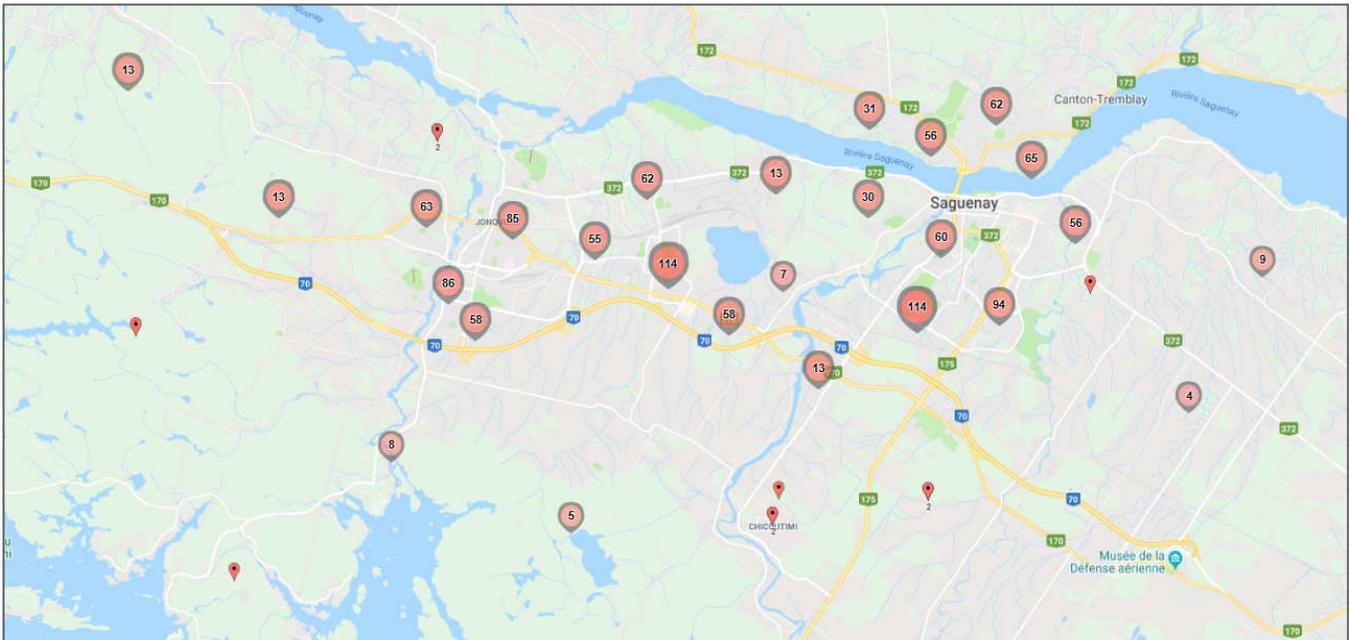
## Chicoutimi-Jonquière (Saguenay)

Tranches d'âge	Nb de propriétés	Prix médian (\$)
avant 1930	59	100 000 \$
1931-1940	62	97 000 \$
1941-1950	125	99 250 \$
1951-1960	222	113 000 \$
1961-1970	149	123 500 \$
1971-1980	283	125 000 \$
1981-1990	169	153 000 \$
1991-2000	114	170 000 \$
2001-2010	74	190 000 \$
2011 et +	0	- \$
<b>Prix médian</b>	<b>1198</b>	<b>126 000 \$</b>

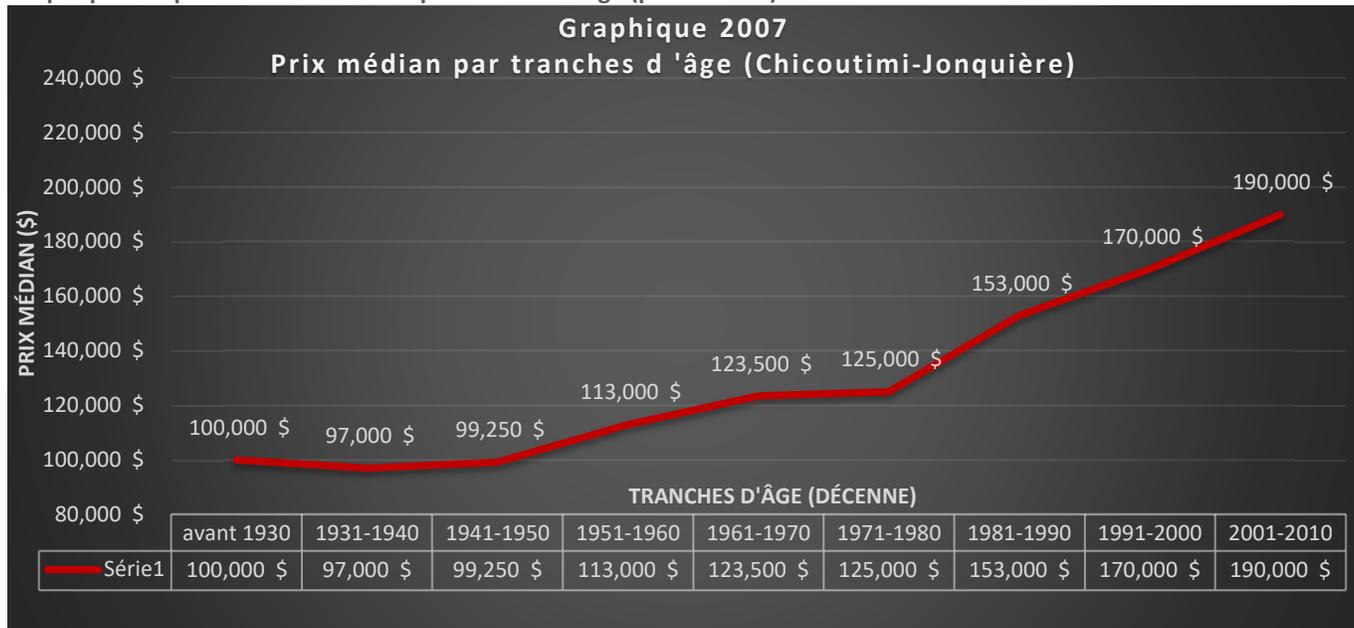
### FAITS SAILLANTS (2007)

- En 2007, 1098 transactions ont eu lieu dans les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière.
- Le prix médian a été de 126 000 \$.
- L'activité immobilière a été plus forte dans les secteurs St-Jacques à Arvida et des Écrivains à Chicoutimi avec 114 transactions respectivement.
- On dénote 5 transactions dans le secteur Panoramique.

Carte de localisation des ventes 2007



Graphique des prix observés en 2007 par tranches d'âge (prix médian)



# DONNÉES IMMOBILIÈRES

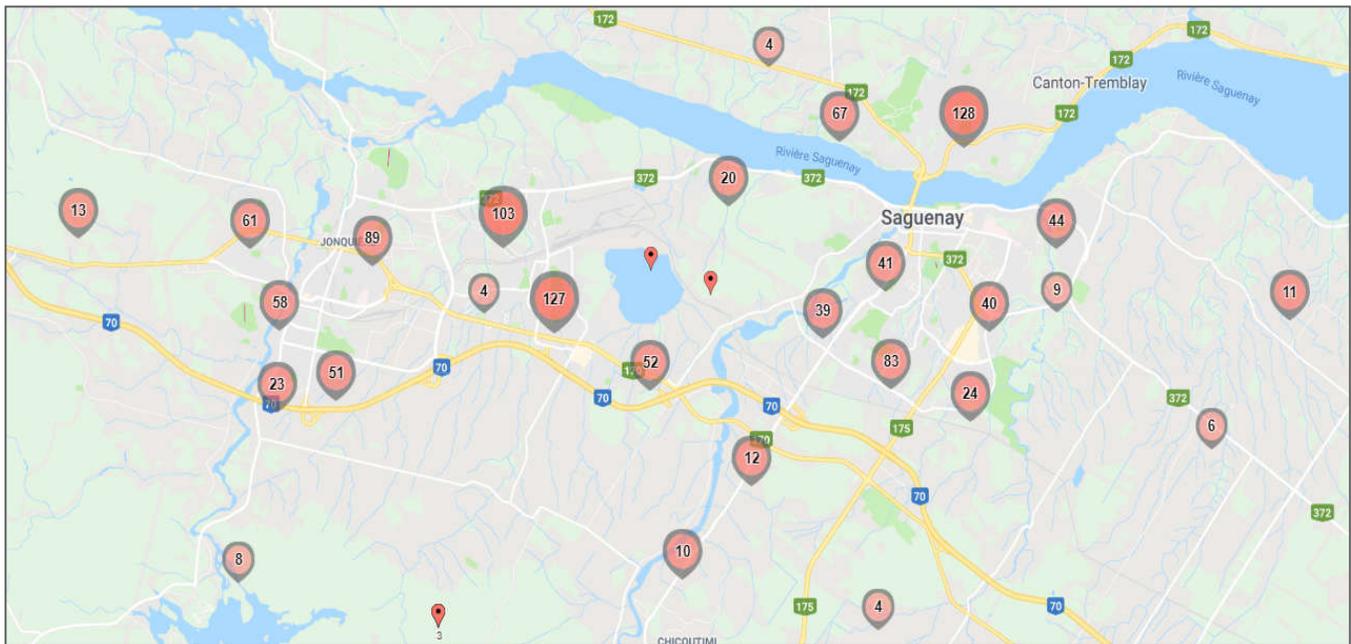
## Chicoutimi-Jonquière (Saguenay)

Tranches d'âge	Nb de propriétés	Prix médian (\$)
avant 1930	59	110 000
1931-1940	27	108 000
1941-1950	127	115 000
1951-1960	171	125 250
1961-1970	122	132 500
1971-1980	251	145 000
1981-1990	164	166 000
1991-2000	107	184 000
2001-2008	91	194 894
Prix médian	1119	143 000

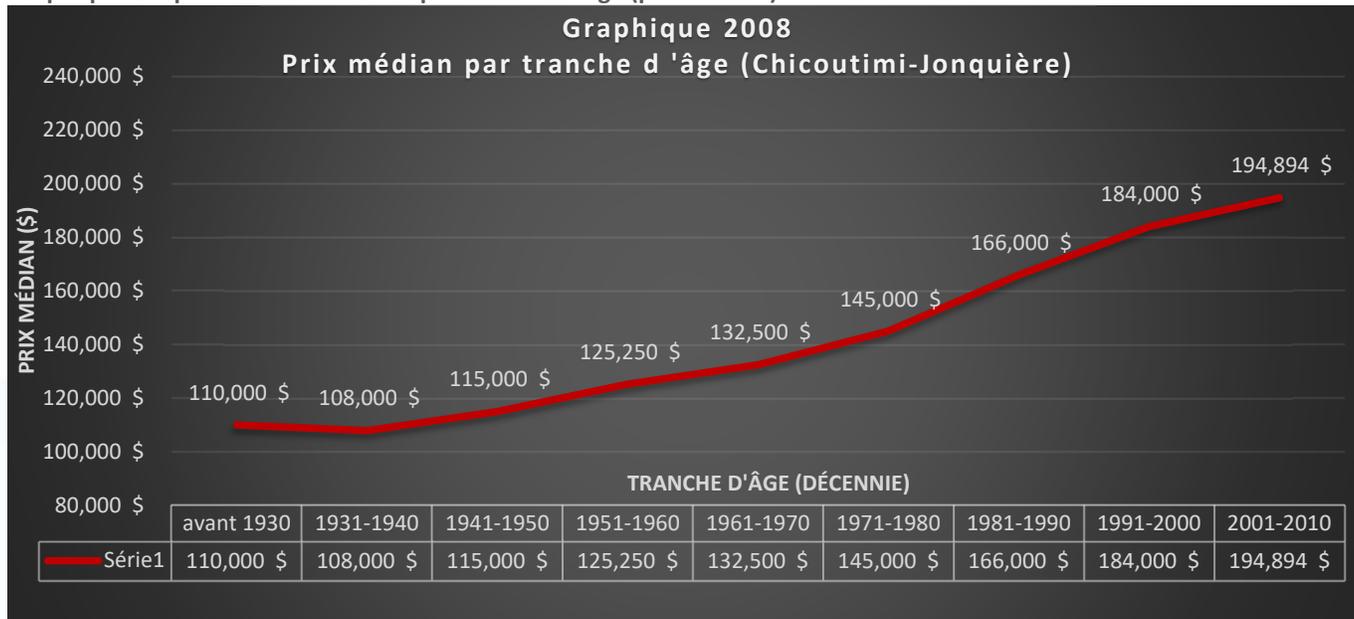
### FAITS SAILLANTS (2008)

- En 2008, 1060 transactions ont eu lieu dans l'arrondissement de Chicoutimi et Jonquière.
- Le prix médian a été de 143 000 \$. Il s'agit d'une hausse de 13.5 % par rapport à 2007.
- L'activité immobilière a été plus forte dans le secteur St-Jacques à Arvida pour 127 transactions et dans le secteur des Écrivains à Chicoutimi avec 83 transactions.
- On dénote 10 transactions dans le secteur Panoramique.

Carte de localisation des ventes 2008



Graphique des prix observés en 2008 par tranches d'âge (prix médian)



# DONNÉES IMMOBILIÈRES

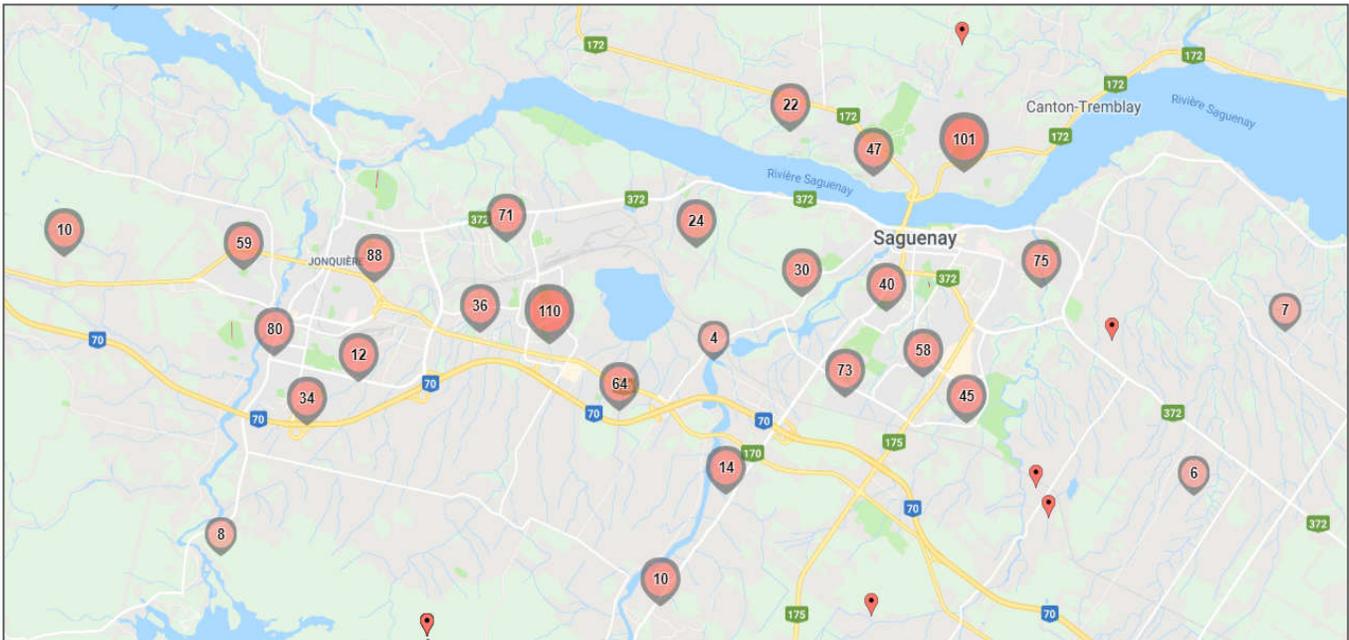
## Chicoutimi-Jonquière (Saguenay)

Tableau par tranche d'âge (2009)		
Tranche d'âge	nb de propriétés	Prix médian (\$)
avant 1930	56	112 000 \$
1931-1940	37	111 500 \$
1941-1950	124	117 600 \$
1951-1960	201	132 500 \$
1961-1970	122	142 000 \$
1971-1980	224	145 500 \$
1981-1990	150	170 000 \$
1991-2000	94	185 000 \$
2001-2010	80	183 000 \$
2011 et +	0	- \$
<b>Prix médian</b>	<b>1032</b>	<b>145 000 \$</b>

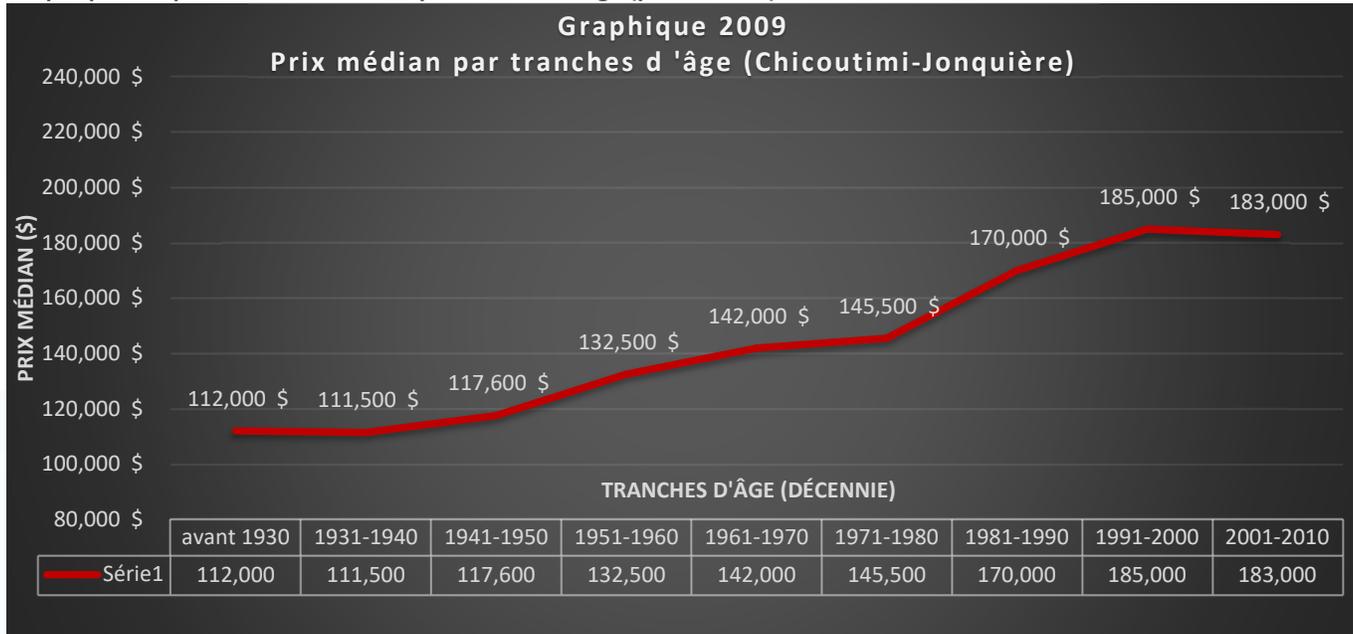
### FAITS SAILLANTS (2009)

- En 2009, 1032 transactions ont eu lieu dans les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière.
- Le prix médian a été de 145 000 \$.
- L'activité immobilière a été plus forte dans le secteur St-Jacques à Arvida pour 110 transactions et dans le secteur de la rue St-Dominique à Jonquière avec 80 transactions.
- On dénote 4 transactions dans le secteur Panoramique.

Carte de localisation des ventes 2009



Graphique des prix observés en 2009 par tranches d'âge (prix médian)







# DONNÉES IMMOBILIÈRES

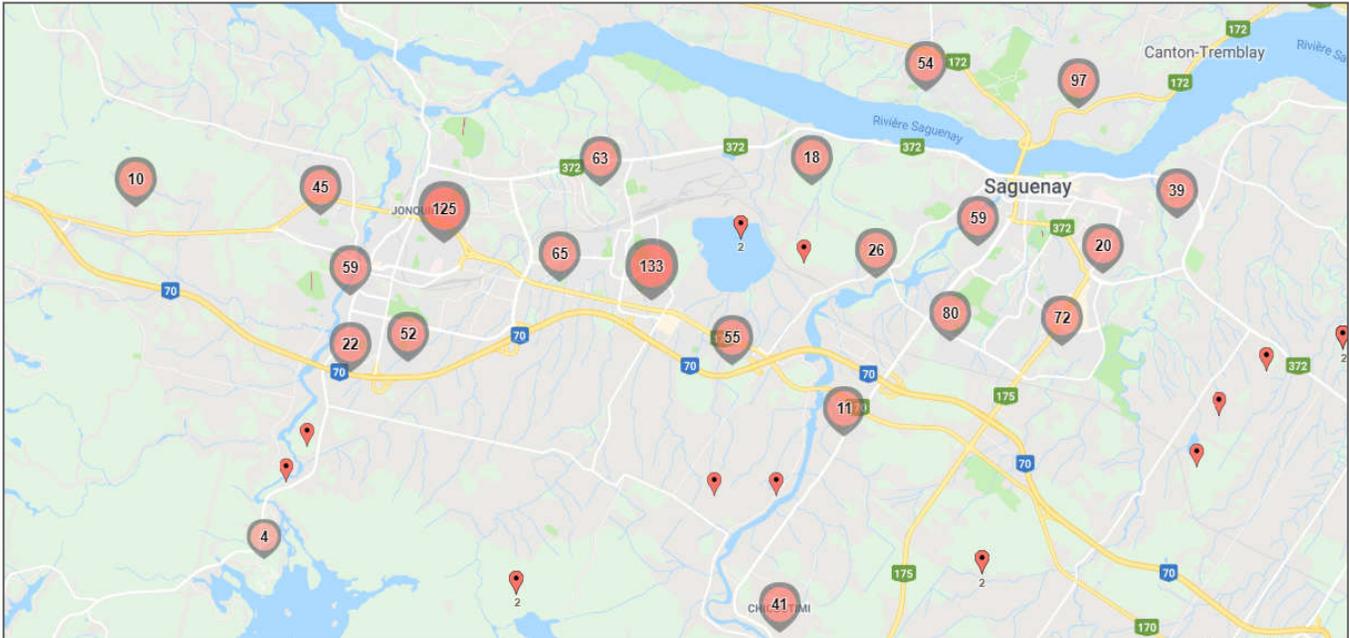
## Chicoutimi-Jonquière (Saguenay)

Tranches d'âge	Nb de propriétés	Prix médian (\$)
avant 1930	53	149 600 \$
1931-1940	24	147 000 \$
1941-1950	120	149 000 \$
1951-1960	148	162 250 \$
1961-1970	118	169 000 \$
1971-1980	226	179 500 \$
1981-1990	145	214 500 \$
1991-2000	82	217 000 \$
2001-2010	99	256 000 \$
2011 et +	158	179 000 \$
<b>Prix médian</b>	<b>1173</b>	<b>179 000 \$</b>

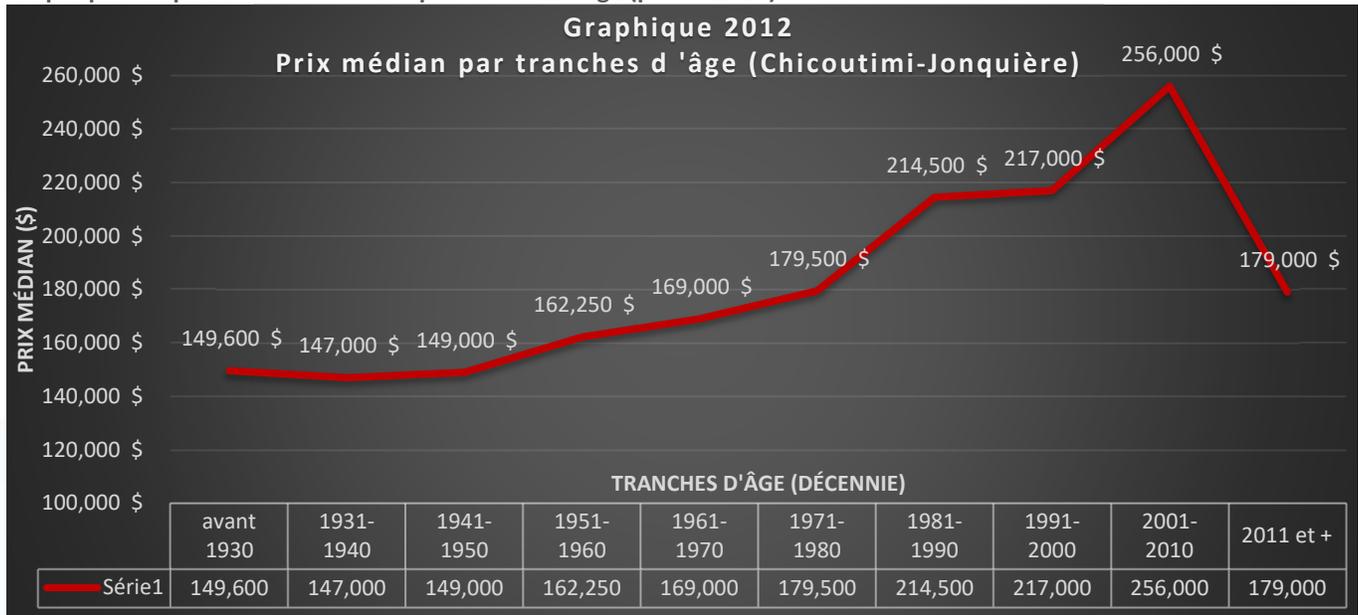
### FAITS SAILLANTS (2012)

- En 2012, 1173 transactions ont eu lieu dans les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière.
- Le prix médian a été de 179 000 \$.
- L'activité immobilière a été plus forte dans le secteur St-Jacques à Arvida avec 133 transactions ainsi que dans le secteur Kénogami avec 125 transactions.
- On dénote 6 transactions dans le secteur Panoramique.

Carte de localisation des ventes 2012



Graphique des prix observés en 2012 par tranches d'âge (prix médian)



# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## Chicoutimi-Jonquière (Saguenay)

Tranches d'âge	Nb de propriétés	Prix médian (\$)
avant 1930	38	136 000 \$
1931-1940	21	153 500 \$
1941-1950	100	148 250 \$
1951-1960	144	175 000 \$
1961-1970	112	180 000 \$
1971-1980	195	184 000 \$
1981-1990	114	215 000 \$
1991-2000	69	244 000 \$
2001-2010	87	270 000 \$
2011 et +	189	186 949 \$
<b>Prix médian</b>	<b>1069</b>	<b>184 682 \$</b>

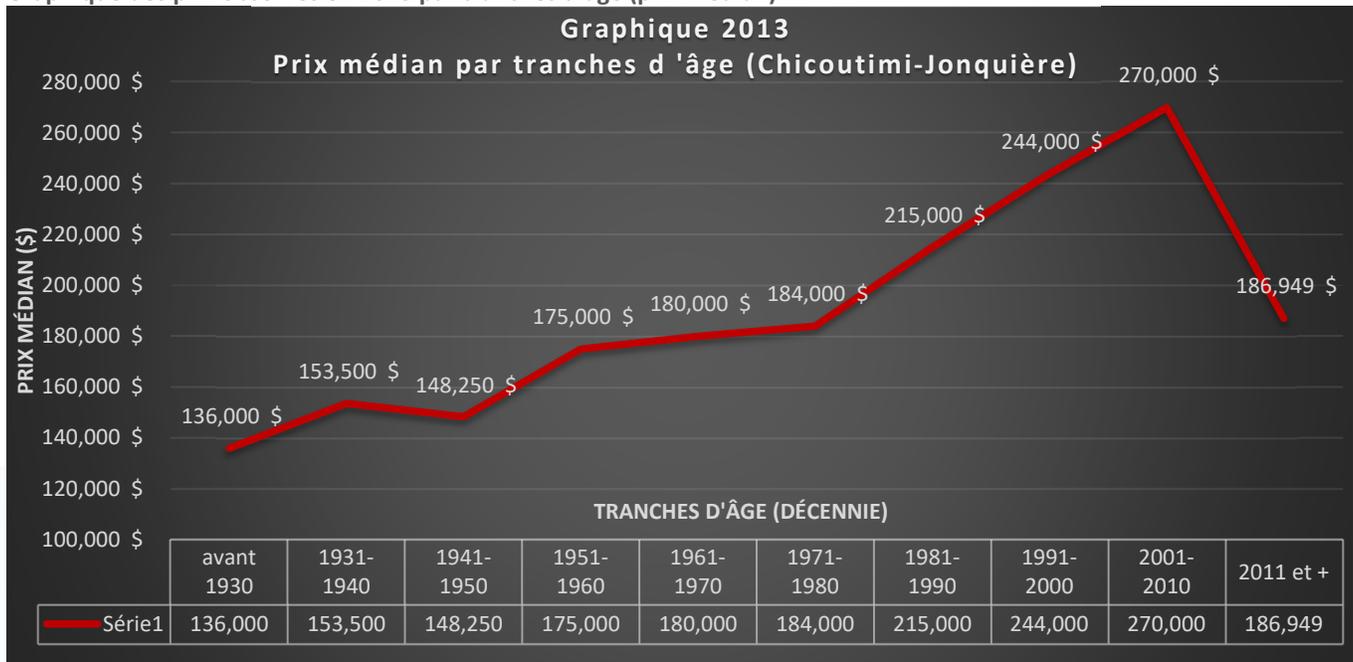
### FAITS SAILLANTS (2013)

- En 2013, 1069 transactions ont eu lieu dans les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière
- Le prix médian a été de 184 682 \$. Il s'agit du prix médian le plus élevé depuis 2007.
- L'activité immobilière a été plus forte dans le secteur de Kénogami avec 121 transactions.
- On dénote 4 transactions dans le secteur Panoramique.

Carte de localisation des ventes 2013



Graphique des prix observés en 2013 par tranches d'âge (prix médian)



# DONNÉES IMMOBILIÈRES

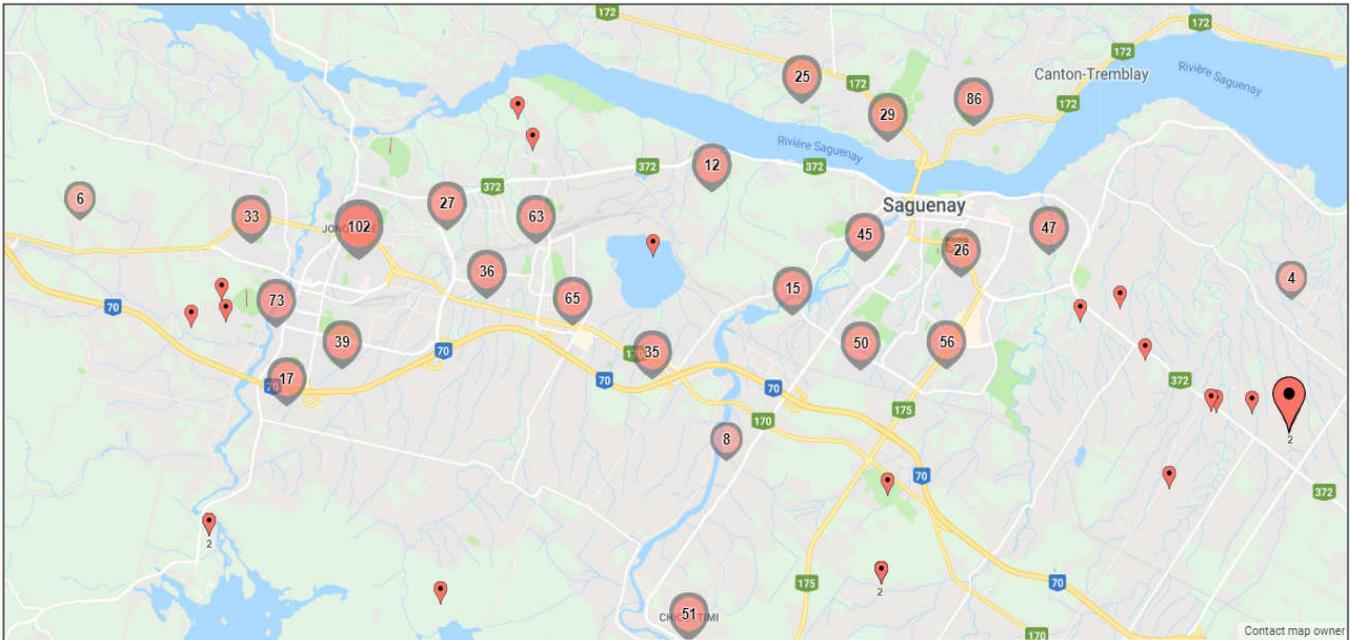
## Chicoutimi-Jonquière (Saguenay)

Tableau par tranches d'âge (2014)		
Tranches d'âge	Nb de propriétés	Prix médian (\$)
avant 1930	49	144 000 \$
1931-1940	12	111 000 \$
1941-1950	95	153 175 \$
1951-1960	136	170 000 \$
1961-1970	139	167 000 \$
1971-1980	187	185 000 \$
1981-1990	96	218 000 \$
1991-2000	70	218 000 \$
2001-2010	70	267 000 \$
2011 et +	114	192 573 \$
<b>Prix médian</b>	<b>968</b>	<b>182 750 \$</b>

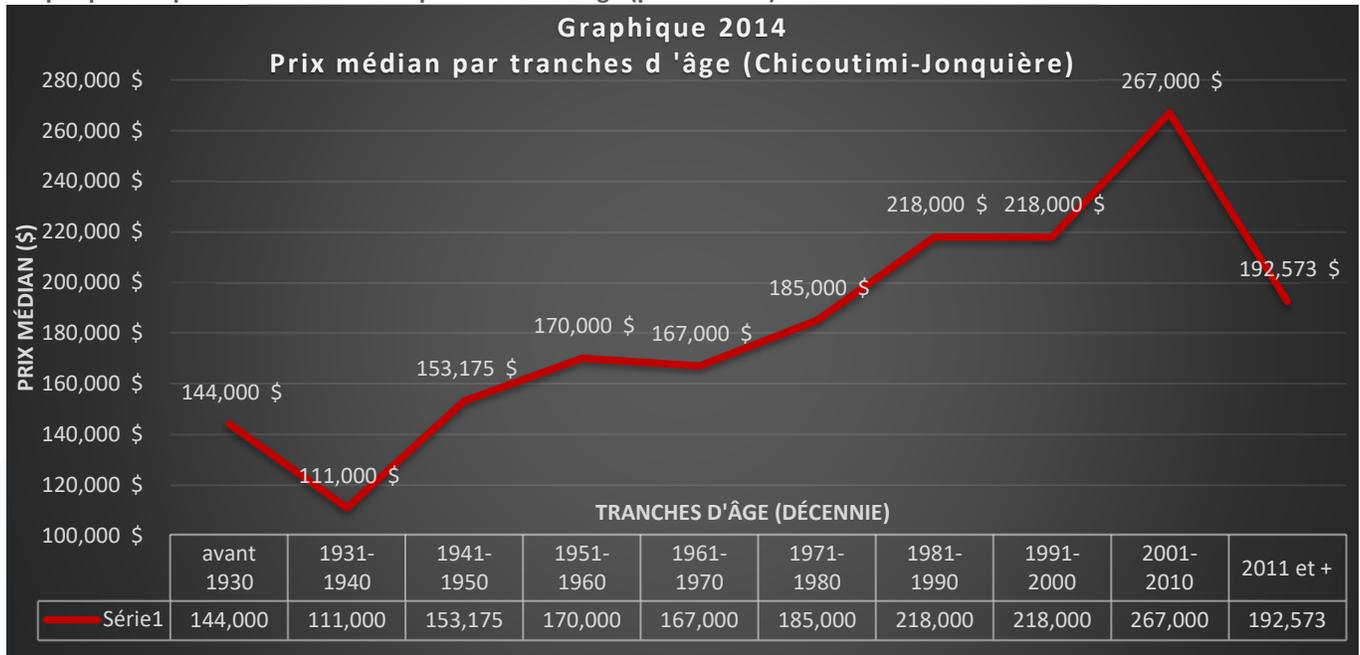
### FAITS SAILLANTS (2014)

- En 2014, 969 transactions ont eu lieu dans les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière.
- Le prix médian a été de 182 500 \$. Baisse un prix médian de 1% par rapport à 2013.
- L'activité immobilière a été plus forte dans le secteur de Kénogami avec 102 transactions.
- On dénote 2 transactions dans le secteur Panoramique.

Carte de localisation des ventes 2014



Graphique des prix observés en 2014 par tranches d'âge (prix médian)



# DONNÉES IMMOBILIÈRES

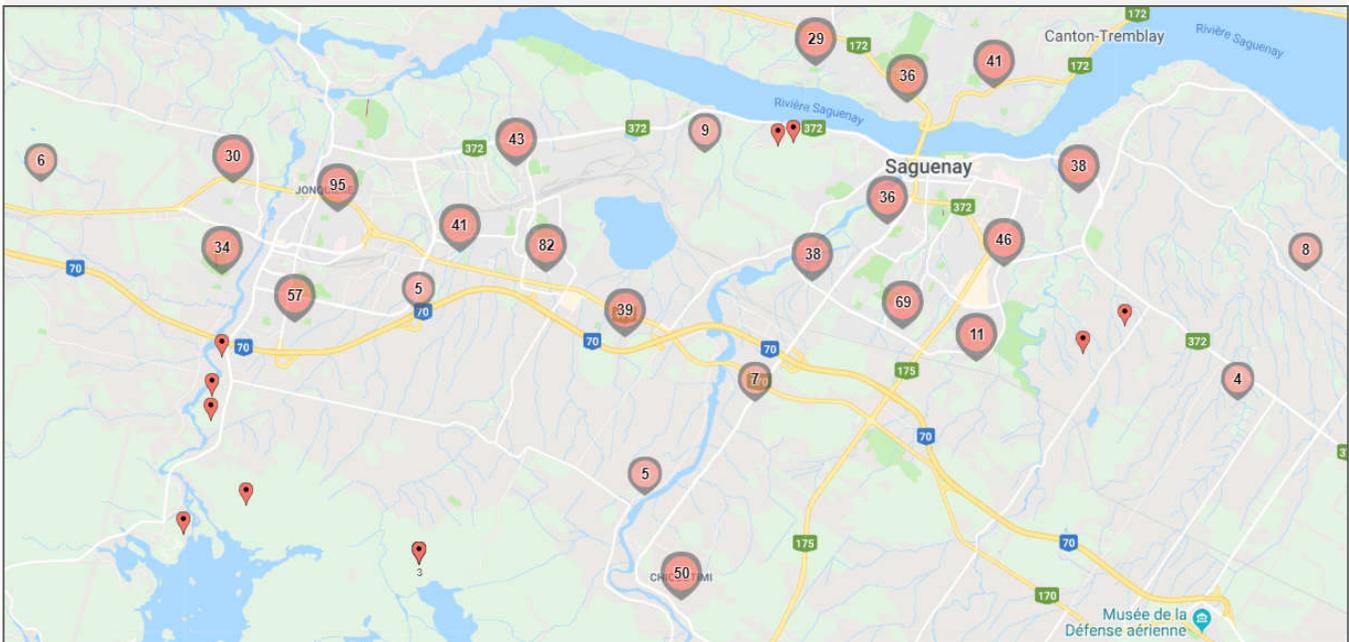
## Chicoutimi-Jonquière (Saguenay)

Tableau par tranches d'âge (2015)		
Tranches d'âge	Nb de propriétés	Prix médian (\$)
avant 1930	32	146 000 \$
1931-1940	23	138 000 \$
1941-1950	83	140 250 \$
1951-1960	110	162 000 \$
1961-1970	110	165 000 \$
1971-1980	162	174 000 \$
1981-1990	102	200 000 \$
1991-2000	63	225 000 \$
2001-2010	61	261 000 \$
2011 et +	121	195 000 \$
<b>Prix médian</b>	<b>867</b>	<b>178 000 \$</b>

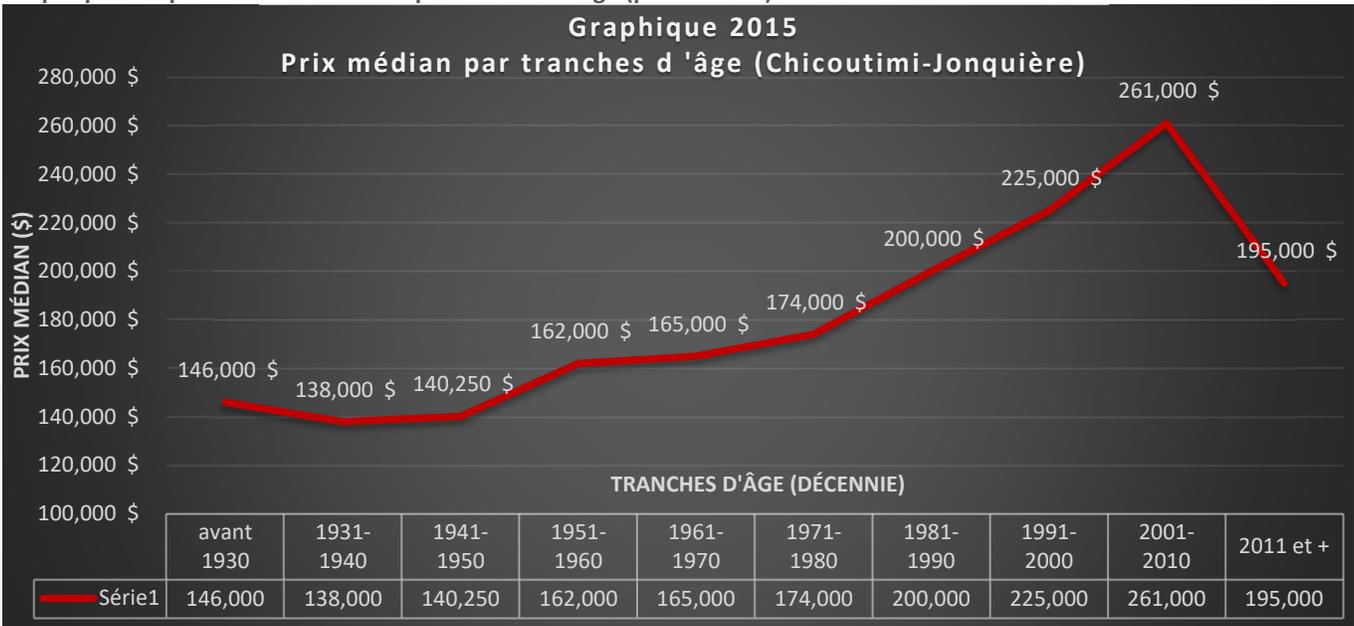
### FAITS SAILLANTS (2015)

- En 2015, 867 transactions ont eu lieu dans les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière. Depuis 2007, il s'agit de l'année où le nombre de transactions est le plus faible depuis 2007.
- Le prix médian a été de 178 000 \$, une baisse de 2.5 % par rapport à 2014.
- L'activité immobilière a été plus forte dans le secteur de Kénogami avec 95 transactions et dans le secteur St-Jacques à Arvida avec 82 transactions.

Carte de localisation des ventes 2015



Graphique des prix observés en 2015 par tranches d'âge (prix médian)



# DONNÉES IMMOBILIÈRES

## Chicoutimi-Jonquière (Saguenay)

Tranches d'âge	Nb de propriétés	Prix médian (\$)
avant 1930	29	148 000 \$
1931-1940	19	133 300 \$
1941-1950	81	146 500 \$
1951-1960	159	159 700 \$
1961-1970	93	170 000 \$
1971-1980	175	170 250 \$
1981-1990	105	226 250 \$
1991-2000	65	214 500 \$
2001-2010	55	254 000 \$
2011 et +	122	199 900 \$
<b>Prix médian</b>	<b>903</b>	<b>179 500 \$</b>

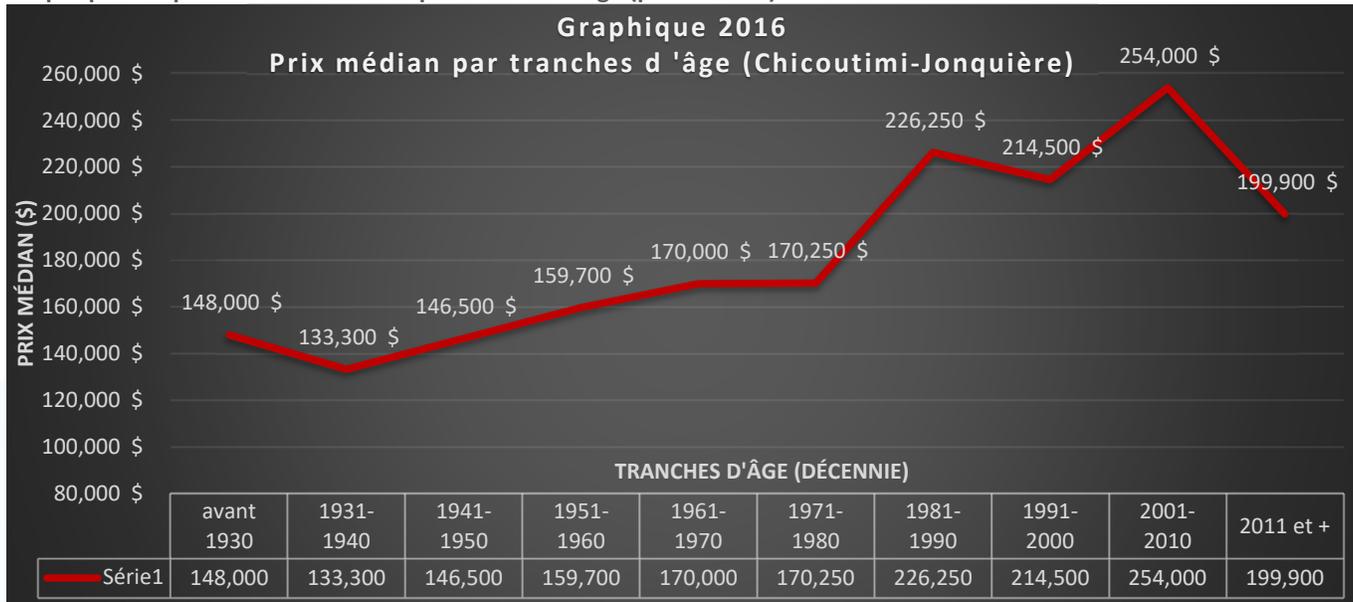
### FAITS SAILLANTS (2016)

- En 2016, 903 transactions ont eu lieu dans les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière.
- Le prix médian a été de 179 500 \$.
- L'activité immobilière a été la plus forte dans le secteur St-Jacques à Arvida 94 transactions ainsi que dans le secteur de Kénogami avec 92 transactions. Pour Chicoutimi, l'activité immobilière a été la plus forte dans le secteur des Écrivains avec 80 transactions.

Carte de localisation des ventes 2016



Graphique des prix observés en 2016 par tranches d'âge (prix médian)



# DONNÉES IMMOBILIÈRES

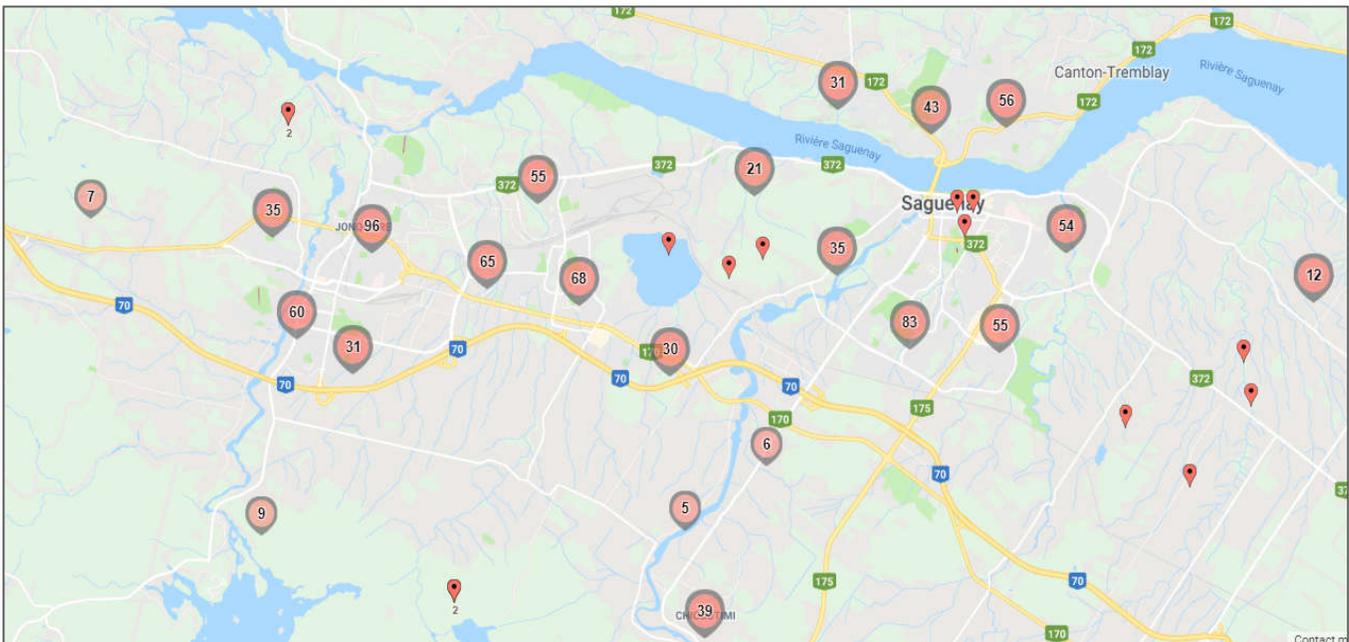
## Chicoutimi-Jonquière (Saguenay)

Tranches d'âge	Nb de propriétés	Prix médian (\$)
avant 1930	41	150 000 \$
1931-1940	16	134 000 \$
1941-1950	68	151 000 \$
1951-1960	142	155 000 \$
1961-1970	109	163 000 \$
1971-1980	153	179 000 \$
1981-1990	113	199 000 \$
1991-2000	69	217 750 \$
2001-2010	68	275 000 \$
2011 et +	125	217 000 \$
<b>Prix médian</b>	<b>904</b>	<b>182 000 \$</b>

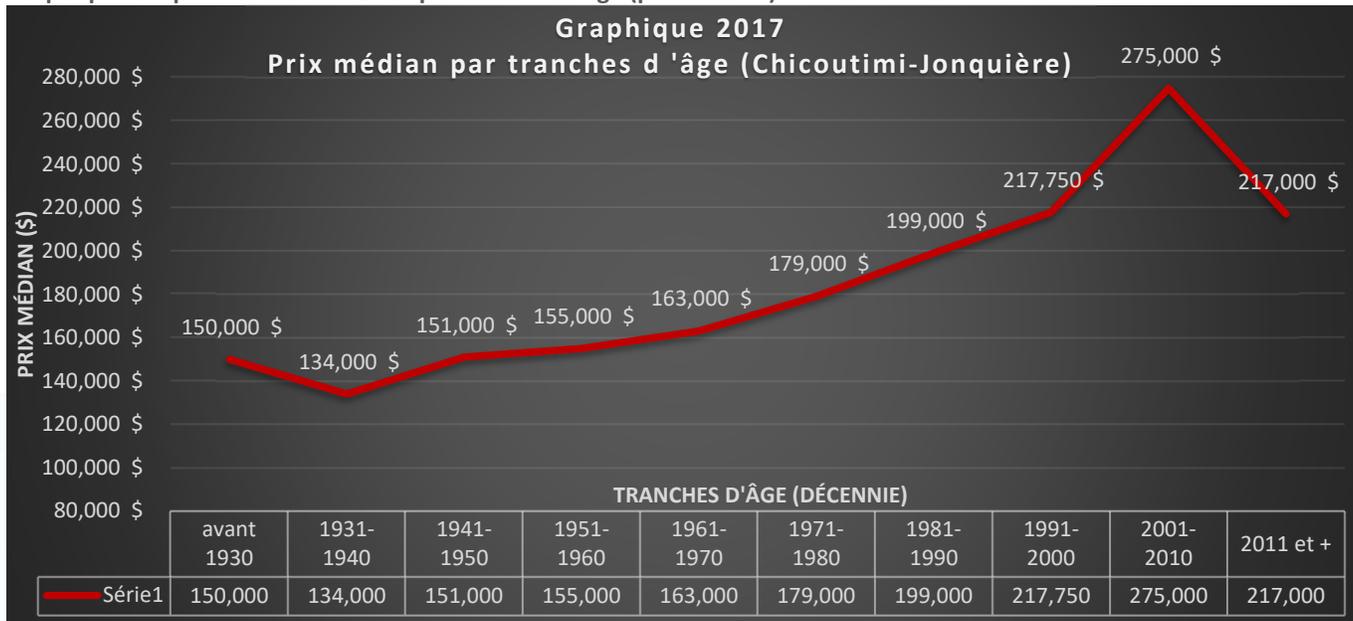
### FAITS SAILLANTS (2017)

- En 2017, 904 transactions ont eu lieu dans les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière.
- Le prix médian a été de 182 000 \$. Depuis 2007, on dénote une hausse de 44% du prix médian.
- L'activité immobilière a été plus forte dans le secteur de Kénogami avec 96 transactions et dans le secteur des Écrivains à Chicoutimi avec 83 transactions.
- On dénombre 10 transactions dans le secteur Panoramique.

Carte de localisation des ventes 2017



Graphique des prix observés en 2017 par tranches d'âge (prix médian)



# DONNÉES IMMOBILIÈRES

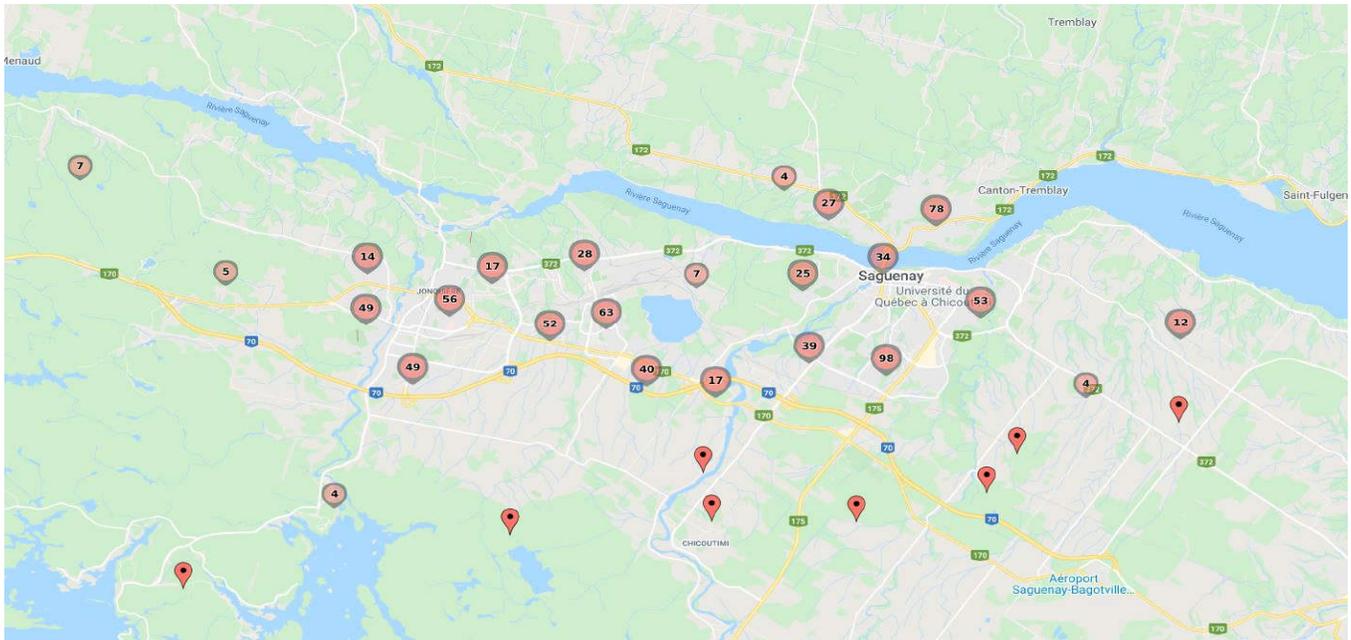
## Chicoutimi-Jonquière (Saguenay)

Tranches d'âge	Nb. de propriétés	Prix médian (\$)
avant 1930	30	161 250 \$
1931-1940	19	136 000 \$
1941-1950	79	145 000 \$
1951-1960	120	164 223 \$
1961-1970	105	166 000 \$
1971-1980	163	180 000 \$
1981-1990	88	209 250 \$
1991-2000	65	225 000 \$
2001-2010	66	263 750 \$
2011 et +	165	206 000 \$
<b>Prix médian</b>	<b>900</b>	<b>186 000 \$</b>

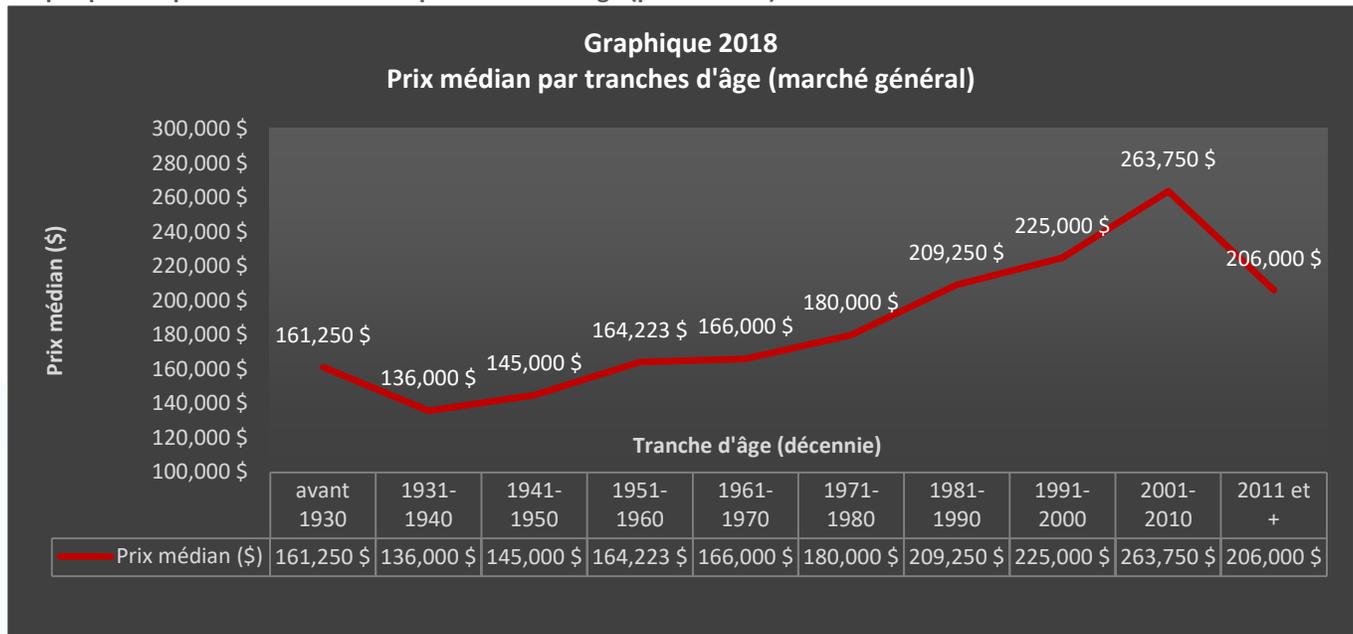
### FAITS SAILLANTS (2018)

- En 2018, 900 transactions ont eu lieu dans les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière.
- Le prix médian a été de 186 000 \$.
- L'activité immobilière a été la plus forte dans le secteur St-Jacques à Arvida avec 63 transactions ainsi que dans le secteur de Kénogami avec 56 transactions. Pour Chicoutimi, l'activité immobilière a été la plus forte dans les quartiers aux abords du boulevard Talbot avec 95 transactions.

Carte de localisation des ventes 2018



Graphique des prix observés en 2018 par tranches d'âge (prix médian)



# DONNÉES IMMOBILIÈRES

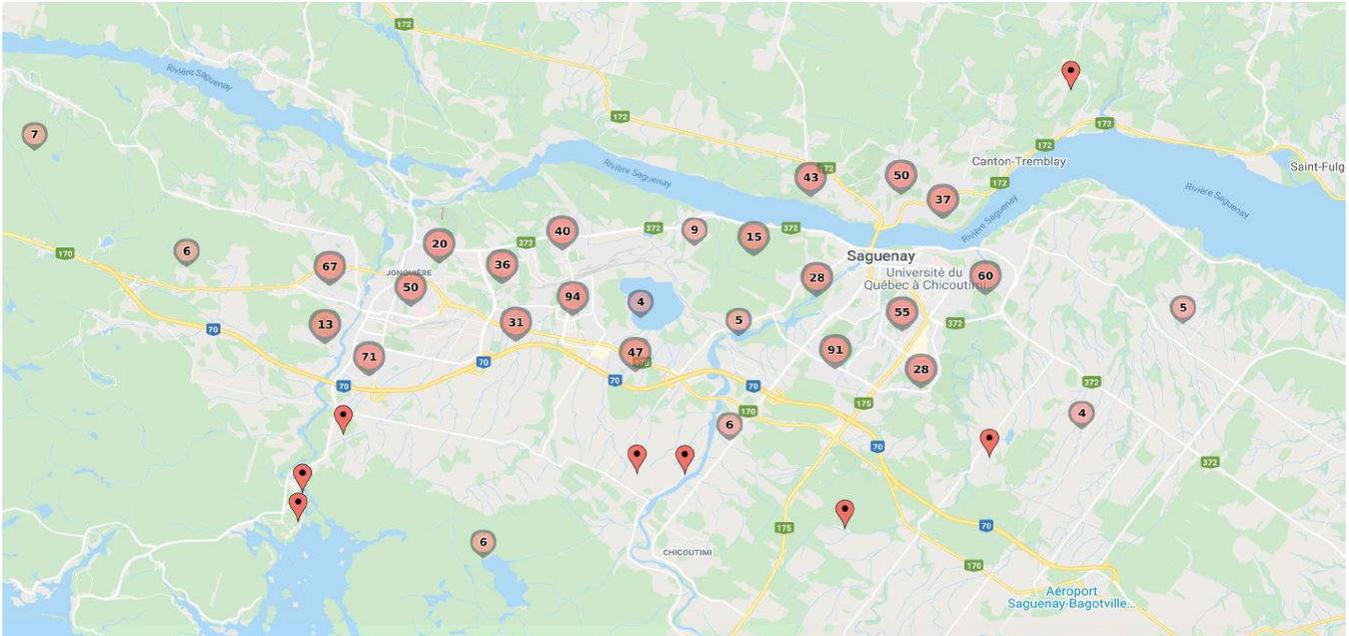
## Chicoutimi-Jonquière (Saguenay)

Tranches d'âge	Nb. de propriétés	Prix médian (\$)
avant 1930	38	143 500 \$
1931-1940	25	139 000 \$
1941-1950	95	148 200 \$
1951-1960	133	155 000 \$
1961-1970	119	170 000 \$
1971-1980	198	180 000 \$
1981-1990	127	220 000 \$
1991-2000	75	217 000 \$
2001-2010	84	265 000 \$
2011 et +	159	227 000 \$
<b>Prix médian</b>	<b>1053</b>	<b>187 500 \$</b>

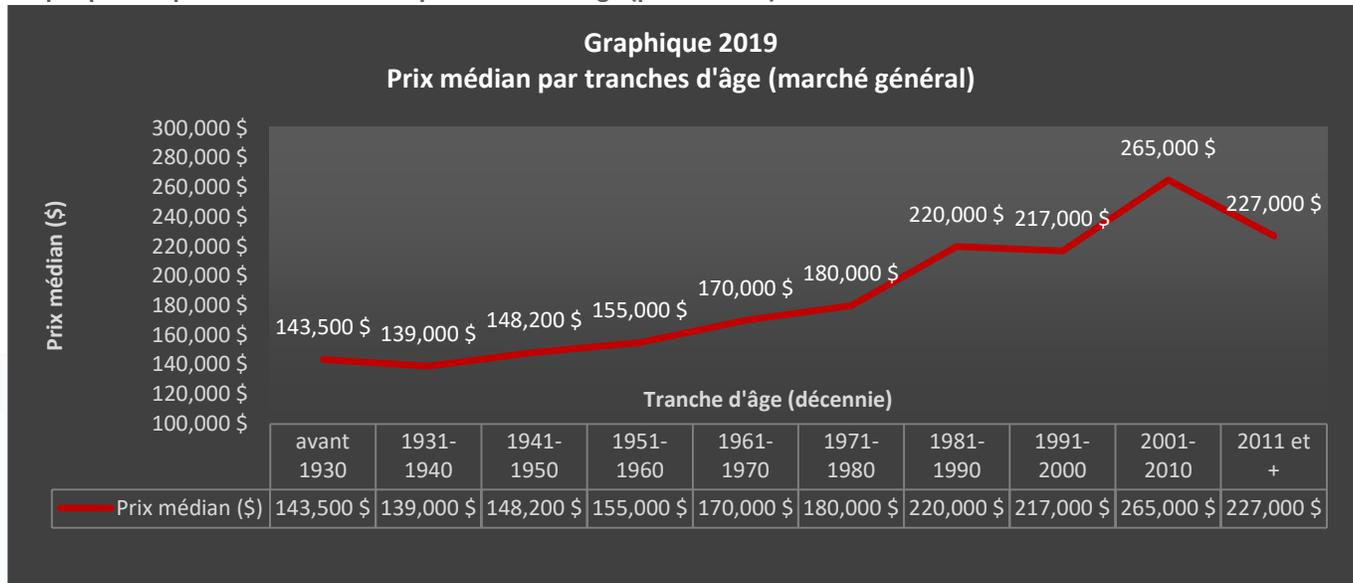
### FAITS SAILLANTS (2019)

- En 2019, 1053 transactions ont eu lieu dans les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière, une augmentation de 17 % par rapport l'année précédente.
- Le prix médian a été de 187 500 \$ relativement stable par rapport à 2018.
- L'activité immobilière a été plus forte dans le secteur de Chicoutimi Sud ainsi que dans le quartier St-Jacques avec 94 transactions.
- On dénombre 6 transactions dans le secteur Panoramique un nombre égal à l'année précédente.

Carte de localisation des ventes 2019

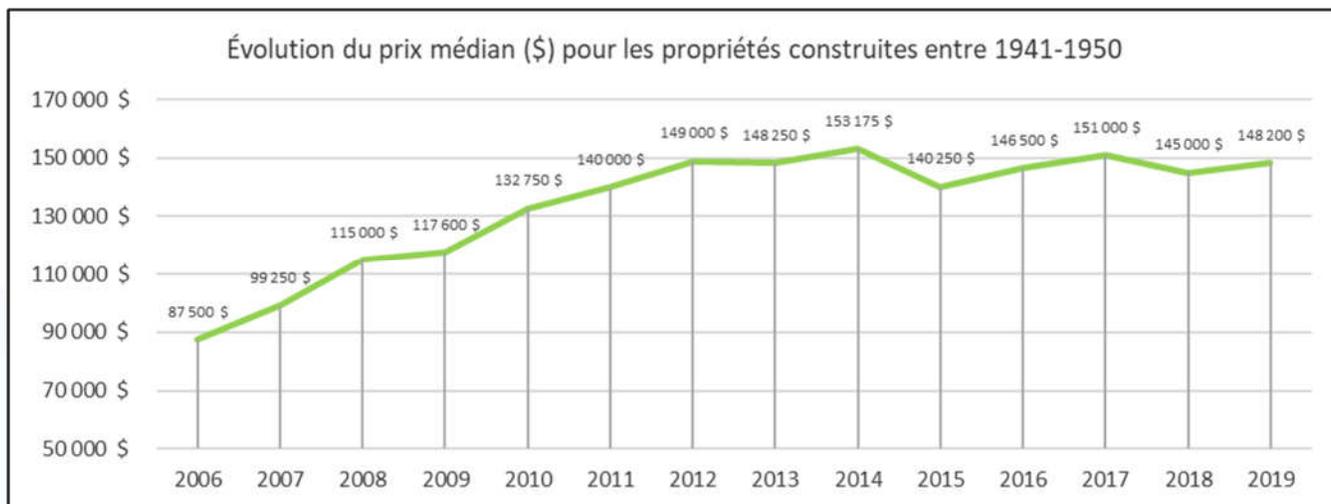
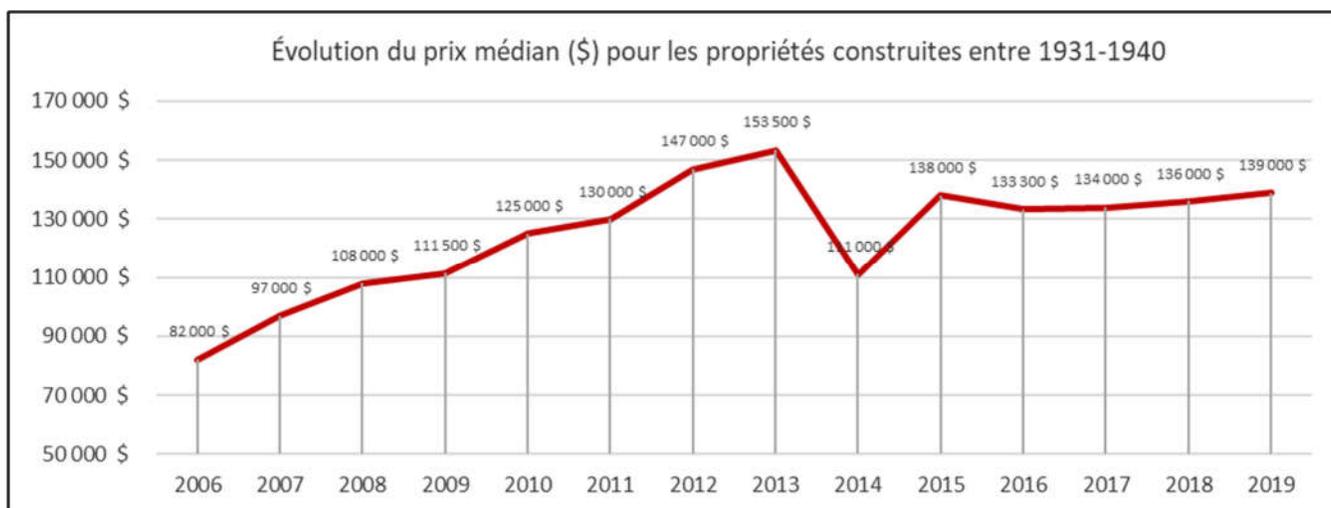
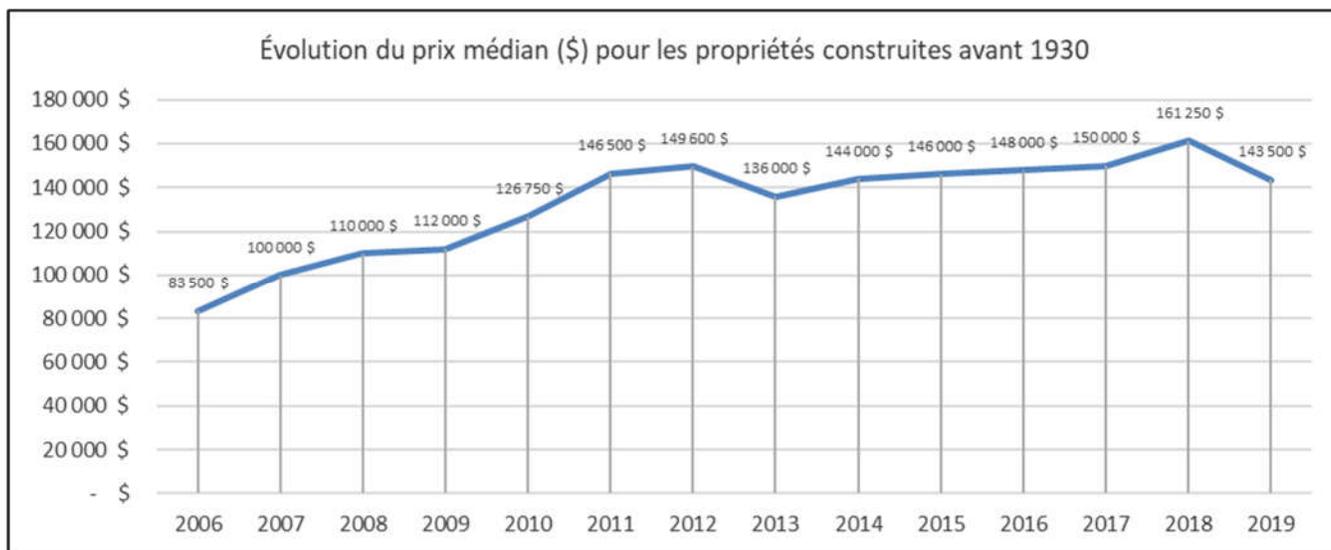


Graphique des prix observés en 2019 par tranches d'âge (prix médian)

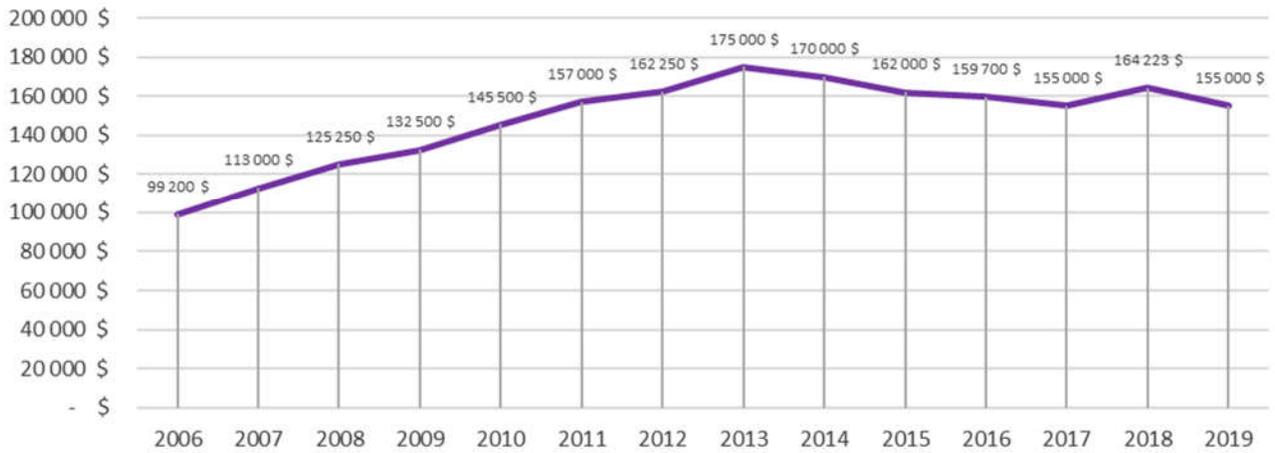


## ANNEXE 2

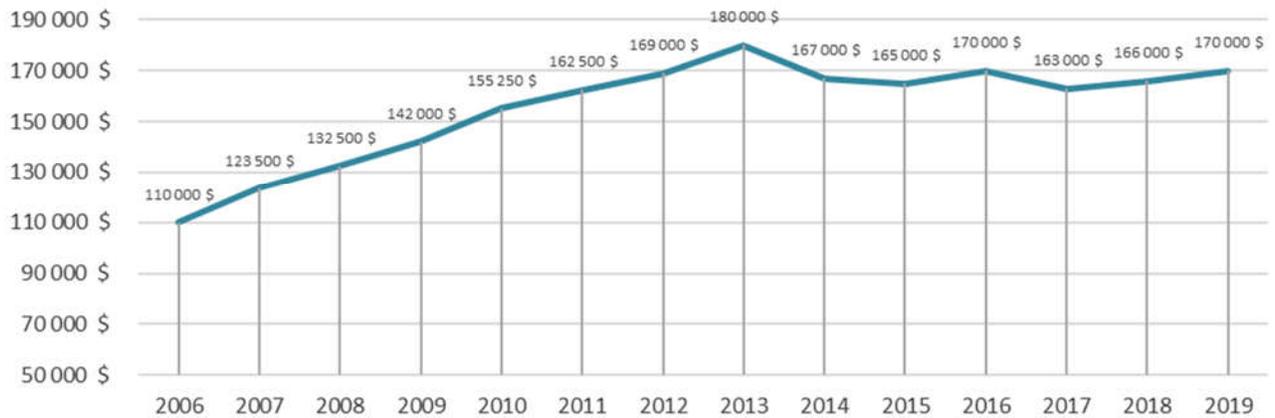
## Évolution du prix médian par tranches d'âge pour Chicoutimi-Jonquière (2006-2019)



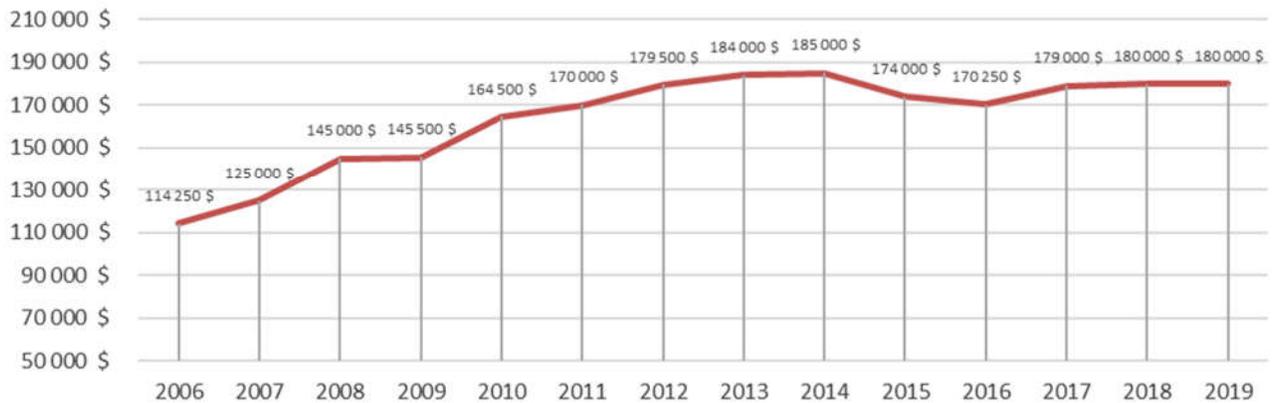
Évolution du prix médian (\$) pour les propriétés construites entre 1951-1960



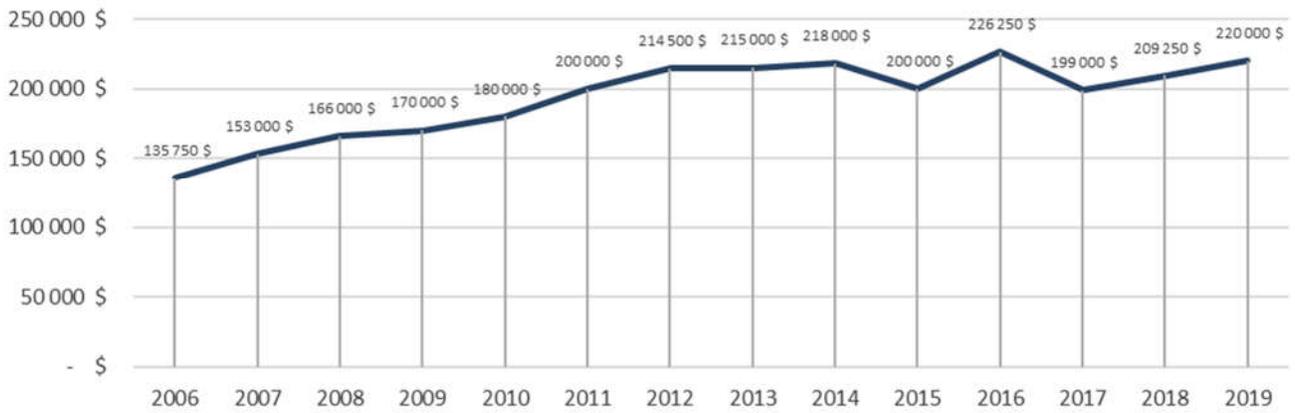
Évolution du prix médian (\$) pour les propriétés construites entre 1961-1970



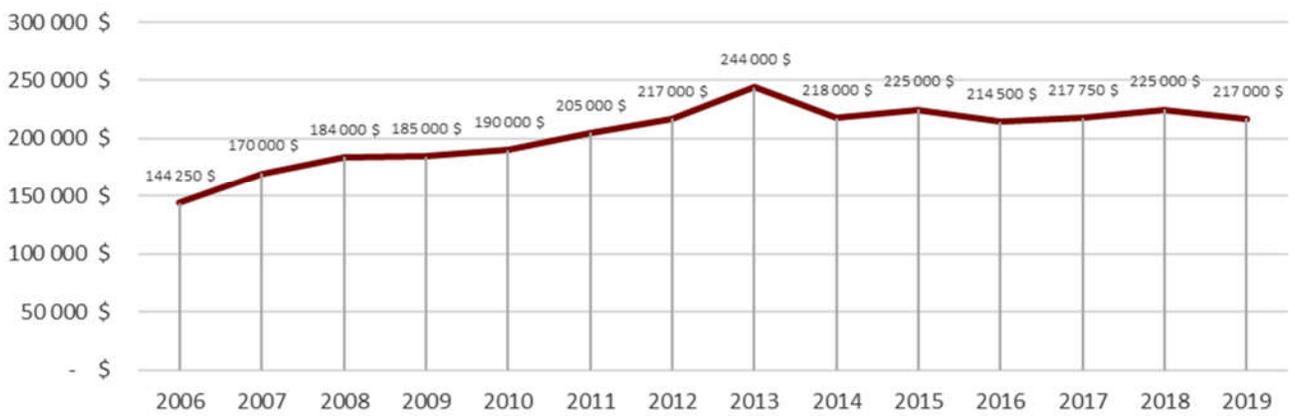
Évolution du prix médian (\$) pour les propriétés construites entre 1971-1980



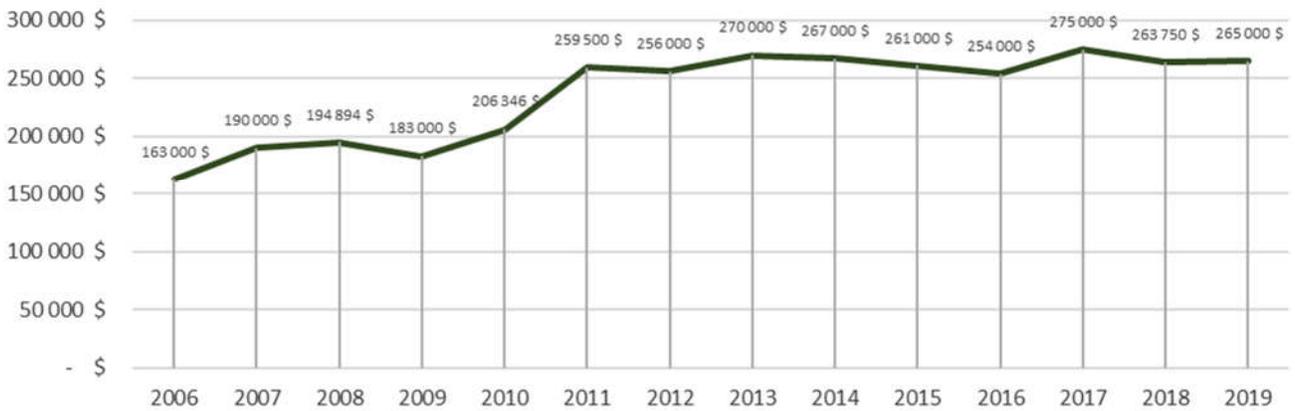
Évolution du prix médian (\$) pour les propriétés construites entre 1981-1990



Évolution du prix médian (\$) pour les propriétés construites entre 1991-2000



Évolution du prix médian (\$) pour les propriétés construites entre 2001-2010



Évolution du prix médian (\$) pour les propriétés construites après 2010

