

**Le marché immobilier dans
l'arrondissement historique
du Vieux-Québec entre 1997
et 2011 : État des lieux**

Etienne Berthold

INRS

Université d'avant-garde

Centre - Urbanisation Culture Société

Le marché immobilier dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec entre 1997 et 2011 : État des lieux

Etienne Berthold

Sous la direction de Fernand Harvey

Institut national de la recherche scientifique
Centre Urbanisation Culture Société

Février 2013

Responsabilité scientifique : Fernand Harvey
fernand.harvey@ucs.inrs.ca
Institut national de la recherche scientifique
Centre Urbanisation Culture Société

Diffusion :
Institut national de la recherche scientifique
Centre Urbanisation Culture Société
385, rue Sherbrooke Est
Montréal (Québec) H2X 1E3

Téléphone : (514) 499-4000
Télécopieur : (514) 499-4065

www.ucs.inrs.ca

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES FIGURES	IV
SOMMAIRE.....	1
INTRODUCTION.....	5
1. UN PORTRAIT GÉNÉRAL DE LA PROPRIÉTÉ, PUBLIQUE ET PRIVÉE, DANS L'ARRONDISSEMENT HISTORIQUE DU VIEUX-QUÉBEC EN 2010.....	13
1.1 Un portrait général en bouleversement	13
1.2 Le mouvement immobilier, la propriété étrangère et la propriété des compagnies d'investissement immobilier	16
1.2.1 Le cas des propriétaires domiciliés aux États-Unis	16
1.2.2 La part des compagnies d'investissement immobilier et des entreprises financières dans le portrait de la propriété immobilière du Vieux-Québec....	17
1.2.3 Les entreprises inscrites au REQ et le marché immobilier.....	18
2. LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS L'ARRONDISSEMENT HISTORIQUE DU VIEUX-QUÉBEC : PRINCIPAUX RÉSULTATS.....	21
2.1 Données d'ensemble	21
2.2 Données par types de propriétés	23
2.2.1 Le marché de la copropriété	23
2.2.2 Le marché des plex et des immeubles locatifs.....	23
2.2.3 Le marché de la résidence unifamiliale	24
2.3 La pratique de la revente rapide : des données d'ensemble.....	24
2.4 Les années 2000 et la croissance du marché immobilier.....	26
2.4.1 Le Vieux-Québec et la ville de Québec	26
2.4.2 Le marché de la copropriété et les divers secteurs du Vieux-Québec	30
ANNEXE I : LES SECTEURS DÉLIMITÉS AUX FINS DE L'APPROCHE PAR COMPARABLE ET LEURS CARACTÉRISTIQUES.....	41

Liste des figures

Figure 1 : Comparaison des prix de l'immobilier (prix médians et prix moyens) dans le Vieux-Québec et dans l'ensemble de la ville de Québec entre 2000 et 2010	2
Figure 2 : Taux de croissance annuel et taux de croissance annuel moyen (prix médian et prix moyen) des habitations unifamiliales, des copropriétés résidentielles et des plex (2-3-4 ou 5 logements) dans la ville de Québec de 2000 à 2011	2
Figure 3 : Taux de croissance annuel et taux de croissance annuel moyen (prix médian et prix moyen) des habitations unifamiliales, des copropriétés résidentielles et des plex dans le Vieux-Québec 2000 à 2010.....	2
Figure 4 : Répartition des inscriptions au Registre foncier du Québec pour l'arrondissement historique du Vieux-Québec entre mars 1997 et mars 2011.....	10
Figure 5 : Répartition des unités transigées à plus d'une reprise dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec entre le mois de mars 1998 et le mois de mars 2011	11
Figure 6 : Répartition de l'« assiette foncière » de l'arrondissement historique de Québec (du Vieux-Québec) en 1983.....	13
Figure 7 : La part imposable des valeurs d'évaluation selon le rôle d'évaluation 2010-2011-2012	14
Figure 8 : La part non-imposable des valeurs d'évaluation selon le rôle d'évaluation 2010-2011-2012.....	14
Figure 9 : La part du secteur de l'habitation dans l'ensemble des valeurs d'évaluation selon le rôle d'évaluation 2010-2011-2012	15
Figure 10 : Répartition de l'« assiette foncière » de l'arrondissement historique du Vieux-Québec en 2010	15
Figure 11 : La part de la propriété américaine dans les valeurs d'évaluation résidentielles de l'arrondissement historique du Vieux-Québec selon le rôle d'évaluation 2010-2011-2012.....	16
Figure 12 : CAE des 174 entreprises-propriétaires actives dans le domaine de l'immobilier et de l'investissement dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec en 2010 ..	17
Figure 13 : Usage principal connu de 188 propriétés possédées par des entreprises inscrites au REQ	18
Figure 14 : Le portrait des entreprises cédantes en fonction des codes CAE.....	19
Figure 15 : Les immeubles locatifs devenus copropriétés d'habitation à la suite de leur acquisition par des compagnies d'investissement immobilier (CAE 7112-7612) entre 1997 et 2011	20
Figure 16 : Les données d'ensemble du marché immobilier dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec (1998-2010)	22
Figure 17 : Nombre de ventes, par type de propriétés, entre 2000 et 2009 pour le Vieux-Québec et pour sept quartiers centraux de la ville de Québec	23
Figure 18 : Types de propriétés transigées plus d'une fois à l'intérieur de 365 jours entre mars 1997 et mars 2011	25
Figure 19 : Répartition des propriétés transigées plus d'une fois à l'intérieur de 365 jours entre mars 1997 et mars 2011.....	25
Figure 20 : Prix médian et prix moyen des habitations unifamiliales, des copropriétés résidentielles et des plex (2-3-4 ou 5 logements) dans la ville de Québec de 2000 à 2011	26
Figure 21 : Prix médian et prix moyen des habitations unifamiliales, des copropriétés résidentielles et des plex (2-3-4 ou 5 logements) dans le Vieux-Québec de 2000 à 2010	26

Figure 22 : Comparaison des prix de l'immobilier (prix médians et prix moyens) dans le Vieux-Québec et dans l'ensemble de la ville de Québec entre 2000 et 2010.....	27
Figure 23 : Taux de croissance annuel et taux de croissance annuel moyen (prix médian et prix moyen) des habitations unifamiliales, des copropriétés résidentielles et des plex (2-3-4 ou 5 logements) dans la ville de Québec de 2000 à 2011	27
Figure 24 : Taux de croissance annuel et taux de croissance annuel moyen (prix médian et prix moyen) des habitations unifamiliales, des copropriétés résidentielles et des plex dans le Vieux-Québec 2000 à 2010	28
Figure 25 : Courbe des prix médians des habitations unifamiliales dans la ville de Québec entre 2000 et 2011.....	28
Figure 26 : Courbe des prix médians des habitations unifamiliales dans le Vieux-Québec entre 2000 et 2010.....	28
Figure 27 : Courbe des prix médians des copropriétés dans la ville de Québec entre 2000 et 2011	29
Figure 28 : Courbe des prix médians des copropriétés dans le Vieux-Québec entre 2000 et 2010	29
Figure 29 : Courbe des prix médians des plex dans la ville de Québec entre 2000 et 2011	29
Figure 30 : Courbe des prix médians des plex dans le Vieux-Québec entre 2000 et 2008	29
Figures 31-32 : Nombre, prix médians et prix moyens des propriétés vendues dans les secteurs du Vieux-Québec / Haute-Ville, de la place Royale et du Vieux-Port entre 2000 et 2009, par types de propriétés	30
Figure 33 : Taux de croissance (prix médians et moyens) des copropriétés pour les secteurs du Vieux-Québec / Haute-Ville, de la place Royale et du Vieux-Port entre 2000 et 2005 et entre 2006 et 2009	32
Figure 34 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés de construction ancienne, à l'horizon limité, sans stationnement, dans le triangle formé des rues d'Auteuil, Sainte-Ursule et Sainte-Anne entre mars 1998 et mars 2011	32
Figure 35 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés de construction ancienne, à l'horizon limité, sans stationnement, dans le quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille entre mars 1998 et mars 2011	33
Figure 36 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés de construction ancienne, à l'horizon limité, sans stationnement, dans les secteurs du triangle des rues d'Auteuil, Sainte-Ursule et Sainte-Anne et du quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille entre mars 1998 et mars 2011	33
Figure 37 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, à l'horizon limité, avec stationnement intérieur, situées au 33, rue Saint-Louis entre mars 1998 et mars 2011	34
Figure 38 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, à l'horizon limité, avec stationnement intérieur, situées au 15, rue Ferland entre mars 1998 et mars 2011	34
Figure 39 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, à l'horizon limité, avec stationnement intérieur, situées au 33, rue Saint-Louis et 15, rue Ferland entre mars 1998 et mars 2011.....	34
Figure 40 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, de coin et à l'horizon limité, avec stationnement intérieur, situées au 125, rue Dalhousie entre mars 1998 et mars 2011	35

Figure 41 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, de coin et à l'horizon limité, avec stationnement intérieur, situées au 76, rue Dalhousie entre mars 1998 et mars 2011	35
Figure 42 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, de coin et à l'horizon limité, avec stationnement intérieur, situées au 125, rue Dalhousie et au 76, rue Dalhousie entre mars 1998 et mars 2011.....	36
Figure 43 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés de construction ancienne, de coin, avec stationnement intérieur, situées au 165, rue Marché-Finlay entre mars 1998 et mars 2011	36
Figure 44 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés de construction ancienne, à l'horizon limité, avec stationnement intérieur, situées au 165, Marché-Finlay entre mars 1998 et mars 2011	37
Figure 45 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, l'horizon limité et de coin, avec stationnement intérieur, situées au 107, Quai Saint-André entre mars 1998 et mars 2011	38
Figure 46 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, l'horizon limité et de coin, avec stationnement intérieur, situées au 170, rue Saint-Paul entre mars 1998 et mars 2011	38
Figure 47 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, l'horizon limité et de coin, avec stationnement intérieur, situées au 107, Quai Saint-André et au 170, rue Saint-Paul entre mars 1998 et mars 2011	39
Figure 48 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés de construction ancienne, l'horizon limité et de coin, sans stationnement, situées au 117, Quai Saint-André et sur la rue Saint-Nicolas entre mars 1998 et mars 2011	39
Figure 49 : Répartition des unités transigées à plus d'une reprise dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec entre le mois de mars 1998 et le mois de mars 2011 : détail sur le secteur intra-muros	42
Figure 50 : Évolution de la population du secteur intra-muros de l'arrondissement historique de Québec entre 1951 et 2011	43
Figure 51 : Nombre de transactions dans les bâtiments à l'étude dans le triangle formé des rues D'Auteuil, Sainte-Ursule et Sainte-Anne entre mars 1998 et mars 2011	44
Figure 52 : Période de construction des bâtiments à l'étude dans le triangle formé des rues D'Auteuil, Sainte-Ursule et Sainte-Anne.....	44
Figure 53 : Matériaux de construction des bâtiments à l'étude dans le triangle formé des rues D'Auteuil, Sainte-Ursule et Sainte-Anne.....	45
Figure 54 : Nombre de transactions au 33, rue Saint-Louis entre mars 1998 et mars 2011	46
Figure 55 : Nombre de transactions dans les bâtiments à l'étude dans le secteur compris dans le quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille entre mars 1998 et mars 2011 (I)	48
Figure 56 : Nombre de transactions dans les bâtiments à l'étude dans le secteur compris dans le quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille (II)	49
Figure 57 : Période de construction des bâtiments à l'étude dans le secteur compris dans le quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille (I).....	50

Figure 58 : Période de construction des bâtiments à l'étude dans le secteur compris dans le quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille (II).....	51
Figure 59 : Matériaux de construction des bâtiments à l'étude dans le secteur compris dans le quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille (I).....	52
Figure 60 : Matériaux de construction des bâtiments à l'étude dans le secteur compris dans le quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille (II).....	53
Figure 61 : Répartition des unités transigées à plus d'une reprise dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec entre le mois de mars 1998 et le mois de mars 2011 : détail sur le secteur du « Vieux-Port »	54
Figure 62 : Évolution de la population du Vieux-Québec/Basse-Ville entre 1951 et 2011	56
Figure 63 : Nombre de transactions dans les bâtiments à l'étude sur la rue Saint-Nicolas entre mars 1998 et mars 2011	57
Figure 64 : Période de construction des bâtiments à l'étude sur la rue Saint-Nicolas.....	57
Figure 65 : Nombre de transactions dans les bâtiments du 117, rue Quai Saint-André et du 170, rue Saint-Paul entre mars 1998 et mars 2010	59
Figure 66 : Nombre de transactions dans le bâtiment du 107, rue Quai Saint-André entre mars 1998 et mars 2010.....	59
Figure 67 : Nombre de transactions survenues au 76, rue Dalhousie entre mars 1998 et mars 2010.....	61
Figure 68 : Nombre de transactions survenues au 125, rue Dalhousie entre mars 1998 et mars 2010.....	62
Figure 69 : Nombre de transactions dans les bâtiments étudiés sur la rue Saint-Pierre entre mars 1998 et mars 2010.....	63
Figure 70 : Nombre de transactions survenues au 165, rue Marché-Finlay entre mars 1998 et mars 2010.....	63

Sommaire

Depuis une trentaine d'années, l'« assiette foncière » de l'arrondissement historique du Vieux-Québec s'est considérablement transformée, en grande partie sous la poussée du secteur de l'habitation et notamment du phénomène de la copropriété. En janvier 2010, on retrouvait 115 bâtiments abritant des copropriétés résidentielles dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec.

Entre mars 1997 et mars 2011, le prix médian des transactions dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec s'est élevé à 153 122 \$ et le prix moyen à 209 377,11 \$. Les propriétés ont été transigées, en moyenne, à 32 % au-dessus des valeurs de l'évaluation municipale.

Pour la même période, 94 % des transactions immobilières effectuées dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec ont porté sur des propriétés à usage résidentiel¹.

Pendant la décennie 2000-2010, qui a été marquée par une forte croissance du marché immobilier, les prix de l'immobilier ont été plus élevés dans le Vieux-Québec que dans l'ensemble de la ville de Québec (en moyenne +116 % pour les habitations unifamiliales et +22,1 % pour les copropriétés). Par contre, la croissance annuelle moyenne des prix n'a pas été plus élevée dans le Vieux-Québec que dans l'ensemble de la ville de Québec. Entre 2000 et 2011, les prix médians des habitations unifamiliales dans l'ensemble de la ville ont connu une augmentation annuelle moyenne de 9 %, ceux des copropriétés, 8 % et ceux des plex, 11 %. De leur côté, les prix médians dans le Vieux-Québec ont augmenté, en moyenne, de 9 % pour les habitations unifamiliales, de 9 % pour les copropriétés et de 10 % pour les plex.

¹ Selon les données du rôle d'évaluation 2010-2011-2012 entré en vigueur en janvier 2010, les propriétés à usage résidentiel (CUBF 1000) occupaient 69 % du cadastre du Vieux-Québec (2 654 lots).

Figure 1 : Comparaison des prix de l'immobilier (prix médians et prix moyens) dans le Vieux-Québec et dans l'ensemble de la ville de Québec entre 2000 et 2010

Prix médians 2000-2011 V-Q P/R Ville	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Unifamiliale VQ	131 982 \$	155 000 \$	188 500 \$	206 500 \$	320 000 \$	420 000 \$	435 000 \$	402 500 \$	450 000 \$	402 500 \$	345 000 \$	**
P / R Unifamiliale Ville	54%	76%	86%	77%	146%	200%	186%	143%	146%	106%	56%	**
Copropriété VQ	83 750 \$	80 000 \$	100 000 \$	140 000 \$	159 500 \$	155 000 \$	149 500 \$	175 000 \$	182 000 \$	188 133 \$	225 000 \$	**
P / R Copropriété Ville	13%	6%	18%	38%	42%	27%	15%	24%	20%	16%	24%	**
Prix moyens 2000-2011 V-Q P/R Ville	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Unifamiliale VQ	209 667 \$	211 818 \$	184 450 \$	243 265 \$	272 439 \$	360 000 \$	454 917 \$	428 460 \$	419 400 \$	417 708 \$	436 094 \$	**
P/R Unifamiliale Ville	118%	113%	64%	85%	90%	127%	172%	128%	103%	90%	76%	**
Copropriété VQ	99 561 \$	108 611 \$	122 298 \$	163 496 \$	183 681 \$	189 663 \$	230 503 \$	209 569 \$	212 611 \$	224 156 \$	248 301 \$	**
P / R Copropriété Ville	19%	24%	23%	43%	43%	38%	60%	31%	22%	21%	23%	**

Sources : FCIQ par Centris® / Registre foncier du Québec.
VQ/V-Q : Vieux-Québec ; Ville : ville de Québec.

Figure 2 : Taux de croissance annuel et taux de croissance annuel moyen (prix médian et prix moyen) des habitations unifamiliales, des copropriétés résidentielles et des plex (2-3-4 ou 5 logements) dans la ville de Québec de 2000 à 2011

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	TCAM
Unifamiliale Ville - Médian	**	0,03	0,15	0,15	0,11	0,08	0,08	0,09	0,10	0,07	0,13	0,05	0,09
Unifamiliale Ville - Moyen	**	0,03	0,13	0,17	0,09	0,10	0,06	0,13	0,09	0,07	0,12	0,05	0,09
Copropriété Ville - Médian	**	0,02	0,12	0,20	0,11	0,09	0,07	0,08	0,07	0,07	0,12	0,02	0,08
Copropriété Ville - Moyen	**	0,04	0,14	0,15	0,12	0,07	0,05	0,11	0,09	0,07	0,08	0,04	0,08
Plex Ville - Médian	**	0,26	0,07	0,12	0,16	0,12	0,11	0,10	0,07	0,13	0,11	0,06	0,11
Plex Ville - Moyen	**	0,15	0,08	0,13	0,17	0,10	0,11	0,10	0,09	0,10	0,16	0,04	0,10

Source : FCIQ par Centris®.
TCAM : Taux de croissance annuel moyen ; Ville : ville de Québec.

Figure 3 : Taux de croissance annuel et taux de croissance annuel moyen (prix médian et prix moyen) des habitations unifamiliales, des copropriétés résidentielles et des plex dans le Vieux-Québec 2000 à 2010

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	TCAM
Unifamiliale VQ - Médian	**	0,17	0,22	0,10	0,55	0,31	0,04	-0,07	0,12	-0,11	-0,14	**	0,09
Unifamiliale VQ - Moyen	**	0,01	-0,13	0,32	0,12	0,32	0,26	-0,06	-0,02	0,00	0,04	**	0,07
Copropriété VQ - Médian	**	-0,04	0,25	0,40	0,14	-0,03	-0,04	0,17	0,04	0,03	0,20	**	0,09
Copropriété VQ - Moyen	**	0,09	0,13	0,34	0,12	0,03	0,22	-0,09	0,01	0,05	0,11	**	0,09
Plex VQ - Médian	**	0,19	**	**	0,56	0,08	0,41	0,07	**	**	0,36	**	0,10
Plex VQ - Moyen	**	0,71	**	**	0,45	-0,04	0,42	0,11	**	**	0,07	**	0,10

Source : Registre foncier du Québec.
TCAM : Taux de croissance annuel moyen ; VQ : Vieux-Québec.

Le marché immobilier du Vieux-Québec est largement orienté sur le **marché de la copropriété**. Entre 2000 et 2010, 72 % des transactions dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec ont impliqué des condominiums. En proportion, à l'échelle de sept quartiers centraux de la ville de Québec (Vieux-Québec, Saint-Jean-Baptiste, Montcalm et Saint-Sacrement en Haute-Ville, Saint-Roch, Limoilou et Saint-Sauveur en Basse-Ville), le Vieux-Québec a accaparé **42 % des ventes de condominiums** entre 2000 et 2010.

Il existe de **fortes disparités** dans le **marché immobilier de la copropriété** entre les **divers secteurs du Vieux-Québec**. Entre **2000 et 2005**, le secteur du **Vieux-Québec / Haute-Ville** a été celui qui, de tous les secteurs du Vieux-Québec, a connu les plus forts

taux de croissance annuels moyens des copropriétés (+17 %). Ce phénomène a reflété la hausse des valeurs des copropriétés de construction ancienne.

Pendant la **deuxième partie des années 2000**, c'est le secteur de la **place Royale** qui a été le plus dynamique sur le plan de la croissance annuelle moyenne du prix médian des copropriétés (+15 %), alors même qu'au terme de cette période, le marché du Vieux-Québec / Haute-Ville était en légère décroissance (-4 %). Dans le secteur de la place Royale, la hausse des taux de croissance annuels moyens s'est expliquée, en grande partie, par la vitalité du marché des copropriétés neuves (i.e., récentes).

La **croissance des prix des copropriétés** dans le Vieux-Québec / Haute-Ville entre 2000 et 2005 et dans le secteur de la place Royale entre 2006 et 2009 s'est effectuée en dépit d'un **recul démographique marqué** (-9,3 % pour le Vieux-Québec / Haute-Ville entre 2001 et 2006 et -12,3 % pour le secteur de la place Royale entre 2006 et 2011).

Dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec, il existe une pratique de « **flip immobilier** » caractérisée par une **revente rapide**. Sur la période à l'étude, 93 propriétés ont été achetées et revendues à l'intérieur de 365 jours (dont 11 furent transigées à plus de deux reprises au cours des années). Au moment de la seconde transaction, il y avait **au moins 48 % de propriétaires non-résidents**. En moyenne, les transactions de revente se sont soldées par une **hausse moyenne du prix des propriétés de 33 %**. Elles ont surtout impliqué des **condominiums** (63,2 %).

Contrairement à une idée fréquemment admise, la **proportion des propriétaires étrangers**, notamment les propriétaires américains, est, somme toute, **modeste** : en 2010, il y avait 71 propriétaires américains dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec, dont 70 propriétaires d'unités d'habitation. Les unités d'habitation détenues par des propriétaires américains valaient, au total, 20 070 776 \$ en valeurs d'évaluation, alors que l'ensemble du secteur de l'habitation du Vieux-Québec valait plus de 500 000 000 \$ selon les données de l'évaluation municipale.

En 2010, plus de 200 entreprises inscrites auprès du Registraire des entreprises du Québec étaient propriétaires d'un ou de plusieurs lots dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec. De ce nombre, 78 % étaient des compagnies actives dans le domaine de l'investissement immobilier ou de la finance. Entre 1997 et 2011, l'activité immobilière des compagnies d'investissement immobilier et des entreprises financières, qui appartenaient surtout à des intérêts établis à Québec même ou dans sa région, a porté majoritairement sur les points suivants : 1- le secteur de l'habitation ; 2- le condominium ; 3- les immeubles locatifs de 6 à 9 logements et de 10 à 20 logements.

Introduction²

Le présent rapport donne suite à l'entente conclue entre l'Institut national de la recherche scientifique (INRS) et la Division de la gestion du territoire de l'arrondissement La Cité-Limoilou à la suite de l'acceptation de l'offre de service finale déposée par l'INRS au mois de juin 2011. Il contient l'étude de l'évolution du marché immobilier dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec (ou arrondissement historique de Québec) entre le mois de mars 1997 et le mois de mars 2011.

Rappel textuel du contexte de l'offre de service et de la proposition d'étude

Le *Plan directeur : Quartier Vieux-Québec et Cap-Blanc* s'est donné comme première orientation de protéger et de développer la fonction résidentielle du Vieux-Québec. À cette fin, il a identifié l'augmentation du nombre de résidents permanents comme objectif primordial (p. 42). L'action 1.1.-I, relative à cet objectif, propose la réalisation d'une étude portant sur l'évolution des valeurs foncières dans le Vieux-Québec.

Il s'agit de réaliser une étude portant sur l'évolution du marché immobilier et des valeurs foncières dans l'ensemble de l'arrondissement historique du Vieux-Québec (Haute-Ville/Basse-Ville/Cap-Blanc) entre les mois de mars 1997 et 2011.

L'étude prendra la forme d'un document d'une cinquantaine de pages comportant un sommaire. Le document sera accompagné de tableaux et de graphiques générés par Excel et comprendra un support cartographique. L'étude offrira aux citoyens, aux élus et aux gestionnaires un portrait documenté de cette question méconnue qui permettra, en retour, d'alimenter les politiques, les programmes et les actions relativement à la protection et au développement de la fonction résidentielle dans le Vieux-Québec.

Objectifs et plan de l'étude

Depuis quelques années déjà, la question du marché immobilier dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec suscite de vives discussions de plusieurs ordres. Par exemple, il est fréquent que les résidents, les représentants de groupes d'intérêt, les médias, les chercheurs et, même, les pouvoirs publics évoquent le phénomène de la spéculation immobilière pour expliquer la dévitalisation du Vieux-Québec ou, encore, qu'ils brandissent la menace de l'américanisation de ses propriétés privées³. Le présent

² Nous souhaitons remercier Mme Sandra Guilbert, ainsi que MM. Frédéric Brie, Éric Racine et Sergio Avellan pour leur collaboration et leur apport à la réalisation du présent rapport.

³ Voir, par exemple, Monique Giguère, « La Place-Royale a perdu sa vie de quartier », *Le Soleil*, 2 juillet 1983, p. A4 ; Pierre Asselin, « Le Vieux-Québec attire de plus en plus de résidents Américains », *Le Soleil*, 16 juin 2001, p. A3 ; Isabelle Porter, « Le Vieux-Québec a-t-il vendu son âme ? », *Le Devoir*, 9 janvier 2007, p. A1 ; Marc Boutin, « 30 ans d'urbanisme à Québec. Une ville marquée par un traumatisme qui n'est pas celui qu'on pense », *Inter : art*

rapport cherche, pour sa part, à fournir des informations, générales et particulières, et à dresser des constats qui permettront de documenter, sur un plan factuel et statistique, la question du marché immobilier dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec et, ainsi, de l'étudier *a priori* sur une base plus scientifique que partisane ou idéologique. Il n'entre toutefois pas dans l'objectif du rapport d'expliquer la nature des structures et des tendances caractéristiques du marché immobilier.

Le rapport se compose de trois parties. Dans un premier temps, nous proposons une brève analyse de l'état de la propriété, publique et privée, dans le Vieux-Québec, en 2010, par l'entremise des données du rôle triennal d'évaluation 2010-2011-2012. En deuxième lieu, nous présentons les principaux résultats des tendances générales du marché immobilier dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec entre le mois mars 1997 et le mois de mars 2011. Finalement, dans l'annexe 1, nous décrivons les secteurs d'analyse à la base de notre étude.

Les orientations méthodologiques

Une étude de l'évolution du marché immobilier depuis quinze ans

Après discussion avec les responsables de la division de la Gestion du territoire de l'arrondissement La Cité et les représentants des services de l'Évaluation et du Développement économique, partenaires du projet, il a été décidé que le mandat de l'étude porterait uniquement sur l'évolution du *marché immobilier* dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec depuis une quinzaine d'années. Cette décision s'explique surtout par la nature de l'information disponible, qui permet de retracer les grandes structures et tendances du marché immobilier mais qui ne permet pas, du moins à cette étape-ci, de mener une étude de l'évolution des valeurs foncières sur la base des prix hédoniques (implicites), ce qui correspond à une des approches les plus communément utilisées en analyse immobilière⁴.

actuel, n° 100, 2008, p. 39. Notons également une remarque fort symptomatique tirée d'un rapport produit pour le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, en 2010 : « La dévitalisation du Vieux-Québec n'est pas de nature économique. Au contraire, les Américains et Européens s'arrachent les propriétés du Vieux-Québec, ce qui fait monter leur prix et rend plus difficile l'acquisition de propriété par les citoyens québécois, particulièrement l'acquisition par les jeunes familles ou les personnes à faible revenu ». Patri Arch, *Étude exploratoire de l'impact du tourisme de masse sur l'arrondissement historique du Vieux-Québec. Rapport final*, MCCCC, 2010, p. 15.

⁴ Spécialistes de la modélisation hédonique appliquée aux valeurs résidentielles, François Des Rosiers, Jean Dubé et Marius Thériault précisaient, dans un texte récent, que « l'approche par modélisation économétrique des prix hédoniques – dite approche hédonique – est [...] le cadre analytique par excellence pour estimer le prix implicite des attributs relatifs aux biens hétérogènes [...]. Sa popularité tient à la robustesse du corpus théorique qui la sous-tend, lequel combine, via l'analyse de régression linéaire multiple (RLM), les propriétés du calcul différentiel au potentiel de la théorie des probabilités et de l'inférence statistique. Ainsi, le recours à la modélisation économétrique des prix hédoniques (ou prix implicites) nous ramène directement au concept, essentiellement statistique, de valeur marchande [...]. Il permet en outre de dépasser la simple estimation et d'explorer les dimensions causales de la valeur dont il devient possible d'identifier les déterminants les plus significatifs ainsi que leur contribution marginale au phénomène ». François Des Rosiers, Jean Dubé et Marius Thériault, « La modélisation hédonique des valeurs

Une étude du marché résidentiel

Compte tenu de la nécessité de tenir compte des multiples disparités de déterminants entre les principaux types de propriétés transigées (nous entendons ici surtout les propriétés à usage résidentiel et les propriétés à usage commercial), et compte tenu de l'orientation générale de nos données de base – 94 % des transactions dans notre corpus portent sur des propriétés à usage résidentiel –, notre étude s'est concentrée uniquement sur le marché résidentiel.

L'étude des tendances du marché immobilier dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec

L'approche par comparable

Dans la deuxième partie de ce rapport, pour obtenir une analyse optimale des tendances du marché immobilier compte tenu de la disparité du parc immobilier transigé et des secteurs au sein desquels sont situées les propriétés retenues à des fins analytiques, nous avons adopté une approche par comparable.

L'approche par comparable, que l'on appelle également « approche de parité », s'appuie sur un principe de substitution qui stipule que « la valeur marchande d'une propriété tend à s'établir selon le prix d'acquisition d'une propriété similaire, en presumant qu'il n'existe pas de délais onéreux dans cette substitution⁵ ».

L'adoption de l'approche par comparable nous a amené d'emblée à séparer les propriétés à l'étude en trois types distincts : 1- la copropriété (condominium)⁶ ; 2- l'immeuble locatif ; 3- l'habitation unifamiliale. **À noter que, par manque d'informations essentielles (comme la présence d'un stationnement ou encore la présence et la grandeur d'un terrain), nous n'avons pas été en mesure, dans cette section, de dégager des tendances particulières concernant le marché des habitations unifamiliales et celui des plex et des immeubles locatifs.** Notre traitement analytique s'est donc concentré essentiellement sur le marché de la copropriété résidentielle, qui constitue, par ailleurs, le marché dominant dans le Vieux-Québec.

Nous avons établi et réparti les données comparables en fonction de deux des principaux déterminants qui affectent les valeurs foncières et le marché immobilier :

résidentielles : la mesure des externalités urbaines au Québec », dans Marius Thériault et François Des Rosiers, dir., *Information géographique et dynamiques urbaines 2*, Paris, Hermès Science/Lavoisier, 2008, p. 194-195.

⁵ André Chagnon, *Fondements et contextes en analyse immobilière*, Montréal, UQAM-COOP, 2008, p. 58.

⁶ Pour des raisons de comparabilité, entre autres en ce qui a trait au régime fiscal, il faut mentionner que nous avons choisi de retrancher de notre corpus les 165 transactions ayant impliqué des copropriétés indivises entre mars 1997 et mars 2011.

1- les caractéristiques reliées aux bâtiments en tant que tels ; 2- la position de la propriété dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec⁷.

En ce qui concerne les caractéristiques reliées aux bâtiments, la section suivante fournit le détail des données entrant dans l'analyse des transactions. Quant à la position de la propriété dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec, elle a été essentiellement déterminée en fonction de la proximité d'un monument ou d'un secteur reconnu sur le plan de leur valeur patrimoniale ou encore d'un élément visuel ou environnemental exerçant une haute attractivité, par exemple le front de mer (en l'occurrence le fleuve).

Nous avons réparti les propriétés à l'étude à l'intérieur de secteurs que nous avons voulu, d'une part, le plus homogènes que possible sur le plan des données comparables (c'est-à-dire des caractéristiques des bâtiments et de la localisation des propriétés) et, d'autre part, différents les uns des autres pour rendre compte de la diversité de l'arrondissement historique du Vieux-Québec. L'annexe 1 fournit le détail des secteurs délimités aux fins de la présente étude.

Les données entrant dans l'analyse

Des données ont invariablement concouru à l'analyse. Ces données, qui sont celles qui étaient disponibles pour l'analyse, sont : 1- la superficie habitable des unités transigées ; 2- l'âge des bâtiments au sein desquels se trouvent les unités transigées ; 3- les principaux matériaux de construction des bâtiments au sein desquels se trouvent les unités transigées ; 4- bien entendu, le montant et la date des transactions immobilières.

Les informations concernant les transactions immobilières proviennent du système de la publicité foncière dirigé par le Registre foncier du Québec (RFQ). Les données sont accompagnées des « parties » (individus ou compagnies) impliquées dans les transactions et de quelques notes explicatives concernant l'objet des transactions. Par souci de confidentialité, dans notre analyse, nous n'avons pas fait usage directement des « parties » impliquées dans les transactions ; conformément aux règles d'utilisation et de recherche des données du système de la publicité foncière (par numéro de lot et nom du cadastre), on ne retrouve aucun nom de particulier ou de compagnie dans notre rapport. Toutefois, la consultation des notes explicatives accompagnant les transactions nous a été bénéfique lorsqu'il s'est agi d'élaguer les transactions non pertinentes à l'analyse (par exemple un acte d'indivision entre copropriétaires d'un condominium). De fait, les transactions retenues aux fins de l'analyse sont réellement des transactions s'insérant dans la dynamique du marché immobilier.

⁷ Sur la dialectique des internalités / externalités en analyse immobilière, voir, entre autres, Des Rosiers, Dubé et Thériault, *loc. cit.*

La superficie habitable des unités transigées – à ne pas confondre avec leur superficie de terrain, une donnée non intégrée à notre analyse que fournit le rôle triennal d'évaluation – provient, pour sa part, des informations accompagnant le plan cadastral. Elle est également fournie par le système de la publicité foncière. Elle est indiquée en mètres carrés et, aux fins de l'analyse, nous l'avons convertie en pieds carrés.

Il est à noter que les données provenant du système de la publicité des droits nous ont été fournies par le service de l'Évaluation de la Ville de Québec, partenaire de la présente étude.

Les données concernant l'âge des bâtiments nous ont aussi été fournies par le service de l'Évaluation. Notons que ces données sont également indiquées dans la matrice graphique à l'échelle cadastrale qu'utilisent les professionnels de la Ville de Québec. En ce qui concerne les principaux matériaux de construction des bâtiments au sein desquels se trouvent les unités transigées, nous avons consulté les dossiers de propriétés du centre de documentation du service de l'Aménagement du territoire de la Ville de Québec. Les renseignements contenus dans ces dossiers, accessibles au grand public, permettent également de documenter l'âge des bâtiments et, incidemment, de valider les données fournies, à cet égard, par le service de l'Évaluation.

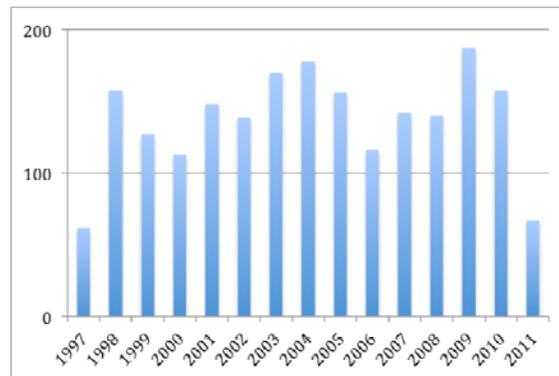
Pour étudier plus finement l'évolution du marché du condominium en fonction de notre approche par comparable, des données ont concouru spécifiquement à l'analyse. Ces données, qui sont celles qui étaient disponibles pour l'analyse, sont : 1- le nombre de condominiums dans le bâtiment qui abrite l'unité transigée ; 2- l'étage du bâtiment auquel est situé le condominium ; 3- un indicateur concernant la vue et l'ensoleillement caractéristiques du condominium. Ces trois données sont fournies par un « code de comparabilité » élaboré par le service de l'Évaluation de la Ville de Québec. En ce qui concerne les facteurs de vue et d'ensoleillement, ils sont codifiés en fonction d'un indicateur dichotomique : d'un côté, les mentions « Coin » (C) ou « Vue » (E) ; de l'autre côté, la mention « horizon limité » (D). À noter que la détermination du code de comparabilité revient à l'évaluateur municipal. De fait, il arrive à l'occasion, dans notre échantillon, qu'une indication C (unité de coin) soit attribuée à une unité enclavée au sein d'un bâtiment ayant deux murs mitoyens, mais qui bénéficie tout de même d'un ensoleillement optimal ou d'une vue exceptionnelle. Une telle situation survient notamment en présence d'unités situées sous les combles. Le cas échéant, nous avons adopté les indications du code de comparabilité.

À ces trois données s'ajoute, pour terminer, la présence, ou non, d'un stationnement, intérieur et/ou extérieur. Cette dernière donnée provient également du service de l'Évaluation.

Le corpus de données et son traitement

Au départ, les données transactionnelles – l’outil indispensable à la réalisation de l’étude – comprenaient 2 562 transactions au Registre foncier du Québec entre le mois de mars 1997 et le mois de mars 2011, soit une moyenne de 170,8 inscriptions par année.

Figure 4 : Répartition des inscriptions au Registre foncier du Québec pour l’arrondissement historique du Vieux-Québec entre mars 1997 et mars 2011



Source : Registre foncier du Québec.

Une fois phase d’« élagage » terminée, le corpus se composait de 2 347 transactions. Cette phase d’élagage des données transactionnelles fut grandement simplifiée du fait des remarques descriptives accompagnant les transactions. De cette façon, nous avons été en mesure d’élaguer de notre échantillon les inscriptions au Registre foncier comme les conventions d’indivision entre copropriétaires d’un condominium. De telles inscriptions peuvent s’avérer difficiles à dépister d’ordinaire par le biais des bases de données agrégées concourant à l’analyse immobilière. De surcroît, elles ne constituent pas des transactions immobilières à part entière et peuvent, ainsi, amenuiser le potentiel analytique d’un échantillon exhaustif comme le nôtre.

Dans le dessein de consolider les assises méthodologiques de l’approche par comparable, nous avons décidé de tenir compte, aux fins de l’analyse, des **condominiums transigés plus d’une fois sur le marché** entre le mois de mars 1998 et le mois de mars 2011⁸. Cette décision offrait l’avantage de conférer une stabilité au corpus documentaire à travers le temps. Par extension, dans la perspective de l’approche par comparable, elle permettait d’atteindre aux fondements des principales tendances du

⁸ Sur ce point précis, la détermination de la périodisation mars 1998 - mars 2011 a été motivée par la volonté de recouper les données transactionnelles et les cinq exercices d’évaluation triennale ayant pris place entre 1998 et 2011.

marché immobilier, dans la mesure où une unité transigée à plus d'une reprise risque de devenir elle-même un comparable, à un moment ou à un autre.

Figure 5 : Répartition des unités transigées à plus d'une reprise dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec entre le mois de mars 1998 et le mois de mars 2011



Note : Conformément à nos orientations, les unités correspondent ici à des condominiums. Pour des raisons pratiques, nous n'avons indiqué qu'un seul point par bâtiment, même lorsque les bâtiments (ou les unités situées dans ces derniers) avaient fait l'objet de plusieurs transactions. Nous remercions le département de géographie de l'Université Laval d'avoir mis à notre disposition la présente cartographie.

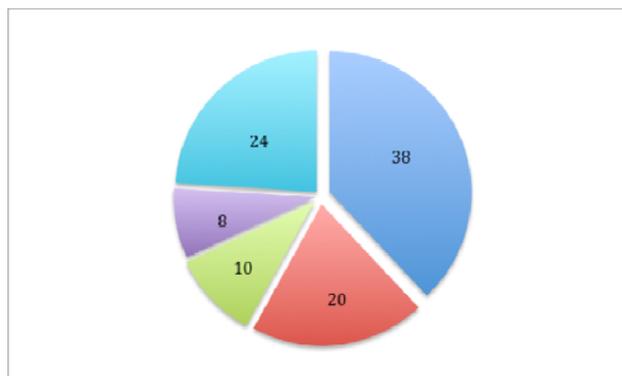
1. UN PORTRAIT GÉNÉRAL DE LA PROPRIÉTÉ, PUBLIQUE ET PRIVÉE, DANS L'ARRONDISSEMENT HISTORIQUE DU VIEUX-QUÉBEC EN 2010

Pour introduire l'étude de l'évolution du marché immobilier que nous allons effectuer dans ce rapport, nous proposons quelques observations tirées du rôle d'évaluation en vigueur pour les années 2010, 2011 et 2012. Ces données, qui étaient à jour en date du début de l'année 2010, offrent une photographie d'ensemble de l'état de la propriété publique et privée dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec au moment de leur entrée en vigueur, soit le 1^{er} janvier 2010.

1.1 Un portrait général en bouleversement

En 1983, selon les indications contenues dans le dossier de candidature déposé par la Ville de Québec en vue de son inscription sur la liste des sites du patrimoine mondial de l'UNESCO (1985), l'« assiette foncière » de l'arrondissement historique de Québec (aujourd'hui désigné arrondissement historique du Vieux-Québec) se répartissait de la façon suivante : 1- le Gouvernement du Canada, les agences et ministères fédéraux possédaient environ 38 % du secteur ; 2- la Ville de Québec, environ 20 % ; 3- les communautés religieuses, environ 10 % ; 4- le Gouvernement du Québec, environ 8 % ; les corporations et sociétés civiles et commerciales, de même que les petits propriétaires privés, environ 24 %⁹.

Figure 6 : Répartition de l'« assiette foncière » de l'arrondissement historique de Québec (du Vieux-Québec) en 1983

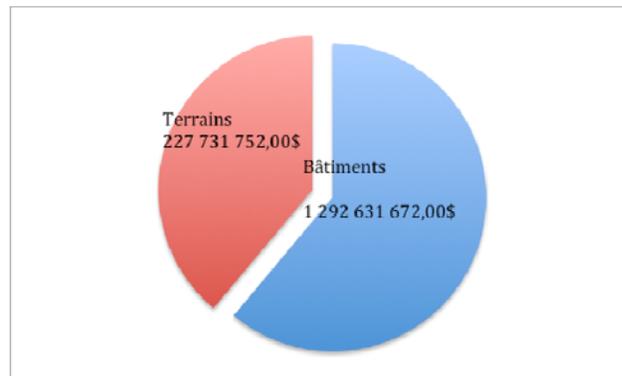


Légende : 38 % : Gouvernement fédéral ; 20 % : Ville de Québec ; 10 % : communautés religieuses ; 8 % : Gouvernement du Québec ; 24 % : corporations, sociétés civiles et commerciales, petits propriétaires.

⁹ Ville de Québec, *Arrondissement historique de Québec. Liste du patrimoine mondial. Dossier de présentation*, Québec, Ville de Québec, Service de l'Urbanisme, 1983, p. 5.

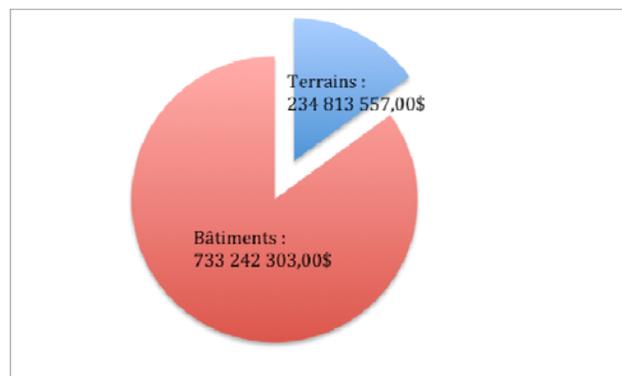
Les données du rôle d'évaluation 2010-2011-2012 permettent de remarquer que la répartition de l'« assiette foncière » est très différente de ce qu'elle était au début des années 1980. En 2010, l'ensemble des valeurs d'évaluation de l'« assiette foncière » du Vieux-Québec (2 654 lots) se chiffrait à près de 2 500 000 000 \$ dont 1 520 363 424 \$ en valeurs imposables. Le secteur dominant était désormais celui de l'habitation, qui accaparait un peu plus du tiers des valeurs imposables (564 517 109 \$).

Figure 7 : La part imposable des valeurs d'évaluation selon le rôle d'évaluation 2010-2011-2012



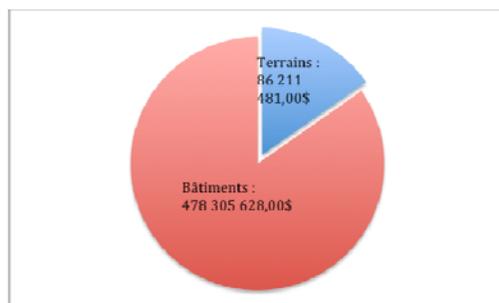
Sources : Rôle triennal d'évaluation de la Ville de Québec 2010-2011-2012.

Figure 8 : La part non-imposable des valeurs d'évaluation selon le rôle d'évaluation 2010-2011-2012



Sources : Rôle triennal d'évaluation de la Ville de Québec 2010-2011-2012.

Figure 9 : La part du secteur de l'habitation dans l'ensemble des valeurs d'évaluation selon le rôle d'évaluation 2010-2011-2012

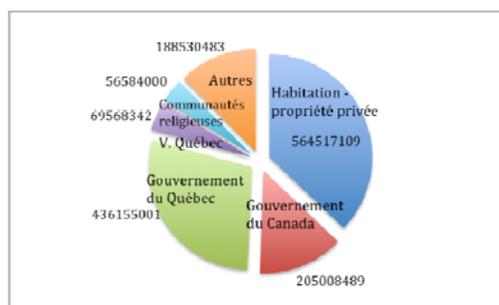


Sources : Rôle triennal d'évaluation de la Ville de Québec 2010-2011-2012.

Au cœur des mutations qui caractérisent le secteur de l'habitation, il y a le phénomène de la copropriété résidentielle. Au début de l'année 2010, on notait près de 115 bâtiments de copropriétés d'habitation à l'échelle de l'arrondissement historique du Vieux-Québec, ayant une valeur d'évaluation (imposable) totale de 292 435 418 \$ (soit 37 % de la part du secteur de l'habitation dans l'« assiette foncière »).

Comme nous l'avons vu, la restructuration de l'« assiette foncière » de l'arrondissement historique du Vieux-Québec depuis une trentaine d'années s'est traduite par l'accroissement de la part du secteur de l'habitation. Elle a aussi vu la part du Gouvernement du Québec augmenter de façon substantielle (436 155 001 \$ ou 29 %), alors que celles du Gouvernement du Canada (205 008 489 \$ ou 13 %), de la Ville de Québec (69 568 342 \$ ou 5 %) et des communautés religieuses (56 584 000 \$ ou 4 %) ont diminué de façon considérable.

Figure 10 : Répartition de l'« assiette foncière » de l'arrondissement historique du Vieux-Québec en 2010



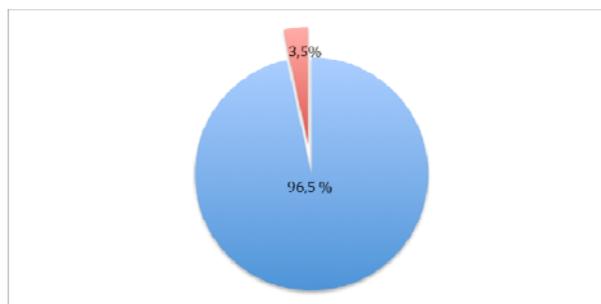
1.2 Le mouvement immobilier, la propriété étrangère et la propriété des compagnies d'investissement immobilier

S'agissant d'investissement immobilier, qu'il faut distinguer de la spéculation immobilière¹⁰, nous allons examiner deux éléments : 1- la propriété étrangère, surtout américaine ; 2- la propriété des compagnies d'investissement immobilier.

1.2.1 LE CAS DES PROPRIÉTAIRES DOMICILIÉS AUX ÉTATS-UNIS

Selon les données de 2010, 71 propriétaires de lots dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec étaient domiciliés aux États-Unis. L'immense majorité (70 sur 71) était propriétaire d'une unité consacrée à un usage résidentiel (cubf 1000) et 41 individus (71 %) possédaient un condominium. Il est vrai que la proportion de propriétaires domiciliés aux États-Unis s'est beaucoup accrue depuis 30 ans : en 1976, selon les données du rôle d'évaluation, sur quelque 1 300 propriétaires, il n'y avait qu'un seul Américain¹¹. Par contre, à l'heure actuelle, cette proportion est encore modeste : les 70 unités d'habitation détenues par des propriétaires américains valant, au total, 20 070 776 \$ en valeurs d'évaluation, c'est-à-dire 3,5% du total de la part du secteur de l'habitation dans l'« assiette foncière » du Vieux-Québec.

Figure 11 : La part de la propriété américaine dans les valeurs d'évaluation résidentielles de l'arrondissement historique du Vieux-Québec selon le rôle d'évaluation 2010-2011-2012



Sources : Rôle triennal d'évaluation de la Ville de Québec 2010-2011-2012.
En rouge, la part de la propriété américaine (3,5%).

¹⁰ Sur cette question, voir : Etienne Berthold et Guy Mercier, « Spéculation immobilière et patrimonialisation dans le Vieux-Québec : un couple méconnu », dans Lucie K. Morisset, dir., *S'approprier la ville : du patrimoine urbain aux paysages culturels*, Québec, Les Presses de l'Université du Québec, 2013 (à paraître).

¹¹ Etienne Berthold, *Le Vieux-Québec en partage. Rapport des recherches de la phase II des États généraux du Vieux-Québec*, Québec, Comité des citoyens du Vieux-Québec, 2010, p. 45.

1.2.2 LA PART DES COMPAGNIES D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ET DES ENTREPRISES FINANCIÈRES DANS LE PORTRAIT DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU VIEUX-QUÉBEC

En 2010, selon le rôle triennal d'évaluation, 223 entreprises inscrites auprès du Registraire des entreprises du Québec étaient propriétaires d'un ou de plusieurs lots dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec. De ce nombre, 174 (78 %) étaient actives dans le domaine de l'immobilier et de l'investissement sous les codes CAE 7041 à 7711¹².

Figure 12 : CAE des 174 entreprises-proprétaires actives dans le domaine de l'immobilier et de l'investissement dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec en 2010

CAE	Détail	
7041	Sociétés de prêts hypothécaires recevant	Prêts hypothécaires
7211	Sociétés de placement (fonds mutuels)	Gestion immobilière
7214	Sociétés d'investissement	Promoteur immobilier
7215	Sociétés de portefeuille (holdings)	Compagnie de gestion
7222	Fiducie de placement immobilier	Immobilier
7299	Autres intermédiaires d'investissements	Commandité de société en commandite
7412	Courtiers boursiers	
7511	Exploitants de bâtiments résidentiels et de	Vente, achat et gérance immobilière
7512	Exploitant de bâtiments non résidentiels	Investissement immobiliers
7599	Autres exploitants immobiliers	
7611	Agences d'assurances	Courtier d'assurances
7612	Agences immobilières	Immobilier
7711	Bureaux de placement	Société de placements

Source : Registraire des entreprises du Québec.

Les valeurs d'évaluation totales des propriétés de ces 174 entreprises atteignaient 281 627 830 \$. De ce nombre, un montant de 270 850 360 \$ était imposable, qui se répartissait comme suit : 228 549 342 \$ pour les bâtiments et 42 310 018 \$ pour les terrains.

Près de la moitié (45 %) des propriétés des entreprises en question étaient consacrées à des usages résidentiels (53) ainsi qu'à des usages de restauration (32).

¹² CAE : classification des activités économiques.

Figure 13 : Usage principal connu de 188 propriétés possédées par des entreprises inscrites au REQ

CODE_CUBF	NOMBRE	DESC_CUBF				CODE_CUBF	NOMBRE	DESC_CUBF
1000	53	LOGEMENT				6376	3	ENTREPOSAGE EN GENERAL
1541	1	MAISONS POUR PERSONNES RETRAITEES	NON AUTONOMES			6377	1	SERVICE DE DISTRIBUTION
1990	1	AUTRES IMMEUBLES RESIDENTIELS, NCA				6379	4	AUTRES ENTREPOSAGES, NCA
4621	3	TERRAIN DE STATIONNEMENT POUR AUTOMO-	BILES			6393	1	SERVICES DE (INCLUANT LES VOITURES BLINDEES)
4632	4	STATIONNEMENT EXTÉRIEUR (CONDO NON RÉ-	SIDENTIEL)			6399	6	AUTRES SERVICES D'AFFAIRES, NCA
5010	6	IMMEUBLE COMMERCIAL				6521	6	SERVICE D'AVOCATS
5610	1	VENTE AU DETAIL DE VETEMENTS ET ACCES-	SOIRES POUR HOMMES			6591	2	SERVICES D'ARCHITECTURE
5620	1	VENTE AU DETAIL DE VETEMENTS PRETS-A-	PORTER POUR FEMMES			6594	1	SERVICES DE ON ET DE TENUE DE LIVRES
5651	1	VENTE AU DETAIL DE VETEMENTS POUR TOUTE	LA FAMILLE			6632	3	SERVICES DE DECORATION
5652	2	VENTE AU DETAIL DE VETEMENTS UNISEXES				6839	1	AUTRES INST LISEE
5653	1	VENTE AU DETAIL DE VETEMENTS EN CUIR				7112	2	MUSEES
5660	1	VENTE AU DETAIL DE CHAUSSURES				7113	7	GALERIE D'ART
5719	1	VENTE AU DETAIL D'AUTRES EQUIP. MENA-	GERS ET AUTRES AMEUBLEMENTS			7442	1	SERVICES DE RAMPES D'ACCES
5733	1	VENTE DETAIL DE DISQUES ET CASSETTES	(SAUF INFORMATIQUE)			9100	5	ESPACE DE T INUTILISE
5740	1	VENTE AU DETAIL D'EQUIPEMENTS ET D'AC-	CESSOIRES D'INFORMATIQUE.					
5811	17	RESTAURANT AVEC ALCOOL						
5815	15	RESTAURANT-BAR-SPECTACLES AVEC DANSE						
5822	1	BAR-SPECTACLES SANS DANSE						
5831	3	CABARET AVEC DANSE						
5833	5	HÔTEL FAMILIAL 3ÉT + (GÎTE, MAISON TOUR	AUBERGE)					
5911	1	VENTE AU DETAIL DE MEDICAMENTS ET ARTI-	CLES DIVERS					
5932	1	VENTE AU DETAIL DE MARCHANDISES	D'OCCASION (MARCHAND DE BIENS					
5946	1	VENTE AU DETAIL DE FOURNITURES POUR	ARTISTES, DE CADRES ET DE TABLEAUX					
5971	1	VENTE AU DETAIL DE BIJOUTERIE						
5995	4	VENTE AU DETAIL DE CADEAUX, SOUVENIRS	ET MENUS OBJETS					
5999	2	AUTRES ACTIVITES DE VENTE AU DETAIL,	NCA					
6000	9	IMMEUBLES A BUREAUX						
6129	1	AUTRES SERVICES DE CREDIT (A L'EXCEP	TION DES BANQUES)					
6151	1	EXPLOITATION DES BIENS IMMOBILIERS						
6222	1	SERVICE DE FINITION DE PHOTOGRAPHIES						
6232	1	SALONS DE COIFFURE						
6311	1	SERVICES DE PUBLICITE EN GENERAL						
6349	2	AUTRES SERVICES POUR LES BATIMENTS						

Source : Ville de Québec, Classification CUBF.

1.2.3 LES ENTREPRISES INSCRITES AU REQ ET LE MARCHÉ IMMOBILIER

Entre 1997 et 2011, 363 transactions ont impliqué, comme partie cédante, des entreprises inscrites au Registraire des entreprises du Québec sous les codes CAE 7211 à 7612. Du nombre, 328 transactions (90,3 %) ont été complétées par des compagnies dont les intérêts sont localisés à Québec même ou dans sa région immédiate, alors que, fait à noter, 17 transactions (4,7 %) ont été complétées par des intérêts situés soit à Montréal, à Ottawa, à New-York ou à Vancouver.

Le volume de ces 363 transactions s'est élevé à 78 711 911 \$, et la moyenne des transactions, à 217 436,22 \$.

Le corpus de transactions a impliqué sept transactions sur des habitations unifamiliales et 75 transactions sur des immeubles locatifs, selon la répartition suivante : cinq transactions sur des immeubles de deux logements, quatre transactions sur des immeubles de trois logements, huit transactions sur des immeubles de 4-5 logements, **31 transactions sur des immeubles de 6-9 logements**, **25 transactions sur des immeubles de 10-20 logements** et deux transactions sur des maisons de chambres ou encore des résidences de tourisme. Ce même corpus a aussi impliqué 271 transactions sur des condominiums (74,7 %).

Figure 14 : Le portrait des entreprises cédantes en fonction des codes CAE

CAE Détail			
7211	Sociétés de placement (fonds mutuels)	Gestion immobilière	
7214	Sociétés d'investissement	Promoteur immobilier	
7215	Sociétés de portefeuille (Holdings)	Gestion de placements	
7222	Fiducie de placement immobilier	Immobilier	
7299	Autres intermédiaires d'investissements	Commandité de société en commandite	
7412	Courtiers boursiers		
7511	Exploitants de bâtiments résidentiels et de logements	Vente, achat et gérance immobilière	
7512	Exploitant de bâtiments non résidentiels	Investissement immobiliers	
7599	Autres exploitants immobiliers		
7612	Agences immobilières	Immobilier	

Source : Registraire des entreprises du Québec.

Pour la même période, 136 transactions ont impliqué, comme partie acquéreuse, des entreprises inscrites au Registraire des entreprises du Québec sous les codes CAE 7211 à 7612. À noter que sur ces 136 entreprises, 122 (89,7 %) appartiennent à des intérêts établis à Québec même ou dans la région de Québec.

Le volume de ces 136 transactions s'est élevé à 51 407 087,60 \$, et la moyenne des transactions à 415 149,51 \$.

Le corpus de transactions a impliqué 64 transactions sur des condominiums (47 %), cinq transactions sur des habitations unifamiliales et 61 transactions sur des immeubles locatifs, selon la répartition suivante : trois transactions sur des immeubles de deux logements, trois transactions sur des immeubles de trois logements, neuf transactions sur des immeubles de 4-5 logements, **28 transactions sur des immeubles de 6-9 logements, 12 transactions sur des immeubles de 10-20 logements** et six transactions sur des maisons de chambres ou encore des résidences de tourisme. L'âge du parc locatif transigé dans le cadre de ce corpus oscille entre 1850 et 1950.

En somme, l'activité immobilière des compagnies d'investissement immobilier et des entreprises financières, qui appartiennent surtout à des intérêts qui sont établis à Québec même ou dans sa région, porte majoritairement sur les points suivants : 1- le secteur de l'habitation ; 2- le condominium ; 3- les immeubles locatifs de six à neuf logements et de 10 à 20 logements. À noter qu'entre mars 1997 et mars 2011, selon nos données, cinq immeubles locatifs sont devenus des copropriétés d'habitation à la suite de leur acquisition par des compagnies dont les codes CAE se situent entre 7112 et 7612.

**Figure 15 : Les immeubles locatifs devenus copropriétés d'habitation
à la suite de leur acquisition par des compagnies d'investissement immobilier
(CAE 7112-7612) entre 1997 et 2011**

NO CIVIQU E DE	FRACTION	NO CIVIQU E A	FRACTION A	NOM RUE	NO CIVIQU E DE	FRACTION	NO CIVIQU E A	FRACTION A	NOM RUE
6				Couillard	7				Sainte-Geneviève
22				Couillard	31				Sainte-Geneviève
24				Couillard	33				Sainte-Geneviève
34				Couillard	14				Sainte-Ursule
35		37		Couillard	31				Sainte-Ursule
42				Couillard	57				Sainte-Ursule
819		829		D'Abraham, Cc	66				Sainte-Ursule
35				Dauphine	70				Sainte-Ursule
7				D'Auteuil	75D				Sainte-Ursule
881				De Saint-Vallée	65				Saint-Louis
10				Des Grisons	67				Saint-Louis
26		28		Des Jardins	78				Saint-Louis
38				Des Jardins	81				Saint-Louis
21				Des Remparts	85				Saint-Louis
23				Des Remparts	227				Saint-Paul
29				Des Remparts	97		99		Saint-Pierre
7				Donnacona	7				Saint-Stanislas
3				Ferland					
12				McMahon					
21				McMahon					
9				Monseigneur-De Laval					
16				Monseigneur-De Laval					
6				Saint-Denis					
4				Sainte-Angèle					
85				Sainte-Anne					
91				Sainte-Anne					
120				Sainte-Anne					
7				Sainte-Famille					
28				Sainte-Famille					
38				Sainte-Famille					
40		42		Sainte-Famille					

Source : Registre foncier du Québec.

2. LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS L'ARRONDISSEMENT HISTORIQUE DU VIEUX-QUÉBEC : PRINCIPAUX RÉSULTATS

2.1 Données d'ensemble

Les 2 347 transactions au cœur de notre corpus permettent tout d'abord de jeter un regard d'ensemble sur l'évolution du marché immobilier dans le Vieux-Québec depuis 15 ans. Entre le mois de mars 1997 et le mois de mars 2011, le prix moyen des transactions s'élève à 209 377,11 \$ et le prix médian à 153 122 \$. Nous possédons les données d'évaluation foncière relatives à 48 % des transactions (1 123 transactions), ce qui est trop peu pour pouvoir utiliser cette source de façon fiable et utile. Néanmoins, à titre prospectif, mentionnons que selon nos informations, la moyenne pondérée des valeurs d'évaluation se situe à 158 501 \$. Sur une base arithmétique, entre 1997 et 2011, les propriétés se transigent, en moyenne, à 32 % au-dessus des valeurs de l'évaluation municipale.

La période de croissance immobilière soutenue des années 2000¹³ est propice pour observer les tendances du marché immobilier résidentiel du Vieux-Québec à un niveau d'ensemble. Pendant les années 2000, les taux d'intérêt demeurent bas, tout particulièrement dans le sillage de la crise économique mondiale de 2008. En outre, sur les plans démographiques et économiques, les conjonctures sont favorables au développement du marché immobilier à Québec. Entre 2001 et 2006, la population de la région métropolitaine de recensement de Québec (RMRQ) s'accroît de 4,45 %¹⁴. De son côté, le taux de chômage de la population active de la RMRQ se chiffre à 4,6 % en 2006, comparativement à 7 % pour l'ensemble de la province de Québec¹⁵. Voilà des éléments qui contribuent à expliquer, à un niveau d'ensemble, le foisonnement du marché immobilier de Québec pendant les années 2000.

¹³ Sur la courbe de croissance du marché immobilier résidentiel, au Québec, pendant les années 2000, voir, entre autres : Paul Cardinal, « De 2000 à 2010, le prix de l'immobilier résidentiel a plus que doublé au Québec », *Mot de l'économiste*, FCIQ, mars 2011.

¹⁴ Ville de Québec, Service du développement économique, *Portrait socio-économique*, s.d., p. 1. Disponible en ligne.

¹⁵ Ville de Québec, Service du développement économique, *Profil sociodémographique*, s.d., p. 10. Disponible en ligne.

Figure 16 : Les données d'ensemble du marché immobilier dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec (1998-2010)

		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
V E N T E S	Total	159	152	131	185	165	191	218	180	141	148	147	201	174
	Secteur résidentiel	158	143	123	176	155	186	203	168	134	140	130	180	166
	Unifamiliale	4	9	9	11	10	10	8	8	6	6	5	6	8
	Immeubles locatifs													
	2 logements	4	3	3	11	9	9	16	8	7	7	2	2	8
	3 logements	7	3	3	6	2	3	5	4	7	6	1	4	8
	4-5 logements	6	7	3	8	5	19	19	6	7	10	7	15	4
	6-9 logements	1	4	7	2	10	5	6	8	13	11	3	10	7
	10-20 logements	2	3	1	3	1	3	5	10	14	5	4	6	3
	21 logements +	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Maison de chambres	2	2	1	X	1	1	X	X	X	X	X	X	X
	Copropriétés	131	108	94	131	111	134	141	121	80	93	107	131	125
	Usage résidentiel inconnu	1	4	2	4	6	2	3	3	0	2	1	6	3
	P R I X M O Y E N N	Unifamiliale	153750	140689	209668	2118118	184450	243265	272439	360000	454917	428460	419400	417708
P/R Évaluation		X	X	X	0,22	0,68	1,07	1,06	0,93	X	0,24	1,4	0,47	0,08
Immeubles locatifs														
2 logements		156750	74667	144333	102214	112428	125211	171688	170627	230286	304857	216000	289273	364308
3 logements		127429	95000	106168	141458	182500	111508	285200	185556	328571	297500	532500	259625	290238
4-5 logements		141500	125962	141333	427875	162100	198711	174554	247187	296857	346500	425000	545100	515625
6-9 logements		185000	203473,5	222426	123000	315765	386396	295447	289778	535868	355792	209667	815600	601952
10-20 logements		310000	301814	250000	286333	162000	229167	661600	308976	374472	335000	580000	781667	414305
21 logements +		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Maison de chambres		87500	67500	170000	X	133000	200000	X	X	X	X	X	X	X
P/R Évaluation		-0,09	-0,01	-0,08	-0,04	0,34	0,1	0,52	0,23	1,28	0,11	X	0,58	0,07
Copropriétés		89873	98307	99561	108611	122299	163496	183681	189664	230503	209569	212612	224157	248301
P/R Évaluation		0,14	0,01	0,03	0,12	0,27	0,51	0,48	0,65	0,92	0,19	0,28	0,4	0,24
Moyenne totale		100642	113555	118417	134231	147301	177006	206270	232010	293796	258673	248211	311764	293588
P R I X M O Y E N N	Unifamiliale	140000	94700	131982,49	155000	188500	206500	320000	420000	435000	402500	450000	402500	345000
	Immeubles locatifs													
	2 logements	165000	74000	160000	86000	102500	116900	147250	135000	186000	268000	X	269500	247500
	3 logements	130000	90000	100000	115000	X	82212,29	235000	175500	270000	312500	X	245500	287500
	4-5 logements	135000	115000	139000	272750	128000	145000	153000	267111,5	360000	292500	350000	290000	557500
	6-9 logements	X	194250	225000	X	293000	350000	93500	248111,5	350000	236000	260000	825000	640000
	10-20 logements	X	375000	X	265000	X	230000	585000	94178	113000	175000	567500	760000	249000
	21 logements +	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Maison de chambres	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Copropriétés	79500	79000	83750	80000	100000	140000	159500	155000	149500	175000	182000	188133	225000

Entre 2000 et 2010, l'immense majorité (94 %) des propriétés transigées dans le Vieux-Québec ont un usage résidentiel (code CUBF 1000). Du nombre, en proportion, 72 % sont des condominiums, 4,9 % des résidences unifamiliales (une seule unité de logement) et 23,1 % des plex et immeubles locatifs¹⁶. À l'intérieur de cette dernière catégorie, 4,7 % sont des immeubles locatifs de deux unités, 2,8 % des immeubles locatifs de trois unités, 5,8 % des immeubles locatifs de quatre ou cinq unités, 4,7 % des immeubles locatifs de six à neuf unités, 3,1 % des immeubles locatifs de 10 à 20 unités, 0,2 % des maisons de chambres et 1,8 % des immeubles sont à usage résidentiel inconnu (c'est-à-dire que pour cette dernière catégorie, nous ne possédons pas de code de comparabilité).

¹⁶ Le « plex » est une propriété à revenus de deux, trois, quatre ou cinq logements (duplex, triplex, quadruplex, quintuplex).

2.2 Données par types de propriétés

2.2.1 LE MARCHÉ DE LA COPROPRIÉTÉ

Le marché immobilier du Vieux-Québec est largement orienté sur le marché de la copropriété. Pour l'ensemble du Vieux-Québec, entre 2000 et 2009, le prix moyen des copropriétés transigées est de 174 415 \$ et le prix médian est de 141 288 \$. Entre 2000 et 2005, le prix moyen est de 144 452 \$ alors qu'entre 2006 et 2009, il est de 219 210 \$. En proportion, à l'échelle de sept quartiers centraux de la Ville de Québec (Vieux-Québec, Saint-Jean-Baptiste, Montcalm et Saint-Sacrement en Haute-Ville, Saint-Roch, Limoilou et Saint-Sauveur en Basse-Ville), le Vieux-Québec accapare 42 % des ventes de condominiums (voir figure 17). La date de construction moyenne des condominiums transigés dans le Vieux-Québec entre 2000 et 2009 est 1936.

Figure 17 : Nombre de ventes, par type de propriétés, entre 2000 et 2009 pour le Vieux-Québec et pour sept quartiers centraux de la ville de Québec

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Vieux-Québec P/R sept quartiers centraux Ville de Québec
Nb de ventes Ville	331	455	461	375	350	445	461	579	449	522	
Nb de ventes VQ	123	176	155	186	203	168	134	140	130	180	
Proportion (%)	37%	39%	34%	50%	58%	38%	29%	24%	29%	34%	37%
Unifamiliale Ville	64	49	64	65	64	62	54	95	59	74	
Unifamiliale VQ	9	11	10	10	8	8	6	6	5	6	
Proportion (%)	14%	22%	16%	15%	13%	13%	11%	6%	8%	8%	13%
Copropriétés Ville	211	254	287	193	217	313	336	416	386	392	
Copropriétés VQ	94	131	111	134	141	121	80	93	107	131	
Proportion (%)	45%	52%	39%	69%	65%	39%	24%	22%	28%	33%	42%
Locatifs Ville	93	20	116	119	72	73	71	90	115	72	
Locatifs VQ	18	30	28	40	51	36	48	39	17	37	
Proportion (%)	19%	150%	24%	34%	71%	49%	68%	43%	15%	51%	52%

Note : Les quartiers sont les suivants : Vieux-Québec, Saint-Jean-Baptiste, Montcalm et Saint-Sacrement en Haute-Ville, Saint-Roch, Limoilou et Saint-Sauveur en Basse-Ville. VQ : Vieux-Québec ; Ville : ville de Québec.

Source : Fédération des chambres immobilières du Québec. Ces données ont été obtenues par l'entremise du Comité des citoyens du Vieux-Québec. Nous en remercions son conseil d'administration. Il faut noter que les données concernant les transactions pour les sept quartiers centraux de la ville de Québec ne comprennent que les ventes réalisées par l'entremise d'un courtier ou d'un agent immobilier.

2.2.2 LE MARCHÉ DES PLEX ET DES IMMEUBLES LOCATIFS

Entre 2000 et 2009, on note 374 transactions de plex et d'immeubles locatifs dans le Vieux-Québec. Le marché est surtout remarquable dans le secteur des immeubles composés de deux logements (82 transactions), de trois logements (49 transactions) et de quatre ou cinq logements (103 transactions), qui représentent, au total, 62,6 % des ventes. Le Vieux-Québec accapare 52 % des ventes de plex et d'immeubles locatifs à l'échelle des sept quartiers centraux que nous avons étudiés (voir figure 17). La date de construction moyenne des immeubles locatifs transigés dans le Vieux-Québec entre 2000 et 2009 est 1935.

2.2.3 LE MARCHÉ DE LA RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

Entre 2000 et 2009, 87 transactions impliquant des résidences unifamiliales ont été enregistrées dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec. Le prix moyen des ventes est de 510 843 \$. Entre 2000 et 2005, le prix moyen est de 564 657 \$ alors qu'entre 2006 et 2009, il est de 430 121 \$. Avec les précautions qui s'imposent compte tenu que nous ne possédons l'information relative qu'à 40 des 87 unités transigées, on constate que les résidences unifamiliales se transigent bien au-dessus des valeurs d'évaluation (+76 %). La superficie moyenne des résidences unifamiliales transigées est de 2 446 pieds carrés, alors que la date de construction moyenne est 1889.

2.3 La pratique de la revente rapide : des données d'ensemble

Sur la période à l'étude (1997-2011), 93 propriétés ont été achetées et revendues à l'intérieur de 365 jours (dont 11 furent transigées à plus de deux reprises au cours des années). Au moment de la seconde transaction, selon les données disponibles, il y avait au moins 48 % de propriétaires non-résidents. En moyenne, les transactions de revente se sont soldées par une hausse moyenne du prix des propriétés de 33 %. 42 transactions ont impliqué des plex et des immeubles locatifs (20,6 %), une transaction a impliqué une habitation unifamiliale (0,5 %), 129 transactions ont impliqué des condominiums (63,2 %) et 32 transactions ont été effectuées sur des unités dont l'usage résidentiel est inconnu (15,7 %). La hausse des prix a surtout été ressentie sur les immeubles locatifs : au moment de la seconde transaction, les prix de ces derniers ont augmenté, en moyenne, de 42 %. Étant donné que, dans cette recherche, nous n'avons pas adopté une perspective des prix « implicites », il n'est pas possible de vérifier si les transactions de revente rapide ont été effectuées en zones surévaluées ou, à l'inverse, en zones sous-évaluées. Une telle information, qui dépasse le cadre du présent rapport, nous aurait fourni certaines clés pour interpréter le phénomène de la spéculation immobilière dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec.

Figure 18 : Types de propriétés transigées plus d'une fois à l'intérieur de 365 jours entre mars 1997 et mars 2011

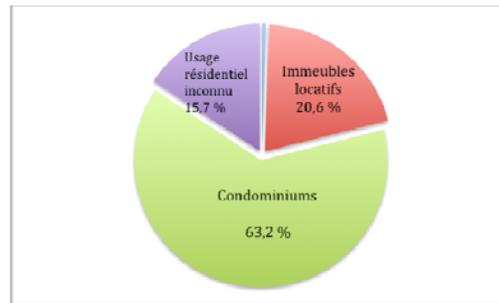
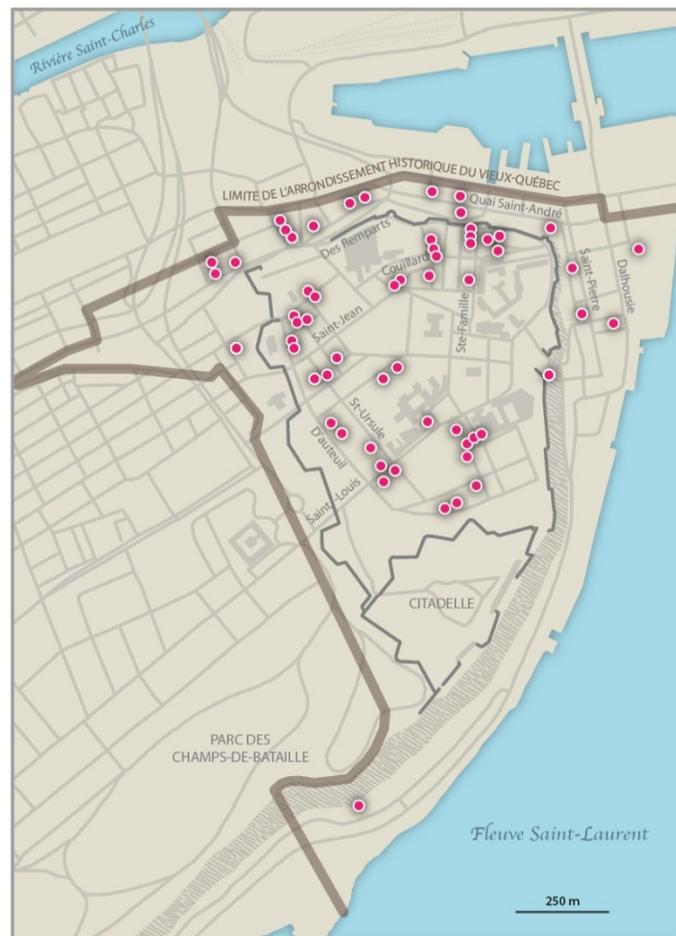


Figure 19 : Répartition des propriétés transigées plus d'une fois à l'intérieur de 365 jours entre mars 1997 et mars 2011



Nous remercions le département de géographie de l'Université Laval d'avoir mis à notre disposition la présente cartographie.

2.4 Les années 2000 et la croissance du marché immobilier

2.4.1 LE VIEUX-QUÉBEC ET LA VILLE DE QUÉBEC

Lorsqu'on les regarde à un niveau d'ensemble, les prix de l'immobilier dans le Vieux-Québec sont plus élevés que ceux qui prévalent dans le reste de la ville de Québec. Par exemple, entre 2000 et 2010, le prix médian des copropriétés du Vieux-Québec est supérieur, en moyenne, de 22,1 % à celui des copropriétés du reste de la ville. Mais nous comparons ici toutes les données foncières d'un quartier précis, le Vieux-Québec, avec les transactions réalisées par l'entremise d'un courtier ou d'un agent immobilier à l'échelle de la ville de Québec. La nature des données comparées et les échelles diffèrent grandement, voilà pourquoi la prudence s'impose dans une telle analyse.

Figure 20 : Prix médian et prix moyen des habitations unifamiliales, des copropriétés résidentielles et des plex (2-3-4 ou 5 logements) dans la ville de Québec de 2000 à 2011¹⁷

Prix médian/ moyen 2000-2011	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Unifamiliale Ville - Médian	85750	88200	101375	116750	129938	140225	152000	165775	183125	195413	221000	231688
Unifamiliale Ville - Moyen	96178	99516	112669	131534	143744	158426	167293	188277	206097	220169	247178	258305
Copropriété Ville - Médian	74188	75450	84750	101475	112641	122350	130537	141438	151650	161976	180975	185425
Copropriété Ville - Moyen	83959	87592	99506	114424	128495	137345	144233	159465	174291	185683	201310	208567
Plex Ville - Médian	80875	101625	108269	120750	140625	157563	175125	192238	206250	233875	260000	276000
Plex Ville - Moyen	91856	105528	114056	129015	150859	165387	184011	202514	219933	241133	279396	290690

Source : FCIQ par Centris®. Ville : ville de Québec.

Figure 21 : Prix médian et prix moyen des habitations unifamiliales, des copropriétés résidentielles et des plex (2-3-4 ou 5 logements) dans le Vieux-Québec de 2000 à 2010

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Unifamiliale VQ - Médian	131982	155000	188500	206500	320000	420000	435000	402500	450000	402500	345000	**
Unifamiliale VQ - Moyen	209668	211818	184450	243265	272439	360000	454917	428460	419400	417708	436094	**
Copropriété VQ - Médian	83750	80000	100000	140000	159500	155000	149500	175000	182000	188133	225000	**
Copropriété VQ - Moyen	99561	108611	122299	163496	183681	189664	230503	209569	212612	224157	248301	**
Plex VQ - Médian	133000	157917	**	114704	178417	192537	272000	291100	**	268333	364167	**
Plex VQ - Moyen	130611	223849	**	145143	210481	201123	285238	316286	**	364666	390057	**

Source : Registre foncier du Québec. VQ : Vieux-Québec.

¹⁷ Obtenues par la Ville de Québec, que nous remercions, selon un accord exclusif passé avec la Fédération des chambres immobilières du Québec, ces données tiennent compte uniquement des transactions réalisées par l'entremise d'un courtier ou d'un agent immobilier. Elles ne couvrent donc pas l'entièreté du marché immobilier. En outre, elles comprennent les transactions pour les arrondissements suivants : La Cité - Limoilou, Les Rivières, Sainte-Foy/Sillery/Cap-Rouge, Charlesbourg, Beauport, Haute-Saint-Charles. À noter que les données relatives aux copropriétés manquent pour l'arrondissement Beauport entre 2000 et 2006, et qu'aucune donnée à cet égard n'est disponible pour l'arrondissement Haute-Saint-Charles. De même, les seules données que nous possédions à l'égard des transactions impliquant des immeubles locatifs dans les arrondissements de la Ville de Québec entre 2000 et 2011 sont celles de l'arrondissement La Cité - Limoilou.

Figure 22 : Comparaison des prix de l'immobilier (prix médians et prix moyens) dans le Vieux-Québec et dans l'ensemble de la ville de Québec entre 2000 et 2010

Prix médians 2000-2011 V-Q P/R Ville	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Unifamiliale VQ	131 982 \$	155 000 \$	188 500 \$	206 500 \$	320 000 \$	420 000 \$	435 000 \$	402 500 \$	450 000 \$	402 500 \$	345 000 \$	**
P / R Unifamiliale Ville	54%	76%	86%	77%	146%	200%	186%	143%	146%	106%	56%	**
Copropriété VQ	83 750 \$	80 000 \$	100 000 \$	140 000 \$	159 500 \$	155 000 \$	149 500 \$	175 000 \$	182 000 \$	188 133 \$	225 000 \$	**
P/ R Copropriété Ville	13%	6%	18%	38%	42%	27%	15%	24%	20%	16%	24%	**
Prix moyens 2000-2011 V-Q P/R Ville	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Unifamiliale VQ	209 667 \$	211 818 \$	184 450 \$	243 265 \$	272 439 \$	360 000 \$	454 917 \$	428 460 \$	419 400 \$	417 708 \$	436 094 \$	**
P/R Unifamiliale Ville	118%	113%	64%	85%	90%	127%	172%	128%	103%	90%	76%	**
Copropriété VQ	99 561 \$	108 611 \$	122 298 \$	163 496 \$	183 681 \$	189 663 \$	230 503 \$	209 569 \$	212 611 \$	224 156 \$	248 301 \$	**
P / R Copropriété Ville	19%	24%	23%	43%	43%	38%	60%	31%	22%	21%	23%	**

Source : Registre foncier du Québec. VQ : Vieux-Québec ; Ville : ville de Québec.

En revanche, il est intéressant d'observer la croissance annuelle et la croissance annuelle moyenne du marché immobilier du Vieux-Québec et du marché immobilier de l'ensemble de la ville de Québec. À Québec, nous l'avons souligné, la décennie 2000 est une de forte croissance immobilière. Entre le premier trimestre de l'année 2000 et le dernier trimestre de l'année 2011, dans l'ensemble de la ville de Québec, le prix médian des habitations unifamiliales a connu un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 9 %. Pour sa part, le prix médian des copropriétés a connu une croissance annuelle moyenne de 8 %, alors que le prix médian des plex a augmenté, en moyenne, de 11 %. Pour la même période, l'augmentation annuelle moyenne des prix moyens a été respectivement de 9 %, de 8 % et de 10 % pour ces trois types de propriétés.

Figure 23 : Taux de croissance annuel et taux de croissance annuel moyen (prix médian et prix moyen) des habitations unifamiliales, des copropriétés résidentielles et des plex (2-3-4 ou 5 logements) dans la ville de Québec de 2000 à 2011

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	TCAM
Unifamiliale Ville - Médian	**	0,03	0,15	0,15	0,11	0,08	0,08	0,09	0,10	0,07	0,13	0,05	0,09
Unifamiliale Ville - Moyen	**	0,03	0,13	0,17	0,09	0,10	0,06	0,13	0,09	0,07	0,12	0,05	0,09
Copropriété Ville - Médian	**	0,02	0,12	0,20	0,11	0,09	0,07	0,08	0,07	0,07	0,12	0,02	0,08
Copropriété Ville - Moyen	**	0,04	0,14	0,15	0,12	0,07	0,05	0,11	0,09	0,07	0,08	0,04	0,08
Plex Ville - Médian	**	0,26	0,07	0,12	0,16	0,12	0,11	0,10	0,07	0,13	0,11	0,06	0,11
Plex Ville - Moyen	**	0,15	0,08	0,13	0,17	0,10	0,11	0,10	0,09	0,10	0,16	0,04	0,10

Source : FCIQ par Centris®.

TCAM : Taux de croissance annuelle moyen. Ville : ville de Québec.

De son côté, le marché immobilier du Vieux-Québec a connu, lui aussi, de fortes augmentations. Entre le début de l'année 2000 et la fin de l'année 2010, le prix médian des habitations unifamiliales dans le Vieux-Québec a augmenté, en moyenne, de 9 %, alors que les prix médians des copropriétés résidentielles et des plex ont connu un accroissement (moyen) respectif de 9 % et de 10 %. Pour la même période, à l'échelle du Vieux-Québec, l'augmentation des prix moyens a été respectivement de 7 %, de 9 % et de 10 % pour ces trois types de propriétés.

Figure 24 : Taux de croissance annuel et taux de croissance annuel moyen (prix médian et prix moyen) des habitations unifamiliales, des copropriétés résidentielles et des plex dans le Vieux-Québec 2000 à 2010

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	TCAM
Unifamiliale VQ - Médian	**	0,17	0,22	0,10	0,55	0,31	0,04	-0,07	0,12	-0,11	-0,14	**	0,09
Unifamiliale VQ - Moyen	**	0,01	-0,13	0,32	0,12	0,32	0,26	-0,06	-0,02	0,00	0,04	**	0,07
Copropriété VQ - Médian	**	-0,04	0,25	0,40	0,14	-0,03	-0,04	0,17	0,04	0,03	0,20	**	0,09
Copropriété VQ - Moyen	**	0,09	0,13	0,34	0,12	0,03	0,22	-0,09	0,01	0,05	0,11	**	0,09
Plex VQ - Médian	**	0,19	**	**	0,56	0,08	0,41	0,07	**	**	0,36	**	0,10
Plex VQ - Moyen	**	0,71	**	**	0,45	-0,04	0,42	0,11	**	**	0,07	**	0,10

Source : Registre foncier du Québec.

TCAM : Taux de croissance annuelle moyen. VQ : Vieux-Québec.

Dans le secteur des copropriétés, les taux de croissance annuels moyens sont légèrement supérieurs dans le Vieux-Québec que dans le reste de la ville (+1 % pour les prix médians des copropriétés), alors qu'ils sont semblables en ce qui concerne les habitations unifamiliales (TCAM en prix médians : +9 %). À noter qu'en ce qui a trait aux plex, les TCAM sont supérieurs du côté de la Ville de Québec (11 % par rapport à 10 % pour le Vieux-Québec). Il faut également noter que le processus de hausse des prix semble, a priori, très instable dans le Vieux-Québec, des taux de croissance annuels négatifs étant observés pour chaque type de propriétés entre 2000 et 2010.

Figure 25 : Courbe des prix médians des habitations unifamiliales dans la ville de Québec entre 2000 et 2011

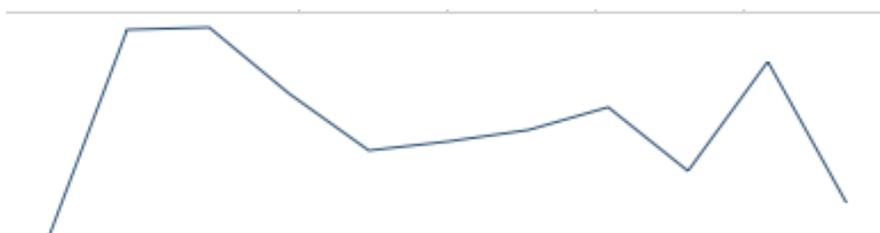
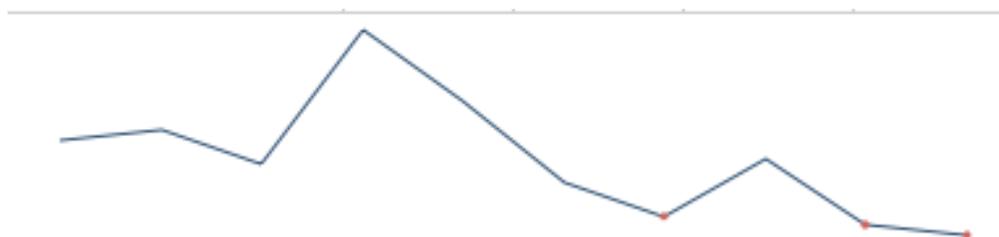


Figure 26 : Courbe des prix médians des habitations unifamiliales dans le Vieux-Québec entre 2000 et 2010



Note : Les points rouges représentent des taux de croissance annuels négatifs. Il s'agit ici des années 2007, 2009 et 2010.

Figure 27 : Courbe des prix médians des copropriétés dans la ville de Québec entre 2000 et 2011

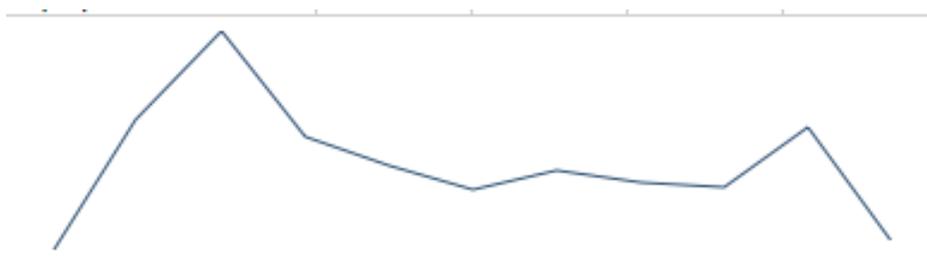
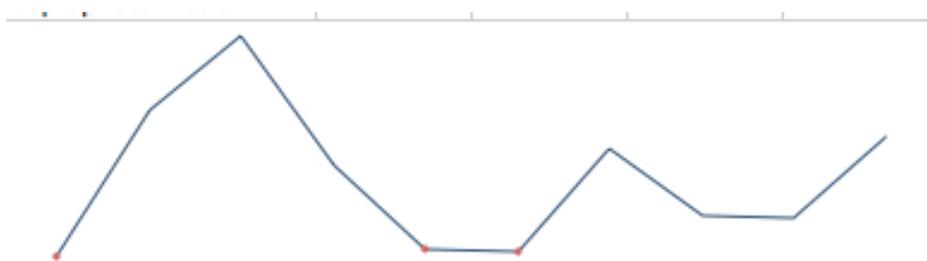


Figure 28 : Courbe des prix médians des copropriétés dans le Vieux-Québec entre 2000 et 2010



Note : Les points rouges représentent des taux de croissance annuels négatifs. Il s'agit ici des années 2001, 2005 et 2006.

Figure 29 : Courbe des prix médians des plex dans la ville de Québec entre 2000 et 2011



Figure 30 : Courbe des prix médians des plex dans le Vieux-Québec entre 2000 et 2008



Note : les points rouges représentent des taux de croissance annuels négatifs. Il s'agit ici des années 2002, 2005 et 2008.

Il est difficile d'établir les causes des importantes variations observées dans la croissance des prix du marché immobilier du Vieux-Québec entre 2000 et 2010, ne serait-ce que parce que nous confrontons ici les données d'ensemble de la ville de Québec et celles qui concernent un quartier en particulier : le Vieux-Québec. Les échelles diffèrent et l'analyse en est grandement complexifiée. En revanche, il nous semble enrichissant d'observer l'évolution du marché immobilier de la copropriété dans le Vieux-Québec en fonction des secteurs que nous avons délimités et décrits dans l'annexe 1 de ce rapport.

2.4.2 LE MARCHÉ DE LA COPROPRIÉTÉ ET LES DIVERS SECTEURS DU VIEUX-QUÉBEC

Le marché immobilier du Vieux-Québec étant, comme nous le soulignons, très fortement orienté sur la copropriété, cette dernière offre un point de chute idéal pour effectuer des comparaisons entre les secteurs du Vieux-Québec / Haute-Ville, de la place Royale et du « Vieux-Port »¹⁸.

Figures 31-32 : Nombre, prix médians et prix moyens des propriétés vendues dans les secteurs du Vieux-Québec / Haute-Ville, de la place Royale et du Vieux-Port entre 2000 et 2009, par types de propriétés

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Condo - Nb	Haute-Ville	39	43	49	38	42	34	32	25	37	52
	Place Royale	31	23	30	31	24	27	13	27	30	20
	Vieux-Port	5	65	34	76	75	62	35	49	41	59
Uni - Nb	Haute-Ville	6	7	6	8	5	5	5	4	3	5
	Place Royale	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1
	Vieux-Port	0	3	2	1	1	0	0	0	0	0
Loc - Nb	Haute-Ville	15	27	28	36	48	34	43	38	17	37
	Place Royale	1	3	1	0	2	0	4	0	0	3
	Vieux-Port	0	0	3	7	0	2	1	5	1	2

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Condo - Med	Haute-Ville	85000	90000	136000	137500	125300	213515	177500	190000	154000	171750
	Place Royale	86000	83500	85500	120000	158450	150000	189000	183000	220577	255000
	Vieux-Port	78000	78000	86000	147475	165371	139000	132000	157500	182000	183861
Condo - Moy	Haute-Ville	112332	126278	148696	155817	160755	252993	319313	220576	217546	234724
	Place Royale	102133	99739	104120	133145	172090	169026	210564	197511	213772	246850
	Vieux-Port	70200	100064	100453	172585	200229	161006	165737	206860	207640	207151
Uni - Med	Haute-Ville	178491	225000	217500	280000	375000	452500	420000	537500	480000	630000
	Place Royale										
	Vieux-Port		110000								
Uni - Moy	Haute-Ville	212497	279286	190417	276581	396902	448333	455900	506250	491667	466250
	Place Royale	242750					95000			311000	
	Vieux-Port		101667	236000							
Loc - Med	Haute-Ville	160000	165000	175500	160000	157000	224000	175000	268000	350000	500000
	Place Royale		43500					272000			260000
	Vieux-Port			235000	125000				460000		
Loc - Moy	Haute-Ville	176966	240543	212215	207589	251411	259579	393672	329434	431706	607432
	Place Royale		50167			187500		284000			243879
	Vieux-Port		211667	141102		86283		346000		864000	

Source : Registre foncier du Québec. Condo : condominiums ; Uni : propriétés unifamiliales ; Loc : plex et immeubles locatifs.

¹⁸ En l'absence de données suffisantes à cet égard, nous n'avons pu, ici, tenir compte du secteur « Cap-Blanc ».

À l'égard du marché de la copropriété, entre 2000 et 2009, deux phénomènes sont remarquables. En premier lieu, pendant la première partie de la décennie (2000-2005), le prix médian des copropriétés dans le secteur du Vieux-Québec / Haute-Ville connaît un accroissement moyen de 17 %. Ce pourcentage, de loin le plus élevé de tous les secteurs de l'arrondissement historique du Vieux-Québec pour la période visée, révèle une certaine vitalité au niveau du marché immobilier, même si, comme nous le soulignons dans l'annexe de ce rapport, le Vieux-Québec / Haute-Ville doit assumer une baisse marquée de sa population (-9,3 % entre 2001 et 2006), de même que la baisse du revenu médian de cette dernière. Mentionnons aussi que, pour la même période (2000-2005), le secteur du Vieux-Québec / Haute-Ville domine le marché immobilier de l'ensemble de l'arrondissement historique au chapitre de la moyenne des prix médians des copropriétés (131 219 \$ *versus* 113 908 \$ pour le secteur de la place Royale et 115 641 \$ pour le secteur du Vieux-Port).

En deuxième lieu, s'agissant toujours de la copropriété, pendant la deuxième partie de la décennie 2000, il faut noter l'accroissement du marché du secteur de la place Royale. Entre 2006 et 2009, le prix médian des copropriétés de ce secteur augmente, en moyenne, de 15 % et ce, malgré un recul démographique marqué (-12,3 % pour le secteur de la place Royale entre 2006 et 2011). Le marché du Vieux-Québec / Haute-Ville termine, par ailleurs, la période en décroissance (-4 % entre 2006 et 2009). Mentionnons qu'entre 2006 et 2009, le secteur de la place Royale domine le marché immobilier de l'ensemble de l'arrondissement historique au chapitre de la moyenne des prix médians des copropriétés (211 894 \$ *versus* 173 313 \$ pour le secteur du Vieux-Québec / Haute-Ville et 163 840 \$ pour le secteur du Vieux-Port).

Une analyse de modélisation hédonique des valeurs résidentielles permettrait d'expliquer les facteurs qui ont concouru aux deux phénomènes précédemment exposés. À titre prospectif, nous pourrions poser l'hypothèse que la concentration des grands événements dans la Basse-Ville ne semble pas avoir nui à la valeur des copropriétés qui y ont été transigées entre 2000 et 2009¹⁹.

¹⁹ Depuis une décennie, le nombre de jours où se tiennent des événements et des activités dans le Vieux-Québec est en augmentation. Il est particulièrement élevé dans la Basse-Ville, où, en 2010, il y a eu des événements ou des activités presque tous les jours entre le début du mois de juin et la fin du mois d'août. Voir Etienne Berthold, *Le Vieux-Québec en partage*, 2010, p. 58.

Figure 33 : Taux de croissance (prix médians et moyens) des copropriétés pour les secteurs du Vieux-Québec / Haute-Ville, de la place Royale et du Vieux-Port entre 2000 et 2005 et entre 2006 et 2009

Taux de croissance annuel moyen 2000-2005 / 2006-2009													
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	TCAM	2006	2007	2008	2009	TCAM
Condo - Med	Haute-Ville	**	0,06	0,51	0,01	-0,09	0,70	0,17	-0,17	0,07	-0,19	0,12	-0,01
	Place Royale	**	-0,03	0,02	0,40	0,32	-0,05	0,10	0,26	-0,03	0,21	0,16	0,08
	Vieux-Port	**	0,00	0,10	0,71	0,12	-0,16	0,10	-0,05	0,19	0,16	0,01	0,09
Condo - Moy	Haute-Ville	**	0,12	0,18	0,05	0,03	0,57	0,14	0,26	-0,31	-0,01	0,08	-0,07
	Place Royale	**	-0,02	0,04	0,28	0,29	-0,02	0,15	0,25	-0,06	0,08	0,15	0,04
	Vieux-Port	**	0,43	0,00	0,72	0,16	-0,20	0,17	0,03	0,25	0,00	0,00	0,06

Source : Registre foncier du Québec.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen. Condo : condominiums ; Med-Moy : prix médians et moyens.

L'explication des deux phénomènes que nous avons observés successivement dans le Vieux-Québec / Haute-Ville et dans le secteur de la place Royale peut être approfondie en recourant à l'approche par comparable dont le détail se trouve dans l'introduction de ce rapport.

S'agissant du secteur du Vieux-Québec / Haute-Ville, entre mars 1998 et mars 2011, les taux de croissance annuels moyens ont été marqués dans le domaine des copropriétés de construction ancienne. À cet égard, notre corpus nous permet d'examiner tout particulièrement la catégorie des copropriétés à l'horizon limité. Les TCAM des copropriétés à l'horizon limité des étages 1 à 3 qui sont situées dans le triangle formé des rues d'Auteuil, Sainte-Ursule et Sainte-Anne sont particulièrement éloquentes à cet égard. Ils ont augmenté, en moyenne, de 15 %, soit 6 % de plus que les TCAM de l'évaluation municipale (voir figures 34-35-36).

Figure 34 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés de construction ancienne, à l'horizon limité, sans stationnement, dans le triangle formé des rues d'Auteuil, Sainte-Ursule et Sainte-Anne entre mars 1998 et mars 2011

HL SS	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	15%	8%	7%
2e étage	17%	2%	15%
3e étage	14%	6%	8%
4e étage	X	X	X
5e étage	X	X	X
6e étage	X	X	X
7e étage et +	X	X	X

Source : Registre foncier du Québec.

HL SS : Unités de construction ancienne à l'horizon limité, sans stationnement.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen - valeur marchande ; TCAM - E : Taux de croissance annuel moyen - valeur de l'évaluation municipale.

Figure 35 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés de construction ancienne, à l'horizon limité, sans stationnement, dans le quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille entre mars 1998 et mars 2011

HL SS	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	9%	9%	0%
2e étage	9%	9%	0%
3e étage	9%	n.a.	n.a.
4e étage	X	X	X
5e étage	X	X	X
6e étage	X	X	X
7e étage et +	X	X	X

Source : Registre foncier du Québec.

HL SS : Unités de construction ancienne à l'horizon limité, sans stationnement.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen - valeur marchande ; TCAM - E : Taux de croissance annuel moyen - valeur de l'évaluation municipale.

Figure 36 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés de construction ancienne, à l'horizon limité, sans stationnement, dans les secteurs du triangle des rues d'Auteuil, Sainte-Ursule et Sainte-Anne et du quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille entre mars 1998 et mars 2011

HV - HL SS	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	12%	7%	5%
2e étage	13%	5%	8%
3e étage	11%	5%	6%
4e étage	X	X	X
5e étage	X	X	X
6e étage	X	X	X
7e étage et +	X	X	X

Source : Registre foncier du Québec.

HV - HL SS : Total des unités de construction ancienne à l'horizon limité, sans stationnement.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen - valeur marchande ; TCAM - E : Taux de croissance annuel moyen - valeur de l'évaluation municipale.

De leur côté, les TCAM des unités neuves à l'horizon limité, avec stationnement intérieur, que nous avons étudiées (soit celles du 33, rue Saint-Louis et du 15, rue Ferland) ont aussi connu une croissance soutenue (en moyenne de 6 %). Par contre, ils ont augmenté à peine plus rapidement que les TCAM de l'évaluation municipale (+1 %). Plusieurs facteurs sont susceptibles d'expliquer cette situation. Dans le secteur étudié, n'oublions pas qu'il s'agit, d'abord et avant tout, d'un marché immobilier plus restreint que celui des copropriétés de construction ancienne.

Figure 37 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, à l'horizon limité, avec stationnement intérieur, situées au 33, rue Saint-Louis entre mars 1998 et mars 2011

HL N SI	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	X	X	X
2e étage	6%	4%	2%
3e étage	7%	6%	1%
4e étage	6%	8%	-2%
5e étage	4%	8%	-4%
6e étage	6%	6%	0
7e étage et +	X	X	X

Source : Registre foncier du Québec.

HL N SI : Unités neuves à l'horizon limité avec stationnement intérieur.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen - valeur marchande ; TCAM - E : Taux de croissance annuel moyen - valeur de l'évaluation municipale.

Figure 38 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, à l'horizon limité, avec stationnement intérieur, situées au 15, rue Ferland entre mars 1998 et mars 2011

HL N SI	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	8%	5%	3%
2e étage	6%	0	6%
3e étage	X	X	X
4e étage	X	X	X
5e étage	X	X	X
6e étage	X	X	X
7e étage et +	X	X	X

Source : Registre foncier du Québec.

HL N SI : Unités neuves à l'horizon limité avec stationnement intérieur.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen - valeur marchande ; TCAM - E : Taux de croissance annuel moyen - valeur de l'évaluation municipale.

Figure 39 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, à l'horizon limité, avec stationnement intérieur, situées au 33, rue Saint-Louis et 15, rue Ferland entre mars 1998 et mars 2011

HV - HL N SI	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	8%	5%	3%
2e étage	6%	3%	3%
3e étage	7%	6%	1%
4e étage	6%	8%	-2%
5e étage	4%	8%	-4%
6e étage	6%	6%	0%
7e étage et +	X	X	X

Source : Registre foncier du Québec.

HV - HL N SI : Total des unités neuves à l'horizon limité avec stationnement intérieur.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen - valeur marchande ; TCAM - E : Taux de croissance annuel moyen - valeur de l'évaluation municipale.

En ce qui le concerne, le phénomène de la croissance du marché des copropriétés dans le secteur de la place Royale paraît s'appuyer, en grande partie, sur les copropriétés neuves. À cet égard, les nombreuses données du 125, rue Dalhousie et du 76, rue Dalhousie, dont nous expliquons la teneur dans l'annexe de ce rapport, sont instructives.

Entre mars 1998 et mars 2011, on y constate des TCAM élevés. Ceux-ci dépassent les 10 % dans le cas des unités de coin, avec stationnement intérieur, qui sont situées aux étages supérieurs (4 et +) des deux bâtiments.

Figure 40 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, de coin et à l'horizon limité, avec stationnement intérieur, situées au 125, rue Dalhousie entre mars 1998 et mars 2011

C SI	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	X	n.a.	n.a.
2e étage	7%	n.a.	n.a.
3e étage	8%	n.a.	n.a.
4e étage	10%	n.a.	n.a.
5e étage	10%	n.a.	n.a.
6e étage	19%	n.a.	n.a.
7e étage et +			

HL SI	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	X	n.a.	n.a.
2e étage	5%	n.a.	n.a.
3e étage	15%	n.a.	n.a.
4e étage	8%	n.a.	n.a.
5e étage	8%	n.a.	n.a.
6e étage	6%	n.a.	n.a.
7e étage et +	X	X	X

Source : Registre foncier du Québec.

C SI : Unités neuves de coin avec stationnement intérieur.

HL SI : Unités neuves à l'horizon limité avec stationnement intérieur.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen - valeur marchande ; TCAM - E : Taux de croissance annuel moyen - valeur de l'évaluation municipale.

Figure 41 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, de coin et à l'horizon limité, avec stationnement intérieur, situées au 76, rue Dalhousie entre mars 1998 et mars 2011

C SI	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	10%	3%	7%
2e étage	14%	10%	4%
3e étage	11%	6%	5%
4e étage	8%	4%	4%
5e étage	9%	6%	3%
6e étage	X	X	X
7e étage et +	X	X	X

HL SI	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	8%	7%	1%
2e étage	9%	4%	5%
3e étage	6%	7%	-1%
4e étage	7%	22%	-15%
5e étage	7%	7%	0%
6e étage	X	X	X
7e étage et +	X	X	X

Source : Registre foncier du Québec.

C SI : Unités neuves de coin avec stationnement intérieur.

HL SI : Unités neuves à l'horizon limité avec stationnement intérieur.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen - valeur marchande ; TCAM - E : Taux de croissance annuel moyen - valeur de l'évaluation municipale.

Figure 42 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, de coin et à l'horizon limité, avec stationnement intérieur, situées au 125, rue Dalhousie et au 76, rue Dalhousie entre mars 1998 et mars 2011

BV1 C SI	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	1%	n.a.	n.a.
2e étage	9%	n.a.	n.a.
3e étage	8%	n.a.	n.a.
4e étage	11%	n.a.	n.a.
5e étage	1%	n.a.	n.a.
6e étage	19%	n.a.	n.a.
7e étage et +	X	X	X
BV1 HL SI	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	8%	7%	1%
2e étage	9%	n.a.	n.a.
3e étage	1%	n.a.	n.a.
4e étage	8%	n.a.	n.a.
5e étage	7%	n.a.	n.a.
6e étage	5%	n.a.	n.a.
7e étage et +	X	X	X

Source : Registre foncier du Québec.

BV1 C SI : Total des unités neuves de coin avec stationnement intérieur.

BV1 HL SI : Total des unités neuves à l'horizon limité avec stationnement intérieur.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen - valeur marchande ; TCAM - E : Taux de croissance annuel moyen - valeur de l'évaluation municipale.

En guide de comparaison, si l'on se rapporte aux données du 165, rue Marché-Finlay, les copropriétés situées dans des constructions anciennes affichent, entre mars 1998 et mars 2011, des TCAM qui ne dépassent pas les 7 %, qu'il s'agisse d'unités de 600 pieds carrés et plus ou encore de studios.

Figure 43 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés de construction ancienne, de coin, avec stationnement intérieur, situées au 165, rue Marché-Finlay entre mars 1998 et mars 2011

C SI	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	X	X	X
2e étage	9%	1%	8%
3e étage	8%	0	8%
4e étage	5%	5%	0%
5e étage	X	X	X
6e étage	X	X	X
7e étage et +			
C SI Studio	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	X	X	X
2e étage	5%	18%	-13%
3e étage	7%	6%	1%
4e étage	X	X	X
5e étage	X	X	X
6e étage	X	X	X
7e étage et +	X	X	X

Source : Registre foncier du Québec.

C SI : Unités de coin, de construction ancienne avec stationnement intérieur.

C SI Studio : Unités de coin, de construction ancienne avec stationnement intérieur, studio.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen - valeur marchande ; TCAM - E : Taux de croissance annuel moyen - valeur de l'évaluation municipale.

Figure 44 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés de construction ancienne, à l'horizon limité, avec stationnement intérieur, situées au 165, Marché-Finlay entre mars 1998 et mars 2011

HL SI	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	X	X	X
2e étage	X	X	X
3e étage	7%	0	7
4e étage	7%	2%	5
5e étage	X	X	X
6e étage	X	X	X
7e étage et +	X	X	X

HL SI Studio	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	X	X	X
2e étage	8%	7%	1
3e étage	7%	6%	1
4e étage	13%	8%	5
5e étage	X	X	X
6e étage	X	X	X
7e étage et +	X	X	X

Source : Registre foncier du Québec.

HL SI : Unité de construction ancienne à l'horizon limité, avec stationnement intérieur.

HL SI Studio : Unité de construction ancienne à l'horizon limité, avec stationnement intérieur, studio.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen - valeur marchande ; TCAM - E : Taux de croissance annuel moyen - valeur de l'évaluation municipale.

Il est à noter que, pour la période étudiée, dans l'autre secteur du Vieux-Québec / Basse-Ville, soit le secteur du Vieux-Port, la croissance du marché immobilier des copropriétés neuves paraît moins dynamique que celle des copropriétés situées dans des bâtiments de construction ancienne. Selon les comparables que nous avons étudiés, les TCAM des copropriétés neuves du 107, Quai Saint-André et du 170, rue Saint-Paul sont inférieurs à ceux des copropriétés de construction ancienne situées sur la rue Saint-Nicolas et au 117, Quai Saint-André.

Figure 45 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, l'horizon limité et de coin, avec stationnement intérieur, situées au 107, Quai Saint-André entre mars 1998 et mars 2011

HL SI	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	0%	0%	0%
2e étage	-1%	0%	-1%
3e étage	13%	n.a.	n.a.
4e étage	5%	n.a.	n.a.
5e étage	X	X	X
6e étage	X	X	X
7e étage et +	X	X	X
C SI	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	6%	n.a.	n.a.
2e étage	7%	0%	7%
3e étage	X	X	X
4e étage	2%	6%	-4%
5e étage	2%	11%	-9%
6e étage	X	X	X
7e étage et +	X	X	X

Source : Registre foncier du Québec.

C SI : Unités neuves de coin avec stationnement intérieur.

HL SI : Unités neuves à l'horizon limité avec stationnement intérieur.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen - valeur marchande ; TCAM - E : Taux de croissance annuel moyen - valeur de l'évaluation municipale.

Figure 46 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, l'horizon limité et de coin, avec stationnement intérieur, situées au 170, rue Saint-Paul entre mars 1998 et mars 2011

HL SI	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	X	X	X
2e étage	X	X	X
3e étage	7%	n.a.	n.a.
4e étage	6%	n.a.	n.a.
5e étage	X	X	X
6e étage	X	X	X
7e étage et +	X	X	X
C SI	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	5%	n.a.	n.a.
2e étage	10%	n.a.	n.a.
3e étage	X	X	X
4e étage	X	X	X
5e étage	6%	n.a.	n.a.
6e étage	X	X	X
7e étage et +	X	X	X

Source : Registre foncier du Québec.

C SI : Unités neuves de coin avec stationnement intérieur.

HL SI : Unités neuves à l'horizon avec stationnement intérieur.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen - valeur marchande ; TCAM - E : Taux de croissance annuel moyen - valeur de l'évaluation municipale.

Figure 47 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés neuves, l'horizon limité et de coin, avec stationnement intérieur, situées au 107, Quai Saint-André et au 170, rue Saint-Paul entre mars 1998 et mars 2011

BV2 C SI	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	5%	n.a.	n.a.
2e étage	8%	n.a.	n.a.
3e étage	X	X	X
4e étage	2%	6%	-4%
5e étage	5%	n.a.	n.a.
6e étage	X	X	X
7e étage et +	X	X	X
BV 2 HL SI	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	5%	n.a.	n.a.
2e étage	-1%	0	-1%
3e étage	8%	n.a.	n.a.
4e étage	8%	n.a.	n.a.
5e étage	X	X	X
6e étage	X	X	X
7e étage et +	X	X	X

Source : Registre foncier du Québec.

BV2 C SI : Total des unités neuves de coin avec stationnement intérieur.

BV2 HL SI : Total des unités neuves à l'horizon limité avec stationnement intérieur.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen - valeur marchande ; TCAM - E : Taux de croissance annuel moyen - valeur de l'évaluation municipale.

Figure 48 : Taux de croissance annuels moyens (valeur marchande/TCAM et évaluation municipale/TCAM-E) des copropriétés de construction ancienne, l'horizon limité et de coin, sans stationnement, situées au 117, Quai Saint-André et sur la rue Saint-Nicolas entre mars 1998 et mars 2011

BV2 HL SS	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	7%	2%	5%
2e étage	8%	3%	5%
3e étage	6%	5%	6%
4e étage	11%	4%	7%
5e étage	8%	1%	7%
6e étage	10%	7%	3%
7e étage et +	X	X	X
BV2 C SS	TCAM	TCAM-E	TCAM P/R TCAM-E
1er étage	10%	1%	9%
2e étage	6%	7%	-1%
3e étage	6%	4%	2%
4e étage	9%	5%	4%
5e étage	9%	7%	2%
6e étage	6%	3%	3%
7e étage et +	X	X	X

Source : Registre foncier du Québec.

BV2 HL SS : Total des unités de construction ancienne à l'horizon limité, sans stationnement.

BV2 C SS : Total des unités de coin, de construction ancienne, sans stationnement.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen - valeur marchande ; TCAM - E : Taux de croissance annuel moyen - valeur de l'évaluation municipale.

Annexe I :

Les secteurs délimités aux fins de l'approche par comparable et leurs caractéristiques

Ainsi que nous l'avons mentionné plus haut, nous avons cherché à constituer des secteurs homogènes (du moins le plus que possible) sur le plan des caractéristiques des bâtiments et des facteurs de localisation, d'une part, mais qui puissent rendre compte de la diversité de l'arrondissement historique du Vieux-Québec, d'autre part. En l'absence de données suffisantes concernant le secteur du Cap-Blanc, notre analyse s'est concentrée uniquement sur le Vieux-Québec / Haute-Ville et sur le Vieux-Québec / Basse-Ville (c'est-à-dire les secteurs de la place Royale et du Vieux-Port).

Dans le Vieux-Québec / Haute-Ville, nous avons étudié les secteurs suivants : 1- le triangle formé des rues D'Auteuil, Sainte-Ursule et Sainte-Anne ; 2- le bâtiment du 33, rue Saint-Louis ; 3- le secteur compris dans le quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille. Dans le Vieux-Québec / Basse-Ville, nous avons étudié les secteurs suivants : 1- les propriétés de la rue Saint-Nicolas ; 2- les 107 et 117, rue Quai Saint-André et le 170, rue Saint-Paul ; 3- le 76, rue Dalhousie et le 125, rue Dalhousie ; 4- les propriétés de la rue Saint-Pierre et le 165, rue du Marché-Finlay. En fonction de l'objectif poursuivi par le présent rapport, nous accompagnons la description des secteurs retenus de quelques données socio-économiques en perspective historique, sans toutefois proposer une relation causale entre l'évolution du marché immobilier et celle du profil socio-économique des populations des secteurs à l'étude.

Figure 49 : Répartition des unités transigées à plus d'une reprise dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec entre le mois de mars 1998 et le mois de mars 2011 : détail sur le secteur intra-muros



Nous remercions le département de géographie de l'Université Laval d'avoir mis à notre disposition la présente cartographie.

Le Vieux-Québec intra-muros : données socio-économiques en perspective historique

Le secteur intra-muros de l'arrondissement historique du Vieux-Québec s'est considérablement transformé depuis une soixante d'années. Sur le plan démographique, entre 1951 et 2011, il a perdu 37,8 % de sa population, et 12 % en proportion de la population totale du Vieux-Québec. La population du secteur est moins familiale qu'il y a un demi-siècle. En 2006, 64 % des familles de recensement du Vieux-Québec intra-muros n'avaient pas d'enfants à la maison. Sur le plan de l'emploi, entre 1951 et 2006, en proportion de sa population résidente salariée, le Vieux-Québec/Haute-Ville a augmenté sa part dans les domaines des affaires, de l'administration et de la gestion (23,2 %) ainsi que dans les professions libérales et techniques (5,3 %). Par contre, à l'image des trois autres secteurs de recensement de l'arrondissement historique, il a connu un recul dans les professions de la vente et dans le domaine des services. En ce qui le concerne, le revenu des salariés résidant dans le secteur intra-muros est à la baisse. En 1951, le revenu médian (net) d'un résidant masculin du secteur du Vieux-

Québec/Haute-Ville était de 1 715 \$, soit 60,25 \$ de plus que la moyenne des autres secteurs de recensement du Vieux-Québec. En 2006, ce revenu se situait à 25 187 \$ (7 924 \$ de moins que la moyenne des revenus médians, nets, des résidents masculins du Vieux-Québec)²⁰.

Figure 50 : Évolution de la population du secteur intra-muros de l'arrondissement historique de Québec entre 1951 et 2011

	1951	1961	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011
Intra-muros	6647	6561	3787	3453	3525	3226	2945	3159	2864	2512
Variation %		-1,3%	-42,3%	-8,8%	2,1%	-8,5%	-8,7%	7,3%	-9,3%	-12,3%

Source : Statistique Canada, *Recensements du Canada*, 1951, 1961, 1976, 1981, 1986, 1991, 1996, 2001, 2006, 2011.

Le triangle formé des rues D'Auteuil, Sainte-Ursule et Sainte-Anne

En 2006, le triangle formé des rues D'Auteuil, Sainte-Ursule et Sainte-Anne se situait dans une aire de diffusion (AD) abritant 615 individus, soit 22 % de la population totale du secteur intra-muros. Il s'agissait, en majorité, de personnes âgées entre 20 et 44 ans (54 %). Cette population comprenait, au total, 375 ménages dont 250 (67 %) ménages non-familiaux. Il s'agissait d'une population très scolarisée, 340 individus (48 %) détenant un diplôme universitaire. Le revenu moyen s'élevait à 33 220 \$, alors que le revenu médian s'élevait à 18 658 \$, c'est-à-dire 2 960 \$ de moins que pour l'ensemble de la portion intra-muros (21 618 \$). En ce qui le concerne, le parc immobilier comprenait 380 logements privés occupés dont 310 étaient loués et 70 possédés. Au début de l'année 2010, selon les données du rôle d'évaluation, le parc immobilier, majoritairement dévolu à des usages résidentiels (résidentiel deux unités de logement et + / basse densité, résidentiel trois ou quatre étages / haute densité, Unifamilial isolé / basse densité et copropriétés divises), avait une valeur moyenne de 417 011,10 \$ (total), dont 118 544,61 \$ (terrains) et 352 466,49 \$ (bâtiments). La date de construction moyenne des bâtiments de la zone est 1880.

Dans cette zone, notre corpus a été constitué de 41 transactions impliquant des condominiums.

²⁰ Ces informations proviennent de : Etienne Berthold, *Le Vieux-Québec en partage*, 2010.

Figure 51 : Nombre de transactions dans les bâtiments à l'étude dans le triangle formé des rues D'Auteuil, Sainte-Ursule et Sainte-Anne entre mars 1998 et mars 2011



Figure 52 : Période de construction des bâtiments à l'étude dans le triangle formé des rues D'Auteuil, Sainte-Ursule et Sainte-Anne

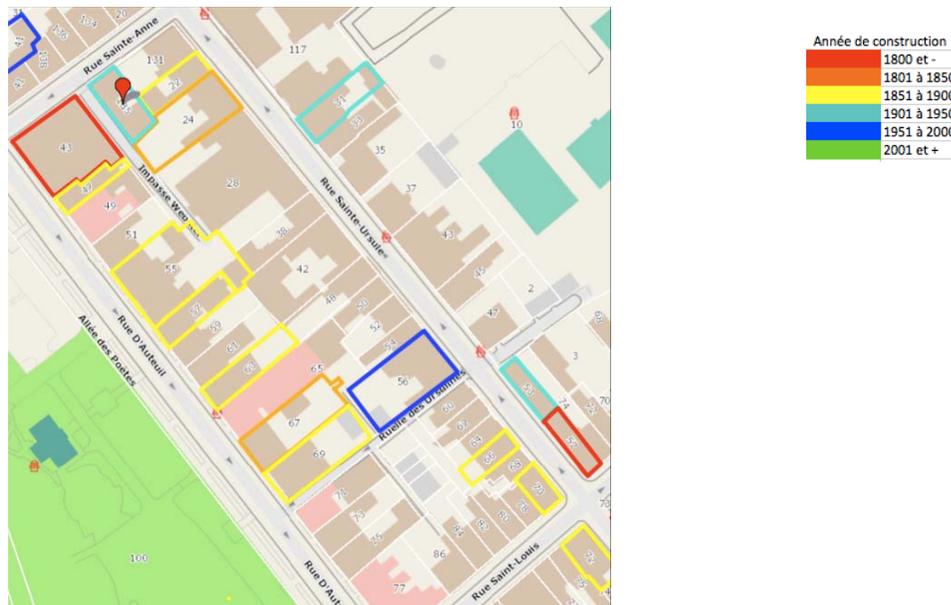


Figure 53 : Matériaux de construction des bâtiments à l'étude dans le triangle formé des rues D'Auteuil, Sainte-Ursule et Sainte-Anne



Source : Ville de Québec, Carte interactive.

Sur le plan des facteurs de localisation, depuis plusieurs années, ce secteur est dominé par l'attractivité qu'exerce l'édifice de l'Assemblée nationale, de même que par les espaces verts qui le ceignent, notamment la Citadelle au sud et l'Esplanade à l'ouest, qui a été mise en valeur de belle façon par les travaux menés conjointement par la Commission de la Capitale nationale du Québec et la Ville de Québec en 2005²¹.



Le Soleil, 5 avril 1997, F23.



Le Soleil, 1er novembre 2008, M3.

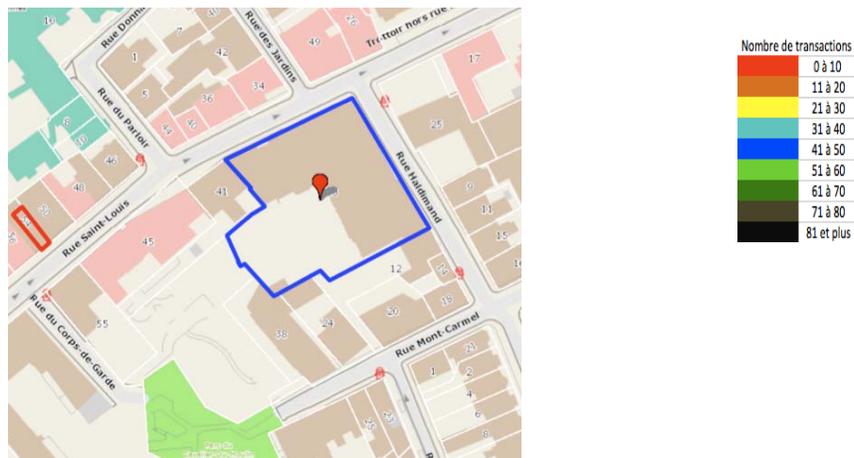
²¹ <http://www.capitale.gouv.qc.ca/realisations/colline-parlementaire/rue-d-auteuil.html>. (site consulté en février 2013).

Le bâtiment du 33, rue Saint-Louis

Le bâtiment sis au 33, rue Saint-Louis, que nous avons retenu pour le contraste que son jeune âge (1998) et que ses matériaux de construction (béton) permettaient d'établir avec le corpus immobilier de la zone précédemment étudiée, comporte 61 logements détenus en copropriété. En 2010, selon les données du rôle d'évaluation, cet immeuble de sept étages était évalué, au total, à 25 914 800 \$. Au début de l'année 2010, 15 propriétaires ne résidaient pas en permanence dans leur unité. L'analyse des mouvements de propriété au 33, rue Saint-Louis entre les années 1998 et 2010 démontre que l'activité immobilière se situe surtout entre les niveaux 2 et 4, alors qu'entre les niveaux 5 et 7, les mouvements de propriété sont moins fréquents.

Dans cette zone, notre corpus a été constitué de 38 transactions impliquant des condominiums.

Figure 54 : Nombre de transactions au 33, rue Saint-Louis entre mars 1998 et mars 2011



Source : Ville de Québec, Carte interactive.

L'ART DE VIVRE
AU VIEUX-QUÉBEC
SE CONCRÉTISE
SUR L'ÎLOT MONT-CARMEL



De plus en plus une réalité...
nos condos neufs exceptionnels
à deux pas du Château Frontenac!
Des résidences de 1, 2 et 3 chambres
et des penthouses à partir de 115 000!
taxes incluses
Des espaces privés de stationnement
intérieur et un vaste stationnement
intérieur public pour vos invités

- ✓ CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES DE 100 % POUR 3 ANS
- ✓ AUCUN FRAIS DE CONDO JUSQU'EN MARS 1998
- ✓ TAUX HYPOTHÉCAIRES PROTÉGÉS POUR UN AN
- ✓ FRAIS DE NOTAIRE ET D'ÉVALUATION GRATUITS

LES MAISONS
DE
BEAUCOURS

VOICI ENFIN L'OCCASION
EXTRAORDINAIRE QUE
VOUS ATTENDIEZ POUR
VOUS INSTALLER DANS
LE VIEUX-QUÉBEC

CONDOMINIUM
ÎLOT MONT-CARMEL

MAINTENANT EN CONSTRUCTION

LIVRAISON DÈS SEPTEMBRE 1997

Sur le plan socio-économique, le 33, rue Saint-Louis se trouve dans une aire de diffusion (AD) différente de celle du triangle formé des rues D'Auteuil, Sainte-Ursule et Sainte-Anne.

Parmi les facteurs de localisation susceptibles d'exercer une attraction sur le secteur, le plus connu est certainement le Château Frontenac. Les promoteurs du projet « Les maisons de Beaucours » (33, rue Saint-Louis) y réfèrent déjà en 1997, au moment de la pré-vente des unités de la copropriété.

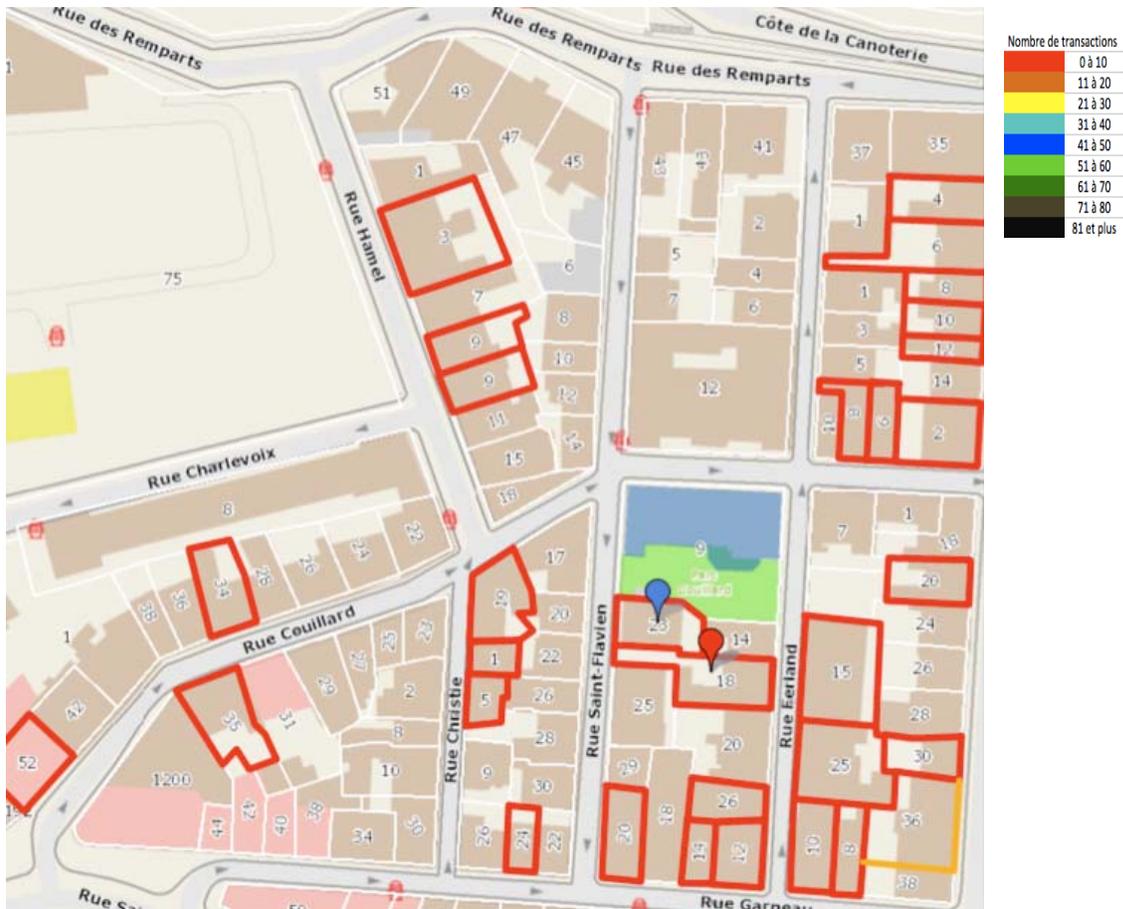
En 2006, l'aire comprenait 493 résidents permanents dont 50 % étaient âgés entre 45 et 74 ans. Elle comportait 260 ménages parmi lesquels 170 non-familiaux (65 %). Le parc immobilier de l'AD était constitué de 265 logements privés occupés, dont 200 étaient loués.

Le secteur compris dans le quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille

Le secteur compris dans le quadrilatère formé des rues Garneau au sud, Des Remparts au nord, Hamel à l'ouest et Sainte-Famille à l'est, constitue la deuxième zone de notre étude dans la portion intra-muros de l'arrondissement historique du Vieux-Québec. Sur le plan statistique, il s'agit, en soi, d'une aire de diffusion. En 2006, la population de cette AD (661 résidents permanents, soit 23 % de l'ensemble de l'intra-muros) était composée à 61 % de personnes âgées entre 20 et 49 ans. Elle comprenait 405 ménages dont 275 ménages non-familiaux. Il s'agissait d'une population très scolarisée, 340 individus (51 %) détenant un diplôme universitaire. Le revenu moyen de l'AD s'élevait à 41 521 \$, et le revenu médian s'élevait à 31 834 \$, ce qui constituait, de loin, le revenu médian le plus élevé du secteur intra-muros. En 2006, le parc immobilier de cette AD comportait 405 logements privés occupés dont 305 logements loués. Au début de l'année 2010, selon les données du rôle d'évaluation, ce parc, majoritairement dévolu à des usages résidentiels (résidentiel trois ou quatre étages / haute densité, résidentiel deux unités de logement et + / basse densité, Unifamilial isolé / basse densité, copropriétés divises, commerces un ou deux étages / basse densité), avait une valeur d'évaluation moyenne de 556 788 \$ (total), soit de 99 809 \$ (terrains) et de 456 979 \$ (bâtiments). La date de construction moyenne des bâtiments de l'AD est 1873.

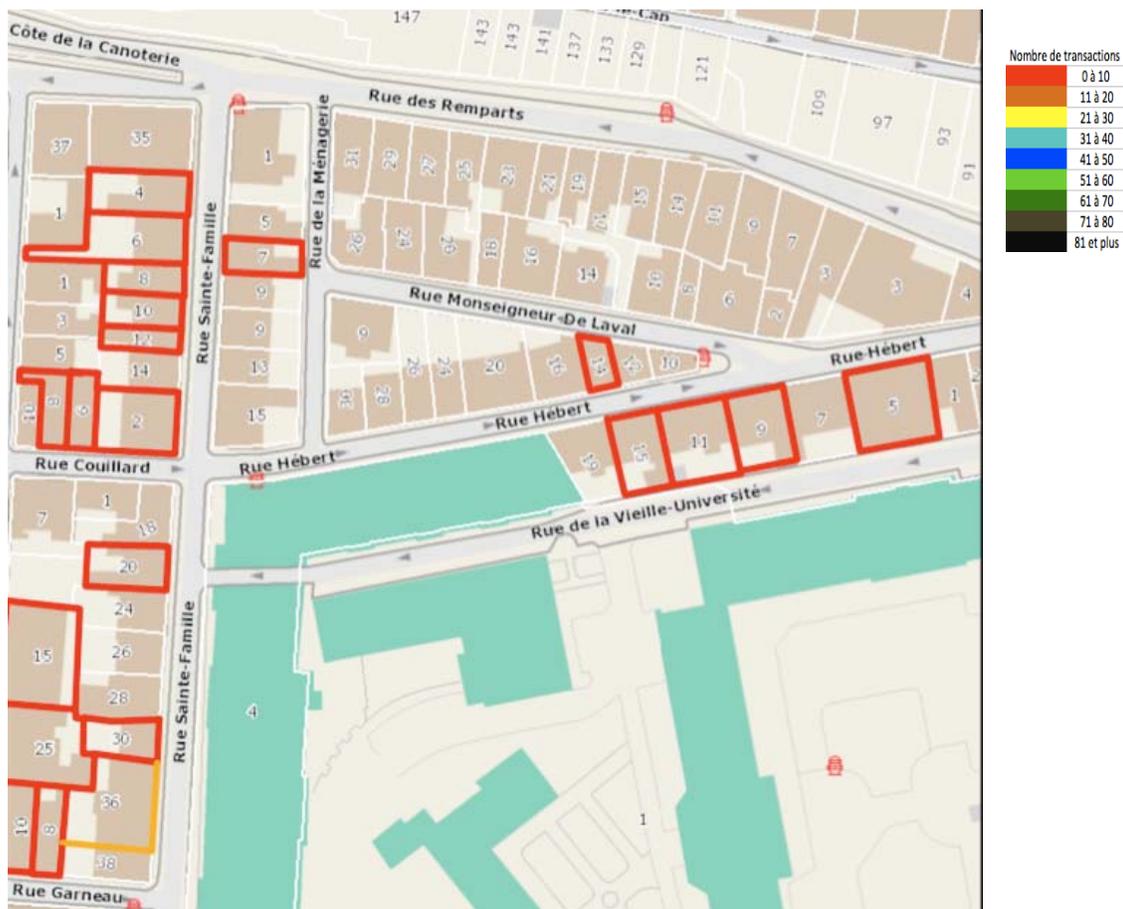
Dans cette zone, notre corpus a été constitué de 56 transactions impliquant des condominiums.

Figure 55 : Nombre de transactions dans les bâtiments à l'étude dans le secteur compris dans le quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille entre mars 1998 et mars 2011 (I)



Source : Ville de Québec, Carte interactive.

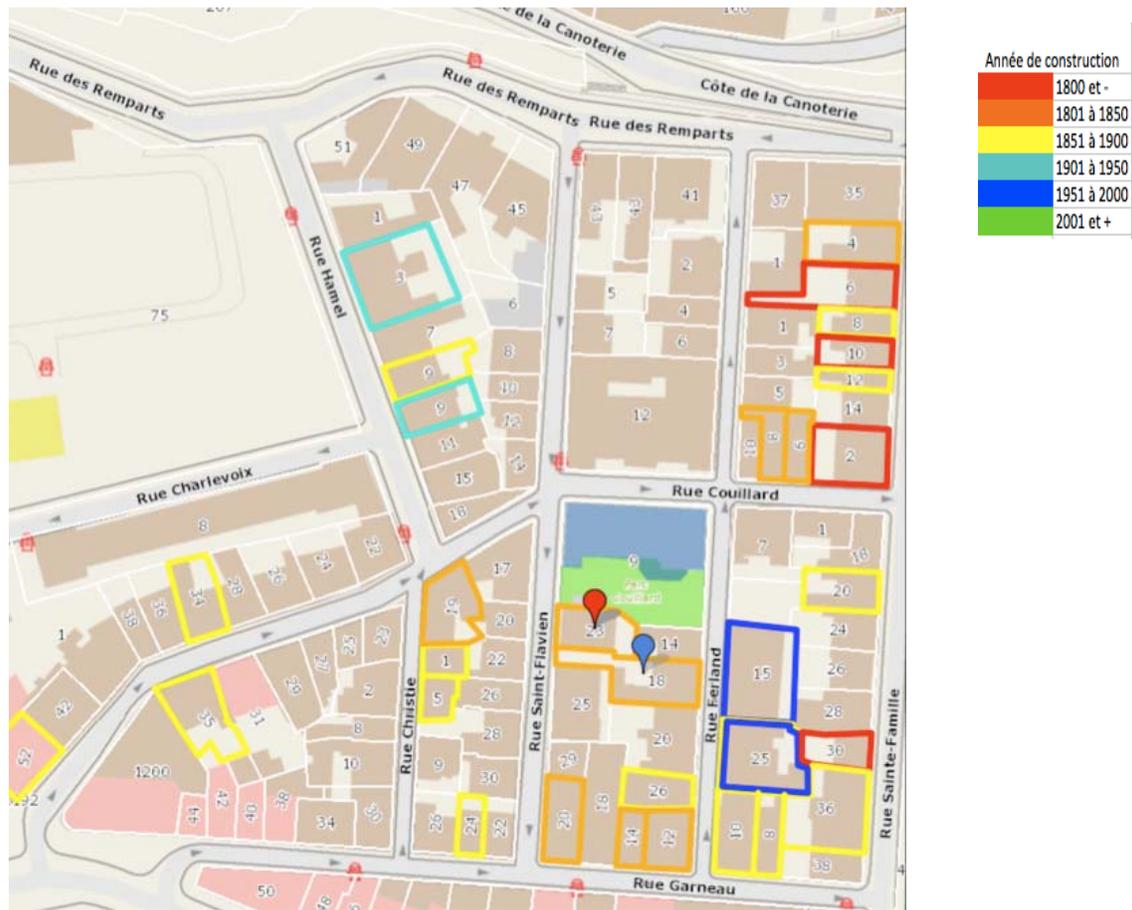
Figure 56 : Nombre de transactions dans les bâtiments à l'étude dans le secteur compris dans le quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille (II)



Source : Ville de Québec, Carte interactive.

Le tracé archaïque des rues Couillard et Garneau au sud, le monolithisme du Séminaire de Québec à l'est et la relative uniformité des hauteurs des bâtiments contribuent à donner au secteur l'impression d'un petit îlot reclus sur lui-même que l'on appelle communément « quartier latin », une expression qui, jusqu'aux années 1960, était fréquemment employée pour désigner l'ensemble du Vieux-Québec. Incidemment, sur le plan des facteurs de localisation, la rue des Remparts jouit d'un avantage comparatif de taille par rapport à ses voisines : la vue sur le fleuve que lui confère le promontoire naturel de la falaise. En l'absence de données adéquates, nous n'avons pas pu analyser les transactions survenues sur cette rue.

Figure 57 : Période de construction des bâtiments à l'étude dans le secteur compris dans le quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille (I)



Source : Ville de Québec, Carte interactive.

Figure 58 : Période de construction des bâtiments à l'étude dans le secteur compris dans le quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille (II)



Source : Ville de Québec, Carte interactive.

Figure 59 : Matériaux de construction des bâtiments à l'étude dans le secteur compris dans le quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille (I)



Source : Ville de Québec, Carte interactive.

Figure 60 : Matériaux de construction des bâtiments à l'étude dans le secteur compris dans le quadrilatère formé des rues Garneau, Des Remparts, Hamel et Sainte-Famille (II)



Source : Ville de Québec, Carte interactive.

Le Vieux-Québec/Basse-Ville

Le secteur du « Vieux-Port »

Figure 61 : Répartition des unités transigées à plus d'une reprise dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec entre le mois de mars 1998 et le mois de mars 2011 : détail sur le secteur du « Vieux-Port »



Réalisation : Département de géographie, Université Laval, 2012.

Nous remercions le département de géographie de l'Université Laval d'avoir mis à notre disposition la présente cartographie.

Le Vieux-Québec/Basse-Ville : données socio-économiques en perspective historique

Les informations suivantes concernant le Vieux-Québec/Basse-Ville sont extraites des données de la statistique fédérale, sur la base des secteurs de recensement 2/25 et 3/24. À un niveau d'ensemble, entre 1951 et 2006, le secteur de la place Royale (2/25) a subi une légère perte de sa population totale, en proportion de la population totale du Vieux-Québec (-0,8 %). Entre 1986 et 2006, sa population a fait un bond de 62 %, puis entre 2006 et 2011, à l'image du secteur intra-muros, elle a chuté de 12,3 %.

Entre 1951 et 2006, la population du secteur de la place Royale âgée de 0 à 19 ans a diminué de façon drastique. À l'encontre, le groupe des 25-44 ans y a pris de l'importance, surtout après le début des années 1980.

Entre 1951 et 1976, le secteur a perdu des familles. Puis, à compter du début des années 1980, il en a regagnées. En 2006, il comptait 260 familles de recensement. Cependant, le nombre de familles qui déclaraient ne pas avoir d'enfants à la maison est élevé : 190 (73 % du total des familles de recensement du secteur). Lorsque les familles déclaraient des enfants à la maison, ceux-ci ne dépassaient pas le nombre (rarissime) de trois.

Au niveau de la structure occupationnelle, le secteur de la place Royale a perdu une grande proportion d'ouvriers, de travailleurs de métiers et de travailleurs reliés au domaine du transport, mais on y a constaté, entre autres, la montée des professions

libérales et techniques ainsi que des professions reliées aux affaires, à l'administration et à la gestion, qui employaient respectivement 38,6 % et 24,7 % plus de résidents salariés du secteur en 2006 qu'en 1951. Les transformations repérées dans la structure occupationnelle se sont reflétées finalement au chapitre du revenu, qui a connu une hausse spectaculaire. En 1951, le revenu médian (net) d'un résident masculin du secteur de la place Royale était de 1 607 \$, soit environ 50 \$ de moins que la moyenne des revenus médians (nets) des résidents masculins de l'ensemble du Vieux-Québec. En 2006, ce revenu s'élevait à 41 044 \$. À cet égard, en 2006, le secteur de la place Royale se situait au tout premier rang des secteurs de recensement des quartiers centraux de la ville de Québec, devant le secteur 11/5 du quartier Montcalm où le revenu médian (net) d'un résident masculin s'élevait à 40 435 \$.

En ce qui le concerne, le secteur de recensement 3/24, autrefois appelé « secteur du Palais » et que l'on appelle aujourd'hui « Vieux-Port », a augmenté sa population totale de 10 % entre 1951 et 2006, par rapport à la population totale du Vieux-Québec. Cette hausse a été particulièrement manifeste entre 1986 et 2006. Entre 2006 et 2011, la population du secteur a augmenté d'un maigre 1,3 %. Au niveau de la répartition de la population en fonction des groupes d'âge qui la composent, entre 1951 et 2006 le secteur a augmenté sa part des 25-44 ans (14,6 %).

En grande partie en vertu de la remontée effectuée à compter des années 1980, le secteur comportait une plus grande population familiale en 2006 qu'en 1951. En 2006, on y retrouvait 180 familles de recensement. Du nombre, 110 déclaraient ne pas avoir d'enfants à la maison (soit 61 % de la moyenne des familles de recensement du secteur). Lorsque les familles de recensement déclaraient avoir des enfants à la maison, ceux-ci ne dépassaient généralement pas le nombre de deux.

Entre 1951 et 2006, en proportion de sa population résidente salariée, le secteur du « Vieux-Port » a assisté à une augmentation significative du nombre de professions reliées aux domaines des affaires, de l'administration et de la gestion (25,9 %) et du nombre de professions libérales et techniques (23,3 %). Finalement, comme nous l'avons constaté dans le secteur de la place Royale, il s'est produit, dans le secteur du « Vieux-Port », une hausse notable du revenu. En 1951, le revenu médian (net) d'un résident masculin du secteur du Palais n'était que de 1 389 \$, comparativement à 1 654,75 \$ pour l'ensemble du Vieux-Québec. En 2006, ce chiffre atteignait 37 520 \$. Cela plaçait le secteur « du Vieux-Port » au quatrième rang de tous les secteurs de recensement des quartiers centraux de la ville de Québec, après le secteur de la place Royale (41 044 \$), ainsi que les secteurs 11/5 (40 435 \$) et 14/3 (39 158 \$) du quartier Montcalm, et loin devant la moyenne des revenus médians (nets) des résidents masculins de l'ensemble du Vieux-Québec (33 161 \$).

C'est ainsi que l'on a pu parler de « gentrification » pour caractériser l'évolution du Vieux-Québec/Basse-Ville, particulièrement du secteur de la place Royale, depuis un demi-siècle²².

Figure 62 : Évolution de la population du Vieux-Québec/Basse-Ville entre 1951 et 2011

Secteur	1951	1961	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011
Place Royale	1854	1572	488	427	540	722	812	905	876	768
Variation %		-15,2%	-69,0%	-12,5%	26,5%	33,7%	12,5%	11,5%	-3,2%	-12,3%
Vieux-Port	746	677	294	203	320	545	610	814	896	908
Variation %		-9,2%	-56,6%	-31,0%	57,6%	70,3%	11,9%	33,4%	10,1%	1,3%

Source : Statistique Canada, *Recensements du Canada*, 1951, 1961, 1976, 1981, 1986, 1991, 1996, 2001, 2006, 2011.

Les mutations socio-économiques caractéristiques du Vieux-Québec/Basse-Ville au cours des dernières décennies s'observent également au sein du parc immobilier. Pour diverses raisons, surtout l'état avancé de délabrement de nombreux bâtiments²³, ce dernier s'est considérablement transformé depuis une vingtaine d'années. En 1966, la date de construction moyenne des bâtiments du Vieux-Québec/Basse-Ville était 1866²⁴, alors qu'en 2010, elle était 1900 (+ 34 ans).

D'ouest en est, les zones à l'étude dans le Vieux-Québec/Basse-Ville sont les suivantes : 1- les propriétés de la rue Saint-Nicolas ; 2- le 107, rue Quai Saint-André, le 117, rue Quai Saint-André et le 170, rue Saint-Paul ; 3- le 76, rue Dalhousie et le 125, rue Dalhousie ; 4- Le 165, rue du Marché-Finlay et la rue Saint-Pierre.

Les propriétés de la rue Saint-Nicolas

En compagnie des rues Vaisseaux-du-Roi et Saint-Paul, la rue Saint-Nicolas enclave un îlot urbain auquel elle a donné son nom : l'îlot Saint-Nicolas. La rue Saint-Nicolas en tant que telle comporte des bâtiments dont la date de construction moyenne est 1912. En 2010, la valeur d'évaluation imposable totale des bâtiments de la rue était de 7 318 400 \$. La majorité de ceux-ci étaient dévolus à des usages résidentiels (copropriétés divisées), ainsi qu'à de l'équipement public de proximité, un fort contraste par rapport au milieu des années 1960, alors qu'on retrouvait, sur la rue Saint-Nicolas, une dizaine de commerces (dont la moitié étaient affectés à la restauration) et autant de

²² Luc Pellerin, *Les copropriétés en condominium et l'embourgeoisement du secteur Vieux-Québec/Basse-Ville : une étude de cas*, Mémoire M.A., Faculté des sciences sociales, Université Laval, 1988.

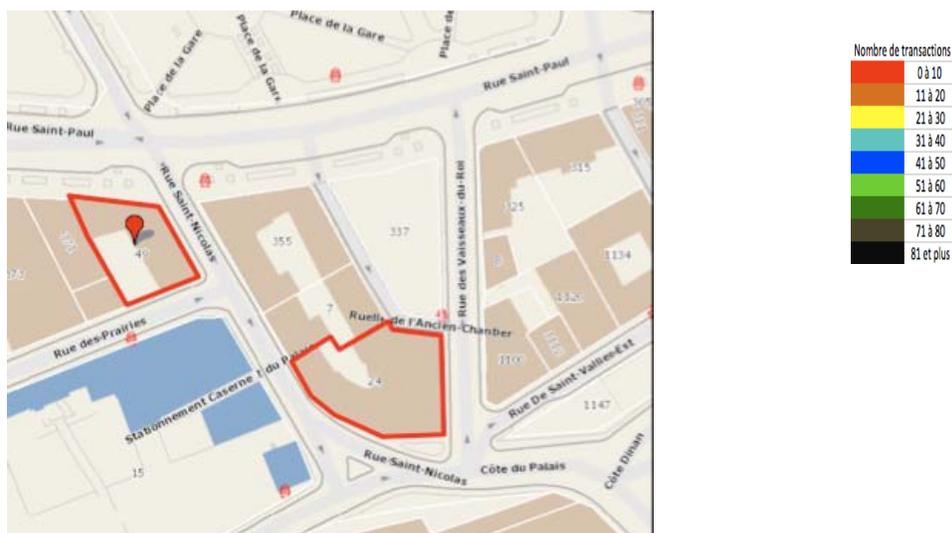
²³ Voir : Urbatique, *Inventaire sociologique : Vieux-Québec*, Québec, Urbatique Inc., 1970, 272 p.

²⁴ Cette information a été établie sur la base des fiches analytiques préparées par la firme Urbatique Inc., en 1967-1968, qui sont conservées au centre de documentation du service de l'Aménagement du territoire de la Ville de Québec.

logements. Sur le plan socio-économique, la rue se trouve dans le secteur de recensement 24, soit le secteur du « Vieux-Port ». En 2010, 61 % (11/18) des propriétaires d'unités à usage résidentiel étaient des propriétaires non-résidents.

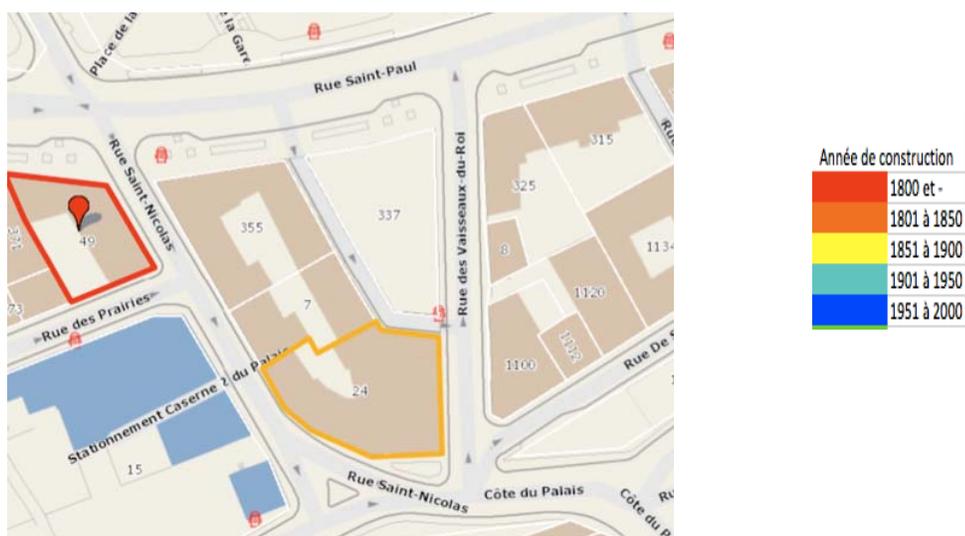
Dans cette zone, notre corpus a été constitué de 12 transactions impliquant des condominiums.

Figure 63 : Nombre de transactions dans les bâtiments à l'étude sur la rue Saint-Nicolas entre mars 1998 et mars 2011



Source : Ville de Québec, Carte interactive.

Figure 64 : Période de construction des bâtiments à l'étude sur la rue Saint-Nicolas



Source : Ville de Québec, Carte interactive.

Sur un plan urbanistique, le développement récent du secteur de l'îlot Saint-Nicolas est lié à la mise en valeur du Vieux-Québec / Basse-Ville, dirigée par la Ville de Québec et sa division du Vieux-Québec et du Patrimoine à compter des années 1980. La mise en marché des propriétés du secteur s'est largement appuyée sur ce processus de requalification urbanistique et historique, de même que sur un certain nombre de facteurs de localisation, notamment la proximité du Vieux-Port et de la Gare du Palais.

CONDOMINIUMS
**ILÔT
 ST-NICOLAS**
 PHASE II
 UNE FENÊTRE SUR LE PASSÉ...



353, rue St-Paul - Québec
 (en face de la gare intermodale)

- Studios
- Mezzanines
- 1 - 2 chambres
- Cour intérieure

Le Soleil, 23 janvier 1988, p. E9.

Les propriétés du 107, 117, rue Quai Saint-André et du 170, rue Saint-Paul

J'ai décidé de vivre ici...



... à 2 pas de mon café-terrasse préféré

«Aux Lofts de la Marina, dans le quartier le plus branché en ville: le Vieux-Port. Venez, faites comme moi, vous en serez ravis.»

Site prestigieux, lumière abondante, espace, confort et sécurité

de 53 000\$ à 119 000\$

Condo-témoins à visiter: 117, St-André, ce au Marché du Vieux-Port
 ouvert tous les jours, sauf le vendredi, 12h à 17h

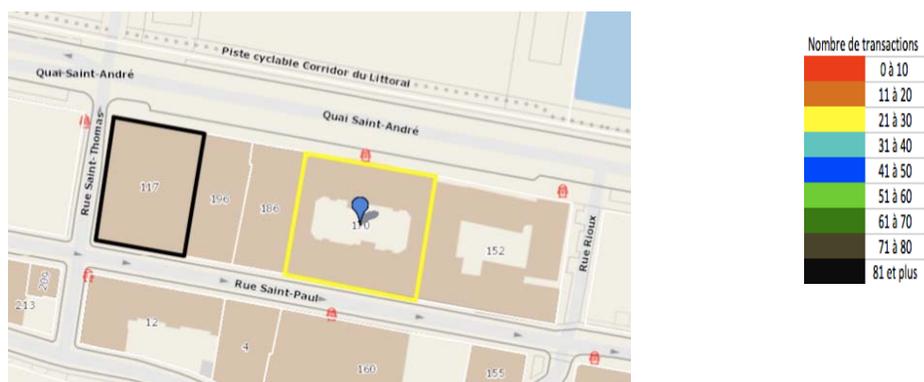
Gratien Dubé 657-3737
 Gestion immobilière
 Première Classe inc. courtier



Le Soleil, 18 avril 1998,
 p. G14

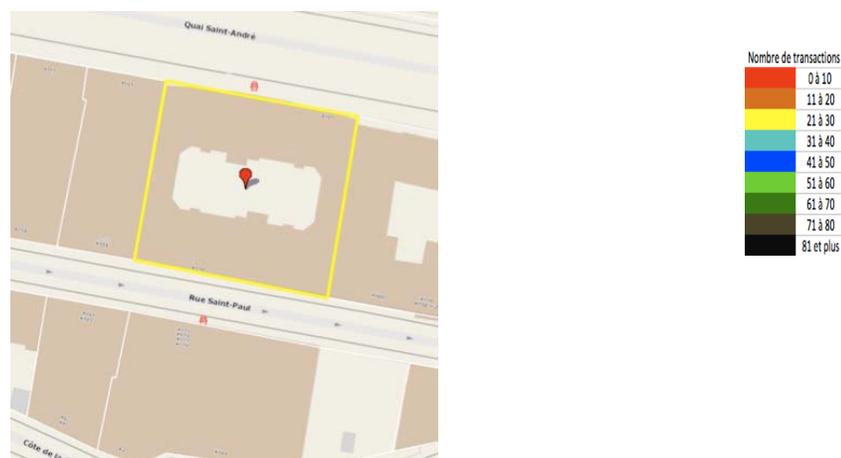
Nous avons choisi d'établir un secteur d'analyse à la hauteur des rues Quai Saint-André et Saint-Paul entre la ruelle des Bains, à l'ouest, et la rue Rioux, à l'est. Il s'agit d'un environnement qui a accueilli de nombreuses constructions neuves depuis une vingtaine d'années – la date moyenne de construction des bâtiments du secteur est 1960 –, ce qui permettait, au passage, d'apposer un contraste important au choix du secteur de l'îlot Saint-Nicolas. Au fil de grands projets immobiliers, par exemple le projet des condominiums de la Place du Marché, 267 rue Saint-Paul, en 1986 ou le projet Norplex, 117, rue Quai Saint-André, en 1997, le secteur a acquis une vocation résidentielle beaucoup plus marquée qu'il y a un demi-siècle, et les résidents qu'on y retrouve aujourd'hui sont en général plus jeunes et plus fortunés qu'auparavant. Il s'agit d'un secteur dévolu à plusieurs types d'usages (surtout résidentiel trois ou quatre étages / haute densité, copropriétés divisées, commerces un ou deux étages / trois ou quatre étages).

Figure 65 : Nombre de transactions dans les bâtiments du 117, rue Quai Saint-André et du 170, rue Saint-Paul entre mars 1998 et mars 2010



Source : Ville de Québec, Carte interactive.

Figure 66 : Nombre de transactions dans le bâtiment du 107, rue Quai Saint-André entre mars 1998 et mars 2010



Source : Ville de Québec, Carte interactive.

NOUVEAU!

Les Lofts de la Marina

Enfin un projet de «vrais» lofts de qualité à Québec

- Structure tout béton
- Grande fenestration
- Plafond de 10 pieds
- Terrasse panoramique sur le toit
- Vue sur marina ou Haute-Ville
- Ascenseur, rangement
- Stationnement disponible

De 39 000 \$ à 114 000 \$
(taxes incluses)

Superficie de 417 à 1329 pi² ca
Bureau de vente : 117, St-André
(Face au marché du Vieux-Port)

ENEZ VISITER LE CONDO TÉMOIN

Meublé par **LA GALERIE DU MEUBLE**

INFO : GRATIEN DUBÉ
Gestion immobilière Première classe inc. courtier

657-3737

Sur le plan de la localisation, l'avantage de taille des propriétés situées dans ce secteur est la proximité du Vieux-Port et, en ce qui concerne les propriétés de la rue Quai Saint-André, la vue directe sur le bassin Louise (nonobstant le voisinage d'un boulevard urbain qui accueille près de 900 véhicules, à l'heure, le matin en semaine²⁵).

Dans cette zone, notre corpus a été constitué de 185 transactions impliquant des condominiums. À noter que nous avons choisi d'analyser les transactions survenues 1- dans un bâtiment neuf ayant une vue directe sur le Bassin Louise (107, rue Quai Saint-André) ; 2- dans un bâtiment neuf, mais dépourvu de la vue directe sur le plan d'eau (170, rue Saint-Paul) ; 3- dans un bâtiment de construction ancienne (117, rue Quai Saint-André) ayant, à l'image du 107, rue Quai Saint-André, une situation immédiate sur le Vieux-Port.

Le 76, rue Dalhousie et le 125, rue Dalhousie

Le secteur à l'angle des rues Quai Saint-André et Dalhousie a connu de multiples transformations depuis un demi-siècle. Étant situé dans le secteur de recensement de la place Royale (25), il est au cœur du processus de gentrification qu'a connu le Vieux-Québec/Basse-Ville et il occupe une place stratégique au sein du Vieux-Port. Dans ce secteur, nous avons choisi d'étudier le 76, rue Dalhousie de même que le 125, rue Dalhousie. Émanant de deux projets immobiliers d'envergure (Les terrasses du Vieux-Port, 1986 et Les quartiers de l'Académie, 1995), ces deux complexes récents abritent respectivement 77 et 99 unités détenues en copropriété divise. Les unités du 76, rue Dalhousie ont une valeur d'évaluation totale de 25 105 600 \$ et une valeur moyenne (individuelle) de 353 763 \$. Quant aux unités du 125, rue Dalhousie, leur valeur totale est de 28 128 000 \$ et leur valeur moyenne (individuelle) de 343 218 \$. Selon les données du rôle triennal d'évaluation 2010-2011-2012, 16 % des propriétaires de condominiums du 125, rue Dalhousie sont non-résidents, alors pour le 76, rue Dalhousie, cette proportion se chiffre à 19 % (15/77). Sur le plan spatial, ces deux immeubles jouissent d'une situation très avantageuse par la vue imprenable qu'offrent plusieurs de leurs unités sur le fleuve ou sur d'autres monuments réputés du Vieux-Québec, comme le Château Frontenac.

²⁵ Voir Etienne Berthold, *Le Vieux-Québec en partage*, 2010, partie 5.

LES CONDOMINIUMS
(à partir de 125 000\$)
"Les Terrasses du Vieux-Port"

SI VOUS ÊTES UN ADEPTE DU CHIC ET DE L'EXCELLENCE

UNE VUE UNIQUE EN AMÉRIQUE DU NORD

Vous êtes invités à venir visiter les condominiums privilégiés qui profitent d'une vue unique sur le St-Laurent et le Vieux-Québec. (Prix: de 80,000 \$ à 210,000 \$)

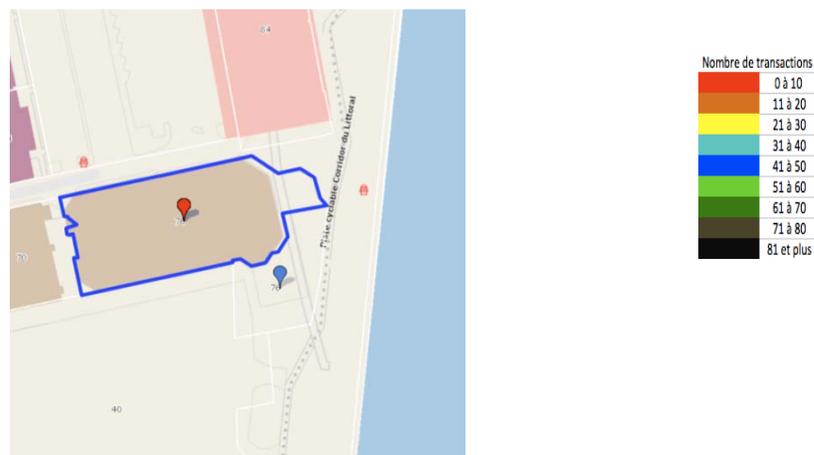
PRENEZ CONTACT AVEC L'INCOMPARABLE...

- Site et vue exceptionnels
- Construction de qualité
- Insonorisation supérieure
- Atrium: unique au Canada
- Aménagement innovateur
- Marbre et miroir
- Cuisine, chambres de bain et hall d'entrée en marbre et miroir

Le Soleil, 17 mai 1985, p. A5.

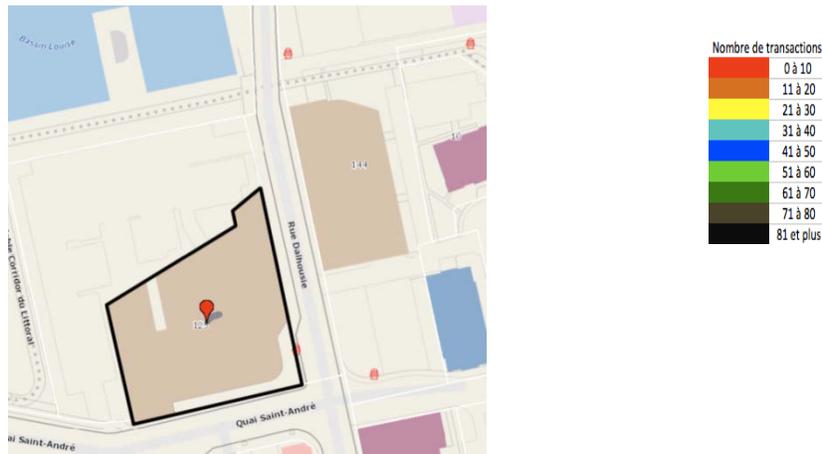
Dans cette zone, notre corpus a été constitué de 131 transactions impliquant des condominiums.

Figure 67 : Nombre de transactions survenues au 76, rue Dalhousie entre mars 1998 et mars 2010



Source : Ville de Québec, Carte interactive.

Figure 68 : Nombre de transactions survenues au 125, rue Dalhousie entre mars 1998 et mars 2010



Source : Ville de Québec, Carte interactive.

Les propriétés de la rue Saint-Pierre et le 165, rue du Marché-Finlay

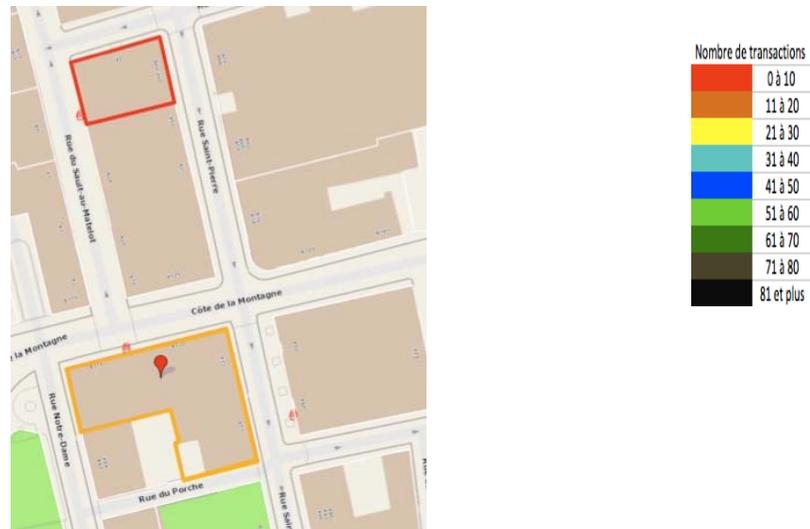
La rue Saint-Pierre et le 165, rue du Marché-Finlay sont au cœur du processus de gentrification qu'a connu le Vieux-Québec/Basse-Ville, entre autres par leur proximité du « projet Place-Royale », au fil duquel, l'État québécois a, pendant les années 1970, reconfiguré une place publique de Québec pour en faire le berceau de l'Amérique française²⁶. La date moyenne de construction des bâtiments est 1894 et, à la différence des secteurs précédemment étudiés, cette zone ne comporte pas de constructions neuves. Sur la rue Saint-Pierre, le parc immobilier est dévolu à plusieurs usages, surtout la restauration, l'hôtellerie et l'habitation. Dans le secteur de l'habitation, 23 propriétaires sur 36 (64 %) ne sont pas des résidents permanents.

En ce qui concerne le bâtiment situé au 165, rue du Marché-Finlay, il date de 1974 (année d'une réfection majeure). Il comprend 41 unités détenues en copropriété divise. La valeur d'évaluation totale de ces unités est de 7 555 500 \$ et leur valeur moyenne (individuelle) est de 218 920 \$. Selon les données du rôle d'évaluation de 2010, 20 propriétaires sur 41 (49 %) sont non-résidents.

Dans cette zone, notre corpus a été constitué de 54 transactions impliquant des condominiums.

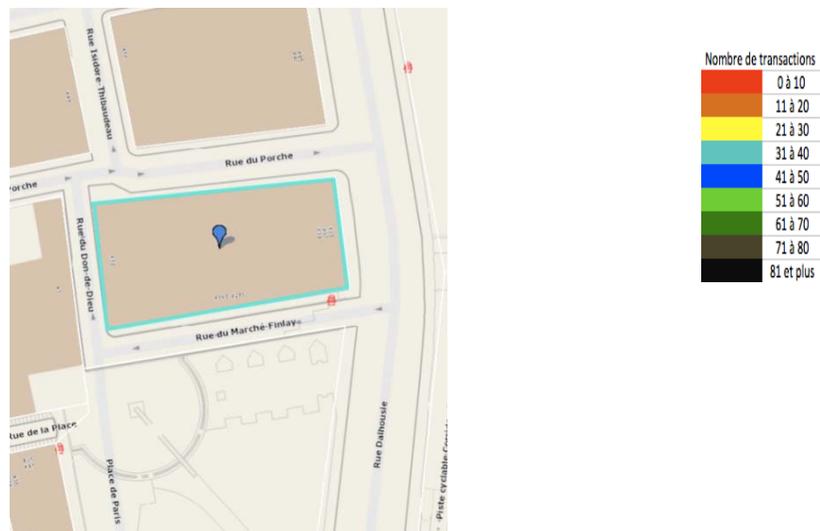
²⁶ Voir : Etienne Berthold, *Patrimoine, culture et récit : l'île d'Orléans et la place Royale aux 19^e et 20^e siècles*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2012 (Collection « Monde culturel »).

Figure 69 : Nombre de transactions dans les bâtiments étudiés sur la rue Saint-Pierre entre mars 1998 et mars 2010



Source : Ville de Québec, Carte interactive.

Figure 70 : Nombre de transactions survenues au 165, rue Marché-Finlay entre mars 1998 et mars 2010



Source : Ville de Québec, Carte interactive.