

Analyse de l'impact du projet Le Phare sur la valeur des propriétés unifamiliales à proximité

Résumé de l'étude réalisée par la firme DeRico Experts Conseils | 4 septembre 2018

Avec quatre tours, dont la plus haute atteint 65 étages, Le Phare représenterait un des plus importants projets immobiliers privés à voir le jour à Québec.

Le Phare accueillera notamment des bureaux, des commerces, un hôtel, 1 058 résidences (copropriétés, logements locatifs et une résidence pour personnes âgées), en plus d'inclure une salle de spectacle et une place publique.

Plusieurs questions du voisinage

Des questions concernant la circulation, l'ombrage, les vents et l'impact visuel du projet ont été soulevées par les résidents du secteur. L'objectif de l'étude commandée par la Ville de Québec à la firme DeRico Experts Conseils est de mesurer l'impact du projet sur la valeur des résidences environnantes.

Revue de la littérature et comparaison avec d'autres projets

Les auteurs de l'étude ont d'abord procédé à une revue de la littérature scientifique portant sur l'impact de différents développements immobiliers nord-américains sur la valeur des propriétés environnantes.

L'étude a de plus recensé des projets immobiliers québécois et canadiens comparables à celui envisagé sur le boulevard Laurier afin d'étoffer leur analyse.

Le secteur du projet Le Phare

L'environnement immédiat du projet Le Phare est caractérisé par :

- Des logements locatifs au nord et à l'ouest;
- Des immeubles de bureaux à l'est;
- Une zone mixte de commerces, hôtels et bureaux, située immédiatement au sud du boulevard Laurier.

Les résidences unifamiliales sont localisées pour l'ensemble :

- Dans le quartier Saint-Louis, au sud-est du boulevard Laurier;
- Dans le quartier Saint-Denys-du-Plateau, au nord-est de la route de l'Église, entre le boulevard Hochelaga et le chemin des Quatre-Bourgeois;
- Dans le secteur de la rue Gabriel-Dumont, au nord-ouest du projet, de l'autre côté de l'autoroute Henri-IV.

Le **quartier Saint-Louis** est majoritairement composé de propriétés unifamiliales localisées en bordure d'importants développements commerciaux. Ainsi, de nombreux hôtels, des commerces et des tours à bureaux parsèment le décor à quelques mètres seulement des maisons.

L'étude s'intéresse aux valeurs des maisons directement voisines de ce secteur commercial, soit dans la rue Louvigny et l'avenue Sasseville, dans le but de les comparer aux valeurs foncières des propriétés situées dans le reste du quartier Saint-Louis.

L'analyse des données sur les ventes permet de conclure que les maisons de l'avenue Sasseville et de la rue Louvigny ne se transigent pas à des prix significativement inférieurs à celles de l'ensemble du quartier Saint-Louis.

Le **quartier Saint-Denys-du-Plateau** est composé principalement de maisons unifamiliales datant d'une soixantaine d'années. Or, avec la densification du secteur Sainte-Foy, la route de l'Église est devenue un axe commercial important. Les édifices en bordure ont changé au fil du temps, notamment avec l'édifice Jules-Dallaire et les nombreuses tours d'habitation.

L'étude recense les ventes de maisons unifamiliales dans ce quartier afin d'analyser les différences de valeurs des maisons situées dans les terrains les plus près des grands développements immobiliers par rapport à celles du reste du quartier, une démarche semblable à celle utilisée pour le quartier Saint-Louis.

Selon l'étude, les résidences situées sur des terrains qui longent directement la route de l'Église ont une valeur inférieure aux autres propriétés dans le quartier. Les auteurs de l'étude invitent à la prudence dans l'interprétation de cette conclusion puisque l'écart du prix moyen rajusté (-8 %) n'est pas particulièrement élevé et le nombre d'observations s'est limité à quatre transactions.

La **rue Gabriel-Dumont** est composée de bungalows construits vers la fin des années 1950. Les terrains ont de grands arbres et la plupart couvre une superficie d'environ 6 000 pi² (550 m²), à l'exception des coins de rue. Au sud-est, la rue croise le boulevard Hochelaga. L'autoroute Henri-IV longe la rue Gabriel-Dumont à environ 150 m des résidences.

En 2015, un imposant projet de condominiums locatifs, Le Prisme, a vu le jour sur un terrain qui séparait auparavant l'autoroute Henri-IV des maisons unifamiliales. L'étude s'est donc intéressée à la valeur des propriétés avant et après ce développement immobilier.

À la lumière des observations, aucune incidence négative ne s'est reflétée depuis la venue du projet Le Prisme sur la valeur des propriétés de la rue Gabriel-Dumont.

Les ombrages

L'étude analyse différents éléments considérés comme étant négatifs à la réalisation du projet, en commençant par les ombrages causés par les tours du complexe Le Phare. L'objectif est de comprendre comment l'ombre affecterait les quartiers résidentiels identifiés précédemment.

Constat

Les seules heures susceptibles de générer un ombrage qui pourrait s'avérer nuisible aux résidences unifamiliales à proximité, et en particulier les résidences situées dans la zone entre l'avenue Lavigerie, la route de l'Église, l'avenue Sasseville et la rue de Valmont, sont celles entre 15 h et le coucher du soleil durant l'été.

L'étude juge que l'impact serait négligeable et qu'il n'affecterait pas la valeur des propriétés du secteur. Cette conclusion repose sur les considérations suivantes :

- Le couvert forestier important dans la zone d'ombre procure déjà une part d'ombrage sur les demeures et les terrains concernés;
- L'ombre se projette durant une période de temps plutôt restreinte (maximum quelques dizaines de minutes) sur une maison, puisque l'orientation de l'ombrage change rapidement en fin de journée;
- En moyenne, durant l'été, il y a 56 jours (sur 122) au cours desquels le couvert nuageux prive de toute façon les maisons d'ensoleillement pendant quelques heures.

Circulation routière et valeur des propriétés

La circulation routière aux alentours du projet Le Phare représente un enjeu pour les résidents des environs, puisqu'il s'agit de milliers de travailleurs et de résidents qui occuperont le site.

Les auteurs ont donc voulu déterminer si une hausse des déplacements dans le secteur affecterait la valeur des maisons unifamiliales.

Constat

Les rues qui seront utilisées par les nouveaux résidents et les travailleurs sont déjà passablement occupées en période de pointe. En conséquence, les maisons en bordure de ces voies de circulation subissent déjà les impacts des allées et venues dans leurs tronçons respectifs et leur valeur marchande en est alors déjà affectée, le cas échéant.

Même si Le Phare risque de densifier la circulation dans le secteur, l'impact sur les valeurs résidentielles ne serait pas significatif, notamment parce que les avantages d'avoir ce complexe d'envergure à proximité surpassent les désagréments de la circulation routière accrue.

Les vents

La vitesse du vent peut être grandement amplifiée par les édifices en hauteur. Ce problème affecte principalement les espaces directement au pied des tours.

Constat

Dans le cas du projet Le Phare, ce problème concerne surtout la place publique. En somme, le vent n'affectera pas la valeur des maisons unifamiliales du secteur, puisqu'elles ne sont pas situées assez près du site envisagé.

La pollution visuelle

Plusieurs demeures dans les zones résidentielles sous analyse auront une vue plus ou moins dégagée sur le complexe Le Phare, notamment sur la tour de 65 étages.

Constat

Toutefois, la pollution visuelle est une caractéristique jugée trop subjective pour que son impact puisse être traduit sur la valeur foncière.

Les auteurs de l'étude estiment d'ailleurs que le fait d'avoir une « vue sur la ville » est davantage un élément porteur de valeur plutôt qu'une dépréciation. De plus, la distance entre les tours projetées et les quartiers résidentiels, de même que la présence du couvert forestier existant, ne permettent pas de conclure à une perte d'intimité potentielle pour les résidences.

Conclusion

- Les valeurs marchandes foncières des maisons unifamiliales situées à proximité du complexe Le Phare ne seront pas affectées négativement par le projet et s'il devait y avoir un effet, l'étude conclut qu'il risque d'être positif.
- Le projet Le Phare pourrait renforcer la position du pôle Sainte-Foy comme centre-ville d'affaires et créer une demande de densification de certaines artères. Si tel devait être le cas, la valeur des propriétés pourrait augmenter une fois les travaux terminés.