



L'Épiphanie

RÈGLEMENT NUMÉRO E-021

**DÉCRÉTANT UN EMPRUNT POUR L'ACHAT D'UN TERRAIN À DES
FINS INDUSTRIELLES**

Présentation du projet le :	21 février 2024
Avis de motion donné le :	21 février 2024
Adopté le :	12 mars 2024
Résolution numéro :	
Avis de la tenue de registre :	
Registre tenu :	
Dépôt du certificat de la tenue du registre :	
Approbation du MAMH :	
Entrée en vigueur le :	

NOTES EXPLICATIVES

La compétence municipale provient de la Loi sur les Cités et Villes aux articles 543 à 568, la Loi sur la fiscalité municipale aux articles 244.1 à 244.10, la Loi sur les élections et les référendums municipaux aux articles 532 à 559 et la Loi sur les immeubles industriels municipaux.

RÈGLEMENT D'EMPRUNT NUMÉRO E-021

DÉCRÉTANT UN EMPRUNT POUR L'ACHAT D'UN TERRAIN À DES FINS INDUSTRIELLES

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule Règlement d'emprunt numéro E-021 décrétant un emprunt pour l'achat de terrains à des fins industrielles.

2. Objet du règlement

Le conseil de la Ville de L'Épiphanie est autorisé à procéder à l'achat de terrains à des fins industrielles et à effectuer un emprunt afin d'acquitter cette dépense. Les terrains sont identifiés au cadastre comme étant les lots 2 364 337, 2 364 338, 2 364 339, 2 364 340, 2 364 342, 2 364 346, 2 364 350, 3 578 845 et 3 578 847 et les fiches de propriétés sont jointes à l'annexe « B » faisant partie intégrante du présent règlement.

3. Coût de l'acquisition

Le coût total est estimé à 3 400 430 \$ incluant les honoraires professionnels, les taxes nettes et les frais de financement à court terme, tel que plus amplement détaillé à l'annexe « A » faisant partie intégrante du présent règlement. Le prix d'acquisition est basé sur l'évaluation dont le rapport se trouve à l'annexe « C » faisant partie intégrante du présent règlement.

4. Montant de la dépense

Le conseil de la Ville de L'Épiphanie est autorisé à dépenser une somme n'excédant pas 3 400 430 \$ pour les fins du présent règlement.

5. Montant et période de l'emprunt

Aux fins d'acquitter les dépenses prévues par le présent règlement, le conseil est par les présentes, autorisé à emprunter une somme n'excédant pas 3 400 430 \$ pour une période de 40 ans.

6. Taxes

Pour pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt, il est par le présent règlement imposé et il sera prélevé, annuellement durant le terme de l'emprunt, sur tous les immeubles imposables situés sur le territoire de la Ville de L'Épiphanie, une taxe spéciale à un taux suffisant d'après leur valeur telle qu'elle apparaît au rôle d'évaluation en vigueur chaque année.

7. Montant d'une appropriation

S'il advient que le montant d'une affectation autorisée par le présent règlement est plus élevé que le montant effectivement dépensé en rapport avec cette affectation, le conseil est autorisé à faire emploi de cet excédent pour payer toute autre dépense décrétée par le présent règlement et pour laquelle l'affectation s'avérerait insuffisante.

8. Subvention

Le conseil affecte à la réduction de l'emprunt décrété par le présent règlement toute contribution ou subvention pouvant lui être versée pour le paiement d'une partie ou de la totalité de la dépense décrétée par le présent règlement.

Le conseil affecte également, au paiement d'une partie ou de la totalité du service de dette, toute subvention payable sur plusieurs années. Le terme de remboursement de l'emprunt correspondant au montant de la subvention, sera ajusté automatiquement à la période fixée pour le versement de la subvention.

9. Exploitation, location ou aliénation de l'immeuble

Les deniers provenant de l'exploitation d'un bâtiment industriel locatif, de l'aliénation ou de la location de l'immeuble, soustraction faite, dans le cas de l'exploitation d'un bâtiment locatif ou de la location de l'immeuble, des coûts d'administration et d'entretien qui s'y rapportent, doivent être employés à l'extinction des engagements contractés par cette municipalité en vertu du présent règlement.

10. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

STEVE PLANTE
Maire

FLAVIE ROBITAILLE
Greffière

Annexe A

Estimation du coût du projet

Achat du terrain	2 997 000 \$
Services professionnels	30 000 \$
Sous total	3 027 000 \$
Taxes nettes	150 972 \$
Financement temporaire (7%)	222 458 \$
Total	3 400 430 \$



Marie-Pierre Gagnon, trésorière

Annexe B
Fiches de propriétés



Identification de l'immeuble			
Matricule:	0677-09-0921-0-000-0000	No dos.:	No certificat:
Adresse:	ROUTE 341, A0		
Code postal:	<input type="checkbox"/> Condos	Quote-Part Condo	
Type de bâtiment:	Construction (estimée):		
Classe de construction:	Date apparente:		
Classe industrielle:			
Catégorie de bâtiment:	Nombre de logements:		
Catégorie non résidentielle:	Nombre d'étages:		
Pourcentage non résidentiel:	Autres locaux:		
Lien physique:	Nb chambres locatives		
Genre de construction:	Condition d'inscription: Propriétaire du terrain		
<i>Code d'utilisation</i>			
Général:	9100 Espace de terrain non aménagé et non exploité (excluant l'exploitation non commerciale de la forêt)		
Bâtiment:			
Local:			
Propriétaire			
Propriétaire:	PROPRIETES IMMOBILIERES SDLP LIMITEE	Pourcentage de propriété	
Au soin de:	GESTION DES PROPRIETES	Date d'inscription: 07/05/2019	
Adresse postale:	11281 ALBERT-HUDON		
Ville, province:	MONTREAL-NORD QC		
Code postal:	H1G 3J5		
C.P.	Succ.		
Valeurs / Terrain			
Date de prise d'effet:	01/01/2024	<i>Évaluation antérieure</i>	
Valeur bâtisse:	0,00 \$	0,00 \$	
Valeur terrain:	228 800,00 \$	150 200,00 \$	
Valeur immeuble:	228 800,00 \$	150 200,00 \$	
Valeur unif. (mutation):	228 800,00 \$		
Valeur scolaire EAE:	0,00 \$		
Valeur bâtisse EAE:	0,00 \$		
Valeur terrain EAE:	0,00 \$		
Valeur totale EAE:	0,00 \$		
Frontage:	61.450 m	Zonage agricole:	Blanc
Profondeur:	58.520 m	Zonage municipal:	
Superficie:	1 430.100 m ²	Unité de voisinage:	7201
Superficie zonée:	0.00 m ²	Utilisation opt./prob.:	
Superficie totale EAE:	0.00 m ²	Fonds de terre:	1- Privé
<i>Terrain vague desservi</i> <input type="checkbox"/>			
Cadastres			
2364338			



Identification de l'immeuble			
Matricule:	0677-18-0230-0-000-0000	No dos.:	No certificat:
Adresse:	ROUTE 341 ARRIERE, A0		
Code postal:	<input type="checkbox"/> Condos	Quote-Part Condo	Date: __/__/__
Type de bâtiment:		Construction (estimée):	
Classe de construction:		Date apparente:	
Classe industrielle:			
Catégorie de bâtiment:		Nombre de logements:	
Catégorie non résidentielle:		Nombre d'étages:	
Pourcentage non résidentiel:		Autres locaux:	
Lien physique:		Nb chambres locatives	
Genre de construction:		Condition d'inscription:	Propriétaire du terrain
Code d'utilisation			
Général:	9100 Espace de terrain non aménagé et non exploité (excluant l'exploitation non commerciale de la forêt)		
Bâtiment:			
Local:			
Propriétaire			
Propriétaire:	PROPRIETES IMMOBILIERES SDLP LIMITEE	Pourcentage de propriété	
Au soin de:	GESTION DES PROPRIÉTÉS	Date d'inscription:	07/05/2019
Adresse postale:	11281 ALBERT-HUDON		
Ville, province:	MONTREAL-NORD QC		
Code postal:	H1G 3J5		
C.P.	Succ.		
Valeurs / Terrain			
Date de prise d'effet:	01/01/2024	<i>Évaluation antérieure</i>	
Valeur bâtiesse:	0,00 \$	0,00 \$	
Valeur terrain:	332 300,00 \$	197 300,00 \$	
Valeur immeuble:	332 300,00 \$	197 300,00 \$	
Valeur unif. (mutation):	332 300,00 \$		
Valeur scolaire EAE:	0,00 \$		
Valeur bâtiesse EAE:	0,00 \$		
Valeur terrain EAE:	0,00 \$		
Valeur totale EAE:	0,00 \$		
Frontage:	231.260 m	Zonage agricole:	Blanc
Profondeur:	30.480 m	Zonage municipal:	
Superficie:	7 050.400 m ²	Unité de voisinage:	7201
Superficie zonée:	0.00 m ²	Utilisation opt./prob.:	
Superficie totale EAE:	0.00 m ²	Fonds de terre:	1- Privé
Cadastres			
2364337			



Identification de l'immeuble			
Matricule:	0677-18-5017-0-000-0000	No dos.:	No certificat:
Adresse:	ROUTE 341, A0		
Code postal:	<input type="checkbox"/> Condos	Quote-Part Condo	
Type de bâtiment:	Construction (estimée):		
Classe de construction:	Date apparente:		
Classe industrielle:			
Catégorie de bâtiment:	Nombre de logements:		
Catégorie non résidentielle:	Nombre d'étages:		
Pourcentage non résidentiel:	Autres locaux:		
Lien physique:	Nb chambres locatives		
Genre de construction:	Condition d'inscription: Propriétaire du terrain		
Code d'utilisation			
Général:	9100 Espace de terrain non aménagé et non exploité (excluant l'exploitation non commerciale de la forêt)		
Bâtiment:			
Local:			
Propriétaire			
Propriétaire:	PROPRIETES IMMOBILIERES SDLP LIMITEE	Pourcentage de propriété	
Au soin de:	GESTION DES PROPRIÉTÉS	Date d'inscription: 07/05/2019	
Adresse postale:	11281 ALBERT-HUDON		
Ville, province:	MONTREAL-NORD QC		
Code postal:	H1G 3J5		
C.P.	Succ.		
Valeurs / Terrain			
Date de prise d'effet:	01/01/2024	<i>Évaluation antérieure</i>	
Valeur bâtiesse:	0,00 \$	0,00 \$	
Valeur terrain:	233 600,00 \$	145 800,00 \$	
Valeur immeuble:	233 600,00 \$	145 800,00 \$	
Valeur unif. (mutation):	233 600,00 \$		
Valeur scolaire EAE:	0,00 \$		
Valeur bâtiesse EAE:	0,00 \$		
Valeur terrain EAE:	0,00 \$		
Valeur totale EAE:	0,00 \$		
Frontage:	20.120 m	Zonage agricole:	Blanc
Profondeur:	341.380 m	Zonage municipal:	
Superficie:	6 237.700 m ²	Unité de voisinage:	7201
Superficie zonée:	0.00 m ²	Utilisation opt./prob.:	<i>Terrain vague desservi</i> <input type="checkbox"/>
Superficie totale EAE:	0.00 m ²	Fonds de terre:	1- Privé
Cadastres			
2364339			



Identification de l'immeuble			
Matricule:	0677-09-8218-0-000-0000	No dos.:	No certificat:
Adresse:	ROUTE 341, A0		Date: __/__/__
Code postal:	<input type="checkbox"/> Condos	Quote-Part Condo	
Type de bâtiment:	Construction (estimée):		
Classe de construction:	Date apparente:		
Classe industrielle:			
Catégorie de bâtiment:	Nombre de logements:		
Catégorie non résidentielle:	Nombre d'étages:		
Pourcentage non résidentiel:	Autres locaux:		
Lien physique:	Nb chambres locatives		
Genre de construction:	Condition d'inscription: Propriétaire du terrain		
<i>Code d'utilisation</i>			
Général:	9100 Espace de terrain non aménagé et non exploité (excluant l'exploitation non commerciale de la forêt)		
Bâtiment:			
Local:			
Propriétaire			
Propriétaire:	PROPRIETES IMMOBILIERES SDLP LIMITEE	Pourcentage de propriété	
Au soin de:	GESTION DES PROPRIÉTÉS	Date d'inscription: 07/05/2019	
Adresse postale:	11281 ALBERT-HUDON		
Ville, province:	MONTREAL-NORD QC		
Code postal:	H1G 3J5		
C.P.	Succ.		
Valeurs / Terrain			
Date de prise d'effet:	01/01/2024	<i>Évaluation antérieure</i>	
Valeur bâtisse:	0,00 \$	0,00 \$	
Valeur terrain:	202 200,00 \$	132 700,00 \$	
Valeur immeuble:	202 200,00 \$	132 700,00 \$	
Valeur unif. (mutation):	202 200,00 \$		
Valeur scolaire EAE:	0,00 \$		
Valeur bâtisse EAE:	0,00 \$		
Valeur terrain EAE:	0,00 \$		
Valeur totale EAE:	0,00 \$		
Frontage:	50.230 m	Zonage agricole:	Blanc
Profondeur:	43.660 m	Zonage municipal:	
Superficie:	1 263.800 m ²	Unité de voisinage:	7201
Superficie zonée:	0.00 m ²	Utilisation opt./prob.:	Terrain vague desservi <input type="checkbox"/>
Superficie totale EAE:	0.00 m ²	Fonds de terre:	1- Privé
Cadastres			
2364340			



Identification de l'immeuble			
Matricule:	0677-18-2979-0-000-0000	No dos.:	No certificat:
Adresse:	ROUTE 341 ARRIERE, A0		Date: __/__/__
Code postal:	<input type="checkbox"/> Condos	Quote-Part Condo	
Type de bâtiment:	Construction (estimée):		
Classe de construction:	Date apparente:		
Classe industrielle:			
Catégorie de bâtiment:	Nombre de logements:		
Catégorie non résidentielle:	Nombre d'étages:		
Pourcentage non résidentiel:	Autres locaux:		
Lien physique:	Nb chambres locatives		
Genre de construction:	Condition d'inscription: Propriétaire du terrain		
<i>Code d'utilisation</i>			
Général:	9100 Espace de terrain non aménagé et non exploité (excluant l'exploitation non commerciale de la forêt)		
Bâtiment:			
Local:			
Propriétaire			
Propriétaire:	PROPRIETES IMMOBILIERES SDLP LIMITEE	Pourcentage de propriété	
Au soin de:	GESTION DES PROPRIÉTÉS	Date d'inscription: 07/05/2019	
Adresse postale:	11281 ALBERT-HUDON		
Ville, province:	MONTREAL-NORD QC		
Code postal:	H1G 3J5		
C.P.	Succ.		
Valeurs / Terrain			
Date de prise d'effet:	01/01/2024	<i>Évaluation antérieure</i>	
Valeur bâtisse:	0,00 \$	0,00 \$	
Valeur terrain:	98 100,00 \$	64 400,00 \$	
Valeur immeuble:	98 100,00 \$	64 400,00 \$	
Valeur unif. (mutation):	98 100,00 \$		
Valeur scolaire EAE:	0,00 \$		
Valeur bâtisse EAE:	0,00 \$		
Valeur terrain EAE:	0,00 \$		
Valeur totale EAE:	0,00 \$		
Frontage:	30.480 m	Zonage agricole:	Blanc
Profondeur:	36.580 m	Zonage municipal:	
Superficie:	1 114.800 m ²	Unité de voisinage:	7201
Superficie zonée:	0.00 m ²	Utilisation opt./prob.:	
Superficie totale EAE:	0.00 m ²	Fonds de terre:	1- Privé
<i>Terrain vague desservi</i> <input type="checkbox"/>			
Cadastres			
2364342			



Identification de l'immeuble			
Matricule:	0677-19-5302-0-000-0000	No dos.:	No certificat:
Adresse:	473 ROUTE 341, A0		Date: __/__/__
Code postal:	<input type="checkbox"/> Condos	Quote-Part Condo	
Type de bâtiment:	Construction (estimée):		
Classe de construction:	Date apparente:		
Classe industrielle:			
Catégorie de bâtiment:	Nombre de logements:		
Catégorie non résidentielle:	10	Nombre d'étages:	1
Pourcentage non résidentiel:	100.00 %	Autres locaux:	1
Lien physique:	Nb chambres locatives		
Genre de construction:	Condition d'inscription:		Propriétaire du terrain
Code d'utilisation			
Général:	6375 Entreposage du mobilier et d'appareils ménagers, incluant les mini-entrepôts		
Bâtiment:			
Local:			
Propriétaire			
Propriétaire:	PROPRIETES IMMOBILIERES SDLP LIMITEE	Pourcentage de propriété	
Au soin de:	GESTION DES PROPRIÉTÉS	Date d'inscription:	07/05/2019
Adresse postale:	11281 ALBERT-HUDON		
Ville, province:	MONTREAL-NORD QC		
Code postal:	H1G 3J5		
C.P.	Succ.		
Valeurs / Terrain			
Date de prise d'effet:	01/01/2024	<i>Évaluation antérieure</i>	
Valeur bâtisse:	175 100,00 \$	152 500,00 \$	
Valeur terrain:	186 700,00 \$	122 500,00 \$	
Valeur immeuble:	361 800,00 \$	275 000,00 \$	
Valeur unif. (mutation):	361 800,00 \$		
Valeur scolaire EAE:	0,00 \$		
Valeur bâtisse EAE:	0,00 \$		
Valeur terrain EAE:	0,00 \$		
Valeur totale EAE:	0,00 \$		
Frontage:	34.020 m	Zonage agricole:	Blanc
Profondeur:	30.480 m	Zonage municipal:	
Superficie:	1 167.000 m ²	Unité de voisinage:	7201
Superficie zonée:	0.00 m ²	Utilisation opt./prob.:	
Superficie totale EAE:	0.00 m ²	Fonds de terre:	1- Privé
Cadastres			
2364346			



Identification de l'immeuble			
Matricule:	0677-27-0798-0-000-0000	No dos.:	No certificat:
Adresse:	ROUTE 341 ARRIERE, A0		Date: __/__/__
Code postal:	<input type="checkbox"/> Condos	Quote-Part Condo	
Type de bâtiment:	Construction (estimée):		
Classe de construction:	Date apparente:		
Classe industrielle:			
Catégorie de bâtiment:	Nombre de logements:		
Catégorie non résidentielle:	Nombre d'étages:		
Pourcentage non résidentiel:	Autres locaux:		
Lien physique:	Nb chambres locatives		
Genre de construction:	Condition d'inscription: Propriétaire du terrain		
Code d'utilisation			
Général:	9100 Espace de terrain non aménagé et non exploité (excluant l'exploitation non commerciale de la forêt)		
Bâtiment:			
Local:			
Propriétaire			
Propriétaire:	PROPRIETES IMMOBILIERES SDLP LIMITEE	Pourcentage de propriété	
Au soin de:	GESTION DES PROPRIÉTÉS	Date d'inscription: 07/05/2019	
Adresse postale:	11281 ALBERT-HUDON		
Ville, province:	MONTREAL-NORD QC		
Code postal:	H1G 3J5		
C.P.	Succ.		
Valeurs / Terrain			
Date de prise d'effet:	01/01/2024	<i>Évaluation antérieure</i>	
Valeur bâtisse:	0,00 \$	0,00 \$	
Valeur terrain:	115 800,00 \$	76 000,00 \$	
Valeur immeuble:	115 800,00 \$	76 000,00 \$	
Valeur unif. (mutation):	115 800,00 \$		
Valeur scolaire EAE:	0,00 \$		
Valeur bâtisse EAE:	0,00 \$		
Valeur terrain EAE:	0,00 \$		
Valeur totale EAE:	0,00 \$		
Frontage:	73.450 m	Zonage agricole:	Blanc
Profondeur:	31.170 m	Zonage municipal:	
Superficie:	2 413.100 m ²	Unité de voisinage:	7201
Superficie zonée:	0.00 m ²	Utilisation opt./prob.:	
Superficie totale EAE:	0.00 m ²	Fonds de terre:	1- Privé
Cadastres			
2364350			

**Identification de l'immeuble**

Matricule:	0677-18-7050-0-000-0000	No dos.:	No certificat:	Date: __/__/__
Adresse:	ROUTE 341 ARRIERE, A0			
Code postal:	<input type="checkbox"/> Condos	Quote-Part Condo		
Type de bâtiment:	Construction (estimée):			
Classe de construction:	Date apparente:			
Classe industrielle:				
Catégorie de bâtiment:	Nombre de logements:			
Catégorie non résidentielle:	Nombre d'étages:			
Pourcentage non résidentiel:	Autres locaux:			
Lien physique:	Nb chambres locatives			
Genre de construction:	Condition d'inscription: Propriétaire du terrain			
Code d'utilisation				
Général:	9100 Espace de terrain non aménagé et non exploité (excluant l'exploitation non commerciale de la forêt)			
Bâtiment:				
Local:				

Propriétaire

Propriétaire:	PROPRIETES IMMOBILIERES SDLP LIMITEE	Pourcentage de propriété
Au soin de:	GESTION DES PROPRIÉTÉS	Date d'inscription: 07/05/2019
Adresse postale:	11281 ALBERT-HUDON	
Ville, province:	MONTREAL-NORD QC	
Code postal:	H1G 3J5	
C.P.	Succ.	

Valeurs / Terrain

Date de prise d'effet:	01/01/2024	<i>Évaluation antérieure</i>	
Valeur bâtiesse:	0,00 \$	0,00 \$	
Valeur terrain:	238 100,00 \$	151 400,00 \$	
Valeur immeuble:	238 100,00 \$	151 400,00 \$	
Valeur unif. (mutation):	238 100,00 \$		
Valeur scolaire EAE:	0,00 \$		
Valeur bâtiesse EAE:	0,00 \$		
Valeur terrain EAE:	0,00 \$		
Valeur totale EAE:	0,00 \$		
Frontage:	60.960 m	Zonage agricole:	Blanc
Profondeur:	45.770 m	Zonage municipal:	
Superficie:	3 253.500 m ²	Unité de voisinage:	7201
Superficie zonée:	0.00 m ²	Utilisation opt./prob.:	Terrain vague desservi <input type="checkbox"/>
Superficie totale EAE:	0.00 m ²	Fonds de terre:	1- Privé

Cadastres

3578845 3578847

Annexe C
Rapport d'évaluation du terrain

RAPPORT D'ÉVALUATION

Neuf lots du cadastre du Québec
Route 341
L'Épiphanie (Québec)

N/dossier 662355E





PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 4 avril 2023

Madame Guylaine Comtois
Directrice générale et greffière
Ville de L'Épiphanie
66, rue Notre-Dame
L'Épiphanie (Québec) J5X 1A1

Objet Rapport d'évaluation aux fins d'estimation de la valeur marchande dans un contexte d'acquisition de gré à gré

Propriété Lots 2 364 337, 2 364 338, 2 364 339, 2 364 340, 2 364 342, 2 364 346, 2 364 350, 3 578 845 et 3 578 847 — cadastre du Québec
Route 341 (montée de l'Épiphanie) face à la rue Payette, L'Épiphanie (Québec)

N/dossier 662355E

Madame,

Pour faire suite au mandat que vous nous avez confié, nous avons réalisé un rapport d'évaluation, dans le but d'estimer la valeur marchande des lots mentionnés en rubrique, dans un contexte d'acquisition de gré à gré. Les droits de propriété sont ceux de la pleine propriété.

L'objet de l'évaluation réfère à un ensemble de neuf lots, du cadastre du Québec, formant la propriété à l'étude, d'une superficie totale de 23 930,4 mètres carrés (257 585 pieds carrés) ayant front sur la route 341 de la ville de l'Épiphanie. Les lots sont tous vacants, exception faite du lot 2 364 346, du cadastre du Québec, sur lequel sont construits deux bâtiments commerciaux, de type mini-entrepôt, actuellement inutilisé. Notre mandat est d'établir la valeur du fonds de terrain seulement, sans tenir compte de la valeur des bâtiments présents. L'ensemble de la propriété a été acquis par un seul propriétaire en 2008 et depuis ce jour, la propriété n'est plus exploitée. Les lots sont situés dans la zone I2-01 en date d'évaluation, et sont desservis par le service d'aqueduc seulement.

À la suite de l'analyse des faits mentionnés dans ce rapport, incluant les réserves et hypothèses de base, et suivant l'application de la méthode d'évaluation retenue, nous sommes d'avis d'estimer la valeur marchande de la propriété à l'étude à **2 997 000 \$ soit un taux unitaire moyen de 125,24 \$ le mètre carré (11,64 \$ le pied carré)**, en date du **3 mars 2023**, soit la date de nos recherches de ventes de terrains comparables.

FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE | VALEUR MARCHANDE | ASSURANCE | EXPROPRIATION | LITIGE | ACQUISITION/DISPOSITION | GAIN EN CAPITAL | RÈGLEMENT DE SUCCESSION

Vincent Ladouceur, É.A. | Martin Bisailon, É.A. | Nataniel Desjardins, É.A. | Mélanie Vézina, É.A. | Joëlle Thauvette, É.A. | Marc-Antoine Robidas, É.A.
Daniel Ryan, É.A. | Luc Héroux, É.A. | Noémi Létourneau, É.A. | Channele Morand, É.A. | Alain Legault, É.A.

Tél. 450-963-2777 | 514 385-4417 | Téléc. 450 963-2221
centrale@parisladouceur.ca

63, rue de la Pointe-Longlois, Laval (Québec) H7L 3J4

PARISLADOUCEUR.CA

Rapport d'évaluation – Plusieurs lots – Route 341, L'Épiphanie (Québec)

Lors de notre visite de la rue, les bâtiments de type mini-entrepôt semblaient inoccupés et nous ont semblé de faible valeur. Par contre, dans un contexte d'expropriation, une visite des bâtiments serait nécessaire et ceux-ci pourraient représenter une valeur pour leur propriétaire. La notion dommage n'a pas été traitée dans ce dossier, et devra être quantifiée, advenant l'acquisition par voie d'expropriation.

Advenant l'acquisition, dans un contexte d'expropriation pour lequel la valeur au propriétaire est recherchée, une mise à jour des données de marché devra être réalisée et des recherches additionnelles seront requises.

Vous trouverez, dans le contenu de ce rapport, tous les éléments et toutes les analyses justifiant nos conclusions. Aux fins de la présente expertise, nous présumons que l'immeuble à l'étude ne présente aucun problème de contamination de sol ni de capacité portante. Dans le cas contraire, la valeur établie pourrait en être affectée.

Nous espérons le tout conforme et à votre entière satisfaction, et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



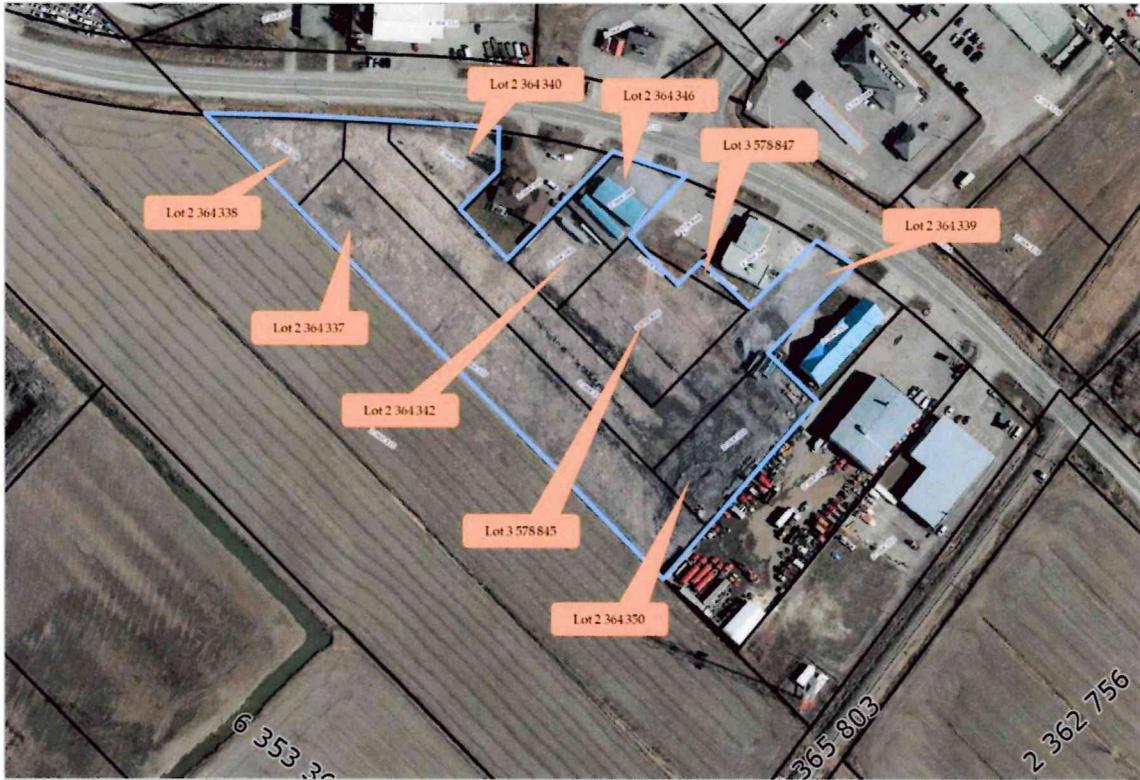
Marie-Josée Dupuis, B.A.A
Technicienne sénior

MJD/MV/ab

p. j Expertise

Mélanie Vézina, É.A.
Évaluateur agréé

Vue aérienne du sujet



Photographie aérienne de la propriété à l'étude

À noter que ce plan est à titre indicatif seulement et qu'il ne représente pas les dimensions exactes de l'immeuble à l'étude.

Photographies du sujet



Vue de la propriété à l'étude à partir de la route 341 direction sud-ouest



Secteur immédiat — Route 341 — Direction Est

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Vue direction sud de la route 341



Vue direction ouest à partir de la route 341

Table des matières

PAGE TITRE	
LETTRÉ D'INTRODUCTION	
VUE AÉRIENNE DU SUJET.....	4
PHOTOGRAPHIES DU SUJET	5
TABLE DES MATIÈRES	7
1 DONNÉES DESCRIPTIVES.....	9
1.1 SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS.....	9
1.1.1 DONNÉES GÉNÉRALES	9
1.1.2 MÉTHODE D'ÉVALUATION ET CORRÉLATION	9
1.2 DONNÉES GÉNÉRALES.....	10
1.2.1 BUT DU RAPPORT D'ÉVALUATION.....	10
1.2.2 FINS DU RAPPORT.....	10
1.2.3 DATE D'ÉVALUATION	10
1.2.4 DATE D'INSPECTION.....	10
1.2.5 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	10
1.2.6 DROITS DE PROPRIÉTÉ ÉVALUÉS	10
1.2.7 DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE	11
1.2.8 RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE.....	11
1.3 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR.....	13
1.4 DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT	14
1.5 ZONAGE.....	17
1.6 INFRASTRUCTURES	19
1.7 PRINCIPE DE L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE	20
1.7.1 DÉFINITION	20
1.7.2 ÉTABLISSEMENT DE L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE.....	20
1.8 DONNÉES MUNICIPALES	21
1.8.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ	21
2 ANALYSE	22
2.1 MÉTHODE D'ÉVALUATION DE TERRAINS VAGUES	22
2.1.1 DÉFINITION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION.....	22
2.1.1.1 MÉTHODE DE COMPARAISON DIRECTE.....	22
2.1.1.2 MÉTHODE DE RÉPARTITION OU DE SOUSTRACTION.....	22
2.1.1.3 MÉTHODE DU REVENU RÉSIDUEL AU TERRAIN ¹	22
2.1.1.4 MÉTHODE DE LOTISSEMENT.....	23
2.1.2 MÉTHODE D'ÉVALUATION RETENUE	23
2.2 MÉTHODE DE COMPARAISON.....	24
2.2.1 INTRODUCTION	24
2.2.2 UNITÉ DE VOISINAGE	24
2.2.3 CRITÈRES DE RECHERCHE.....	24
2.2.4 VENTES COMPARABLES RELEVÉES	24
2.2.4.1 VENTE REJETÉE.....	27
2.2.4.2 VENTES COMPARABLES RETENUES.....	28
2.2.5 AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX VENTES COMPARABLES RETENUES	29
2.2.5.1 AJUSTEMENTS – TEMPS.....	29
2.2.5.2 AJUSTEMENTS – ACCESSIBILITÉ/LOCALISATION/VISIBILITÉ AUTOROUTIÈRE	30
2.2.5.3 AJUSTEMENTS – INFRASTRUCTURES.....	30
2.2.5.4 SOMMAIRE DES AJUSTEMENTS	31
2.2.6 ANALYSE DES VENTES COMPARABLES RETENUES.....	32
2.2.7 ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR SELON LA MÉTHODE DE COMPARAISON	33

TABLE DES MATIÈRES (suite)

3 CONCLUSION	35
3.1 CORRÉLATION	35
3.2 CERTIFICATION	36
Annexes	
Annexe A – Fiches détaillées de ventes de terrains vacants.....	37
Annexe B – Qualifications professionnelles	48
Tableaux	
Tableau 1 – Évaluation municipale	21
Tableau 2 – Sommaire des ventes de terrains relevées	25
Tableau 3 – Vente rejetée	27
Tableau 4 – Résumé des ventes comparables retenues.....	28
Tableau 5 – Sommaire ventes/reventes.....	29
Tableau 6 – Statistiques de JLL	30
Tableau 7 – Sommaire des ajustements aux ventes comparables retenues	31
Tableau 8 – Estimation de la valeur selon la méthode de comparaison	34
Figures	
Figure 1 – Plan de localisation	13
Figure 2 – Vue aérienne (Source CPTAQ).....	15
Figure 3 – Vue aérienne (Source Google Map).....	16
Figure 4 – Extrait du plan de zonage en vigueur en date d'évaluation	17
Figure 5 – Grille des usages et spécifications - Zone I2-01	18
Figure 6 – Plan des infrastructures.....	19
Figure 7 – Plan de localisation du sujet et des deux municipalités visées par les recherches	25
Figure 8 – Plan de localisation des ventes de Saint-Roch-de-l'Assomption	26
Figure 9 – Plan de localisation des ventes de L'Assomption	26

1 Données descriptives

1.1 SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS

1.1.1 DONNÉES GÉNÉRALES

MANDANT	Ville de l'Épiphanie
PROPRIÉTAIRE	3226867 Canada inc. (selon l'acte de vente) Gowling WLG (Canada) LLP (selon le registre des entreprises, le premier actionnaire est Sobeys Developments Limited Partnership)
BUT DU RAPPORT	Établissement de la valeur marchande des lots 2 364 337, 2 364 338, 2 364 339, 2 364 340, 2 364 342, 2 364 346, 2 364 350, 3 578 845 et 3 578 847 du cadastre du Québec, formant l'ensemble de la propriété.
DROITS DE PROPRIÉTÉ ÉVALUÉS	Pleine propriété
DATE D'INSPECTION	3 mars 2023
DATE D'ÉVALUATION	3 mars 2023, correspondant à la date des recherches

1.1.2 MÉTHODE D'ÉVALUATION ET CORRÉLATION

MÉTHODE DE COMPARAISON	2 997 000 \$ taux unitaire moyen de 125,24 \$ le mètre carré (11,64 \$/pi²)
------------------------	--

1.2 DONNÉES GÉNÉRALES

1.2.1 BUT DU RAPPORT D'ÉVALUATION

Le but du présent rapport d'évaluation est l'estimation de la valeur marchande des lots 2 364 337, 2 364 338, 2 364 339, 2 364 340, 2 364 342, 2 364 346, 2 364 350, 3 578 845 et 3 578 847, du cadastre du Québec, dans un contexte d'acquisition de gré à gré.

1.2.2 FINS DU RAPPORT

La présente expertise a été préparée dans le cadre d'un mandat octroyé par la ville de l'Épiphanie aux fins d'estimation de la valeur marchande.

1.2.3 DATE D'ÉVALUATION

La date d'évaluation retenue est le 3 mars 2023, date à laquelle nous avons procédé aux recherches et analyses.

1.2.4 DATE D'INSPECTION

Cette évaluation repose sur une inspection physique des lots effectuée le 3 mars 2023.

1.2.5 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le présent rapport d'évaluation est préparé en considérant l'immeuble libre d'hypothèques. Ainsi, aucune incidence sur la valeur marchande (avantage ou désavantage financier) n'a été retenue en regard des hypothèques, soldes de prix de vente ou obligations affectant la propriété si applicable.

1.2.6 DROITS DE PROPRIÉTÉ ÉVALUÉS

Les droits de propriété évalués sont les droits de pleine propriété normalement associés à la possession d'un immeuble, dans le contexte juridique de la province de Québec (l'usus, le fructus et l'abusus). Les droits de propriété évalués comprennent la propriété absolue, c'est-à-dire l'ensemble de tous les droits attribuables à un propriétaire foncier, sans restriction, sauf les servitudes réelles et les hypothèques, s'il y a lieu, mentionnées dans ce rapport. Les droits de propriété évalués dans ce rapport sont ceux de la pleine propriété.

1.2.7 DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE

Cette évaluation est sujette aux conditions limitatives usuelles annexées au présent rapport.

La valeur marchande telle que définie par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec est la suivante :

« C'est le prix sincère le plus probable, de la vente réelle ou présumée d'un immeuble, à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence et répondant aux conditions suivantes :

- les parties sont bien informées ou bien avisées de l'état de l'immeuble, des conditions du marché et elles sont raisonnablement bien avisées de l'utilisation la plus probable de l'immeuble ;
- l'immeuble a été mis en vente pendant une période de temps suffisante, compte tenu de sa nature, de l'importance du prix et de la situation économique ;
- le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou équivalent à de l'argent comptant ;
- le prix de vente doit faire abstraction de toute considération étrangère à l'immeuble lui-même et doit représenter la vraie considération épurée de l'impact des mesures incitatives, de conditions et de financement avantageux. »

La valeur marchande telle que définie par l'Institut canadien des évaluateurs est la suivante :

« Le prix de vente le plus probable auquel un bien immobilier devrait être vendu, dans un marché concurrentiel et ouvert dans toutes les conditions requises pour une vente juste, l'acheteur et le vendeur agissant tous deux avec prudence et en connaissance de cause et en présumant que le prix n'est pas modifié par une motivation indue. »

1.2.8 RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE

1. C'est à la demande du mandant que nous avons préparé le présent rapport d'évaluation qui doit être utilisé que dans le but précis indiqué au rapport. L'utilisation de ce rapport à d'autres fins risque d'en invalider les conclusions et constitue un usage interdit. La reproduction partielle de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le client n'est possible qu'avec notre autorisation et celle du client.

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

2. Si la valeur recherchée a été scindée entre une indication de valeur pour le terrain, pour les bâtiments et pour les améliorations au sol, cette répartition de la valeur entre ces éléments composites est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'évaluation recherchée et ne peut être utilisée dans une fin et un but différents.
3. La date d'évaluation apparaissant à ce rapport est la date à laquelle nous avons apprécié les conditions du marché. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps à cause de la présence de différents facteurs, la valeur exprimée dans ce rapport ne peut être utilisée pour estimer la valeur à une autre date qu'à la date de l'évaluation, sauf s'il s'agit d'une mise à jour n'entraînant pas de modification à la valeur.

662355E

1.2.8 RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE (suite)

4. Le présent rapport ne peut constituer une garantie d'ordre juridique. C'est pourquoi, dans le présent rapport, les hypothèses suivantes n'ont pas fait l'objet d'une vérification, mais sont présumées exactes, à savoir :
 - a) que la désignation cadastrale obtenue à partir de la description technique est exacte ;
 - b) que le titre de propriété est valide et a une valeur marchande exprimée en dollars canadiens ;
 - c) que l'utilisation actuelle de l'immeuble évalué est conforme à la loi et pourra être continuée par tout acquéreur éventuel, sauf mention à l'effet contraire ;
 - d) qu'il n'existe pas d'autres charges, empiètements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.
5. Aucun relevé topographique de l'immeuble évalué n'a été effectué et le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'arpentage. Aussi, les croquis, les dessins, les diagrammes, les photographies, etc., qui apparaissent dans ce rapport ne sont là qu'à titre d'illustration et ne sont pas nécessairement un reflet parfait de la réalité.
6. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, nous n'avons pas été informés de la présence dans la propriété évaluée ou à proximité, ni découverts pendant l'inspection, de substances contaminantes. Il faut savoir que la présence de substances contaminantes dans la propriété évaluée ou dans son voisinage est susceptible d'entraîner une perte de valeur de la propriété. La détection de ces agents contaminants n'est pas de notre ressort, mais de spécialistes en la matière. Nous déclinons toute responsabilité reliée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.
7. Nous avons procédé à l'évaluation de l'immeuble visé à ce rapport en présumant que l'utilisation actuelle qui en est faite est conforme à la réglementation gouvernementale sur le plan de la santé, de la sécurité, du zonage, de la construction, etc. Puisque la valeur du bien évalué peut être diminuée s'il n'est pas utilisé conformément à la réglementation gouvernementale, il peut s'avérer nécessaire de procéder à des vérifications plus poussées pour vérifier cette conformité.
8. Quant aux données du marché, nous les avons tirées, en partie, de documents provenant des transactions immobilières publiées au Bureau de la publicité des droits, lesquels nous estimons généralement fiables. Au besoin, nous avons apporté un complément d'enquête, en déployant des efforts raisonnables de vérification.
9. La rémunération pour la confection de ce rapport exclut les frais et la rémunération reliés à la préparation du témoignage et au témoignage lui-même devant les tribunaux. La réserve qui précède ne peut cependant faire obstacle aux pouvoirs des tribunaux de permettre l'utilisation de ce rapport aux fins d'administration de la justice.

1.3 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

L'ensemble de la propriété est localisé sur la route 341, plus précisément face à la rue Payette de la ville de l'Épiphanie. Les lots à l'étude sont situés dans les limites de la Paroisse de l'Épiphanie, tout juste aux limites du secteur ville de la ville de l'Épiphanie (représenté en rouge). Notons que depuis le 23 mai 2018, la Ville de l'Épiphanie et la Paroisse de l'Épiphanie se sont regroupées pour former qu'une seule ville localisée au cœur de la région de Lanaudière. L'accessibilité aux terrains à l'étude se fait via la route 341, menant directement à l'autoroute Félix-Leclerc (autoroute 40) laquelle se situe à environ 7,5 kilomètres.

Le secteur au sud est en grande partie en zone agricole permanente (CPTAQ) tandis que la route 341, face à l'immeuble sujet, est caractérisé par divers commerces, soit restauration, station-service, quincaillerie, mécanique automobile, ainsi que de résidences unifamiliales, de terrains vacants, etc.

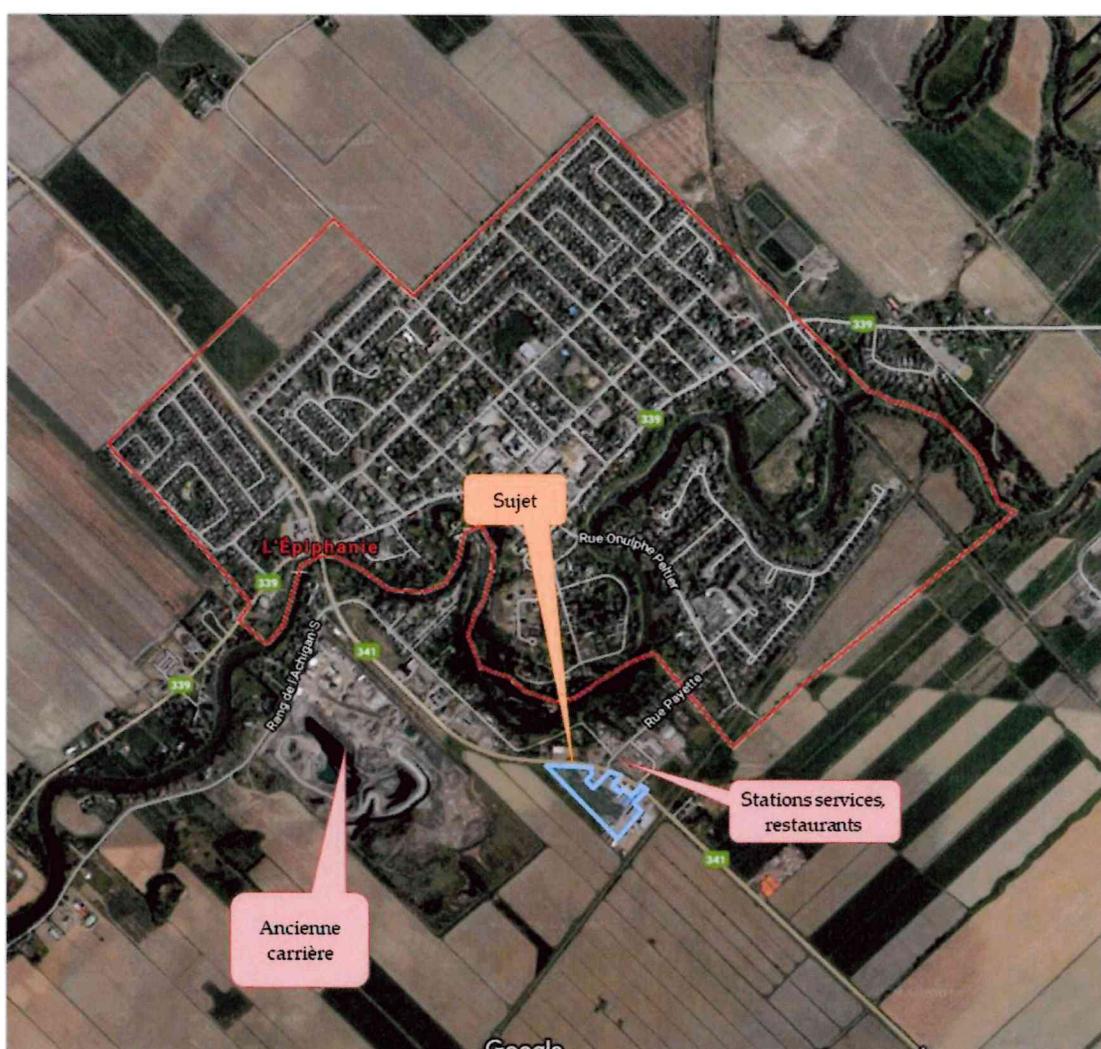


Figure 1 — Plan de localisation

1.4 DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT

TYPE DE PROPRIÉTÉ Ensemble de neuf lots formant un site ayant front sur la route 341 de l'Épiphanie. Tous les lots sont vacants mis à part le lot 2 364 346, du cadastre du Québec, sur lequel est construit deux bâtiments commerciaux autrefois utilisés à des fins de mini-entrepôts. Ces bâtiments sont actuellement inutilisés.

LOCALISATION Route 341, l'Épiphanie

SUPERFICIE

Lot	Superficie (m ²)	Superficie (pi ²)
2 364 337	7 050,4	75 890
2 364 338	1 430,1	15 393
2 364 339	6 237,7	67 142
2 364 340	1 263,8	13 603
2 364 342	1 114,8	12 000
2 364 346	1 167,0	12 561
2 364 350	2 413,1	25 974
3 578 845	3 137,4	33 771
3 578 847	116,1	1 250
TOTAL	23 930,4	257 585

ZONAGE Industriel (I2-01)

AMÉNAGEMENT Il est à noter que lors de la visite des lieux une couche de neige recouvrait le sol. À partir des vues aériennes consultées, les lots semblent en friche et quelques portions en bordure de la route 341 sont aménagées de gravier.

SERVITUDES Selon l'acte de vente consulté, aucune servitude n'y est mentionnée. Aucun certificat de localisation n'a été mis à notre disposition aux fins de consultation. Toute autre servitude non mentionnée ci-dessus pourrait affecter le potentiel de développement de l'emplacement et pourrait avoir une influence sur la valeur exprimée dans le présent document.

CONDITION DU SOL Aucun rapport environnemental n'était disponible en date de la présente. Notre analyse prend pour hypothèse que l'emplacement n'est pas contaminé et que la condition du sol est conforme aux normes. Tout élément contraire aurait une influence sur la valeur exprimée dans le présent document.

1.4 DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT (suite)

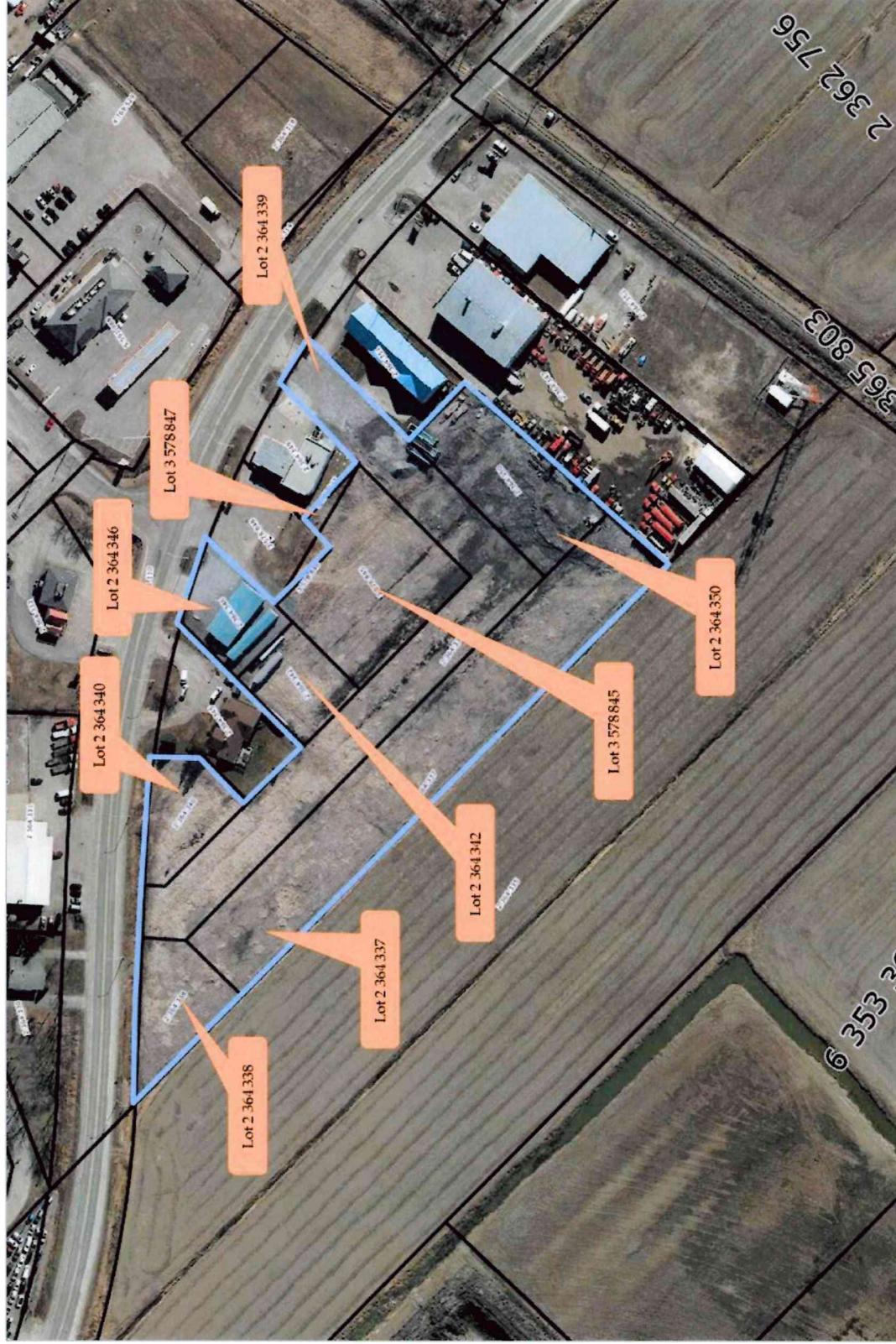


Figure 2 — Vue aérienne (Source CPTAQ)

1.5 ZONAGE

Selon les informations obtenues auprès du Service d'urbanisme de la Ville de l'Épiphanie, le règlement modifiant le zonage est entré en vigueur le 15 août 2019. L'ensemble de la propriété à l'étude est localisé dans la zone I2-01, permettant les usages suivants :

- **I2-01** I1 : Industrie légère sans entreposage
- A1 : Agriculture et activité agricole

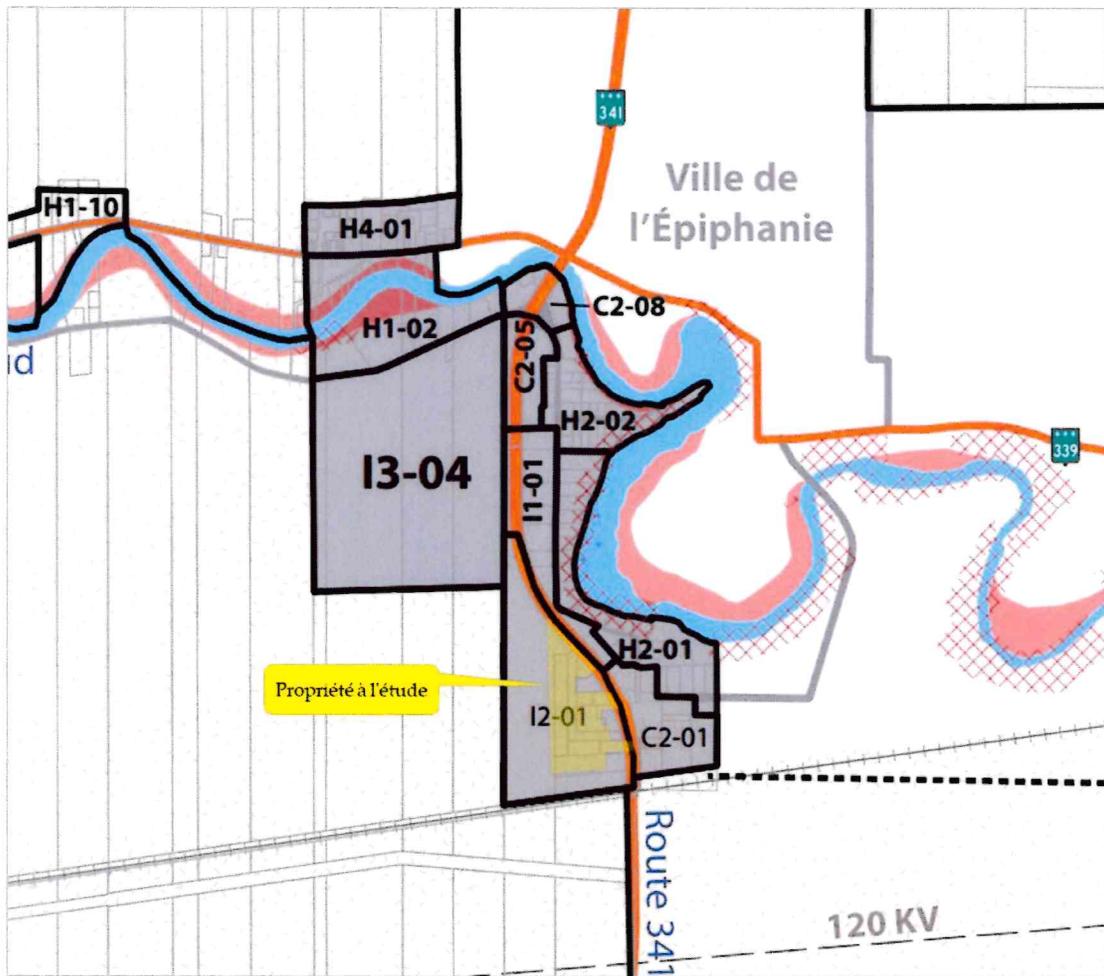


Figure 4 — Extrait du plan de zonage en vigueur en date d'évaluation

1.5 ZONAGE (suite)

Classes d'usage permises	N : Habitation					Zone 12-01
	H1 : Habitation unifamiliale					
	H2 : Habitation bifamiliale					
	H3 : Habitation trifamiliale (3)					
	H4 : Habitation multifamiliale (4 et +)					
	C : Commerce					
	C1 : Commerce et service de proximité					
	C2 : Commerce et service local					
	C3 : Commerce et service liés à l'automobile					
	R : Récréation					
	R1 : Activité récréative intensive					
	R2 : Activité récréative extensive					
	P : Public					
	P1 : Service institutionnel					
P2 : Service public						
I : Industriel						
I1 : Industrie légère sans entreposage	•					
I2 : Industrie légère avec entreposage						
I3 : Industrie extractive						
I4 : Site de confinement environnemental						
A : Agricole						
A1 : Agriculture et activité agricole			•			
A2 : Aménagement forestier						
A3 : Usage para-agricole						
Logements permis	Ateliers d'artistes et d'artisans					
	Fermettes					
	Gîtes touristiques					
	Logements additionnels et chambres d'appoints					
	Services professionnels ou commerciaux pratiqués à domicile					
Normes spécifiques	Structure du bâtiment principal					
	Isolée	•	•	•		
	Jumelée					
	Contiguë					
	Dimension du bâtiment principal					
	Facade avant minimale (m)	7,3	7,3	7,3		
	Emprise au sol minimale (m ²)	45	45	45		
	Nombre d'étage minimal	1	1	1		
	Nombre d'étage maximal	3	3	3		
	Hauteur minimale (m)	6	6	6		
	Hauteur maximale (m)	15	15	15		
	Densité d'occupation					
	Coefficient d'emprise au sol (CES) minimal	25	25	25		
	Coefficient d'emprise au sol (CES) maximal	60	60	60		
	Coefficient d'occupation du sol (COS) minimal	35	35	35		
	Coefficient d'occupation du sol (COS) maximal	150	150	150		
	Marges					
	Avant minimale (m)	7,6	7,6	7,6		
	Arrière minimale (m)	7,6	7,6	7,6		
Latérale minimale (m)	6	3	6			
Total latérale minimale (m)	14	7	14			
Lotissement [terrain] (3)						
Largeur avant minimale (m)						
Profondeur moyenne minimale (m)						
Superficie minimale (m ²)						
Notes						
Amendements						
Numéro		Date				
287-04-14		2014-05-29				
334-19						

Figure 5 — Grille des usages et spécifications - Zone I2-01

1.6 INFRASTRUCTURES

Afin d'inférer sur la valeur marchande de l'emplacement à l'étude, il est primordial de connaître les axes de desserte des différentes infrastructures, afin de prévoir les possibilités de branchement ayant un impact direct sur la valeur marchande de l'emplacement à l'étude.

Selon les informations reçues de madame Guylaine Comtois, directrice générale, les lots à l'étude sont desservis par le service d'aqueduc, car la conduite passe sur la route 341. La conduite d'aqueduc est représentée en bleu au plan ci-dessous. Pour ce qui est de la conduite d'égouts, celle-ci ne dessert pas les lots à l'étude. La conduite d'égouts la plus près se trouve à l'intersection de la rue Payette et du chemin Seigneurial, soit dans l'alignement avec un des lots à l'étude, soit le lot 2 364 346, du cadastre du Québec. Un prolongement des conduites d'égouts serait donc probable, mais devrait faire l'objet de validations auprès d'un ingénieur.

L'emplacement à l'étude peut être développé avec un seul service considérant qu'il est en front à la route 341. Toutefois, selon le règlement de la Ville, advenant la construction d'une nouvelle rue, les services municipaux doivent être présents.

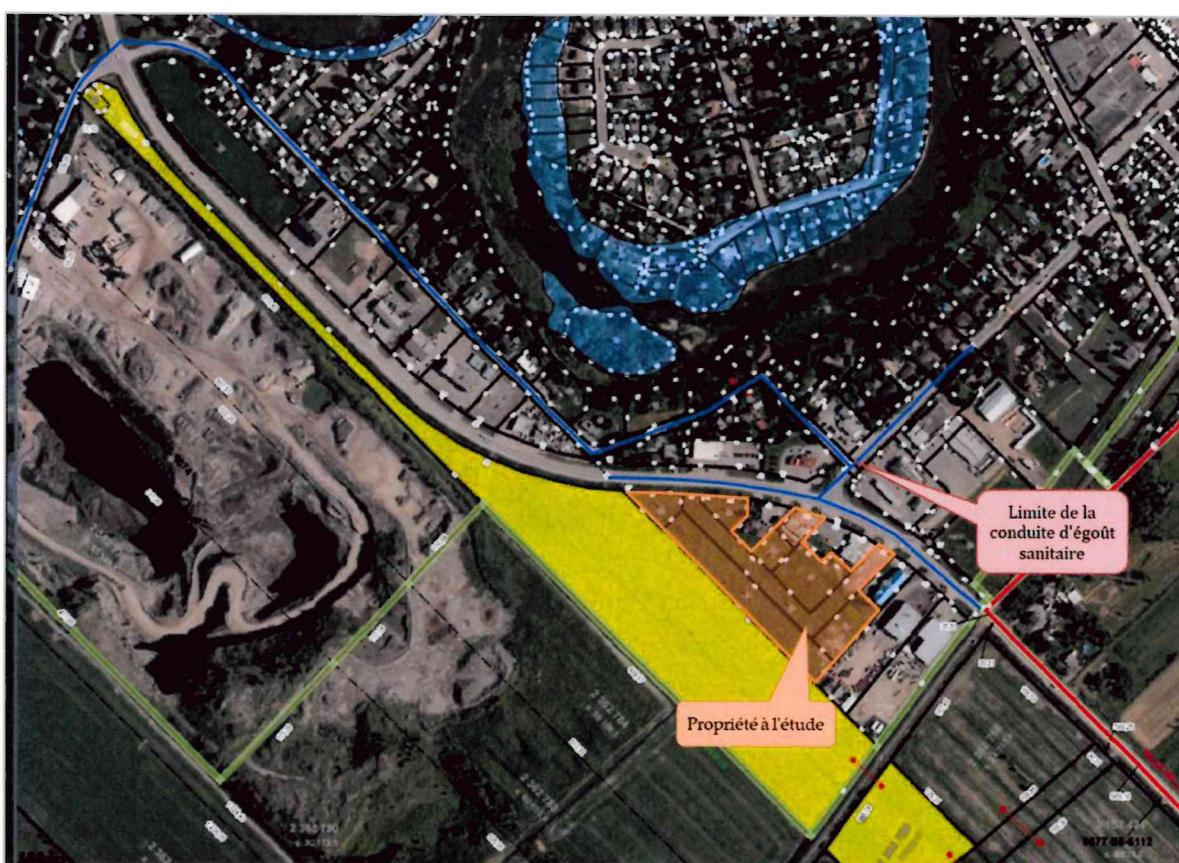


Figure 6 – Plan des infrastructures

1.7 PRINCIPE DE L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

1.7.1 DÉFINITION

Le principe de l'usage le meilleur et le plus profitable est fondamental au concept de la valeur d'un bien immobilier. On le définit comme étant l'usage qui semble le plus apte à produire le meilleur rendement d'un immeuble pendant une période donnée. L'usage dit le meilleur et le plus profitable doit être celui qui est raisonnable, probable et réalisable à court ou moyen terme, sans être spéculatif ou de conjecture. Cet usage peut ou non correspondre à l'usage actuel de l'emplacement ou du bâtiment qui y est érigé.

L'évaluateur doit évaluer le terrain comme s'il était vague et raisonnablement prêt à être aménagé selon son usage le meilleur et le plus profitable. L'évaluateur doit démontrer que l'usage le meilleur répond aux conditions suivantes :

- Il s'agit d'un usage possible sur le plan physique
- Il doit être permis par les règlements et par la loi
- Il doit être financièrement possible
- Il doit pouvoir se concrétiser à court terme
- Il doit être relié aux probabilités de réalisation plutôt qu'aux simples possibilités
- Il doit exister une demande pour le bien évalué à son meilleur usage
- Enfin, l'usage le meilleur doit être le plus profitable

Dans la recherche du meilleur usage et le plus profitable, l'évaluation des bâtiments et améliorations au sol doit refléter la contribution qu'ils apportent au terrain. Les bâtiments et améliorations au sol, dans certains cas, peuvent constituer un fardeau à l'égard du terrain correspondant au coût de leur enlèvement.

1.7.2 ÉTABLISSEMENT DE L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

L'objet de l'évaluation réfère à un ensemble de neuf lots, du cadastre du Québec, formant la propriété à l'étude, d'une superficie totale de 23 930,4 mètres carrés (257 585 pieds carrés) ayant front sur la route 341, de la ville de l'Épiphanie. Les lots sont tous vacants, exception faite du lot 2 364 346, du cadastre du Québec, sur lequel sont construits deux bâtiments commerciaux, de type mini-entrepôt, actuellement inutilisés. L'ensemble de la propriété a été acquis par un seul propriétaire en 2008, et depuis ce jour, la propriété n'est plus exploitée. Les lots sont situés dans la zone I2-01 en date d'évaluation, permettant l'usage industriel léger sans entreposage. Les lots sont desservis par le service d'aqueduc seulement.

Considérant l'ensemble de ces caractéristiques, ainsi que l'usage actuel du terrain en cause, soit vacant, le zonage en vigueur à la date d'évaluation, soit à des fins industriels, le secteur environnant ainsi que la rareté et la demande pour ce type de terrain, nous sommes d'avis que l'usage le meilleur et le plus profitable est à des fins industriels.

USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE INDUSTRIEL

1.8 DONNÉES MUNICIPALES

Tableau 1 – Évaluation municipale

Évaluation municipale rôle 2021-2022-2023								
Lot	Superficie (m ²)	Superficie (pi ²)	Matricule	Terrain	Bâtiment	Total	Taux terrain (\$/m ²)	Taux terrain (\$/pi ²)
2 364 337	7 050,4	75 890	0677-18-0230	197 300 \$	- \$	197 300 \$	27,98 \$	2,60 \$
2 364 338	1 430,1	15 393	0677-09-0921	150 200 \$	- \$	150 200 \$	105,03 \$	9,76 \$
2 364 339	6 237,7	67 142	0677-18-5017	145 800 \$	- \$	145 800 \$	23,37 \$	2,17 \$
2 364 340	1 263,8	13 603	0677-09-8218	132 700 \$	- \$	132 700 \$	105,00 \$	9,75 \$
2 364 342	1 114,8	12 000	0677-18-2979	64 400 \$	- \$	64 400 \$	57,77 \$	5,37 \$
2 364 346	1 167,0	12 561	0677-19-5302	122 500 \$	152 500 \$	275 000 \$	104,97 \$	9,75 \$
2 364 350	2 413,1	25 974	0677-27-0798	76 000 \$	- \$	76 000 \$	31,49 \$	2,93 \$
3 578 845	3 137,4	33 771	0677-18-7050	151 400 \$	-	151 400 \$	46,53 \$	4,32 \$
3 578 847	116,1	1 250						
Total	23 930,4	257 585		1 040 300 \$	152 500 \$	1 192 800 \$	43,47 \$	4,04 \$

1.8.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

N° DE PUBLICATION	15 000 625
DATE DE VENTE	26 février 2008
VENDEUR	Mini-Entrepôt l'Épiphanie inc. (Sylvie Desrosiers)
ACHETEUR	3226867 Canada inc. (Pierre Robillard)
DÉSIGNATION	Lots 2 364 337, 2 364 338, 2 364 339, 2 364 340, 2 364 342, 2 364 346, 2 364 350, 3 578 845 et 3 578 847, du cadastre du Québec
SUPERFICIE	23 930,4 mètres carrés (257 585 pieds carrés)
PRIX DE VENTE	1 000 000 \$ (41,79 \$/m ² ou 3,88 \$/pi ²)
REMARQUE	Avec toutes les constructions dessus érigés, portant les numéros civiques 469A et 473, route 341 en la ville de l'Épiphanie.

2 Analyse

2.1 MÉTHODE D'ÉVALUATION DE TERRAINS VAGUES

2.1.1 DÉFINITION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION

2.1.1.1 MÉTHODE DE COMPARAISON DIRECTE

La méthode de comparaison vise essentiellement à estimer le prix de vente le plus probable d'un immeuble, par la comparaison et l'analyse de transactions immobilières impliquant des propriétés semblables à l'immeuble à évaluer. Cette méthode repose sur le principe de substitution, qui veut qu'un acheteur avisé ne paie pas plus pour un immeuble, qu'il ne paierait pour un autre immeuble offrant les mêmes caractéristiques. Cette méthode repose également sur le principe fondamental en évaluation immobilière, soit celui de l'offre et de la demande.

La méthode de comparaison directe repose sur l'analyse du comportement du marché de terrains vagues. Cette méthode, bien que d'application généralement assez simple, doit toutefois faire l'objet de discernement à l'égard de la localisation, la superficie, la forme, la topographie, la date de la transaction, le zonage, en fonction de son utilisation potentielle, ainsi que les services disponibles des terrains vagues retenus aux fins de comparaison, face à l'emplacement à évaluer.

2.1.1.2 MÉTHODE DE RÉPARTITION OU DE SOUSTRACTION¹

À l'aide de l'analyse des ventes de terrains bâtis, on répartit le prix de vente entre terrains et constructions.

La méthode de répartition étudie la valeur du terrain et la valeur totale de l'immeuble afin de dégager, le cas échéant, un rapport caractéristique découlant de cette répartition et on appliquera cette relation type, exprimée en pourcentage, au bien immobilier faisant l'objet de l'expertise. Cette méthode repose sur le principe de l'équilibre et sur le principe de contribution.

La méthode de soustraction consiste à distraire du prix de vente récent d'un immeuble la valeur des bâtiments et des améliorations et à affecter le reste du prix de vente au terrain.

2.1.1.3 MÉTHODE DU REVENU RÉSIDUEL AU TERRAIN¹

La méthode d'évaluation par le revenu résiduel a pour fondement la notion de potentiel de constructibilité de sol en relation avec ce qui est, ou peut être autorisée en vertu de la réglementation d'urbanisme en vigueur. Elle consiste à rechercher la part représentée par le prix de revient du terrain dans le prix de vente de l'immeuble, plus précisément la dépense qui peut être supportée à ce titre, pour que l'opération de construction puisse être commercialisée dans de bonnes conditions.

Ceci implique une propriété à revenus. Du revenu net total généré, on déduit la part attribuable au bâtiment et aux améliorations au sol, le reste étant attribué au terrain. La portion attribuable au terrain est ensuite actualisée selon un taux de rendement exigé par les investisseurs.

¹ DESJARDINS Jean-Guy, *Traité de l'évaluation foncière*, Wilson & Lafleur ltée, Montréal, 1992.

2.1.1.4 MÉTHODE DE LOTISSEMENT

La méthode de lotissement consiste à prévoir un lotissement hypothétique d'un terrain non subdivisé, dans la mesure où un tel lotissement correspond à son usage le meilleur et le plus profitable. La valeur du terrain correspond à la sommation des prix de vente potentiels des terrains lotis, moins les coûts nécessaires au lotissement, à savoir : le coût des rues et des services publics, les frais d'ingénieur et d'arpenteur, la publicité (commission sur la vente des lots), et les honoraires et débours du notaire et autres professionnels. Il faut également déduire les frais suivants : taxes foncières, impôts, frais d'expertise, intérêts des capitaux investis, frais d'administration et bénéfice du promoteur. Tout dépendants de la durée de mise en marché d'un tel lotissement, les flux monétaires devront être actualisés afin de prendre en considération le facteur temps.

2.1.2 MÉTHODE D'ÉVALUATION RETENUE

Vous trouverez au présent rapport l'application de la méthode d'évaluation retenue, soit :

- Méthode de comparaison

2.2 MÉTHODE DE COMPARAISON

2.2.1 INTRODUCTION

Afin de déterminer la valeur marchande des lots à l'étude, considérés vagues et selon leur usage le meilleur et le plus profitable, nous avons effectué des recherches pour retracer des ventes de terrains vagues, ou avec bâtiment à démolir, afin d'en analyser le marché.

2.2.2 UNITÉ DE VOISINAGE

Aux fins de la présente évaluation, l'unité de voisinage retenue pour nos recherches se limitera aux secteurs de l'Épiphanie, L'Assomption et Saint-Roch-de-l'Achigan.

2.2.3 CRITÈRES DE RECHERCHE

Considérant l'usage le meilleur et le plus profitable de l'emplacement sujet, tout en prenant en considération sa localisation et ses caractéristiques qui lui sont propres (superficie, configuration, topographie, etc.), nous avons utilisé les critères de recherche suivants, afin de relever des ventes de terrains comparables à la propriété à l'étude :

- Vente transigée entre janvier 2020 et le 3 mars 2023
- Terrain vacant localisé à l'intérieur de l'unité de voisinage précédemment définie
- Aucun lien évident entre les parties
- Vente transigée à un prix supérieur à 1,00 \$
- Transactions impliquant des terrains dont le zonage permis est industriel

2.2.4 VENTES COMPARABLES RELEVÉES

À partir des critères de recherches précédemment établis, nous avons relevé onze transactions de terrains vagues. Ces transactions ont été publiées entre le mois de février 2020 et le mois de juin 2022 et impliquent des superficies comprises entre 3 915,1 et 53 213,8 mètres carrés. Les taux unitaires observés oscillent entre 64,58 \$ et 171,29 \$ le mètre carré, pour un taux unitaire moyen de 112,19 \$ le mètre carré. Vous trouverez, à la page suivante, un tableau sommaire des ventes de terrains relevées accompagné d'un plan des ventes localisant chacune des transactions et, en annexe A, les fiches descriptives de chacune des transactions retenues dans notre analyse.

2.2.4 VENTES COMPARABLES RELEVÉES (suite)

Tableau 2 — Sommaire des ventes de terrains relevés

No	No de publication	Date de vente	No de lot(s)	Rue	Ville	Prix de vente	Superficie (m ²)	Superficie (pi ²)	Taux (\$/m ²)	Taux (\$/pi ²)
1	25 196 056	2020-02-06	6 336 194	Armand-Majeau, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	1 200 820 \$	18 593,3	200 137	64,58 \$	6,00 \$
2	25 196 095	2020-02-06	4 621 784	J.-Oswald-Forest, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	2 192 789 \$	29 102,4	313 256	75,35 \$	7,00 \$
3	26 217 860	2021-04-16	6 399 638 ; 6 399 639 ; 6 399 640 ; 6 399 641 ; 6 399 642	Armand-Majeau, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	3 866 323 \$	53 213,8	572 789	72,66 \$	6,75 \$
4	26 668 323	2021-09-16	2 891 463	Industrie, Rue de l'	L'Assomption	332 000 \$	3 915,1	42 142	84,80 \$	7,88 \$
5	26 711 146	2021-10-04	6 399 639	Julie-Gareau, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	1 876 608 \$	14 528,6	156 385	129,17 \$	12,00 \$
6	26 885 795	2021-12-10	4 621 783	J.-Oswald-Forest, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	1 948 419 \$	23 236,8	250 119	83,85 \$	7,79 \$
7	26 972 116	2022-01-26	2 891 463	Industrie, Rue de l'	L'Assomption	650 000 \$	3 915,1	42 142	166,02 \$	15,42 \$
8	27 024 197	2022-02-16	6 399 641	Julie-Gareau, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	1 610 175 \$	12 570,6	135 309	128,09 \$	11,90 \$
9	27 102 789	2022-03-22	6 399 640	Julie-Gareau, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	675 792 \$	5 231,9	56 316	129,17 \$	12,00 \$
10	27 198 717	2022-04-29	2 891 448	Industrie, Rue de l'	L'Assomption	675 000 \$	3 940,7	42 417	171,29 \$	15,91 \$
11	27 287 700	2022-06-01	6 399 642	J.-Oswald-Forest, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	2 401 860 \$	18 595,8	200 164	129,16 \$	12,00 \$
					Minimum	332 000 \$	3 915,1	42 141,8	64,58 \$	6,00 \$
					Maximum	3 866 323 \$	53 213,8	572 788,6	171,29 \$	15,91 \$
					Moyenne	1 584 526 \$	16 985,8	182 833,9	112,19 \$	10,42 \$



Figure 7 — Plan de localisation du sujet et des deux municipalités visées par les recherches

2.2.4 VENTES COMPARABLES RELEVÉES (suite)

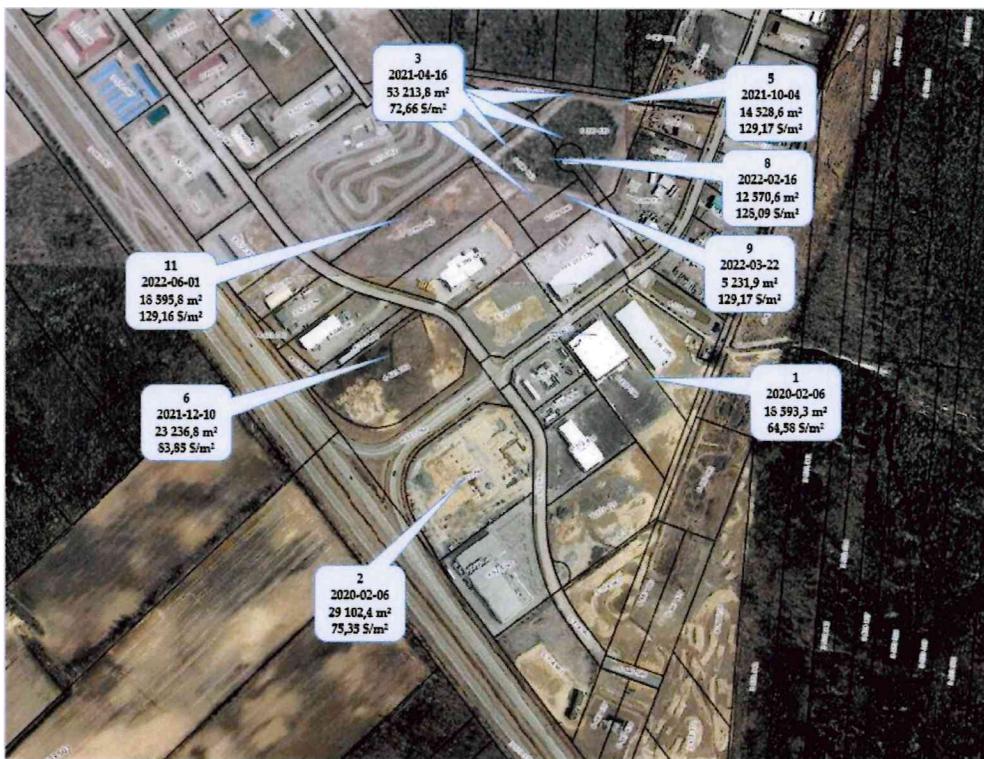


Figure 8 — Plan de localisation des ventes de Saint-Roch-de-l'Achigan

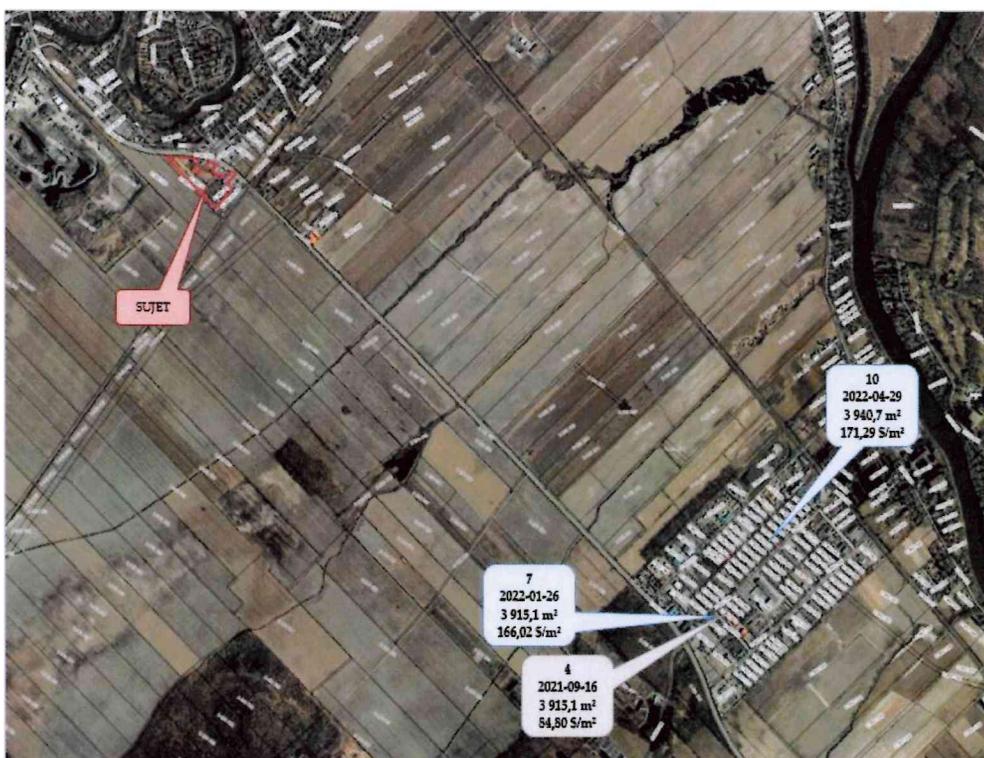


Figure 9 — Plan de localisation des ventes de L'Assomption

2.2.4.1 VENTE REJETÉE

Ci-dessous un tableau de la transaction rejetée :

Tableau 3 – Vente rejetée

No	No de publication	Date de vente	No de lot(s)	Ville	Prix de vente	Superficie (m ²)	Taux (\$/m ²)	Remarques
4	26 668 323	2021-09-16	2 891 463	L'Assomption	332 000 \$	3 915,1	84,80 \$	Voir revente # 26 972 116, vente # 8

2.2.4.2 VENTES COMPARABLES RETENUES

Tableau 4 — Résumé des ventes comparables retenues

No	No de publication	Date de vente	No de lot(s)	Rue	Ville	Prix de vente	Superficie (m ²)	Superficie (pi ²)	Taux (\$/m ²)	Taux (\$/pi ²)
1	25 196 056	2020-02-06	6 336 194	Armand-Majeau, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	1 200 820 \$	18 593,3	200 137	64,58 \$	6,00 \$
2	25 196 095	2020-02-06	4 621 784	J.-Oswald-Forest, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	2 192 789 \$	29 102,4	313 256	75,35 \$	7,00 \$
3	26 217 860	2021-04-16	6 399 638 ; 6 399 639 ; 6 399 640 ; 6 399 641 ; 6 399 642	Armand-Majeau, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	3 866 323 \$	53 213,8	572 789	72,66 \$	6,75 \$
5	26 711 146	2021-10-04	6 399 639	Julie-Gareau, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	1 876 608 \$	14 528,6	156 385	129,17 \$	12,00 \$
6	26 885 795	2021-12-10	4 621 783	J.-Oswald-Forest, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	1 948 419 \$	23 236,8	250 119	83,85 \$	7,79 \$
7	26 972 116	2022-01-26	2 891 463	Industrie, Rue de l'	L'Assomption	650 000 \$	3 915,1	42 142	166,02 \$	15,42 \$
8	27 024 197	2022-02-16	6 399 641	Julie-Gareau, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	1 610 175 \$	12 570,6	135 309	128,09 \$	11,90 \$
9	27 102 789	2022-03-22	6 399 640	Julie-Gareau, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	675 792 \$	5 231,9	56 316	129,17 \$	12,00 \$
10	27 198 717	2022-04-29	2 891 448	Industrie, Rue de l'	L'Assomption	675 000 \$	3 940,7	42 417	171,29 \$	15,91 \$
11	27 287 700	2022-06-01	6 399 642	J.-Oswald-Forest, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	2 401 860 \$	18 595,8	200 164	129,16 \$	12,00 \$

2.2.5 AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX VENTES COMPARABLES RETENUES

2.2.5.1 AJUSTEMENTS – TEMPS

Afin d'ajuster les ventes comparables retenues en fonction du temps écoulé entre leur date de transaction et la date d'évaluation retenue de la propriété à l'étude, nous sommes d'avis de vous présenter, dans un premier temps, l'indice des prix à la consommation (IPC) disponible via la *Banque du Canada*, selon lequel le taux annuel moyen d'inflation, entre janvier 2020 et janvier 2023, est de 4,00 %. Nous sommes d'avis que ce taux représente un minimum.

À même l'analyse de terrains, nous avons retenu une vente ayant été revendue quelques années plus tard. Nous sommes d'opinion que la vente et revente des transactions 4 et 7 avec un pourcentage d'augmentation annuelle de 541 %, ne sont pas représentatives du marché.

Nous avons communiqué avec le vendeur afin de déterminer les facteurs justifiant une telle augmentation. Cependant, nous n'avons pas obtenu, de la part du vendeur, les informations probantes pouvant justifier cette augmentation. La vente antérieure et la vente 1 se sont réalisées avant l'avènement de la COVID19 déclaré en mars 2020 ce qui peut expliquer l'augmentation plus faible pour cette période que l'augmentation de 14 % entre la vente 6 et sa vente antérieure. Depuis la pandémie, le marché immobilier industriel a connu une hausse importante.

Tableau 5 – Sommaire ventes/reventes

No	No de publication	Prix de vente	Date vente ou avant-contrat	Superficie (m ²)	Taux (\$/m ²)	N ^{bre} d'année d'écart	Augmentation annuelle (%)
Vente antérieure	23 561 672	1 161 840 \$	2017-12-14	18 593,3	62,49 \$	2,1	2%
Vente 1	25 196 056	1 200 820 \$	2020-02-06	18 593,3	64,58 \$		
Vente 4	26 668 323	332 000 \$	2021-09-16	3 915,1	84,80 \$	0,4	541%
Vente 7	26 972 116	650 000 \$	2022-01-26	3 915,1	166,02 \$		
Vente antérieure	23 562 177	1 161 840 \$	2017-12-14	23 236,8	50,00 \$	4,0	14%
Vente 6	26 885 795	1 948 419 \$	2021-12-10	23 236,8	83,85 \$		

Selon les statistiques industrielles publiées par la firme *JLL (Jones Lang Lasalle Services Immobiliers inc.)* pour la grande région de Montréal, et ce, pour le quatrième trimestre de 2022, la Rive-Nord, incluant les régions de Lanaudière et des Laurentides, a enregistré une forte activité de ventes pour ce trimestre, et peut se vanter d'être le sous-marché le plus actif. La variation des loyers pour ce secteur, pour les douze derniers mois, a connu une hausse de 20,72 %.

Bien que ces études nous réfèrent principalement au marché industriel construit, nous pouvons en ressortir que le marché industriel de la Rive-Nord connaît une belle croissance, pouvant également se répercuter sur le marché des terrains vacants industriels qui est, à notre avis, un marché en demande, vu la faible offre pour ce type de terrain. Aux fins de la présente analyse, nous retiendrons un taux de croissance de 14 % **composé annuellement**, afin de prendre en considération l'augmentation des valeurs dans le temps.

2.2.5.1 AJUSTEMENTS – TEMPS (suite)

Tableau 6 – Statistiques de JLL

Année	Secteur	Loyer net moyen (\$/pi ²)	Augmentation
4e trimestre - 2022	Rive-Nord	12,12 \$	20,72%
4e trimestre - 2021		10,04 \$	
4e trimestre - 2022	Laval	18,94 \$	94,26%
4e trimestre - 2021		9,75 \$	

2.2.5.2 AJUSTEMENTS – ACCESSIBILITÉ/LOCALISATION/VISIBILITÉ AUTOROUTIÈRE

La situation est le facteur qui influe le plus sur la valeur des emplacements offrant un potentiel de développement similaire. Ainsi, des terrains offrant des perspectives de développement équivalentes dans un même quartier peuvent avoir des valeurs bien différentes, en fonction de leur localisation respective. Les ventes comparables retenues ont été sélectionnées en fonction de leur degré de comparabilité et représentent donc les ventes qui offrent les emplacements offrant les localisations les plus similaires. Par contre, nous jugeons la localisation et l'accessibilité des ventes en bordure de l'autoroute 25, à Saint-Roch-de-l'Achigan, supérieure à l'emplacement sujet lesquels sont en bordure d'une route provinciale. Un ajustement à la baisse de 10 % a été apporté aux ventes comparables de Saint-Roch-de-l'Achigan localisées directement en bordure de l'autoroute 25, soit les ventes 2 et 6, ainsi qu'un ajustement à la baisse de 5 % pour les ventes 1, 3, 5, 8, 9 et 11, ne bénéficiant pas de la visibilité de l'autoroute 25, mais bénéficiant d'un accès plus direct que la propriété à l'étude.

2.2.5.3 AJUSTEMENTS – INFRASTRUCTURES

Afin de ramener l'ensemble des ventes sur la même base comparative, nous avons porté un ajustement pour les services municipaux. Ces montants peuvent varier selon le type d'installation. Le terrain à l'étude est desservi par le réseau d'aqueduc sur la route 341. Le réseau d'égouts ne dessert pas l'immeuble à l'étude. Nous estimons qu'un prolongement du réseau d'égout est probable, mais représente un coût additionnel. Les ventes 7 et 10 bénéficient seulement du service d'aqueduc municipal de la ville, comparativement aux autres ventes comparables, étant desservies par les deux services municipaux. Nous sommes d'opinion de porter un ajustement positif de 15 000 \$ pour tenir compte des terrains non desservis qui nécessitent l'installation d'une fosse septique.

Pour ce qui est des ventes sur le territoire de Saint-Roch-de-l'Achigan, nous devons porter un ajustement seulement à la vente 11, qui n'est pas desservie par aucun des services municipaux selon les informations que nous avons obtenues de la part de la municipalité. Nous ajusterons cette vente positivement de 30 000 \$ pour tenir compte de l'installation d'un puits et d'une fosse septique dont le propriétaire devra déboursier les frais.

2.2.5.4 SOMMAIRE DES AJUSTEMENTS

Tableau 7 — Sommaire des ajustements aux ventes comparables retenues

No	No de publication	Date de vente ou d'avant-contrat	No de lot(s)	Rue	Ville	Prix de vente	Coûts estimés d'infrastructures	Prix ajusté avec infrastructures	Superficie (m ²)	Taux (\$/m ²)	Ajust. temps (%)	Ajustements	
												Localisation (%)	Taux ajusté (\$/m ²)
1	25 196 056	2020-02-06	6 336 194	Armand-Majeau, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	1 200 820 \$	0 \$	1 200 820 \$	18 593,3	64,58 \$	49,5%	0,95	91,75 \$
2	25 196 095	2020-02-06	4 621 784	J.-Oswald-Forest, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	2 192 789 \$	0 \$	2 192 789 \$	29 102,4	75,35 \$	49,5%	0,90	101,41 \$
3	26 217 860	2020-08-25	6 399 638 ; 6 399 639 ; 6 399 640 ; 6 399 641 ; 6 399 642	Armand-Majeau, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	3 866 323 \$	0 \$	3 866 323 \$	50 926,9	75,92 \$	39,1%	0,95	100,35 \$
5	26 711 146	2021-10-04	6 399 639	Julie-Gareau, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	1 876 608 \$	0 \$	1 876 608 \$	14 528,6	129,17 \$	20,3%	0,95	147,63 \$
6	26 885 795	2021-12-10	4 621 783	J.-Oswald-Forest, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	1 948 419 \$	0 \$	1 948 419 \$	23 236,8	83,85 \$	17,4%	0,90	88,63 \$
7	26 972 116	2021-12-23	2 891 463	Industrie, Rue de l'	L'Assomption	650 000 \$	10 000 \$	660 000 \$	3 915,1	168,58 \$	16,9%	1,00	197,07 \$
8	27 024 197	2022-02-16	6 399 641	Julie-Gareau, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	1 610 175 \$	0 \$	1 610 175 \$	12 570,6	128,09 \$	14,6%	0,95	139,47 \$
9	27 102 789	2022-03-22	6 399 640	Julie-Gareau, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	675 792 \$	0 \$	675 792 \$	5 231,9	129,17 \$	13,2%	0,95	138,94 \$
10	27 198 717	2022-04-29	2 891 448	Industrie, Rue de l'	L'Assomption	675 000 \$	10 000 \$	685 000 \$	3 940,7	173,83 \$	11,7%	1,00	194,15 \$
11	27 287 700	2022-03-08	6 399 642	J.-Oswald-Forest, Rue	Saint-Roch-de-l'Achigan	2 401 860 \$	25 000 \$	2 426 860 \$	18 595,8	130,51 \$	13,8%	0,95	141,08 \$
													88,63 \$
													197,07 \$
													149,57 \$
													Indice minimum
													Indice maximum
													Indice moyen

**La superficie en rouge a été modifiée, car la transaction implique une partie de rue.

2.2.6 ANALYSE DES VENTES COMPARABLES RETENUES

À la suite des ajustements apportés aux ventes comparables retenues, nous obtenons des taux variant entre 88,63 \$ et 197,07 \$ le mètre carré, pour un taux moyen de 149,57 \$ le mètre carré.

Les **transactions 7 et 10** nous réfèrent à des emplacements situés sur la rue de l'Industrie, dans le parc industriel de la ville de L'Assomption à l'intersection de la route 341, un peu plus au sud des emplacements à l'étude. Ces terrains possèdent des superficies similaires respectives de 3 915,1 et 3 940,7 mètres carrés, et sont inclus dans la zone I2-06 autorisant des usages industriels et commerciaux. Le parc industriel est desservi par l'aqueduc, mais ne dispose pas d'égouts. Les taux unitaires ajustés établis figurent parmi les plus élevés observés, tandis que les superficies impliquées sont les plus petites de la présente analyse.

Les **transactions 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9 et 11** nous réfèrent aux terrains localisés dans le secteur industriel sur le territoire de Saint-Roch-de-l'Achigan. Selon les informations obtenues de la municipalité, seule la transaction numéro 11 n'est pas desservie par les services municipaux. Nous avons de plus consulté les rôles d'évaluation et aucun règlement d'emprunt n'affecte les terrains transigés des autres transactions. Nous prenons en considération, en date de la présente évaluation, que ces terrains sont desservis et que les infrastructures sont payées à 100 %.

Les **ventes 1 et 2** impliquent des compagnies différentes, mais un de leur représentant est le même, soit un membre de la famille Perreault. Nous avons tout de même conservé ces ventes, car nous ne sommes pas en mesure de certifier qu'il y a un lien entre les parties et que le prix de la transaction aurait pu être affecté. Nonobstant la vente 6, les taux unitaires des ventes transigées en 2020, soit les ventes 1, 2 et 3, représentent les taux unitaires les plus bas de la présente analyse.

Les **transactions 5, 8 et 9** sont localisées sur la rue Julie-Gareau. Ces ventes sont des reventes des lots impliqués dans la transaction 3. Elles impliquent des superficies variant entre 5 231,9 et 14 528,6 mètres carrés. Nous avons remarqué que la superficie transigée est similaire entre les ventes. Suite à cette observation, nous n'avons apporté aucun ajustement de superficie aux ventes comparables retenues. Lors de notre visite, ces lots étaient toujours vacants. Les terrains sont desservis par les services municipaux.

La **transaction 6** est située sur la rue J.-Oswad-Forest, dans la bretelle d'accès nord de l'autoroute 25 sur le territoire de Saint-Roch-de-L'Achigan. Elle implique un terrain d'une superficie de 23 236,8 mètres carrés et est comprise dans une zone permettant un usage commercial et industriel. Lors de notre visite en 2022, une construction était érigée sur l'emplacement. L'acte de la vente antérieure en 2017 énonçait une obligation de construire dans un délai d'environ 2 ans (31 décembre 2019) un bâtiment dont l'emprise au sol était d'au moins 15 % de la superficie du terrain. Comme le terrain a été vendu vacant nous présumons que les conditions initiales de construction n'ont pas été respectées. Nous ne sommes pas en mesure de comprendre le taux unitaire payé se situant dans la limite inférieure de cette analyse malgré sa visibilité et son accès rapide à l'autoroute 25.

La **transaction 11** est la seule vente qui n'est pas desservie par les services municipaux sur le territoire de Saint-Roch-de-L'Achigan. Elle implique un terrain d'une superficie de 18 595,8 mètres carrés localisé sur la rue J.-Oswad-Forest. Le terrain est compris dans une zone permettant un usage commercial et industriel. Lors de notre visite, des travaux de construction étaient en cours sur ledit terrain.

2.2.6 ANALYSE DES VENTES COMPARABLES RETENUES (suite)

Les ventes comparables retenues, soit les ventes 5, 8, 9 et 11 localisées sur le territoire de Saint-Roch-de-L'Achigan, n'ont pas subi de subdivision cadastrale dans le but de créer plus d'un emplacement. Ces ventes nous indiquent des taux ajustés variant entre 138,94 \$ et 147,63 \$ le mètre carré, pour une moyenne de 141,78 \$ le mètre carré. À la lumière de cette analyse, nous sommes d'avis, et ce basé sur les transactions les plus récentes, soit les ventes de l'année 2021, qu'un taux unitaire de **141,00 \$ le mètre carré (13,10 \$ le pied carré)** est représentatif, pour l'ensemble des terrains à vocation industrielle à l'étude, formant une superficie d'environ 24 000 mètres carrés, et ce, au 3 mars 2023, soit la date d'évaluation retenue.

2.2.7 ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR SELON LA MÉTHODE DE COMPARAISON

Rappelons que la propriété à l'étude, composée de plusieurs lots forme un ensemble de configuration irrégulière et possède une superficie totale de 23 930,4 mètres carrés, dont la majeure partie de cette superficie se situe en deuxième rang à la route 341. Au moins deux accès existants permettent d'accéder à la route 341 et nous estimons qu'un troisième accès, plus au nord, pourrait être envisagé. Selon les informations que nous avons reçues du ministère des Transports, si l'usage de la propriété est modifié par rapport à l'usage actuel, une étude de faisabilité doit être effectuée, quant à la sécurité routière par rapport aux accès à être délivrés sur une route provinciale. L'orientation ministérielle est la suivante « Il faut réduire au minimum le nombre d'accès. Les besoins en desserte de la propriété riveraine ne doivent pas affecter sérieusement la fonction et les conditions d'utilisation de la route. »

Les transactions 5, 8, 9 et 11 retenues afin d'établir notre taux unitaire de base, comportent des configurations régulières contrairement à la propriété à l'étude, laquelle possède une configuration irrégulière. Pour ce qui est de la visibilité moins intéressante de par sa localisation en grande partie en deuxième rang à la route 341, notons que les ventes comparables 5, 8, et 9 bénéficient aussi de terrain en second rang à l'artère principale. Toutefois, nous n'observons pas de différence notable entre les taux ajustés de ces ventes comparativement à la transaction numéro 11 qui a un accès et une visibilité plus directs. De ces faits, nous sommes d'opinion qu'aucun ajustement ne sera apportés pour la visibilité du terrain en deuxième rang.

Cependant, nous sommes d'opinion de porter un ajustement sur le taux de base retenu de 10 % à la baisse, considérant la configuration irrégulière de la propriété et afin de considérer que la surlargeur des portions de terrains servant d'accès ont très peu de valeur et d'utilité.

De plus, dans un contexte de redéveloppement à des fins industrielles, les bâtiments de type mini-entrepôt devront être démolis. Ce coût de démolition estimé à 25 000 \$ sera soustrait de la valeur établie ci-après. Nous devons porter un dernier ajustement estimé à 15 000 \$ considérant que le taux unitaire retenu est pour un terrain desservi par les deux services municipaux. Rappelons que le terrain à l'étude est seulement desservi par le réseau d'aqueduc. De ces faits, un montant de 15 000 \$ sera soustrait de la valeur établie ci-après, car il serait à déboursier pour un acquéreur potentiel.

Ces ajustements nous indiquent une valeur estimée arrondie de **2 997 000 \$, soit un taux de 125,24 \$ le mètre carré (11,64 \$ le pied carré)** en date d'évaluation, selon un usage industriel.

2.2.7 ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR SELON LA MÉTHODE DE COMPARAISON (suite)

Un résumé de la valeur marchande selon un usage industriel est présenté ci-dessous :

Tableau 8 — Estimation de la valeur selon la méthode de comparaison

Ajustement	Taux unitaire (\$/m ²)	Taux unitaire (\$/pi ²)
Taux de base retenu	141,00 \$	13,10 \$
Ajustement de configuration irrégulière	-10%	
Taux unitaire ajusté	126,90 \$	11,79 \$
Superficie totale	23 930,4	257 584
Valeur marchande	3 036 768 \$	
Coût de démolition estimé	(25 000) \$	
Infrastructures	(15 000) \$	
Valeur marchande selon un usage industriel	2 996 768 \$	
Valeur marchande (arrondie)	2 997 000 \$	
Taux unitaire moyen	125,24 \$	11,64 \$

3 Conclusion

3.1 CORRÉLATION

Pour faire suite au mandat que vous nous avez confié, nous avons réalisé un rapport d'évaluation, dans le but d'estimer la valeur marchande des lots 2 364 337, 2 364 338, 2 364 339, 2 364 340, 2 364 342, 2 364 346, 2 364 350, 3 578 845 et 3 578 847, du cadastre du Québec, L'Épiphanie (Québec).

À la suite de l'analyse des faits mentionnés dans ce rapport, incluant les réserves et hypothèses de base et suivant l'application de la méthode d'évaluation retenue, nous sommes d'avis d'estimer la valeur de l'ensemble des immeubles à l'étude, et ce, en date du **3 mars 2023**, correspondant à la date d'évaluation. Nous avons exploité les différentes méthodes reconnues en évaluation, dont les résultats se résument comme suit :

MÉTHODE DU COÛT	Non applicable
MÉTHODE DU REVENU	Non applicable
MÉTHODE DE COMPARAISON	2 997 000 \$

La méthode de comparaison est une approche dite directe, puisqu'elle puise ses données à partir du marché immobilier directement en présence. La fiabilité de cette approche dépend des données et informations disponibles, soit de la qualité et de la quantité suffisante, rendant possible toute analyse de marché. Nos recherches nous ont permis de relever une quantité suffisante de transactions impliquant des immeubles de nature comparable au sujet. Conséquemment, nous estimons cette méthode comme étant la plus représentative à l'estimation de la valeur marchande d'un immeuble. Finalement, la valeur telle qu'estimée prend pour hypothèse que le sol n'est pas contaminé.

3.2 CERTIFICATION

Nous certifions :

- Avoir analysé les conditions du marché dans le voisinage du sujet et visité la propriété à l'étude le 3 mars 2023.
- Ne pas avoir fondé ma rémunération sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance.
- Avoir recherché, au meilleur de mes capacités, les informations contenues dans ce rapport.
- N'avoir aucun intérêt, présent ou futur, dans cette propriété.
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important en relation avec cette évaluation.
- Avoir effectué cette évaluation suivant les règlements et normes de pratiques professionnelles de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Nous soussignés, Marie-Josée Dupuis, technicienne sénior et Mélanie Vézina, É.A., certifions, qu'au meilleur de nos connaissances, les informations contenues dans le présent rapport, incluant les analyses, opinions et conclusions qui en découlent sont exactes, restreintes des hypothèses et réserves qui y sont énoncées.

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



Marie-Josée Dupuis, B.A.A
Technicienne sénior

Mélanie Vézina, É.A.
Évaluateur agréé

Fiches détaillées des ventes de terrains vacants

[Comparable - 1]
Armand-Majeau, Rue Saint-Roch-de-l'Achigan -

[Description]

No de publication : 25 196 056
 Date de vente : 2020-02-06 Date d'avant-contrat :

Vendeur(s) : 9366-0371 Québec inc. (Martin Perreault)
 Acheteur(s) : Meubles JC Perreault inc. (Stéphane Perreault)

Prix de vente: 1 200 820 \$
 Taux: : 64,58 \$/m² - 6,00 \$/pi²
 N° de lot(s): 6 336 194

Entre et
 Au coin de :
 Visible de l'autoroute :

[Terrain]

Superficie : 18 593,30 m² Topographie :
 200 136,62 pi² Configuration : Longitudinale
 Frontage : 76,80 m
 Profondeur : 252,10 m droit acquis
 217,10 m
 712,30 m

Zonage : C1-20
 Usage : Commercial, zone agricole permanente
 Commercial-industriel contamination

Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau

Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 écoulement sanitaire

Solde d'infrastructure :

[Servitudes]

Servitude de non-accès à l'autoroute 25 et ses bretelles d'entrée et de sorties sous # 18 095 524.

[Commentaires]

Possibilité de lien entre les parties Vente antérieure en 2017 sous # 23 561 672. Municipalité de Saint-Roch a renoncé à son droit de rétrocession. Conditions spéciales en faveur de la municipalité sous # 23 561 672.

[Caractéristiques]

► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m	m
	pi	pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :
 Surhauteur :
 ISP :
 n° d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

cultivé
 drainé
 pâturage
 boisé
 en friche
 terrain à nu







PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS

FICHES DÉTAILLÉES DES VENTES DE TERRAINS VACANTS

[Comparable - 2]
 J.-Oswald-Forest, Rue
 Saint-Roch-de-l'Achigan -

[Description]

No de publication : 25 196 095
 Date de vente : 2020-02-06 Date d'avant-contrat :

Vendeur(s) : Gestion Immobilière Benmar inc. (Martin Perreault)
 Acheteur(s) : Meubles JCPerreault inc. (Stéphane Perreault)

Prix de vente: 2 192 789 \$
 Taux: : 75,35 \$/m² - 7,00 \$/pi²
 N° de lot(s): 4 621 784

Entre et
 Au coin de : Armand-Majeau, Rue
 Visible de l'autoroute : 25

[Terrain]

Superficie : 29 102,40 m² Topographie :
 313 255,63 pi² Configuration : Rectangulaire

Frontage : m
 droit acquis

Profondeur : m

Zonage : C1-20
 Usage : Commercial, Industriel zone agricole permanente
 contamination

Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau

Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 écouit sanitaire

Solde d'infrastructure :

[Caractéristiques]

► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m	m
	pi	pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :
 Surhauteur :
 ISP :
 n^{tes} d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

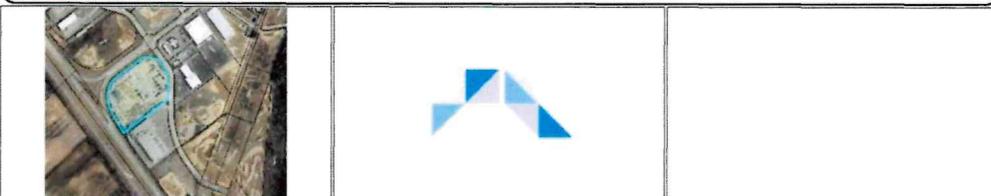
cultivé
 drainé
 pâturage
 boisé
 en friche
 terrain à nu

[Servitudes]

Servitude de non acces à l'autoroute 25 sous # 18 095 524

[Commentaires]

Possibilité de lien entre les parties Vente antérieure en 2015 sous # 21 828 915. Municipalité a renoncé à son droit de rétrocession.



FICHES DÉTAILLÉES DES VENTES DE TERRAINS VACANTS

[Comparable - 3]
 Armand-Majeau, Rue
 Saint-Roch-de-l'Achigan -

[Description]

No de publication : 26 217 860
 Date de vente : 2021-04-16 Date d'avant-contrat : 2020-08-25

Vendeur(s) : Leeds Transit inc. (José Broome)
 Acheteur(s) : 9425-4984 Québec inc. (Robert Lapointe)

Prix de vente : 3 866 323 \$
 Taux : 72,86 \$/m² - 6,75 \$/pi²
 N° de lot(s) : 6 399 638 ; 6 399 639 ; 6 399 640 ; 6 399 641 ; 6 399 642
 Entre et
 Au coin de :
 Visible de l'autoroute :



[Terrain]

Superficie : 53 213,80 m² Topographie :
 572 788,58 pi² Configuration : Irrégulière

Frontage : m
 droit acquis

Profondeur : m

Zonage : I3-22
 Usage : Industriel, Commercial zone agricole permanente
 contamination

Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau

Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 écoulement sanitaire

Solde d'infrastructure :

[Caractéristiques]

► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m pi	m pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :
 Surhauteur :
 ISP :
 n^{bre} d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

cultivé
 drainé
 pâturage
 boisé
 en friche
 terrain à nu

[Servitudes]

[Commentaires]

Lot 6 399 638 est une partie de rue avec cul-de-sac. Vente antérieure en 2010 sous # 17 600 040.



FICHES DÉTAILLÉES DES VENTES DE TERRAINS VACANTS

[Comparable - 4]
Industrie, Rue de l'Assomption -

[Description]

No de publication : 26 668 323
 Date de vente : 2021-09-16 Date d'avant-contrat :
 Vendeur(s) : Les Placements André Bell représenté par Sandro Bell
 Acheteur(s) : Automobile Hamelin inc. représenté par Sacha Hamelin
 Prix de vente : 332 000 \$
 Taux : 84,80 \$/m² - 7,88 \$/pi²
 N° de lot(s) : 2 891 463
 Entre Paquin Rue et Industrie Rue de l'
 Au coin de :
 Visible de l'autoroute :



[Terrain]

Superficie : 3 915,10 m² Topographie : Plane
 42 141,79 pi² Configuration : Rectangulaire
 Frontage : 36,50 m
 Profondeur : 119,70 m droit acquis
 107,30 m
 352,10 m
 Zonage : I2-10
 Usage : Industriel, recherche et zone agricole permanente
 développement contamination
 Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau
 Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 écouit sanitaire
 Solde d'infrastructure :

[Caractéristiques]

► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m	m
	pi	pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :
 Surhauteur :
 ISP :
 n^{re} d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

cultivé
 drainé
 pâturage
 boisé
 en friche
 terrain à nu

[Servitudes]

[Commentaires]

Revente le 23 décembre 2021, no 26 972 116







FICHES DÉTAILLÉES DES VENTES DE TERRAINS VACANTS

[Comparable - 5]

Julie-Gareau, Rue
Saint-Roch-de-l'Achigan -

[Description]

No de publication : 26 711 146
 Date de vente : 2021-10-04 Date d'avant-contrat :

Vendeur(s) : 9425-4984 QUÉBEC inc. (Robert Lapointe)
 Acheteur(s) : 9426-9248 Québec inc. (Jessy Viau)

Prix de vente : 1 876 608 \$
 Taux : 129,17 \$/m² - 12,00 \$/pi²
 N° de lot(s) : 6 399 639

Entre et
 Au coin de :
 Visible de l'autoroute :



[Terrain]

Superficie : 14 528,60 m² Topographie :
 156 384,55 pi² Configuration : Irrégulière

Frontage : 57,00 π
 Profondeur : 187,00 π droit acquis
 144,50 π
 473,90 π

Zonage : I3-22
 Usage : Industriel, Commercial zone agricole permanente
 contamination

Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau

Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 écouit sanitaire

Solde d'infrastructure :

[Caractéristiques]

► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m	m
	pi	pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :
 Surhauteur :
 ISP :
 n^m d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

cultivé
 drainé
 pâturage
 boisé
 en friche
 terrain à nu

[Servitudes]

[Commentaires]

Vente antérieure en avril 2021 sous # 26 217 860 (acquis en plus grande étendue)



FICHES DÉTAILLÉES DES VENTES DE TERRAINS VACANTS

[Comparable - 6]
**J.-Oswald-Forest, Rue
 Saint-Roch-de-l'Achigan -**

[Description]
 No de publication : 26 885 795
 Date de vente : 2021-12-10 Date d'avant-contrat :
 Vendeur(s) : 9434-1377 Québec inc. (Benoit Ricard)
 Acheteur(s) : 9366-0405 Québec inc. (Martin Perreault)
 Prix de vente : 1 948 419 \$
 Taux : 83,85 \$/m² - 7,79 \$/pi²
 N° de lot(s) : 4 621 783
 Entre et
 Au coin de : Armand-Majeau, Rue
 Visible de l'autoroute : 25



[Terrain]
 Superficie : 23 236,80 m² Topographie :
 250 118,83 pi² Configuration : Rectangulaire
 Frontage : π
 Profondeur : π droit acquis
 Zonage : C1-20
 Usage : Commercial, Industriel zone agricole permanente
 contamination
 Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau
 Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 écoulement sanitaire
 Solde d'infrastructure :

[Caractéristiques]

► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m pi	m pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

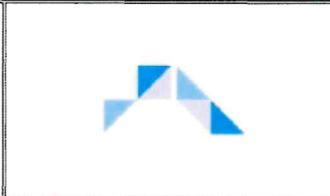
Projet :
 Surhauteur :
 ISP :
 n^{brs} d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

cultivé
 drainé
 pâturage
 boisé
 en friche
 terrain à nu

[Servitudes]
 Servitude de nonaccès sur l'autoroute 25 sous # 18 095 524

[Commentaires]
 Vente antérieure en 2017 sous # 23 562 177.



FICHES DÉTAILLÉES DES VENTES DE TERRAINS VACANTS

[Comparable - 7]
Industrie, Rue de l'Assomption -

[Description]

No de publication : 26 972 116
 Date de vente : 2022-01-26 Date d'avant-contrat : 2021-12-23

Vendeur(s) : Automobile Hamelin inc. représenté par Sébastien Hamelin
 Acheteur(s) : Gestion Généco inc. représenté par Éric Généreux

Prix de vente 650 000 \$
 Taux : 166,02 \$/m² - 15,42 \$/pi²
 N° de lot(s) : 2 891 463

Entre Paquin Rue et Industrie Rue de l'
 Au coin de :
 Visible de l'autoroute :

[Terrain]

Superficie : 3 915,10 m² Topographie : Plane
 42 141,79 pi² Configuration : Rectangulaire

Frontage : 36,50 m
 119,70 pi droit acquis

Profondeur : 107,20 m
 351,80 pi

Zonage : I2-10
 Usage : Industriel zone agricole permanente
 contamination

Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau

Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 écouit sanitaire

Solde d'infrastructure :

[Servitudes]

[Commentaires]

Antécédent, vente 26 668 323.

[Caractéristiques]

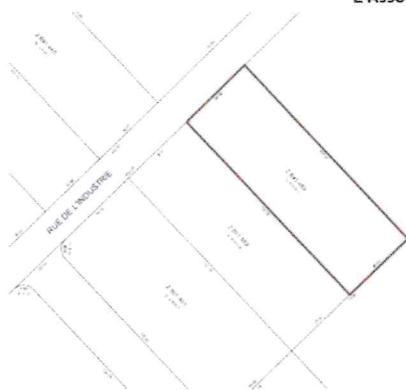
► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m	m
	pi	pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :
 Surhauteur :
 ISP :
 n° d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

cultivé
 drainé
 pâturage
 boisé
 en friche
 terrain à nu









FICHES DÉTAILLÉES DES VENTES DE TERRAINS VACANTS

[Comparable - 8]
Julie-Gareau, Rue
Saint-Roch-de-l'Achigan -

[Description]

No de publication : 27 024 197
 Date de vente : 2022-02-16 Date d'avant-contrat :

Vendeur(s) : 9425-4984 Québec inc. (Benoit Ricard)
 Acheteur(s) : Gestion Soltek inc. (Francis Leblanc)

Prix de vente : 1 610 175 \$
 Taux : 128,09 \$/m² - 11,90 \$/pi²
 N° de lot(s) : 6 399 641

Entre et
 Au coin de :
 Visible de l'autoroute :

[Terrain]

Superficie : 12 570,60 m² Topographie :
 135 308,81 pi² Configuration : Carrée

Frontage : 57,30 m
 Profondeur : 188,00 m droit acquis
 109,90 m
 360,70 m

Zonage : I3-22
 Usage : Industriel, Commercial zone agricole permanente
 contamination

Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau

Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 écoulement sanitaire

Solde d'infrastructure :

[Servitudes]

[Commentaires]

Vente antérieure en 2021 sus # 26 217 860 (acquis en plus grande étendue).



[Caractéristiques]

► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m	m
	pi	pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :
 Surhauteur :
 ISP :
 n^{tes} d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

cultivé
 drainé
 pâturage
 boisé
 en friche
 terrain à nu




PARIS LADOUCEUR & ASSOCIÉS

FICHES DÉTAILLÉES DES VENTES DE TERRAINS VACANTS

[Comparable - 9]
 Julie-Gareau, Rue
 Saint-Roch-de-l'Achigan -

[Description]

No de publication : 27 102 789
 Date de vente : 2022-03-22 Date d'avant-contrat :

Vendeur(s) : 9425-4984 Québec inc. (Robert Lapointe)
 Acheteur(s) : 9426-9248 Québec inc. (Jessy Viau)

Prix de vente : 675 792 \$
 Taux : 129,17 \$/m² - 12,00 \$/pi²
 N° de lot(s) : 6 399 640

Entre et
 Au coin de :
 Visible de l'autoroute :

[Terrain]

Superficie : 5 231,90 m² Topographie :
 56 315,70 pi² Configuration : Rectangulaire
 Frontage : 47,60 m
 Profondeur : 156,10 p droit acquis
 110,00 m
 360,80 p

Zonage : I3-22
 Usage : Industriel Commercial zone agricole permanente
 contamination

Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau

Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 égout sanitaire

Solde d'infrastructure :

[Caractéristiques]

► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m	m
	pi	pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :
 Surhauteur :
 ISP :
 n^m d'unités construites potentielles :

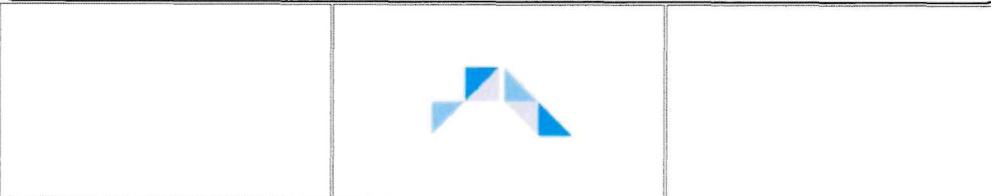
► Terrain agricole ou forestier

cultivé
 drainé
 pâturage
 boisé
 en friche
 terrain à nu

[Servitudes]

[Commentaires]

Vente antérieure en 2021 sous # 26 217 860 (acquis en plus grande étendue).



FICHES DÉTAILLÉES DES VENTES DE TERRAINS VACANTS

[Comparable - 10]
Industrie, Rue de l'Assomption -



[Description]

No de publication : 27 198 717
 Date de vente : 2022-04-29 Date d'avant-contrat :
 Vendeur(s) : Ébénisterie J.C. enr. représenté par Julien Charpentier
 Acheteur(s) : Mini Entrepôt L'Assomption inc. représenté par Mathieu Éthier-Guérin

Prix de vente: 675 000 \$
 Taux: 171,29 \$/m² - 15,91 \$/pi²
 N° de lot(s): 2 891 448
 Entre Parquin Rue et Industrie Rue de l'
 Au coin de :
 Visible de l'autoroute :

[Terrain]

Superficie : 3 940,70 m² Topographie : Plane
 42 417,34 pi² Configuration : Rectangulaire
 Frontage : 36,50 m
 Profondeur : 119,70 m droit acquis
 108,20 m
 355,00 m
 Zonage : I2-06
 Usage : Industriel zone agricole permanente
 contamination

Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau

Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 écouit sanitaire

Solde d'infrastructure :

[Caractéristiques]

► Terrain urbain

	min.	max.
Hauteur :	m	m
	pi	pi
Nombre d'étage(s) :		
Densité :		
Taux d'implantation au sol :		

Projet :
 Surhauteur :
 ISP :
 n^{res} d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

cultivé
 drainé
 pâturage
 boisé
 en friche
 terrain à nu

[Servitudes]

[Commentaires]

Vente sans garantie légale









FICHES DÉTAILLÉES DES VENTES DE TERRAINS VACANTS

[Comparable - 11]

J.-Oswald-Forest, Rue
Saint-Roch-de-l'Achigan -

[Description]
 No de publication : 27 287 700
 Date de vente : 2022-06-01 Date d'avant-contrat : 2022-03-08
 Vendeur(s) : 9425-4984 Québec inc. (Robert Lapointe)
 Acheteur(s) : Investissements Elpo Geodex inc. (Raoul Allable)
 Prix de vente : 2 401 860 \$
 Taux : 129,16 \$/m² - 12,00 \$/pi²
 N° de lot(s) : 6 399 642
 Entre et
 Au coin de :
 Visible de l'autoroute :



[Terrain]
 Superficie : 18 595,80 m² Topographie :
 200 163,53 pi² Configuration : Longitudinale
 Frontage : 90,00 m
 Profondeur : 295,30 m droit acquis
 213,30 m
 699,90 m
 Zonage : zone agricole permanente
 Usage : contamination
 Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau
 Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 écouit sanitaire
 Solde d'infrastructure :

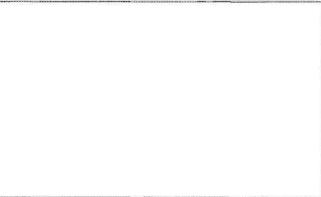
[Caractéristiques]
 ► Terrain urbain
 Hauteur :

min.	max.
m	m
pi	pi

 Nombre d'étage(s) :
 Densité :
 Taux d'implantation au sol :
 Projet :
 Surhauteur :
 ISP :
 n^{tes} d'unités construites potentielles :
 ► Terrain agricole ou forestier
 cultivé
 drainé
 pâturage
 boisé
 en friche
 terrain à nu

[Servitudes]

[Commentaires]
 Vente antérieure en 2021 sous # 26 217 860 (acquis en plus grande étendue). Vente sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur.



Qualifications professionnelles

QUALIFICATIONS DE MÉLANIE VÉZINA

Fiche académique

2007-2010	Université du Québec à Montréal Certificat en administration Certificat en immobilier
2010-2011	École de technologie supérieure Certificat en gestion des établissements

Expérience professionnelle

2014 à ce jour	Évaluateur agréé pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins d'expropriation).
2012 à 2013	Évaluateur stagiaire pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins d'expropriation).

Association professionnelle

Membre agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Perfectionnement

Notions de base et application de la méthode du revenu
Notions de base et application de la méthode de comparaison
Notions de base et application de la méthode du coût