PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CARIGNAN

RÈGLEMENT D'EMPRUNT NO 552 (2023)
Règlement d'emprunt autorisant le financement des coûts découlant de l'entente de promesse d'échange d'immeubles intervenue entre la Ville de Carignan et Construction DJL décrétant une dépense et un emprunt à long terme de 8 800 000 $

ATTENDU la *Loi sur les compétences municipales*;

ATTENDU que les dispositions de cette loi accordent aux municipalités des pouvoirs leur permettant de répondre aux besoins municipaux, divers et évolutifs, dans l'intérêt de leur population;

ATTENDU qu'en vertu de l'article 90 de cette loi, une municipalité locale peut accorder une aide pour relocaliser sur son territoire une entreprise commerciale ou industrielle qui y est déjà présente;

ATTENDU que le montant de l'aide ne peut excéder le coût réel de la relocalisation;

ATTENDU les rapports d'évaluation de valeurs marchandes préparés par M. Patrick Laniel, évaluateur agréé datés du 17 juin 2022 (**Annexes A et B**);

ATTENDU que l'entreprise construction DJL et la Ville de Carignan possèdent les pouvoirs nécessaires pour conclure une entente entre elles aux fins des présentes **(Annexe C)**;

ATTENDU que l'avis de motion ainsi que le dépôt du présent projet de règlement ont été dûment donné lors de la séance ordinaire tenue le 1er mars 2023;

EN CONSÉQUENCE LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

Aux fins du présent règlement, le conseil municipal est autorisé à financer les coûts afférents à la relocalisation d'une entreprise sur son territoire, le tout tel qu'il appert de l'entente de promesse d'échange d'immeubles intervenue entre la Ville de Carignan et Construction DJL datée du _____ et des rapports d'évaluation de valeurs marchandes préparés par monsieur Patrick Laniel, évaluateur agréé en date du 17 juin 2022 et les détails du financement préparés par monsieur Danik Salvail, trésorier datés du 9 février 2023 lesquels font partie intégrante du présent règlement comme **« Annexes A, B, C et D »**.

ARTICLE 3

Le Conseil est autorisé à dépenser une somme de 8 800 000 $ pour les fins du présent règlement.

ARTICLE 4

Aux fins d'acquitter les dépenses prévues par le présent règlement, le Conseil est autorisé à emprunter une somme de 8 800 000 $ sur une période de vingt (20) ans.

ARTICLE 5

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 sur le territoire de la ville de Carignan, une taxe spéciale à un taux suffisant d'après leur valeur telle qu'elle apparaît au rôle d'évaluation en vigueur chaque année.

ARTICLE 6

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 municipal 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.

ARTICLE 7

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 lorsqu'il s'agit d'une diminution du terme décrété au présent règlement.

ARTICLE 8

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Patrick Marquès	Ève Poulin
Maire	Greffière

CERTIFICAT D'AUTORISATION

Avis de motion et dépôt du projet de règlement :	*1er mars 2023*
Adoption du règlement :	*5 avril 2023*
Avis de tenue du registre :	*2023*
Tenue du registre :	*2023*
Dépôt certificat tenue registre au Conseil :	*2023*
Transmission MAMH :	*2023*
Approbation du MAMH :	*2023*
Avis public/certificat de publication de l'entrée en vigueur :	*2023*

ANNEXE A
RAPPORT D'ÉVALUATION – VALEUR MARCHANDE
TERRAIN CONSIDÉRÉ VACANT – CHEMIN BELLEVUE

LB Évaluation

Expert - Évaluateur agréé

Rapport d'évaluation

Valeur marchande – Transaction immobilière

Terrain considéré vacant, Chemin Bellevue, Carignan

Lots 2 599 523 et 6 476 716

Date d'évaluation
17 juin 2022

N/D : LBT-22-1317-1

222 rue Plamondon, Repentigny, Qc, J6A 7E4
T : 450-914-1345, F : 450-915-2245

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé

Repentigny, le 15 décembre 2022

Monsieur Danik Salvail CPA, CGA
Directeur général adjoint et Trésorier
Ville de Carignan
2379, chemin de Chambly,
Bureau 210
Carignan, QC J3L 4N4

Rapport d'évaluation – valeur marchande
Terrain considéré vacant, Chemin Bellevue, Carignan
Lots 2 599 523 et 6 476 716
N/D : LBT-22-1317-1

Monsieur,

Tel que mentionné dans notre offre de service, nous avons procédé à l'estimation de la valeur marchande d'un terrain considéré vacant constitué des lots 2 599 523 et 6 476 716 du cadastre du Québec aux fins de procéder à un échange de terrains selon un protocole d'entente intervenu entre la Ville de Carignan et Construction DJL inc.

Pour ce faire, nous avons procédé à la visite de la propriété, pris des photographies, consulté les plans de cadastre et le rôle d'évaluation, consulté la règlementation de zonage en vigueur, recherché des ventes comparables et procédé à leur analyse, et ce, pour estimer la valeur marchande.

Suite à notre analyse, nous sommes d'avis que la valeur marchande en date du 17 juin 2022 est de :

6 600 000 $
(SIX MILLIONS SIX CENT MILLE DOLLARS)

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Le présent rapport a été préparé en respect des normes de pratiques professionnelles de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et il est conforme à la substance de l'acte d'évaluation d'un bien immobilier.

Si vous souhaitez obtenir plus d'information au sujet du présent rapport, je vous invite à communiquer avec le soussigné.

Patrick Laniel, B.A.A., É.A.
Évaluateur agréé

Table des matières

Vue aérienne 3
Identification de l'immeuble à l'étude 4
Localisation 4
Désignation cadastrale 4
Plan de cadastre 5
But et fin de l'évaluation 6
Date d'évaluation 6
Visite des lieux 6
Définition de la valeur marchande 6
Droits évalués 7
Étendue du travail pour la collecte, la vérification, l'analyse et la présentation des données 7
Réserves et hypothèses de base 8
Propriété à l'étude 10
Titre de propriété 10
Servitudes 11
Topographie 11
Géomorphologie 11
Environnement 11
Milieux humides 12
Rôle d'évaluation 12
Secteur 13
Infrastructures et services 15
Conjoncture économique 15
Réglementation 16
Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles 16
Zonage 17
Usage le meilleur et le plus profitable 18
Méthode d'évaluation 19
Analyse du marché 20
Taux unitaire applicable 25
Estimation de la valeur marchande 25
Conclusion 26
Attestation de l'évaluateur 27

Annexes

Grille des usages et des normes ..... A
Tableau et plans des ventes ..... B
Qualifications de l'évaluateur C

Vue aérienne

Source : Gouvernement du Québec, application Déméter

Identification de l'immeuble à l'étude

Lot 2 599 523

Lot 6 476 716

Localisation

Rue :	Chemin Bellevue
Ville :	Carignan
Province :	Québec

Désignation cadastrale

Numéro de lots :	2 599 523 et 6 476 716
Cadastre :	du Québec
Circonscription foncière :	Chambly

Plan de cadastre

Source : Gouvernement du Québec

But et fin de l'évaluation

Estimer la valeur marchande d'un terrain considéré vacant constitué des lots 2 599 523 et 6 476 716 du cadastre du Québec aux fins de procéder à un échange de terrains selon un protocole d'entente intervenu entre la Ville de Carignan et Construction DJL inc.

Date d'évaluation

La date d'évaluation correspond à celle de la visite des lieux soit le 17 juin 2022.

Visite des lieux

La visite a été effectuée par Monsieur Patrick Laniel, évaluateur agréé, le 17 juin 2022.

Définition de la valeur marchande[1]

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 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.

[1] Normes de pratique professionnelle, OEAQ, BD 2000-05-18, CA 2016-03-09, Intro 11

Droits évalués

Les droits de propriété évalués est la propriété absolue, c'est-à-dire l'usus, le fructus, l'abus et l'accessio, sans restriction, sauf les servitudes réelles et les hypothèques, le cas échéant et mentionnées au présent rapport.

Ces droits peuvent être restreints par les lois et règlements imposés par les divers paliers de gouvernement (par exemple, un règlement de zonage, un règlement concernant la préservation de milieux humides, un règlement sur les biens culturels et patrimoniaux).

Étendue du travail pour la collecte, la vérification, l'analyse et la présentation des données

La visite de la propriété a été effectuée, ce qui a permis de constater son état et ses caractéristiques physiques et de voir dans quel environnement elle évolue ;

Nous avons pris des photographies de la propriété, il est à noter que les conditions climatiques peuvent empêcher de photographier certains éléments;

Nous avons consulté la réglementation de zonage en vigueur, le plan de cadastre et/ou le certificat de localisation ;

Nous avons décrit la propriété à l'étude et le secteur dans lequel elle évolue ;

Nous avons recherché des ventes d'immeubles comparables et procédé à leur analyse et apporté les rajustements nécessaires ;

Nous avons colligé le résultat de nos observations, calculs et analyses à l'intérieur du présent rapport ;

Enfin, nous avons conclu à une opinion de la valeur marchande.

Réserves et hypothèses de base

1. C'est à la demande de Monsieur Danik Salvail représentant autorisé de la Ville de Carignan que j'ai préparé le présent rapport d'évaluation qui ne 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 mon autorisation et celle du client.

Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte ma signature originale (manuscrite ou numérique).

2. Si la valeur recherchée a été scindée entre une indication de valeur pour le terrain, pour les bâtiments, pour les dépendances, pour les améliorations au sol et pour les équipements, cette répartition de valeur entre ses éléments composites n'est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'évaluation recherchée et ne peut être utilisée dans un but et une fin différents.

3. La date de l'évaluation apparaissant dans ce rapport est la date à laquelle j'ai apprécié les conditions du marché. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps à cause de la présence de différents facteurs, 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 de la valeur.

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, à moins d'indication contraire, mais sont présumées exactes, à savoir:

a) que la désignation cadastrale obtenue à partir du certificat de localisation 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, empiétements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.

5. Aucun levé topographique de l'immeuble évalué n'a été effectué et le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'arpentage. Aussi, les croquis, les dessins, les diagrammes, les photographies, etc. qui apparaissent dans ce rapport ne sont là qu'à titre d'illustration et ne sont pas nécessairement un reflet parfait de la réalité.

6. Le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière de génie. Il est donc présumé que le bien évalué est libre de défectuosités, de vices cachés, que la charpente est solide et qu'il ne nécessite que les réparations immédiates mentionnées au rapport d'évaluation.

7. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, je n'ai pas été informé de la présence dans la propriété évaluée ou à proximité, ni découvert 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 mon ressort mais de spécialistes en la matière. Je décline toute responsabilité reliée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.

8. J'ai procédé à l'évaluation de l'immeuble visé dans ce rapport après avoir effectué les vérifications sommaires, dans les limites de mes compétences d'évaluateur agréé, concernant la conformité de l'utilisation actuelle dudit immeuble à la réglementation gouvernementale.

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.

9. Quant aux données du marché, je les ai tirées, en partie, de documents provenant des transactions immobilières obtenus au bureau de la publicité des droits, lesquels j'estime généralement fiables. Au besoin, j'ai apporté un complément d'enquête, en déployant des efforts raisonnables de vérification.

10. La rémunération pour la confection de ce rapport exclut les frais et la rémunération reliés à la préparation du témoignage et au témoignage lui-même devant les tribunaux, ces derniers devant être négociés en sus. La réserve qui précède ne peut cependant faire obstacle aux pouvoirs des tribunaux de permettre l'utilisation de ce rapport pour les fins d'administration de la justice.

11. Les orientations adoptées dans le présent rapport ne correspondent pas nécessairement aux orientations géographiques réelles mais bien aux conventions adoptées par le milieu (i.e. le nord tel que mentionné au rapport ne correspond pas nécessairement au nord géographique).

Propriété à l'étude

La propriété à l'étude est un terrain considéré vacant constitué de 2 lots situés en façade du chemin Bellevue près de l'intersection du chemin de Chambly dans la ville de Carignan. Cette portion de la ville est majoritairement à vocation agricole et est considérée comme le secteur Hôtel de ville selon la carte des secteurs de la ville de Carignan. L'emplacement sujet est actuellement utilisé par la Ville de Carignan avec ses trois bâtiments principaux dont des bureaux, la salle du conseil municipal, les travaux publics et la voirie. On y retrouve également un terrain gazonné pour le soccer et des espaces en gravier servant d'entreposage de matériel pour le service de la voirie. Chacun des deux lots sous analyse possède un accès sur le chemin public. Bien que des bâtiments soient présents sur ces lots, dans le cadre des présentes nous cherchons à déterminer la valeur marchande comme s'ils étaient vacants.

Ce terrain est identifié par les numéros de lots 2 599 523 et 6 476 716 du cadastre du Québec. La superficie totale est de 66 869 mètres carrés et la façade sur le chemin Bellevue de 383,26 mètres. Pour sa part, la profondeur moyenne est d'approximativement de 172,61 mètres.

Lot	Superficie (m²)
2 599 523	40 860,4
6 476 716	26 008,6
Total	66 869,0

Titre de propriété

La propriété à l'étude est détenue par la ville de Carignan pour l'avoir acquise en vertu de trois actes de vente publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly dont voici un résumé.

No. Lot	No. de publication	Date de publication	Prix payé
2 599 523	640 397	29 novembre 1983	28 501 $
6 476 716	13 053 370	13 février 2006	96 100 $
	15 238 175	28 mai 2008	1 000 $

Servitudes
Tel qu'inscrit aux titres de propriété, le terrain est sujet à toutes servitudes actives et passives, occultes ou apparentes se rattachant à l'immeuble. Notamment deux servitudes en faveur de Gaz Métropolitain affectant le terrain sous étude publiées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly sous les numéros 370 985 et 412 840.

Par ailleurs, la propriété sujette, appartenant à la Ville de Carignan, sert à titre de fond dominant dans le cadre d'établissement de différentes servitudes d'utilités publiques en faveur de la municipalité. Il y a donc plusieurs servitudes inscrites en faveur des lots à l'étude, lesquelles n'ont aucun impact sur la valeur marchande du bien étudié.

Topographie
Le terrain à l'étude présente une topographie généralement plane et de niveau avec le chemin public.

Géomorphologie
Aucune étude sur la capacité portante des sols n'a été portée à notre attention. Dans le cadre des présentes, le sous-sol du terrain est considéré apte à recevoir un ou des bâtiments sans aménagement particulier.

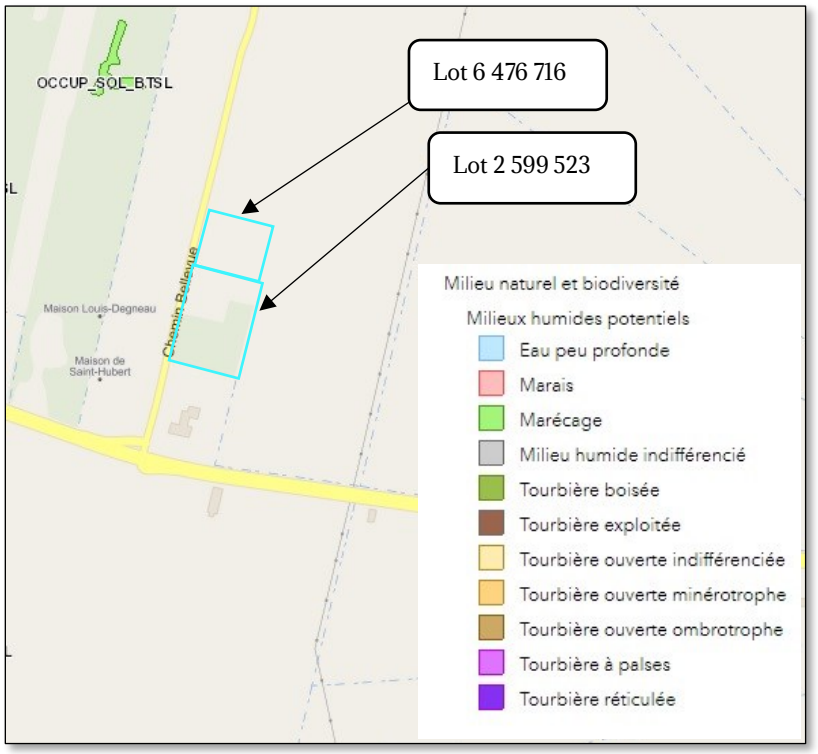
Environnement
Aucune étude environnementale n'a été portée à notre attention. Par contre une recherche au répertoire des terrains contaminés du Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, nous a permis de constater que le terrain au 2555 chemin Bellevue est inscrit à ce répertoire. Le terrain serait contaminé aux hydrocarbures pétroliers selon une plage B-C.

Dans le cadre des présentes, nous prenons pour hypothèse que le terrain est conforme aux exigences de la Loi sur la qualité de l'environnement et son règlement pour l'usage le meilleur et le plus profitable retenu.

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Milieux humides

En fonction de la Cartographie des milieux humides potentiels du Québec (CMHPQ) publiée par le Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, aucun milieu humide n'est identifié pour ce terrain.



Source : Gouvernement du Québec

Rôle d'évaluation

La propriété à l'étude est inscrite au rôle d'évaluation foncière de la ville de Carignan sous le numéro de matricule 1836-12-2917. Il s'agit d'un rôle d'évaluation 2022-2023-2024 où la date de référence est le 1er juillet 2020. Les données essentielles se présentent comme suit :

Rôle	2022-2023-2024
Date de référence	1er juillet 2020
Lots	2 599 523 – 6 476 716
Matricule	1836-12-2917
Localisation	2555 chemin Bellevue
Superficie terrain	66 869,00 m²
Valeur terrain	441 800 $
Valeur bâtiment	2 199 900 $
Valeur immeuble	2 641 700 $

Secteur

La propriété à l'étude est située sur le territoire de la Ville de Carignan. Cette ville fait partie de la MRC de La Vallée-du-Richelieu dans la région administrative de la Montérégie. Elle fait également partie de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Selon les données du ministère des Affaires municipales et Habitation, cette ville compte en 2022 une population de 11 743 habitants répartis sur un territoire terrestre de 62,32 kilomètres carrés.

Source : Gouvernement du Québec

La ville de Carignan est scindée en deux parties dont la portion Est borde sur sa longueur la rivière Richelieu. Son territoire est situé majoritairement en zone agricole permanente. La ville est traversée dans un axe est-ouest par l'autoroute 10 et la route 112 et dans un axe nord-sud par la route 223. Carignan est entourée des villes et municipalités de Longueuil, de Saint-Bruno-de-Montarville et de Saint-Basile-le-Grand au nord, de Saint-Mathias-sur-Richelieu, Chambly et Richelieu à l'est, de Saint-Jean-sur-Richelieu au sud et de Brossard et La Prairie à l'ouest.

Le terrain sujet est situé en façade du chemin Bellevue près de l'intersection du chemin de Chambly. La propriété évolue dans un secteur à prédominance agricole mais le terrain sous étude est localisé dans un petit secteur où les usages effectifs sont de type commercial (voitures d'occasion) et public (bâtiments municipaux et terrains de jeux). On retrouve également à proximité deux portions du chemin Chambly qui sont à vocation commerciale.

Vue du secteur, chemin Bellevue direction ouest

Source : Google Maps

Infrastructures et services

Les services municipaux d'aqueduc et d'égouts (sanitaire et pluvial) ne sont pas présents dans l'emprise du chemin Bellevue. Les propriétés doivent être autonomes en approvisionnement d'eau potable et en assainissement des eaux usées. Quant aux services d'électricité et de télécommunication, ils sont disponibles à la demande.

Conjoncture économique

Au cours des deux dernières années, le marché industriel dans la grande région de Montréal a connu une forte croissance. Les taux d'inoccupation pour les immeubles industriels ont chuté sous la barre des 1% ce qui a eu un impact significatif sur le loyer net demandé qui a bondi de près de 20 % en 2021.

Afin de pallier au manque d'espaces industriels, les promoteurs ont accéléré l'acquisition de terrains afin de construire de nouvelles bâtisses pour répondre à la demande. Selon les données colligées par Colliers au 4^{e} trimestre de 2021, 4,1 millions de pieds carrés sont en construction alors que 1,2 millions de pieds carrés ont été ajoutés dans l'année.

Comme il reste peu de terrain encore vacant sur l'Île de Montréal pour des développements industriels, les acheteurs se tournent vers les banlieues que ce soit la rive-sud ou la rive-nord de Montréal. Ce qui crée une hausse marquée des valeurs. On voit également que certains joueurs acquièrent de grandes propriétés industrielles désuètes pour les mettre à niveau ou encore les redévelopper.

Le changement de consommation résultant de la Covid-19, la diminution de la main d'œuvre, la fragilité de la chaîne logistique, les faibles taux d'intérêts incitent à investir dans de nouvelles technologies afin d'accroitre l'efficacité de la production et de l'approvisionnement.

Réglementation

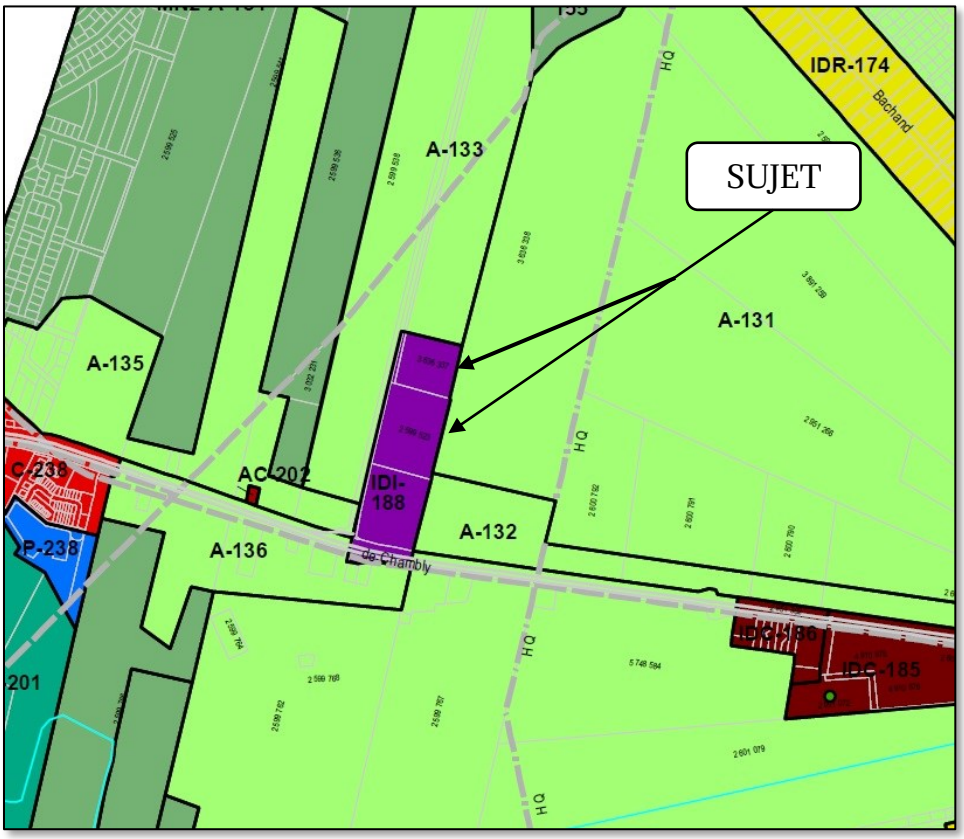
Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

Le terrain sous étude est situé en zone agricole permanente selon la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Cependant, les lots sujets ont fait l'objet d'autorisations pour l'utilisation à des fins autres qu'agricole. En 1981, par ses décisions 021 261 et 037 346, la CPTAQ autorisait l'utilisation aux fins de garage municipal et d'utilités publiques. En 1994, la CPTAQ autorise l'utilisation d'une partie du terrain pour l'aménagement de la surface à des fins récréatives et communautaires. En 2005, pour le lot maintenant connu sous le numéro 6 476 716, la décision 336 665 autorise l'agrandissement des aires de jeux du centre récréatif et communautaire de l'hôtel de ville, ce projet n'a pas été réalisé. Pour cette même partie de terrain, la CPTAQ a rendu en 2008 une décision autorisant l'aménagement d'un complexe sportif couvert, ce projet n'a pas été réalisé. En 2014, la CPTAQ autorisait la conversion d'un bâtiment actuel pour une caserne de pompier, décision 405 523, encore une fois ce projet ne s'est pas réalisé.

Enfin le 28 avril 2021, la CPTAQ a émis dans sa décision 428 653 une autorisation pour l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit la relocalisation des activités de fabrication de béton bitumineux, d'une superficie approximative de 6,7 hectares, soit le présent site à l'étude.

Zonage

En vertu du règlement de zonage 483-U, entré en vigueur le 7 décembre 2016, le terrain à l'étude est situé dans la zone IDI-188. Dans cette zone, seuls les usages de type commercial C-5b pour service de location et de vente véhicules ou récréatifs, de type industriel IND-3 pour industrie lourde et de type agricole A-1 pour culture de végétaux sont permis.



Extrait du plan de zonage de la ville de Carignan

Vous trouverez la grille des usages et des spécifications présentée en annexe sous l'**onglet A.**

Usage le meilleur et le plus profitable[2]

L'usage le meilleur et le plus profitable est celui qui, au moment de l'évaluation confère à l'immeuble la valeur la plus élevée soit en argent, soit en agrément et/ou commodité d'un lieu.

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.

Le terrain sujet est actuellement utilisé à titre de bâtiments et terrains municipaux. La propriété évolue dans un environnement agricole, mais bénéficie d'autorisations de la CPTAQ pour l'utilisation à des fins autres qu'agricole.

En vertu de la réglementation de zonage en vigueur, le site à l'étude est situé en zone industrielle. Nonobstant la réglementation de zonage en vigueur, la LPTAA a préséance et en vertu des autorisations délivrées, seuls des usages d'utilités publiques et récréatives sont autorisés en plus de la fabrication de béton bitumineux.

Sur le plan physique, le terrain sujet ne présente aucun enjeu particulier, nonobstant la contamination des sols aux hydrocarbures dans la plage B-C, ce qui, est tout de même compatible avec des usages industriels.

Il existe certainement une demande pour le site à l'étude pour un développement industriel à court terme et qu'il est financièrement réalisable puisque Eurovia a effectué de concert avec la Ville de Carignan différentes démarches en vue de concrétiser la relocalisation de son usine de béton bitumineux sur ce site.

Compte tenu des Lois et règlements en vigueur tant au municipal qu'au provincial, l'usage le meilleur et le plus profitable du site est un usage à vocation industrielle. C'est donc sur cette base qu'est estimée la valeur marchande du terrain sujet.

---

2 Normes de pratique professionnelle, OEAQ, BD 2000-05-18, CA 2016-03-09, Intro 9

Méthode d'évaluation

En matière d'évaluation de terrains vacants, quatre méthodes peuvent être utilisées, il s'agit de la méthode de comparaison, la méthode de lotissement, la méthode de soustraction et la méthode du revenu résiduaire au terrain. Parmi ces méthodes, seule la méthode de comparaison est une approche directe, les autres étant des méthodes indirectes.

La méthode de comparaison reflète davantage le comportement des intervenants du marché qui sont familiers avec le principe de substitution. En effet, un acheteur avisé ne payera pas plus pour un bien substitue ayant les mêmes caractéristiques que le terrain sujet.

La méthode de lotissement peut s'appliquer à un terrain de grande étendue susceptible d'être resubdivisé en plusieurs lots incluant des rues. Cette méthode permet d'estimer la valeur du terrain en tenant compte des revenus et dépenses ainsi que le profit espéré pour la revente des lots qui composent le lotissement. Afin d'appliquer cette méthode de nombreuses hypothèses doivent être retenues puisque les calculs sont basés sur des données postérieures à la date d'évaluation.

La méthode de soustraction consiste pour sa part à retrancher la valeur dépréciée des bâtiments et améliorations d'emplacement à la vente d'une propriété construite afin d'isoler la valeur du terrain. Les résultats obtenus par cette méthode sont variables puisqu'il est difficile d'estimer la valeur dépréciée des bâtiments et des améliorations d'emplacement à moins d'avoir une bonne connaissance de la propriété transigée. Cette méthode est parfois retenue dans les secteurs où il n'y a pas de terrains vacants transigés.

La méthode des revenus résiduaires aux terrains peut s'appliquer à une propriété génératrice de revenus lorsque la valeur du bâtiment et des améliorations est connue. Les revenus résiduaires sont alors actualisés afin de quantifier la valeur du terrain. Cette approche est davantage utilisée afin de connaître le prix maximal qu'un acheteur devrait payer pour un terrain afin de générer le revenu net escompté par son projet d'investissement.

Dans le cas présent, seule la méthode de comparaison est retenue puisque nous avons relevé un nombre significatif de transactions de terrains comparables et qu'il s'agit d'une méthode directe représentative du comportement du marché.

Analyse du marché

Afin d'estimer la valeur du terrain sujet, nous avons recherché des ventes de terrains industriels de plus de 35 000 mètres carrés situés sur le territoire de la Montérégie. Nous avons également considéré une vente d'un terrain de 21 993,6 mètres carrés qui a été acquis afin d'être assemblé pour former un site d'un peu plus de 67 000 mètres carrés. Ces recherches ont permis de relever, entre 2020 et 2022, onze transactions pertinentes, lesquelles sont présentées au tableau et plan des ventes sous **l'onglet B.**

Ces ventes sont présentées en ordre chronologique dans le tableau suivant.

# vente	Date notariée	Avant-contrat	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire ($/m²)	Localisation Commentaires
2	2020-01-24		50 813,1	4 948 558 $	97,39 $	rue Chicoine, Vaudreuil-Dorion
1	2021-04-06	2020-11-30	246 692,8	6 017 115 $	24,39 $	rang Saint-Antoine, Vaudreuil-Dorion Visibilité autoroutière
10	2022-02-21	2021-05-17	39 235,5	4 198 309 $	107,00 $	rue Parent, Saint-Bruno-de-Montarville facade sur autoroute vente par la municipalité avec obligation de construire
3	2022-02-07	2021-06-02	55 760,0	2 400 000 $	43,04 $	boulevard du Havre, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
6	2022-02-09	2021-06-18	48 104,2	1 563 387 $	32,50 $	rue Marie-Curie, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
7	2022-03-28	2021-07-15	115 624,8	3 898 364 $	33,72 $	boul. Gérard-Cadieux, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
5	2021-09-30		70 165,0	2 643 374 $	37,67 $	cr. Joseph-Armand-Bombardier, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
8	2022-03-21	2021-12-21	46 222,5	4 726 581 $	102,26 $	route 132 et boul. St-Laurent, Sainte-Catherine assemblage avec vente 9 inclut un bâtiment sans valeur contributive
4	2022-02-24	2022-01-26	46 365,5	2 944 444 $	63,51 $	cr. Joseph-Armand-Bombardier, Salaberry-de-Valleyfield
11	2022-01-14		66 178,0	5 342 680 $	80,73 $	route Marie-Victorin, Varennes terrain de forme irrégulière présence d'un cours d'eau
9	2022-03-21	2022-02-27	21 993,6	2 130 634 $	96,88 $	route 132 et boul. St-Laurent, Sainte-Catherine assemblage avec vente 8 inclut des bâtiments sans valeur contributive

Ces transactions présentent des taux unitaires compris entre 24,39 $ et 107,00 $ le mètre carré. Les écarts peuvent s'expliquer par divers éléments dont principalement la superficie du terrain et la localisation.

Tel que mentionné précédemment à la rubrique « conjoncture économique », le marché immobilier industriel a connu une forte croissance ces dernières années, ce qui se répercute dans la valeur des terrains.

Aucune des transactions relevées ne permet de quantifier un rajustement de temps pour rajuster le prix des ventes jusqu'à la date d'évaluation. Compte tenu de l'effervescence sur le marché et en fonction d'études antérieures, nous sommes d'avis qu'il est juste de retenir un taux de croissance de l'ordre de 1 % par mois. C'est-à-dire un taux de croissance annuel de 12 %. Les ventes rajustées pour l'élément temps se présentent comme suit :

# vente	Date notariée	Avant-contrat	Superficie (m²)	Prix de vente	Écart en mois	Augmentation en %	Augmentation du prix de vente	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté ($/m²)
2	2020-01-24		50 813,1	4 948 558 $	29	29,0%	1 435 082 $	6 383 640 $	113,07 $
1	2021-04-06	2020-11-30	246 692,8	6 017 115 $	19	19,0%	1 143 252 $	7 160 367 $	29,03 $
10	2022-02-21	2021-05-17	39 235,5	4 198 309 $	13	13,0%	545 780 $	4 744 089 $	120,91 $
3	2022-02-07	2021-06-02	55 760,0	2 400 000 $	12	12,0%	288 000 $	2 688 000 $	48,21 $
6	2022-02-09	2021-06-18	48 104,2	1 563 387 $	12	12,0%	187 606 $	1 750 993 $	36,40 $
7	2022-03-28	2021-07-15	115 624,8	3 898 364 $	11	11,0%	428 820 $	4 327 184 $	37,42 $
5	2021-09-30		70 165,0	2 643 374 $	9	9,0%	237 904 $	2 881 278 $	41,06 $
8	2022-03-21	2021-12-21	46 222,5	4 726 581 $	6	6,0%	283 595 $	5 010 176 $	108,39 $
4	2022-02-24	2022-01-26	46 365,5	2 944 444 $	5	5,0%	147 222 $	3 091 666 $	66,68 $
11	2022-01-14		66 178,0	5 342 680 $	5	5,0%	267 134 $	5 609 814 $	84,77 $
9	2022-03-21	2022-02-27	21 993,6	2 130 634 $	4	4,0%	85 225 $	2 215 859 $	100,75 $

Les ventes 1 (29,03 $/m²) et 2 (113,07 $/m²) concernent des terrains situés de part et d'autre de l'autoroute 20 au carrefour de l'autoroute 30 dans la municipalité de Vaudreuil-Dorion. Il s'agit de terrains non-desservis par les infrastructures municipales. Les taux unitaires de ces deux transactions divergent considérablement ce qui s'explique par la superficie de terrain qui est respectivement de 246 692,8 et 50 813,1 mètres carrés. Compte tenu de la superficie du terrain sujet, c'est la vente 2 qui est la plus pertinente dans les circonstances. Un rajustement doit être effectué afin de considérer l'avantage que confère la fenêtre autoroutière.

Source : Gouvernement du Québec, VGO

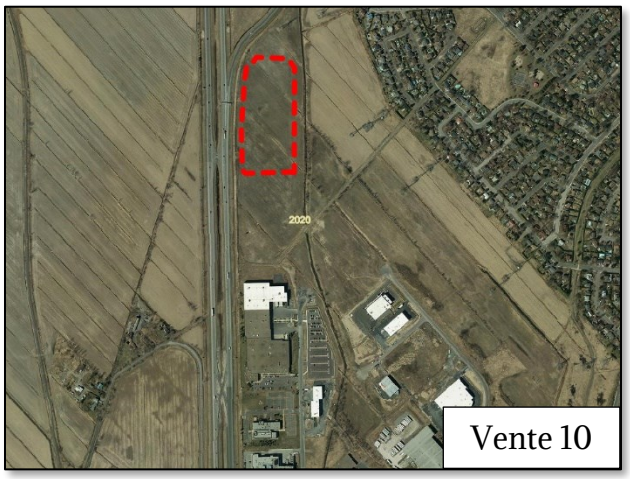
Les transactions 3 à 7 impliquent des terrains situés sur le territoire de la ville de Salaberry-de-Valleyfield. Les taux unitaires de ces ventes varient entre 36,40 $ et 66,68 $ le mètre carré. Le taux unitaire le plus élevé est celui de la transaction 4 (66,68 $/m²). Il s'agit d'ailleurs dans cet échantillon de la seule transaction où la partie venderesse et l'acquéreur sont des entreprises privées. Dans les autres cas, c'est la Ville de Salaberry-de-Valleyfield qui agit à titre de vendeur. Nous constatons dans ce cas, que la Ville vend les terrains à des taux unitaires inférieurs à ceux des ventes entre entreprises privées. Il faut savoir que ces ventes sont assorties de plusieurs restrictions et obligations. Elle exige la construction d'un bâtiment d'une superficie minimale donnée dans un délai imparti. Le but étant de générer des revenus de taxes foncières et la création d'emplois. À défaut de respecter les exigences, des pénalités sont applicables. Le prix des ventes 3, 5, 6 et 7 n'est donc pas jugé représentatif de la valeur marchande et c'est la raison pour laquelle, elles ne sont pas analysées davantage.

La vente 4 (66,68 $/m²) concerne un terrain de 46 365,5 mètres carrés. Bien que le secteur de Salaberry-de-Valleyfield soit de plus en plus prisé depuis l'ouverture de l'autoroute 30 et de la rareté de terrains industriels toujours disponibles, nous sommes d'avis qu'il s'agit d'un secteur inférieur à celui de Carignan. Nous avons néanmoins cru pertinent de vous présenter cette transaction afin de cerner un taux unitaire minimal au terrain à l'étude.

Les ventes 8 (108,39 $/m²) et 9 (100,75 $/m²) impliquent deux terrains contigus acquis par une même entreprise. Le site ainsi créé a une superficie totale de 68 216,1 mètres carrés. Ce site situé sur le territoire de Sainte-Catherine s'inscrit dans un secteur industriel et commercial lourd. Il s'agit d'un lot transversal, c'est-à-dire qu'il bénéficie d'une façade sur la route 132 ainsi que sur le boulevard Saint-Laurent. L'usage prévu du terrain sujet cadre avec le développement de ce secteur à Sainte-Catherine. En considérant l'assemblage des transactions 8 et 9, ces ventes sont indicatives d'un taux unitaire de 105,93 $ le mètre carré.

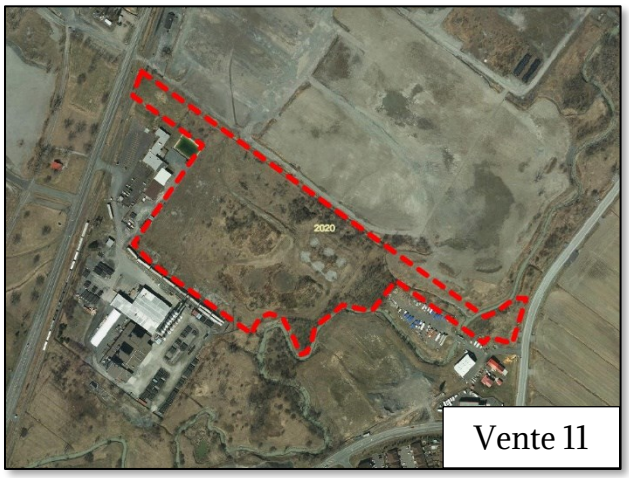
Source : Gouvernement du Québec, VGO

La vente 10 (120,91 $/m²) concerne un terrain de 39 235,5 mètres carrés situé en façade de l'autoroute 30 sur le territoire de Saint-Bruno-de-Montarville. Il s'agit de l'un des derniers terrains mis en vente par la municipalité à l'intérieur de son parc industriel. Bien qu'il s'agisse d'une vente par une municipalité, son taux unitaire est jugé représentatif de la valeur marchande. Afin que cette vente soit représentative de la valeur marchande un rajustement doit être appliqué afin de considérer l'avantage que confère une fenêtre autoroutière.



Source : Gouvernement du Québec, VGO

La vente 11 (84,77 $/m²) implique un terrain situé sur le territoire de la ville de Varennes. C'est l'entreprise Pellican qui s'est portée acquéreur de ce site de 66 178,0 mètres carrés afin d'y implanter une usine de fabrication d'embarcations nautiques. Bien que le secteur sera éventuellement desservi par les infrastructures municipales, le prix de vente exclut le coût de ces services puisqu'ils seront payables par taxe d'améliorations locales. Le taux unitaire de cette transaction est inférieur à ce qui est observé pour un site de cette envergure. Il faut savoir que le terrain présente une forme fortement irrégulière et qu'il est traversé dans sa partie sud par un cours d'eau. C'est donc près de 15 % de sa superficie qui n'a pas sa pleine utilité. Un rajustement de cet ordre doit donc être appliqué.



Source : Gouvernement du Québec, VGO

En fonction de cette analyse, nous sommes d'avis que les transactions 2, 8/9, 10 et 11 sont les plus pertinentes pour estimer la valeur marchande de la propriété à l'étude. Cependant, tel que déjà mentionné, un rajustement pour considérer l'avantage d'une fenêtre autoroutière doit être appliqué aux ventes 2 et 10. Selon nos études antérieures, un terrain qui bénéficie d'une fenêtre autoroutière se transige entre 15 % et 25 % plus cher qu'un terrain ne présentant pas une telle caractéristique. Ainsi, nous sommes d'avis de retenir un rajustement de 20 % à cet effet. De plus un rajustement doit être appliqué à la vente 11 pour considérer la configuration désavantageuse du terrain, soit 15 %.

Les ventes retenues et rajustées présentent les taux unitaires suivants :

# vente	Superficie (m²)	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté temps ($/m²)	Rajustement de localisation	Rajustement de forme	Taux unitaire rajusté ($/m²)
2	50 813,1	6 383 640 $	113,07 $	-20%		90,45 $
8/9	68 216,1	7 226 035 $	105,93 $			105,93 $
10	39 235,5	4 744 089 $	120,91 $	-20%		96,73 $
11	66 178,0	5 609 814 $	84,77 $		15%	97,49 $

Suite aux rajustements, ces ventes présentent un bon degré de corrélation. Les taux unitaires sont compris entre 90,45 $ et 105,93 $ le mètre carré pour un taux moyen de 97,65 $ le mètre carré. Ces ventes sont très comparables au sujet quant à la superficie du terrain.

Taux unitaire applicable

En fonction de notre analyse, nous sommes d'avis qu'un taux unitaire de **98,00 $ le mètre carré** est représentatif de la valeur marchande du terrain sujet voué à un usage industriel et possédant une superficie de 66 869 mètres carrés.

Estimation de la valeur marchande

En fonction du taux unitaire retenu et de la superficie de la propriété à l'étude, nous estimons la valeur marchande du terrain à l'étude à un montant arrondi de **6 600 000 $**.

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Conclusion

Nous avons procédé à l'estimation de la valeur marchande d'un terrain considéré vacant constitué des lots 2 599 523 et 6 476 716 du cadastre du Québec aux fins de procéder à un échange de terrains selon un protocole d'entente intervenu entre la Ville de Carignan et Construction DJL inc.

Pour ce faire, nous avons procédé à la visite de la propriété, pris des photographies, consulté les plans de cadastre et le rôle d'évaluation, consulté la règlementation de zonage en vigueur, recherché des ventes comparables et procédé à leur analyse, et ce, pour estimer la valeur marchande.

Suite à notre analyse, nous sommes d'avis que la valeur marchande en date du 17 juin 2022 est de :

6 600 000 $
(SIX MILLIONS SIX CENT MILLE DOLLARS)

Note importante au lecteur :

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Attestation de l'évaluateur

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

- le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact;
- les analyses, opinions et conclusions du rapport me sont propres et elles sont neutres et objectives; elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que j'ai été appelé à formuler;
- je n'ai aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport et je n'ai aucun lien personnel ni parti pris en ce qui concerne les parties en cause;
- ma rémunération n'est pas fondée sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ou biaisée en faveur du client, pas plus que sur la confirmation d'une indication préliminaire de la valeur de l'immeuble. Au surplus, ma rémunération n'est pas liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement ultérieur;
- j'ai rédigé mes analyses, opinions et conclusions de même que le présent rapport en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- j'ai effectué le 17 juin 2022 une inspection personnelle de l'immeuble qui fait l'objet du présent rapport;
- personne n'a fourni une aide professionnelle importante au signataire de ce rapport;
- ma conclusion de valeur est de **6 600 000 $.**

Note importante au lecteur :

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Signé à Repentigny, ce 15 décembre 2022

_____
Patrick Laniel, B.A.A., É.A.
Évaluateur agréé

ONGLET A

GRILLE DES USAGES ET NORMES : ZONE IDI-188

1/1

USAGES	Classes d'usages autorisées									
	C-5b	service de location et de vente véhicules ou récréatifs	•							
	IND-3	industrie lourde		•						
	A-1	culture des végétaux			•					
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS									
		Vente de véhicules usagés	•							
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS									
	A-1	culture de cannabis			•					
STRUCTURE	Isolée		•	•	•					
	Jumelée									
	Contiguë									
CONSTRUCTION	Hauteur (min./max.)	(étage)	1/2	1/2	1/1					
	Hauteur (min./max.)	(m)								
	Largeur minimale	(m)	7	7	7					
	Superficie d'implantation minimale	(m^2)								
	Superficie de plancher (min./max.)	(m^2)	75/5000	75/5000	75/5000					
MARGES	Avant minimale	(m)	11	11	11					
	Latérale sur rue, minimale (terrain d'angle)	(m)	6	6	6					
	Latérale minimale	(m)	2	2	2					
	Autre latérale minimale	(m)	4	4	4					
	Arrière minimale	(m)	8	8	8					
RAPPORTS	Bâti / terrain maximum	(%)	30	30						
	Plancher / terrain maximum	(%)								
	Densité brute minimale / nombre de logement par hecta									
	Nombre de logements / bâtiment maximum									
LOTISSEMENT	Superficie minimale	(m^2)	2787(1)	2787(1)						
	Profondeur minimale	(m)	30	30						
	Largeur minimale	(m)	46	46						
	Largeur minimale / lot coin de rue	(m)								
DISPOSITIONS SPÉCIALES	P.I.I.A.		•	•						
	P.A.E.									
	Règl. de lotissement, articles 27 et 28		•	•	•					
	Règl. de zonage: Normes particulières, 179		•	•						
	(1) Lot non desservi.									

AMENDEMENTS	
	Règlement 526 (2020) (2020-12-08)
	Règlement 526 (2021) (2021-03-29)

INDUSTRIE À IMPACT ÉLEVÉ (IND-3)

La classe d'usages «Industrie à impact élevé (IND-3)» comprend tout établissement industriel et toute entreprise répondant aux exigences suivantes :

1° Les activités de l'établissement peuvent impliquer des opérations de manutention et de préparation à l'extérieur;

2° Les opérations peuvent requérir de vastes espaces pour l'entreposage extérieur;

3° L'usage est généralement la cause de poussière, d'odeur, de chaleur, de gaz, d'éclats de lumière, de vibrations, de bruit ou d'autres nuisances qui sont perceptibles au-delà des limites du terrain sur lequel s'exerce l'usage;

4° L'usage peut nécessiter des quantités importantes de produits chimiques, de produits nocifs, toxiques, dangereux, explosifs;

5° L'usage peut présenter un risque important d'explosion ou d'incendie.

3° USAGE PERMIS DANS LA CLASSE D'USAGE «IND-3»

IND-3 - Industrie lourde
Industrie du tabac et des allumettes
Industrie de transformation du papier et du carton
Industrie des pâtes et papier
Industrie du cuir et du traitement des peaux
Industrie de la chimie, de la pétrochimie et du charbon
Industrie du caoutchouc
Industrie du plastique
Industrie des produits en béton
Industrie du sciage ou du rabotage
Industrie de première transformation des métaux
Industrie du recyclage ou de la récupération des métaux ou des matières résiduelles
Installation de conditionnement des boues industrielles ou municipales
Installation de traitement ou de récupération de déchets

biomédicaux ou organiques
Fabrication de produits du bâtiment
Aciérie ou aluminerie
Fonderie et autres installations de transformation du minerai
Cimenterie
Industrie du cannabis, incluant l'empaquetage, la transformation et la distribution

Règlement 483-9-U
8 septembre 2020

4° EXTRACTION (IND-4)

La classe d'usages «Extraction (IND-4)» autorise seulement les usages qui répondent aux caractéristiques suivantes et qui génèrent un degré d'impact élevé :

1° L'activité porte sur l'extraction, la manutention ou la première transformation de matières premières;

2° L'usage est généralement la cause de poussière, d'odeur, de chaleur, de gaz, d'éclats de lumière, de vibrations, de bruit ou d'autres nuisances qui sont perceptibles au-delà des limites du terrain sur lequel s'exerce l'usage;

3° L'usage peut causer des inconvénients ou des nuisances liés à d'importants mouvements de circulation lourde;

4° L'usage peut nécessiter des quantités importantes de produits chimiques, de produits nocifs, toxiques, dangereux, explosifs;

5° L'usage peut impliquer la manutention des matières très combustibles, inflammables ou explosives en quantité suffisante pour causer un risque particulier d'incendie et peut engendrer une explosion.

USAGE PERMIS DANS LA CLASSE D'USAGES «IND-4»

IND-4a - Extraction des matières premières
Exploitation d'une carrière ou d'une sablière
Exploitation minière
Extraction de terre et d'argile
Concassage, tamisage et conditionnement de minerai

C-5b - Services de location et la vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs à l'exception des véhicules lourds
Vente au détail de véhicules automobiles neufs
Vente au détail de véhicules automobiles usagés
Service de location d'automobiles, de remorques ou de camions
Vente au détail ou location de véhicules récréatifs, caravanes, bateaux de plaisance, quad et motoneiges
C-5c - Services aux véhicules automobiles, à l'exception des véhicules lourds, ou aux véhicules récréatifs
Service de lavage mécanisé
Service de lavage manuel
Service de réparation et d'entretien, à l'exception d'un atelier de carrosserie
Vente au détail de pièces neuves, avec service d'installation
Vente au détail de pièces neuves, sans service d'installation
Vente au détail de pièces usagées, avec service d'installation
Vente au détail de pièces usagées, sans service d'installation
Centre de vérification technique et centre d'estimation
École de conduite

6° COMMERCE LOURD ET SERVICE PARA-INDUSTRIEL « C-6 »

La classe d'usages «Commerce lourd et services para-industriels (C-6)» autorise seulement les usages qui répondent aux caractéristiques suivantes :

1° L'usage se rapporte à la vente d'un bien ou d'un produit ou à la vente d'un service;

2° Les opérations peuvent requérir de vastes espaces pour l'entreposage intérieur ou extérieur, l'étalage extérieur, les

36. GROUPE AGRICULTURE (A)

1° CULTURE DU SOL ET ÉLEVAGE (A-1)

La classe d'usages «Culture du sol et élevage (A-1)» comprend seulement les usages qui répondent aux caractéristiques suivantes :

a) L'usage principal est une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1);

b) L'usage implique la culture du sol ou l'élevage d'animaux;

c) L'usage peut impliquer la vente au détail de produits dérivés;

Règlement 483-11-U
8 février 2021

d) L'usage ne peut pas être effectué à l'intérieur d'une habitation.

USAGE PERMIS DANS LA CLASSE D'USAGE (A-1)

A-1 - Culture des végétaux
Culture du sol
Culture en serre
Culture dans un bâtiment
Culture maraîchère
Sylviculture
Acériculture avec ou sans cabane à sucre
Culture des vergers
Viticulture
Pépinière
Production de gazon
Culture du cannabis

Règlement 483-9-U
8 septembre 2020

2° ÉLEVAGE (A-2)

La classe d'usages «Élevage (A-2)» comprend seulement les usages qui répondent aux caractéristiques suivantes :

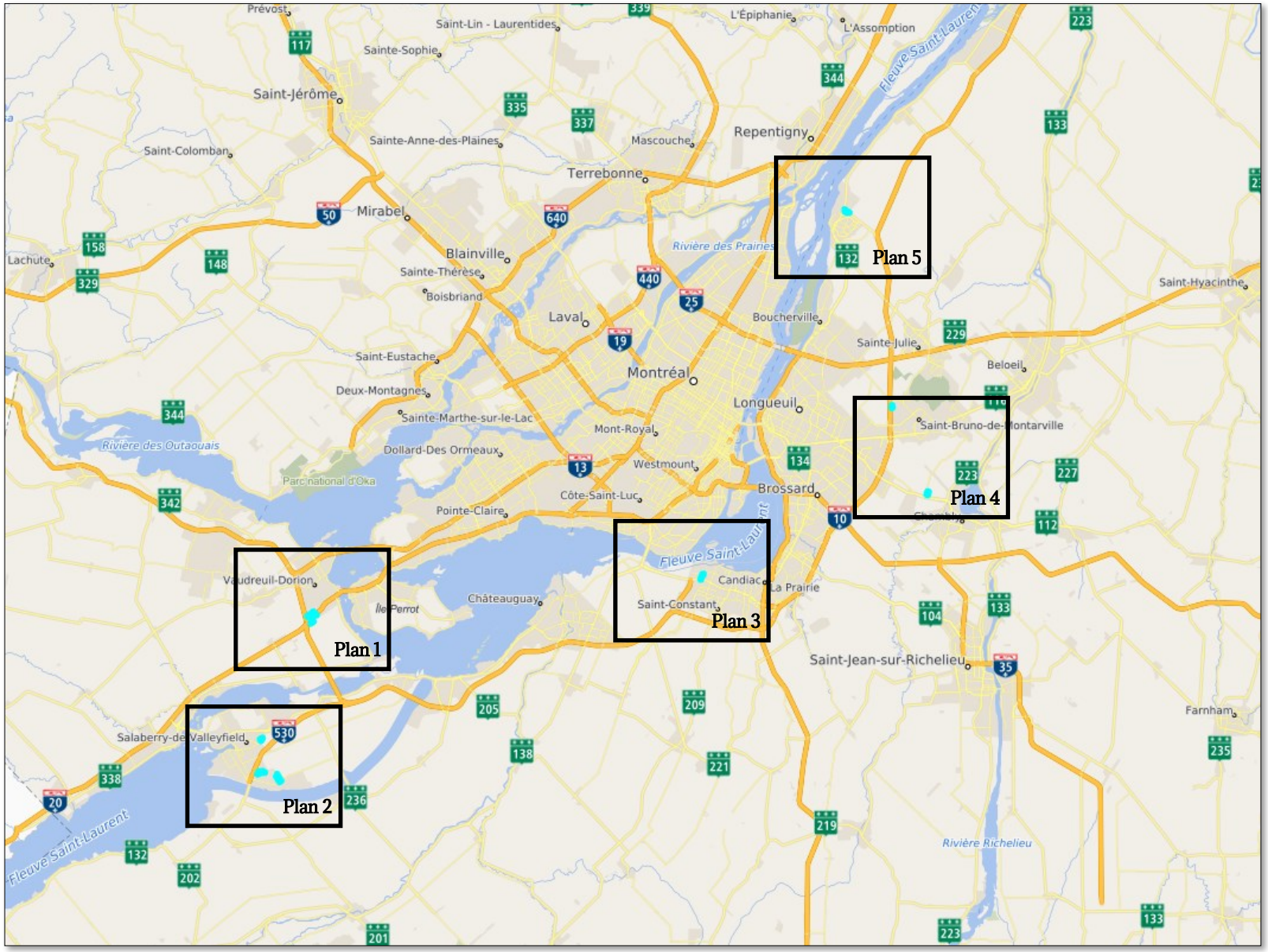
a) L'usage principal est une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1);

b) L'usage implique l'élevage d'animaux;

ONGLET B

# vente	# pub.	Date notariée	Avant-contrat	Vendeur / Acheteur	Lot	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire ($/m²)	Zonage	Localisation Commentaires
1	26 191 375	2021-04-06	2020-11-30	Les immeubles Roxinvest inc. et al. Rep : Robert Fattal et Adrian Abdoo Développement 20-30 inc. Rep : Raymond Allard et Sylvain Desrochers	1 543 602 1 870 719 1 870 829 2 325 520 3 353 196 5 790 412 5 832 496	246 692,8	6 017 115 $	24,39 $	I2-744	rang Saint-Antoine, Vaudreuil-Dorion Visibilité autoroutière
2	25 172 078	2020-01-24		Depotium Self Storage inc. Rep : Isabelle Simard Investissements 401 Marie-Curie Ltée Rep : Katia Pietrunti	3 666 604 3 666 605	50 813,1	4 948 558 $	97,39 $	I2-752	rue Chicoine, Vaudreuil-Dorion
3	27 002 083	2022-02-07	2021-06-02	Ville de Salaberry-de-Valleyfield Rep : Miguel Lemieux et Kim Verdant-Dumouchel 13543692 Canada inc. Rep : Mohamed El-Koury	5 520 996	55 760,0	2 400 000 $	43,04 $	I-239	boulevard du Havre, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
4	27 046 644	2022-02-24	2022-01-26	Trial Design inc. Rep : Pierre Parent 12405709 Canada inc. Rep : Stefan Fews	6 474 004	46 365,5	2 944 444 $	63,51 $	I-935	cr. Joseph-Armand-Bombardier, Salaberry-de-Valleyfield
5	26 703 428	2021-09-30		Ville de Salaberry-de-Valleyfield Rep : Miguel Lemieux et Kim Verdant-Dumouchel Investissements Valleyfield 250 Ltée Rep : Frédérique Guertin	6 310 509	70 165,0	2 643 374 $	37,67 $	I-932	cr. Joseph-Armand-Bombardier, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
6	27 007 632	2022-02-09	2021-06-18	Ville de Salaberry-de-Valleyfield Rep : Miguel Lemieux et Kim Verdant-Dumouchel Investissements Marie Curie Ltée Rep : Jeremy Kornbluth	6 474 049	48 104,2	1 563 387 $	32,50 $	I-938	rue Marie-Curie, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
7	27 115 228	2022-03-28	2021-07-15	Ville de Salaberry-de-Valleyfield Rep : Marc Rochon et Kim Verdant-Dumouchel Société en commandite Gérard-Cadieux Rep : Joseph Broccolini	6 474 048	115 624,8	3 898 364 $	33,72 $	I-938	boul. Gérard-Cadieux, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
8	27 100 238	2022-03-21	2021-12-21	9207-7742 Québec inc. et al. Rep : Jean-François Roy, Evelyne Rondeau 9455-1983 Québec inc. Rep : Jean Béliveau	2 374 261 2 374 262 2 374 256	46 222,5	4 726 581 $	102,26 $	I-213 I-216 C-220	route 132 et boul. St-Laurent, Sainte-Catherine assemblage avec vente 27102176 inclut un bâtiment sans valeur contributive
9	27 102 176	2022-03-21	2022-02-27	Judith Brophy 9455-1983 Québec inc. Rep : Jean Béliveau	2 374 263	21 993,6	2 130 634 $	96,88 $	I-213 I-216 C-220	route 132 et boul. St-Laurent, Sainte-Catherine assemblage avec vente 27 100 238 inclut des bâtiments sans valeur contributive

# vente	# pub.	Date notariée	Avant-contrat	Vendeur / Acheteur	Lot	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire ($/m²)	Zonage	Localisation Commentaires
10	27 036 596	2022-02-21	2021-05-17	Ville de Saint-Bruno-de-Montarville Malex Immobilier inc.	6 466 248	39 235,5	4 198 309 $	107,00 $	IA-587	rue Parent, Saint-Bruno-de-Montarville facade sur autoroute vente par la municipalité avec obligation de construire
11	26 946 288	2022-01-14		9405-3089 Québec inc. Rep : Pierre-Luc Guillemette 9449-3533 Québec inc. Rep : Antoine Élie	6 224 956 6 003 802 6 003 803	66 178,0	5 342 680 $	80,73 $	I-312	route Marie-Victorin, Varennes terrain de forme irrégulière présence d'un cours d'eau



N

Ventes de terrains

Plan index

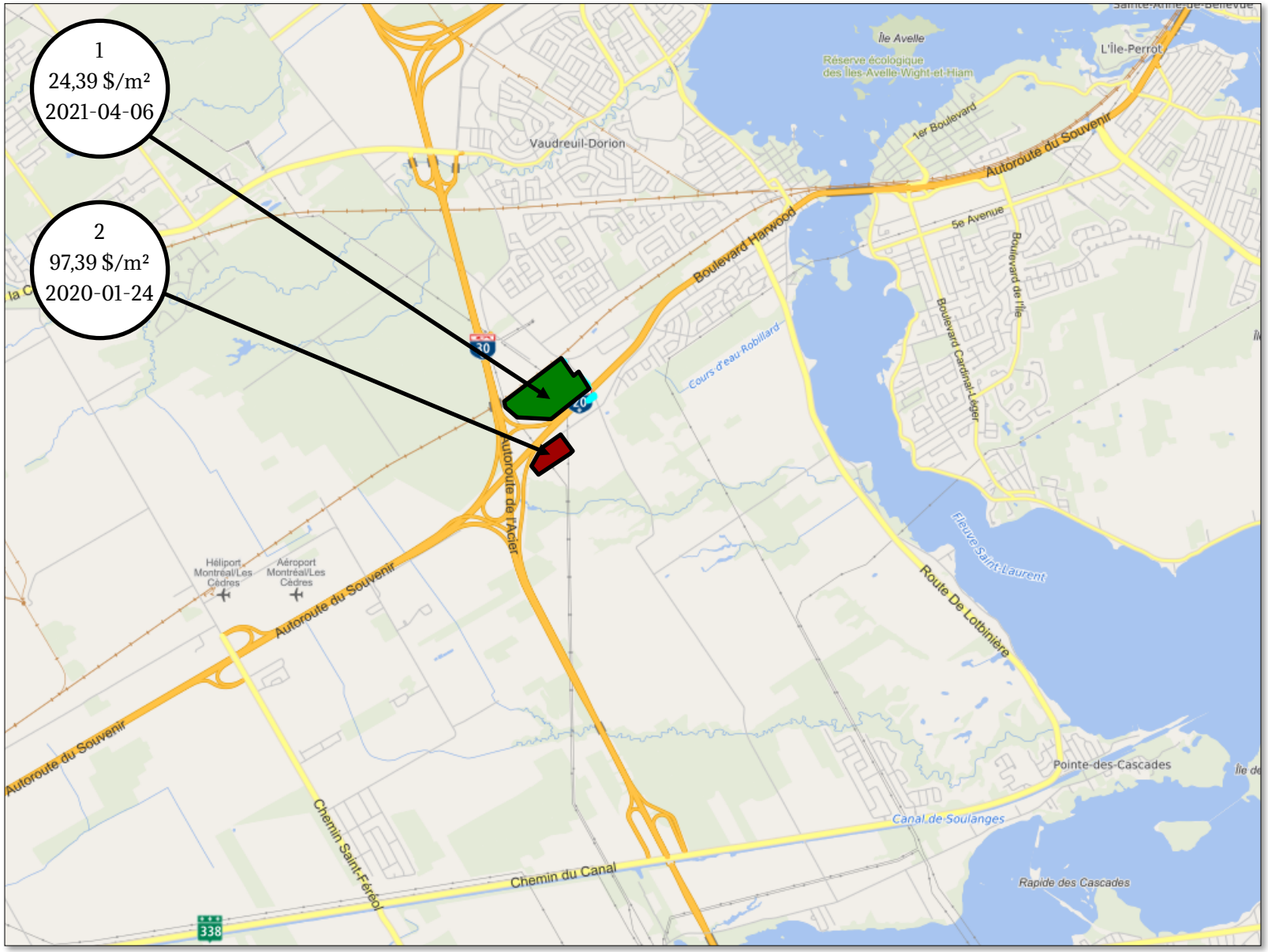
Industriel

2020

2021

2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



N

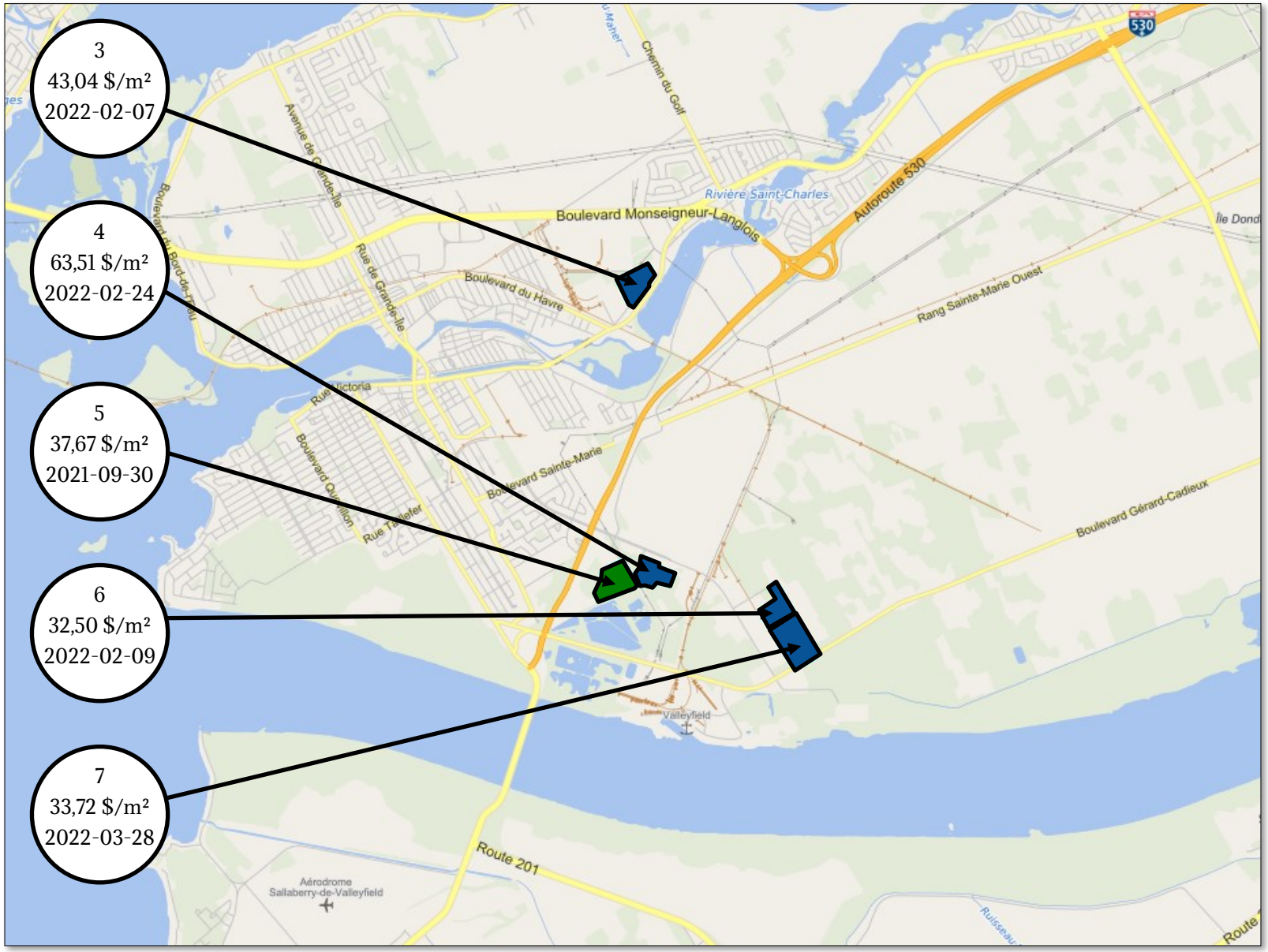
Ventes de terrains

<u>Plan 1</u>
Vaudreuil-Dorion

Industriel

2020
2021
2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



N

Ventes de terrains

Plan 2

Salaberry-de-Valleyfield

Industriel

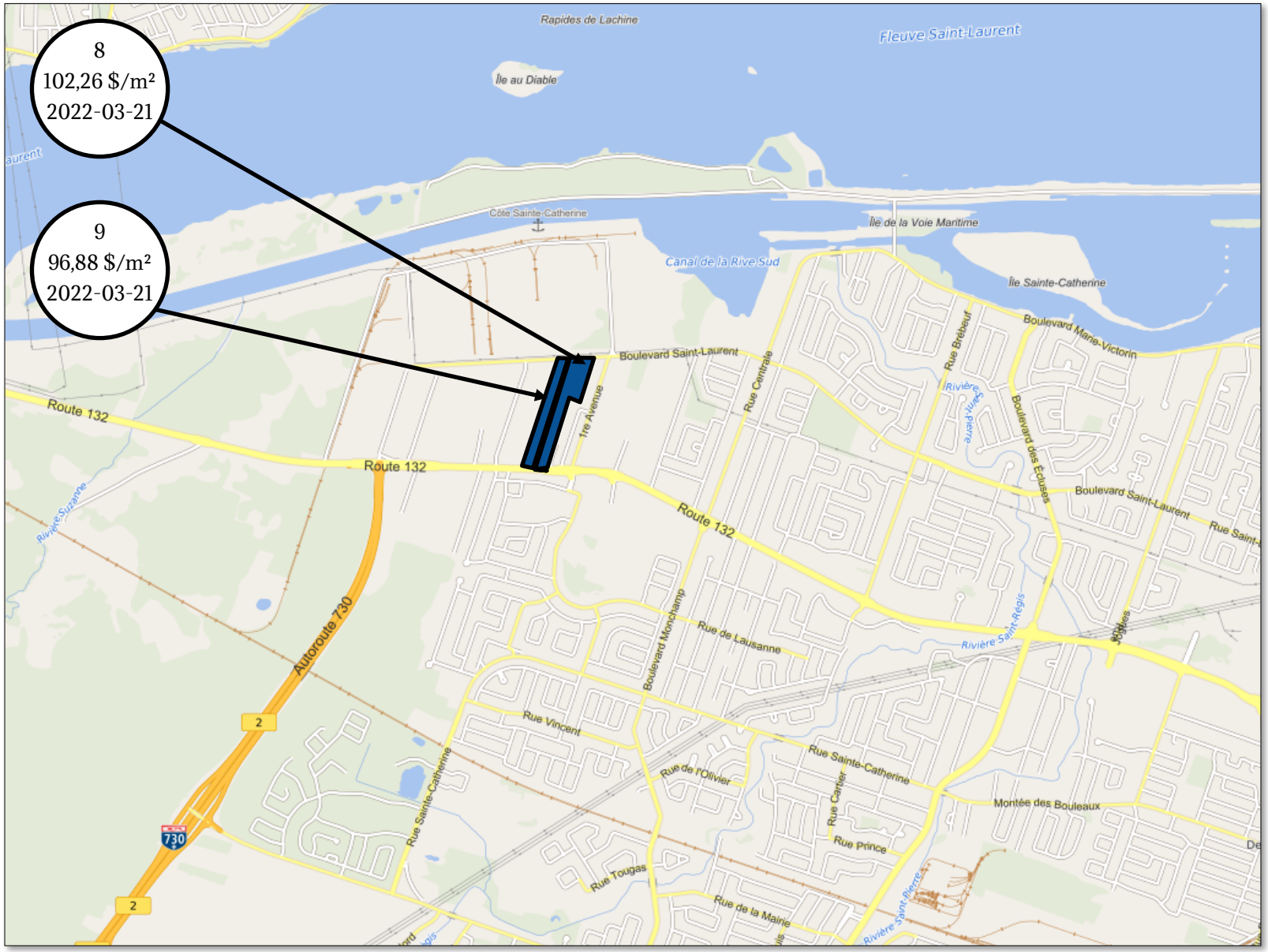
2020

2021

2022

LB Évaluation

Expert - Évaluateur agréé



N

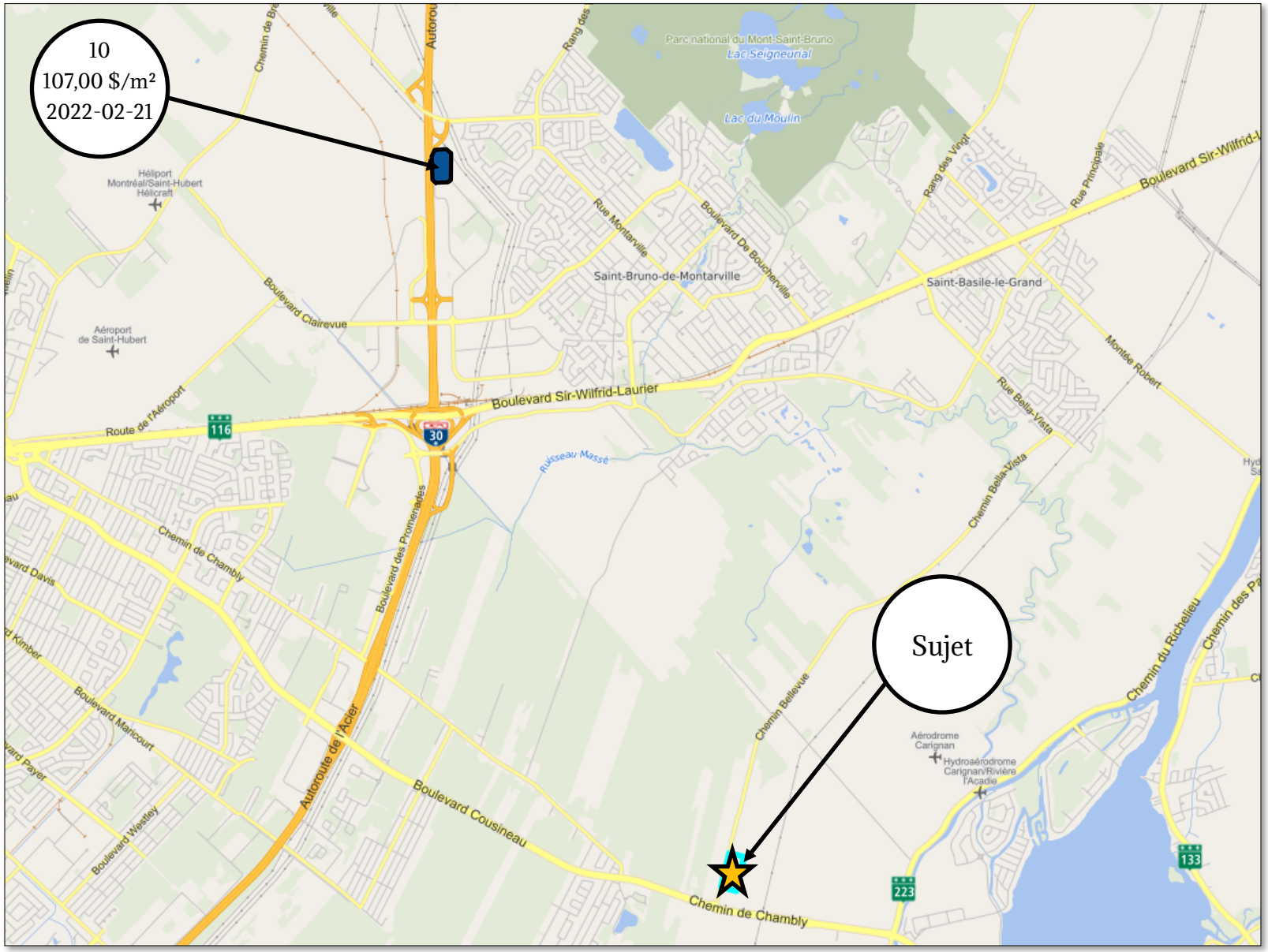
Ventes de terrains

<u>Plan 3</u>
Sainte-Catherine

Industriel

2020
2021
2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



N

Ventes de terrains

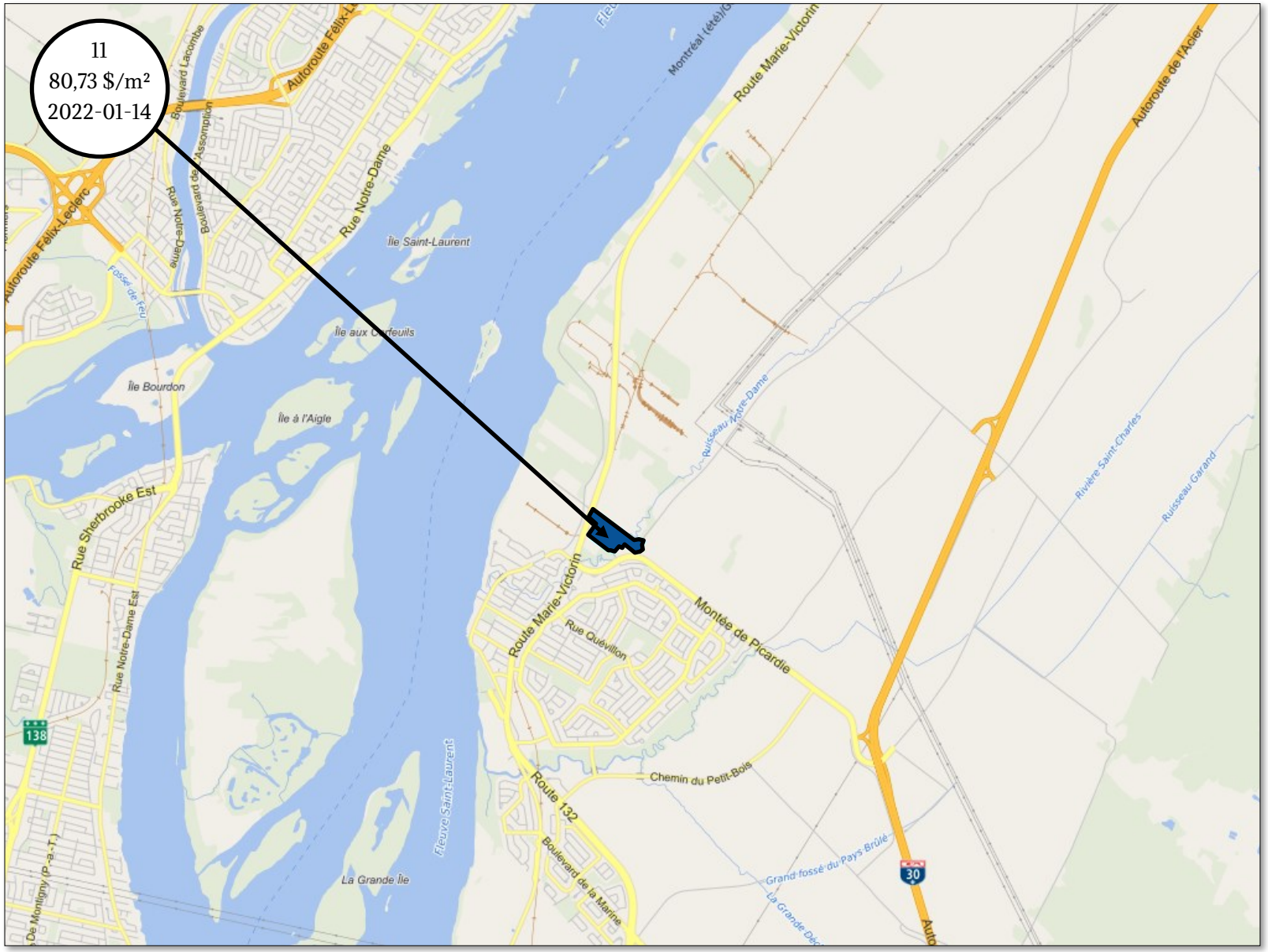
<u>Plan 4</u>
Carignan
Saint-Bruno-de-Montarville

Industriel

Sujet

2020
2021
2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



N

Ventes de terrains

<u>Plan 5</u>
Varennes

Industriel

2020
2021
2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé

ONGLET C

LB Évaluation

Expert - Évaluateur agréé

PATRICK LANIEL, É.A., B.A.A.
Évaluateur agréé

FORMATION ACADÉMIQUE

Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment (D.E.C.), Institut Grasset	(2009)
Baccalauréat en Administration des Affaires profil finance (B.A.A.), HEC Montréal	(2002)

PROFIL DE CARRIÈRE

Évaluateur agréé et propriétaire de LB Évaluation	(depuis 2019)
Formateur en évaluation de terrains pour l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec	(depuis 2019)
Évaluateur agréé pour la firme Raymond+Joyal*	(2016-2019)
Évaluateur agréé pour Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette et associés	(2012-2016)
Évaluateur agréé pour Baillargeon, Bergeron, Deneault et Associés inc	(2010-2012)
Évaluateur immobilier pour Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette et associés	(2009 - 2010)
Stagiaire pour le service de l'évaluation de la Ville de Laval	(2009)

* En novembre 2016, Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette & associés Ltée devient Raymond+Joyal

EXPÉRIENCES SPÉCIFIQUES

Évaluation et négociation à des fins d'expropriation et d'acquisition de gré à gré
Évaluation de terrains aux fins d'acquisition/disposition, financement, expropriation et fiscalité municipale
Évaluation de terres agricoles
Estimation de la valeur de propriétés résidentielles, commerciales et industrielles à des fins de valeur marchande
Estimation de la valeur d'assurance pour des copropriétés
Estimation de la valeur d'immeubles spécifiques, tel que des terrains en zone de milieux humides, des emprises ferroviaires ainsi que des îles
Témoin expert devant le Tribunal Administratif du Québec
Témoin expert devant la Cour Supérieure

ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES

Membre du comité d'admission de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec	(depuis 2018)
Membre agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec	(depuis 2010)
Membre Alumni HEC Montréal	(depuis 2002)

222 rue Plamondon, Repentigny, Qc, J6A 7E4
T : 450-914-1345, F : 450-915-2245

ANNEXE B
RAPPORT D'ÉVALUATION – VALEUR MARCHANDE
TERRAIN CONSIDÉRÉ VACANT – CHEMIN DE LA CARRIÈRE

LB Évaluation

Expert - Évaluateur agréé

Rapport d'évaluation

Valeur marchande – Terrain industriel – Transaction immobilière

Terrain industriel considéré vacant, Chemin de la Carrière, Carignan

Lots 4 963 884 et 3 281 304

Date d'évaluation
17 juin 2022

N/D : LBT-23-1381

222 rue Plamondon, Repentigny, Qc, J6A 7E4
T : 450-914-1345, F : 450-915-2245

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé

Repentigny, le 8 février 2023

Monsieur François Rioux
Directeur général
Ville de Carignan
2379, chemin de Chambly,
Bureau 210
Carignan, QC J3L 4N4

Rapport d'évaluation – valeur marchande
Terrain industriel considéré vacant, Chemin de la Carrière, Carignan
Lots 4 963 884 et 3 281 304
N/D : LBT-23-1381

Monsieur,

Tel que demandé, nous avons procédé à l'estimation de la valeur marchande d'un terrain industriel considéré vacant constitué des lots 4 963 884 et 3 281 304 du cadastre du Québec aux fins de procéder à un échange de terrains selon un protocole d'entente intervenu entre la Ville de Carignan et Construction DJL inc.

Pour ce faire, nous avons procédé à la visite de la propriété, pris des photographies, consulté les plans de cadastre et le rôle d'évaluation, consulté la règlementation de zonage en vigueur, recherché des ventes comparables et procédé à leur analyse, et ce, pour estimer la valeur marchande.

Suite à notre analyse, nous sommes d'avis que la valeur marchande du terrain considéré vacant en date du 17 juin 2022, selon un usage industriel, est de :

9 095 000 $

NEUF MILLIONS QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE DOLLARS

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Le présent rapport a été préparé en respect des normes de pratiques professionnelles de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et il est conforme à la substance de l'acte d'évaluation d'un bien immobilier.

Si vous souhaitez obtenir plus d'information au sujet du présent rapport, je vous invite à communiquer avec le soussigné.

Patrick Laniel, B.A.A., É.A.
Évaluateur agréé

Table des matières

Vue aérienne 3
Identification de l'immeuble à l'étude 4
Localisation 4
Désignation cadastrale 4
Plan de cadastre 5
But et fin de l'évaluation 6
Date d'évaluation 6
Visite des lieux 6
Définition de la valeur marchande 6
Droits évalués 7
Étendue du travail pour la collecte, la vérification, l'analyse et la présentation des données 7
Réserves et hypothèses de base 8
Propriété à l'étude 10
Titre de propriété 10
Servitudes 11
Topographie 11
Géomorphologie 11
Environnement 12
Milieux humides 12
Rôle d'évaluation 13
Secteur 14
Infrastructures et services 16
Conjoncture économique 17
Réglementation 18
Zonage 18
Programme particulier d'urbanisme 19
Usage le meilleur et le plus profitable 20
Méthode d'évaluation 21
Analyse du marché 22
Taux unitaire applicable 27
Estimation de la valeur marchander du terrain 28
Conclusion 29
Attestation de l'évaluateur 30

Annexes

Grille des usages et des normes ..... A
Tableau et plans des ventes ..... B
Qualifications de l'évaluateur C

Vue aérienne

Source : Gouvernement du Québec, application Déméter

Identification de l'immeuble à l'étude

Lot 4 963 884, vue vers le nord-est

Lot 3 281 304, vue vers le nord-est

Localisation

Rue :	Chemin de la Carrière
Ville :	Carignan
Province :	Québec

Désignation cadastrale

Numéro de lots :	4 963 884 et 3 281 304
Cadastre :	du Québec
Circonscription foncière :	Chambly

Plan de cadastre

Source : Gouvernement du Québec

But et fin de l'évaluation

Le but de la présente étude est d'estimer la valeur marchande d'un terrain industriel considéré vacant constitué des lots 4 963 884 et 3 281 304 du cadastre du Québec aux fins de procéder à un échange de terrains selon un protocole d'entente intervenu entre la Ville de Carignan et Construction DJL inc.

Date d'évaluation

La date d'évaluation correspond à celle de la visite des lieux soit le 17 juin 2022.

Visite des lieux

La visite a été effectuée par Monsieur Patrick Laniel, évaluateur agréé, le 17 juin 2022.

Définition de la valeur marchande[1]

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 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.

1 Normes de pratique professionnelle, OEAQ, BD 2000-05-18, CA 2016-03-09, Intro 11

Droits évalués

Les droits de propriété évalués est la propriété absolue, c'est-à-dire l'usus, le fructus, l'abus et l'accessio, sans restriction, sauf les servitudes réelles et les hypothèques, le cas échéant et mentionnées au présent rapport.

Ces droits peuvent être restreints par les lois et règlements imposés par les divers paliers de gouvernement (par exemple, un règlement de zonage, un règlement concernant la préservation de milieux humides, un règlement sur les biens culturels et patrimoniaux).

Étendue du travail pour la collecte, la vérification, l'analyse et la présentation des données

La visite de la propriété a été effectuée, ce qui a permis de constater son état et ses caractéristiques physiques et de voir dans quel environnement elle évolue ;

Nous avons pris des photographies de la propriété, il est à noter que les conditions climatiques peuvent empêcher de photographier certains éléments;

Nous avons consulté la réglementation de zonage en vigueur, le plan de cadastre et/ou le certificat de localisation ;

Nous avons décrit la propriété à l'étude et le secteur dans lequel elle évolue ;

Nous avons recherché des ventes d'immeubles comparables et procédé à leur analyse et apporté les rajustements nécessaires ;

Nous avons colligé le résultat de nos observations, calculs et analyses à l'intérieur du présent rapport ;

Enfin, nous avons conclu à une opinion de la valeur marchande.

Réserves et hypothèses de base

1. C'est à la demande de Monsieur François Rioux représentant autorisé de la Ville de Carignan que j'ai préparé le présent rapport d'évaluation qui ne 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 mon autorisation et celle du client.

Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte ma signature originale (manuscrite ou numérique).

2. Si la valeur recherchée a été scindée entre une indication de valeur pour le terrain, pour les bâtiments, pour les dépendances, pour les améliorations au sol et pour les équipements, cette répartition de valeur entre ses éléments composites n'est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'évaluation recherchée et ne peut être utilisée dans un but et une fin différents.

3. La date de l'évaluation apparaissant dans ce rapport est la date à laquelle j'ai apprécié les conditions du marché. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps à cause de la présence de différents facteurs, 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 de la valeur.

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, à moins d'indication contraire, mais sont présumées exactes, à savoir:

a) que la désignation cadastrale obtenue à partir du certificat de localisation 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, empiétements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.

5. Aucun levé topographique de l'immeuble évalué n'a été effectué et le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'arpentage. Aussi, les croquis, les dessins, les diagrammes, les photographies, etc. qui apparaissent dans ce rapport ne sont là qu'à titre d'illustration et ne sont pas nécessairement un reflet parfait de la réalité.

6. Le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière de génie. Il est donc présumé que le bien évalué est libre de défectuosités, de vices cachés, que la charpente est solide et qu'il ne nécessite que les réparations immédiates mentionnées au rapport d'évaluation.

Il est également présumé que les systèmes de chauffage, de climatisation, de plomberie, d'électricité, etc. sont en bon état de fonctionnement.

7. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, je n'ai pas été informé de la présence dans la propriété évaluée ou à proximité, ni découvert 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 mon ressort mais de spécialistes en la matière. Je décline toute responsabilité reliée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.

8. J'ai procédé à l'évaluation de l'immeuble visé dans ce rapport après avoir effectué les vérifications sommaires, dans les limites de mes compétences d'évaluateur agréé, concernant la conformité de l'utilisation actuelle dudit immeuble à la réglementation gouvernementale.

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.

9. Quant aux données du marché, je les ai tirées, en partie, de documents provenant des transactions immobilières obtenus au bureau de la publicité des droits, lesquels j'estime généralement fiables. Au besoin, j'ai apporté un complément d'enquête, en déployant des efforts raisonnables de vérification.

10. La rémunération pour la confection de ce rapport exclut les frais et la rémunération reliés à la préparation du témoignage et au témoignage lui-même devant les tribunaux, ces derniers devant être négociés en sus. La réserve qui précède ne peut cependant faire obstacle aux pouvoirs des tribunaux de permettre l'utilisation de ce rapport pour les fins d'administration de la justice.

11. Les orientations adoptées dans le présent rapport ne correspondent pas nécessairement aux orientations géographiques réelles mais bien aux conventions adoptées par le milieu (i.e. le nord tel que mentionné au rapport ne correspond pas nécessairement au nord géographique).

Propriété à l'étude

La propriété à l'étude est un terrain industriel considéré vacant constitué de 2 lots situés au bout du chemin de la Carrière dans le secteur Carignan-Salières dans la ville de Carignan. Les terrains sont actuellement utilisés comme aire d'entreposage, bureaux administratifs, atelier de mécanique et usine d'enrobés bitumineux pour la compagnie spécialisée en travaux publics Eurovia. On y retrouve des aires asphaltées, en gravier, gazonnées mais également boisées. Le lot 4 963 884 est le lot principal qui englobe la majeure partie des installations de l'entreprise, tandis que le lot 3 281 304 est en retrait du chemin public mais également utilisé par la compagnie. La propriété dans son ensemble est entourée d'une étendue d'eau, d'autres parties de terrain servant à la carrière située au sud et d'un récent développement résidentiel au nord-ouest. Bien que des bâtiments soient présents sur ces lots, dans le cadre des présentes nous cherchons à déterminer la valeur marchande comme s'ils étaient vacants.

La propriété à l'étude est traversée dans un axe nord-sud par un gazoduc ce qui limite le développement du terrain.

Ce terrain est identifié par les numéros de lots 4 963 884 et 3 281 304 du cadastre du Québec. La superficie totale est de 129 924,6 mètres carrés et une partie du lot 4 963 884 englobe une portion du chemin de la Carrière sur plusieurs centaines de mètres. Nous estimons que la superficie attribuable à cette emprise de chemin est de ± 7 500 mètres carrés. Les deux lots présentent une forme irrégulière et sont contigus.

Lot	Superficie (m²)
4 963 884	112 862,3
3 281 304	17 062,3
Total	129 924,6

Titre de propriété

La propriété à l'étude est détenue par la compagnie Construction DJL inc. pour l'avoir acquise en vertu de deux actes de vente publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly dont voici un résumé.

No. Lot	No. de publication	Date de publication	Prix payé	Commentaires
4 963 884	989 900	31 octobre 1995	495 000 $	Vente avec bâtisses qui appartiennent déjà à l'acquéreur, vente en plus grande étendue
3 281 304	12 070 477	10 février 2005	50 000 $	Même vendeur

Servitudes

Tel qu'inscrit aux titres de propriété, le terrain est sujet à toutes servitudes actives et passives, occultes ou apparentes se rattachant à l'immeuble. Notamment une servitude de passage en faveur de Gaz Métropolitain affectant le terrain sous étude publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly sous les numéros 372 908 et 412 840, une convention de droit d'extraction et servitude en faveur de Constructions Désourdy Inc. publiée à Chambly sous le numéro 870 025 et finalement un acte de correction et ratification par Constructions Désourdy Inc et 2853-5839 Québec Inc., publiée à Chambly sous le numéro 869 535.

Dans l'acte de vente 989 900, il y a aussi création d'une servitude de passage à pied et en véhicule de toute nature affectant une partie du lot 349 (lot 4 963 884). L'assiette de cette servitude (partie du lot 349) pourra être rachetée par le vendeur s'il y avait subdivision du lot 349. Dans cette éventualité, le vendeur consentira une servitude de passage en faveur du lot 349 ou d'une subdivision de celui-ci appartenant à Construction DJL inc. Une réduction de cette dernière servitude a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly sous le numéro 18 401 751 le 17 août 2011.

Des servitudes ont été créées entre 2011 et 2017 en faveur du terrain sujet concernant des servitudes de tolérance d'exploitation de la carrière et de nuisance permettant de poursuivre l'exploitation de la carrière afin que les futurs acheteurs voisins soient informés de la proximité de la carrière et des inconvénients qui peuvent résulter de ses activités d'exploitation.

Topographie

Le terrain à l'étude présente une topographie généralement plane et de niveau avec le chemin public à l'exception du vallon ou zone tampon séparant l'emplacement sujet et le secteur résidentiel situé au nord-ouest.

Géomorphologie

Aucune étude sur la capacité portante des sols n'a été portée à notre attention. Dans le cadre des présentes, le sous-sol du terrain est considéré apte à recevoir un ou des bâtiments sans aménagement particulier.

Environnement

Aucune étude environnementale n'a été portée à notre attention et le site n'est pas inscrit au répertoire des terrains contaminés du Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. Dans le cadre des présentes, nous prenons pour hypothèse que le terrain est conforme aux exigences de la Loi sur la qualité de l'environnement et son règlement.

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Milieux humides

En fonction de la Cartographie des milieux humides potentiels du Québec (CMHPQ) publiée par le Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, une très petite portion du lot 4 963 884 est affectée d'un marécage.

Source : Gouvernement du Québec

Rôle d'évaluation

La propriété à l'étude est inscrite au rôle d'évaluation foncière de la ville de Carignan sous deux numéros de matricule. Il s'agit d'un rôle d'évaluation 2022-2023-2024 où la date de référence est le 1er juillet 2020. Les données essentielles se présentent comme suit :

Rôle	2022-2023-2024	2022-2023-2024
Date de référence	1er juillet 2020	1er juillet 2020
Lots	4 963 884	3 281 304
Matricule	1635-73-5317	1635-92-2868
Localisation	100 chemin de la Carrière	chemin de Chambly
Superficie terrain	112 862,3 m²	17 062,3 m²
Valeur terrain	451 400 $	68 200 $
Valeur bâtiment	1 121 100 $	0 $
Valeur immeuble	1 572 500 $	68 200 $

Secteur

La propriété à l'étude est située sur le territoire de la Ville de Carignan. Cette ville fait partie de la MRC de La Vallée-du-Richelieu dans la région administrative de la Montérégie. Elle fait également partie de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Selon les données du ministère des Affaires municipales et Habitation, cette ville compte en 2022 une population de 11 743 habitants répartis sur un territoire terrestre de 62,32 kilomètres carrés.

Source : Gouvernement du Québec

La ville de Carignan est scindée en deux parties dont la portion Est borde sur sa longueur la rivière Richelieu. Son territoire est situé majoritairement en zone agricole permanente. La ville est traversée dans un axe est-ouest par l'autoroute 10 et la route 112 et dans un axe nord-sud par la route 223. Carignan est entourée des villes et municipalités de Longueuil, de Saint-Bruno-de-Montarville et de Saint-Basile-le-Grand au nord, de Saint-Mathias-sur-Richelieu, Chambly et Richelieu à l'est, de Saint-Jean-sur-Richelieu au sud et de Brossard et La Prairie à l'ouest.

Le terrain sujet est situé au bout du chemin de la Carrière dans le secteur Carignan-Salières dans la ville de Carignan. Le secteur immédiat s'est grandement développé dans les dernières années créant un nouveau quartier résidentiel avec école primaire et centre multifonctionnel ainsi que de nombreuses constructions de type uni et multifamilial. Les propriétés au nord-ouest des lots sous étude sont donc principalement à vocation résidentielle et ceux au sud-est concernent davantage des milieux naturels boisés. On retrouve également à proximité une petite portion du chemin Chambly qui est à vocation commerciale.

Vue du secteur, chemin de la Carrière à la jonction de la rue de l'École, vue vers le sud

Source : Google Maps

Infrastructures et services

Les services municipaux d'aqueduc et d'égouts (sanitaire et pluvial) sont présents dans l'emprise du chemin de la Carrière mais ils ne desservent pas la propriété sujette. Le sujet est actuellement autonome en approvisionnement d'eau potable et en assainissement des eaux usées. Quant aux services d'électricité et de télécommunication, ils sont disponibles à la demande.

Conjoncture économique

Au cours des deux dernières années, le marché industriel dans la grande région de Montréal a connu une forte croissance. Les taux d'inoccupation pour les immeubles industriels ont chuté sous la barre des 1% ce qui a eu un impact significatif sur le loyer net demandé qui a bondi de près de 20 % en 2021.

Afin de pallier au manque d'espaces industriels, les promoteurs ont accéléré l'acquisition de terrains afin de construire de nouvelles bâtisses pour répondre à la demande. Selon les données colligées par Colliers au 4^{e} trimestre de 2021, 4,1 millions de pieds carrés sont en construction alors que 1,2 millions de pieds carrés ont été ajoutés dans l'année.

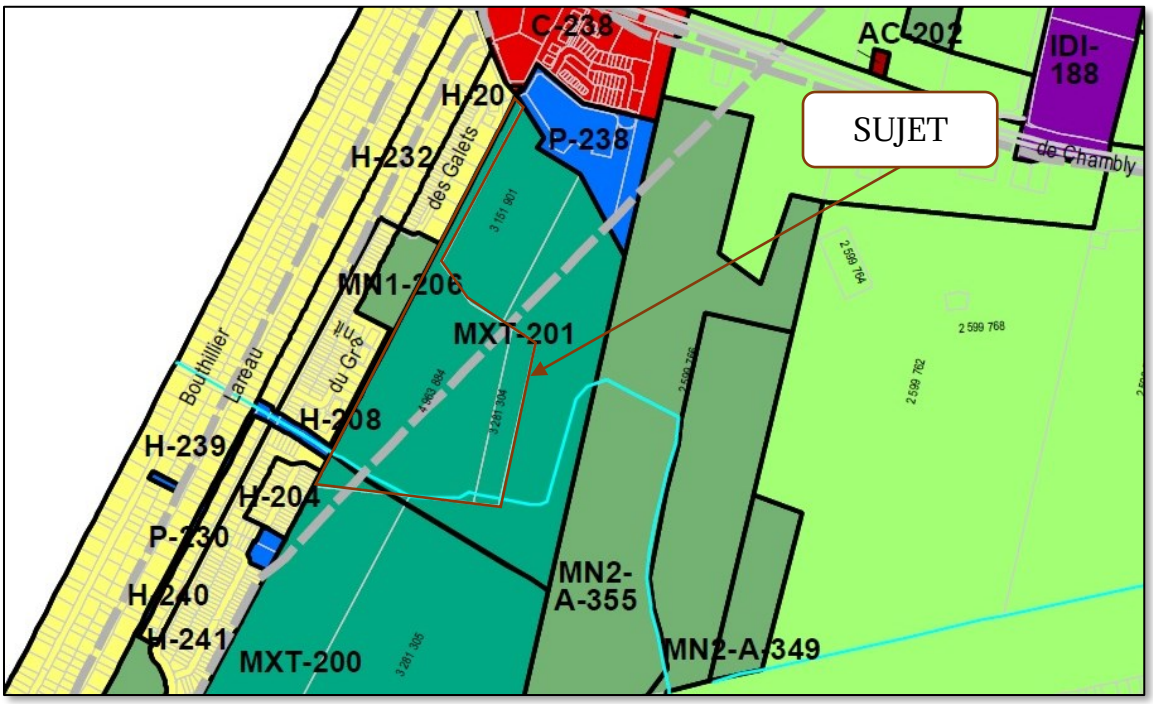
Comme il reste peu de terrain encore vacant sur l'Île de Montréal pour des développements industriels, les acheteurs se tournent vers les banlieues que ce soit la rive-sud ou la rive-nord de Montréal. Cette situation crée une hausse marquée des valeurs. On voit également que certains joueurs acquièrent de grandes propriétés industrielles désuètes pour les mettre à niveau ou encore les redévelopper.

Le changement de consommation résultant de la Covid-19, la diminution de la main d'œuvre, la fragilité de la chaîne logistique, les faibles taux d'intérêts incitent à investir dans de nouvelles technologies afin d'accroitre l'efficacité de la production et de l'approvisionnement.

Réglementation

Zonage

En vertu du règlement de zonage 483-U, entré en vigueur le 7 décembre 2016, le terrain à l'étude est situé principalement dans la zone MXT-201 et en plus petite superficie dans la zone MXT-200. Dans la zone MXT-201, les usages de type habitation multifamiliale H-4, public pour établissements culturels et sportifs ou liés aux affaires publiques et aux services communautaires, parc et espace vert et sentier linéaire et de type commercial pour service professionnel, d'affaires, de gestion de société ou de soutien administratif, association et/ou organisme, service personnel, financier ou connexe, services reliés aux communications, vente de produits alimentaires, service de restauration et enfin établissement de divertissement nocturne sont permis. Dans la zone MXT, seuls les usages de type habitation multifamiliale H-4, public pour établissements d'enseignement, parc et espace vert et sentier linéaire sont permis.



Extrait du plan de zonage de la ville de Carignan

L'usage actuel du site à l'étude à des fins industrielles n'est donc pas conforme à la réglementation de zonage en vigueur, par contre, il bénéficie de droits acquis.

Vous trouverez la grille des usages et des spécifications présentée en annexe sous l'**onglet A.**

Programme particulier d'urbanisme

Un programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur central de Carignan est entré en vigueur le 26 novembre 2020 modifiant le plan d'urbanisme numéro 482-U intégrant le terrain sujet à son programme. L'emplacement sous analyse sera développé sous le nom du site Eurovia. Ce territoire est localisé au sein du périmètre métropolitain délimitant l'espace à urbaniser d'ici 2031. Selon les orientations énoncées par ce même PPU, le site Eurovia sera réhabilité pour accueillir le nouveau centre-ville mixte de Carignan dont le seuil de densité minimal sera de 45 logements à l'hectare. Voici un schéma ou plan concept prévu pour le site Eurovia incluant les lots sujets.

Source : Programme particulier d'urbanisme de la Ville de Carignan

Usage le meilleur et le plus profitable[2]

L'usage le meilleur et le plus profitable est celui qui, au moment de l'évaluation confère à l'immeuble la valeur la plus élevée soit en argent, soit en agrément et/ou commodité d'un lieu.

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.

L'usage effectif de la propriété à l'étude est à titre d'aire d'entreposage, bureaux administratifs, atelier de mécanique et usine d'enrobés bitumineux pour la compagnie spécialisée en travaux publics Eurovia.

Le site est entouré par un développement domiciliaire à l'ouest et dans ses autres limites, par le site d'une carrière qui a été acquis en 2021 par un développeur immobilier dans le but d'y implanter un projet domiciliaire.

Bien que l'usage actuel bénéficie de droits acquis, à terme, cet usage est incompatible avec les propriétés voisines et le développement domiciliaire à venir.

La Ville de Carignan a d'ailleurs adopté un PPU qui touche l'ensemble du secteur afin de donner les grandes orientations de développement qu'elle souhaite sur son territoire.

Par contre, le but de la présente étude étant d'estimer la valeur marchande d'un terrain industriel considéré vacant, et ce, dans le cadre d'un protocole d'entente visant à procéder à un échange de terrains entre la Ville de Carignan et Construction DJL inc., c'est l'usage effectif qui doit être retenu puisque nonobstant l'échange avec la municipalité, le propriétaire y aurait poursuivi ses opérations industrielles. C'est donc selon un usage industriel et plus spécifiquement l'exploitation d'un site d'enrobé bitumineux et ses activités connexes que sera estimée la valeur de la propriété sujette. Aux fins de l'échange, c'est la valeur du terrain considéré vacant qui est recherchée.

---

2 Normes de pratique professionnelle, OEAQ, BD 2000-05-18, CA 2016-03-09, Intro 9

Méthode d'évaluation

En matière d'évaluation de terrains vacants, quatre méthodes peuvent être utilisées, il s'agit de la méthode de comparaison, la méthode de lotissement, la méthode de soustraction et la méthode du revenu résiduaire au terrain. Parmi ces méthodes, seule la méthode de comparaison est une approche directe, les autres étant des méthodes indirectes.

La méthode de comparaison reflète davantage le comportement des intervenants du marché qui sont familiers avec le principe de substitution. En effet, un acheteur avisé ne payera pas plus pour un bien substitue ayant les mêmes caractéristiques que le terrain sujet.

La méthode de lotissement peut s'appliquer à un terrain de grande étendue susceptible d'être resubdivisé en plusieurs lots incluant des rues. Cette méthode permet d'estimer la valeur du terrain en tenant compte des revenus et dépenses ainsi que le profit espéré pour la revente des lots qui composent le lotissement. Afin d'appliquer cette méthode de nombreuses hypothèses doivent être retenues puisque les calculs sont basés sur des données postérieures à la date d'évaluation.

La méthode de soustraction consiste pour sa part à retrancher la valeur dépréciée des bâtiments et améliorations d'emplacement à la vente d'une propriété construite afin d'isoler la valeur du terrain. Les résultats obtenus par cette méthode sont variables puisqu'il est difficile d'estimer la valeur dépréciée des bâtiments et des améliorations d'emplacement à moins d'avoir une bonne connaissance de la propriété transigée. Cette méthode est parfois retenue dans les secteurs où il n'y a pas de terrains vacants transigés.

La méthode des revenus résiduaires aux terrains peut s'appliquer à une propriété génératrice de revenus lorsque la valeur du bâtiment et des améliorations est connue. Les revenus résiduaires sont alors actualisés afin de quantifier la valeur du terrain. Cette approche est davantage utilisée afin de connaître le prix maximal qu'un acheteur devrait payer pour un terrain afin de générer le revenu net escompté par son projet d'investissement.

Dans le cas présent, seule la méthode de comparaison est retenue puisque nous avons relevé un nombre significatif de transactions de terrains comparables et qu'il s'agit d'une méthode directe représentative du comportement des intervenants sur le marché.

Analyse du marché

Afin d'estimer la valeur du terrain sujet, nous avons recherché des ventes de terrains industriels de plus de 35 000 mètres carrés situés sur le territoire de la Montérégie. Nous avons également considéré une vente d'un terrain de 21 993,6 mètres carrés qui a été acquis afin d'être assemblé pour former un site d'un peu plus de 67 000 mètres carrés. Ces recherches ont permis de relever, entre 2020 et 2022, onze transactions pertinentes, lesquelles sont présentées au tableau et plan des ventes sous **l'onglet B.**

Ces ventes sont présentées en ordre chronologique dans le tableau suivant.

# vente	Date notariée	Avant-contrat	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire ($/m²)	Localisation Commentaires
2	2020-01-24		50 813,1	4 948 558 $	97,39 $	rue Chicoine, Vaudreuil-Dorion
1	2021-04-06	2020-11-30	246 692,8	6 017 115 $	24,39 $	rang Saint-Antoine, Vaudreuil-Dorion Visibilité autoroutière
10	2022-02-21	2021-05-17	39 235,5	4 198 309 $	107,00 $	rue Parent, Saint-Bruno-de-Montarville facade sur autoroute vente par la municipalité avec obligation de construire
3	2022-02-07	2021-06-02	55 760,0	2 400 000 $	43,04 $	boulevard du Havre, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
6	2022-02-09	2021-06-18	48 104,2	1 563 387 $	32,50 $	rue Marie-Curie, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
7	2022-03-28	2021-07-15	115 624,8	3 898 364 $	33,72 $	boul. Gérard-Cadieux, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
5	2021-09-30		70 165,0	2 643 374 $	37,67 $	cr. Joseph-Armand-Bombardier, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
8	2022-03-21	2021-12-21	46 222,5	4 726 581 $	102,26 $	route 132 et boul. St-Laurent, Sainte-Catherine assemblage avec vente 9 inclut un bâtiment sans valeur contributive
4	2022-02-24	2022-01-26	46 365,5	2 944 444 $	63,51 $	cr. Joseph-Armand-Bombardier, Salaberry-de-Valleyfield
11	2022-01-14		66 178,0	5 342 680 $	80,73 $	route Marie-Victorin, Varennes terrain de forme irrégulière présence d'un cours d'eau
9	2022-03-21	2022-02-27	21 993,6	2 130 634 $	96,88 $	route 132 et boul. St-Laurent, Sainte-Catherine assemblage avec vente 8 inclut des bâtiments sans valeur contributive

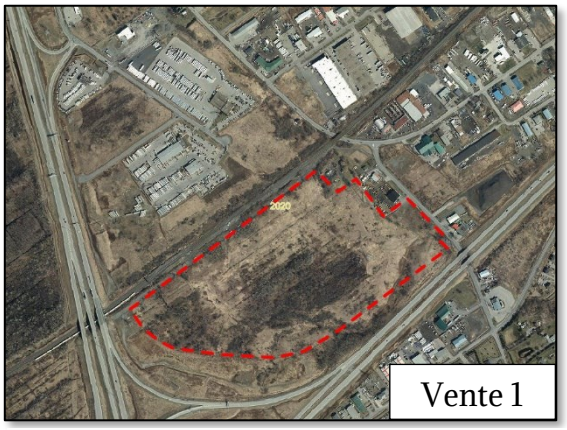
Ces transactions présentent des taux unitaires compris entre 24,39 $ et 107,00 $ le mètre carré. Les écarts peuvent s'expliquer par divers éléments dont principalement la superficie du terrain et la localisation.

Tel que mentionné précédemment à la rubrique « conjoncture économique », le marché immobilier industriel a connu une forte croissance ces dernières années, ce qui se répercute dans la valeur des terrains.

Aucune des transactions relevées ne permet de quantifier un rajustement de temps pour rajuster le prix des ventes jusqu'à la date d'évaluation. Compte tenu de l'effervescence sur le marché et en fonction d'études antérieures, nous sommes d'avis qu'il est juste de retenir un taux de croissance de l'ordre de 1 % par mois. C'est-à-dire un taux de croissance annuel de 12 %. Les ventes rajustées pour l'élément temps se présentent comme suit :

# vente	Date notariée	Avant-contrat	Superficie (m²)	Prix de vente	Écart en mois	Augmentation en %	Augmentation du prix de vente	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté ($/m²)
2	2020-01-24		50 813,1	4 948 558 $	29	29,0%	1 435 082 $	6 383 640 $	113,07 $
1	2021-04-06	2020-11-30	246 692,8	6 017 115 $	19	19,0%	1 143 252 $	7 160 367 $	29,03 $
10	2022-02-21	2021-05-17	39 235,5	4 198 309 $	13	13,0%	545 780 $	4 744 089 $	120,91 $
3	2022-02-07	2021-06-02	55 760,0	2 400 000 $	12	12,0%	288 000 $	2 688 000 $	48,21 $
6	2022-02-09	2021-06-18	48 104,2	1 563 387 $	12	12,0%	187 606 $	1 750 993 $	36,40 $
7	2022-03-28	2021-07-15	115 624,8	3 898 364 $	11	11,0%	428 820 $	4 327 184 $	37,42 $
5	2021-09-30		70 165,0	2 643 374 $	9	9,0%	237 904 $	2 881 278 $	41,06 $
8	2022-03-21	2021-12-21	46 222,5	4 726 581 $	6	6,0%	283 595 $	5 010 176 $	108,39 $
4	2022-02-24	2022-01-26	46 365,5	2 944 444 $	5	5,0%	147 222 $	3 091 666 $	66,68 $
11	2022-01-14		66 178,0	5 342 680 $	5	5,0%	267 134 $	5 609 814 $	84,77 $
9	2022-03-21	2022-02-27	21 993,6	2 130 634 $	4	4,0%	85 225 $	2 215 859 $	100,75 $

Les ventes 1 (29,03 $/m²) et 2 (113,07 $/m²) concernent des terrains situés de part et d'autre de l'autoroute 20 au carrefour de l'autoroute 30 dans la municipalité de Vaudreuil-Dorion. Il s'agit de terrains non-desservis par les infrastructures municipales. Les taux unitaires de ces deux transactions divergent considérablement ce qui s'explique par la superficie de terrain qui est respectivement de 246 692,8 et 50 813,1 mètres carrés. Un rajustement doit être effectué afin de considérer l'avantage que confère la fenêtre autoroutière.



Source : Gouvernement du Québec, VGO

Source : Gouvernement du Québec, VGO

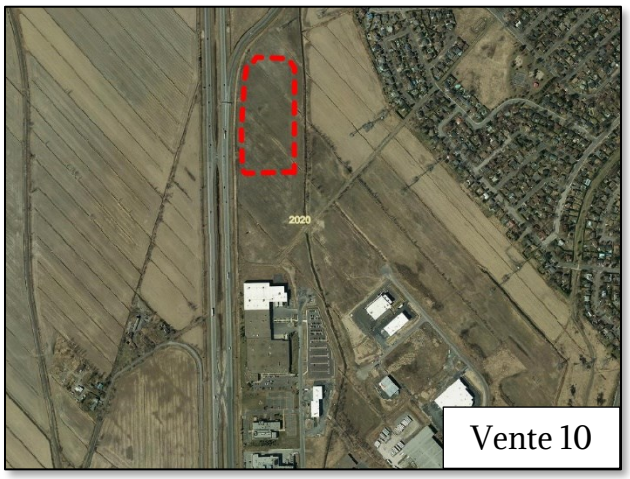
Les transactions 3 à 7 impliquent des terrains situés sur le territoire de la ville de Salaberry-de-Valleyfield. Les taux unitaires de ces ventes varient entre 36,40 $ et 66,68 $ le mètre carré. Le taux unitaire le plus élevé est celui de la transaction 4 (66,68 $/m²). Il s'agit d'ailleurs dans cet échantillon de la seule transaction où la partie venderesse et l'acquéreur sont des entreprises privées. Dans les autres cas, c'est la Ville de Salaberry-de-Valleyfield qui agit à titre de vendeur. Nous constatons dans ce cas, que la Ville vend les terrains à des taux unitaires inférieurs à ceux des ventes entre entreprises privées. Il faut savoir que ces ventes sont assorties de plusieurs restrictions et obligations. Elle exige la construction d'un bâtiment d'une superficie minimale donnée dans un délai imparti. Le but étant de générer des revenus de taxes foncières et la création d'emplois. À défaut de respecter les exigences, des pénalités sont applicables. Le prix des ventes 3, 5, 6 et 7 n'est donc pas jugé représentatif de la valeur marchande et c'est la raison pour laquelle, ces ventes ne sont pas analysées davantage.

La vente 4 (66,68 $/m²) concerne un terrain de 46 365,5 mètres carrés. Bien que le secteur de Salaberry-de-Valleyfield soit de plus en plus prisé depuis l'ouverture de l'autoroute 30 et de la rareté de terrains industriels toujours disponibles, nous sommes d'avis qu'il s'agit d'un secteur inférieur à celui de Carignan.

Les ventes 8 (108,39 $/m²) et 9 (100,75 $/m²) impliquent deux terrains contigus acquis par une même entreprise. Le site ainsi créé a une superficie totale de 68 216,1 mètres carrés. Ce site situé sur le territoire de Sainte-Catherine s'inscrit dans un secteur industriel et commercial lourd. Il s'agit d'un lot transversal, c'est-à-dire qu'il bénéficie d'une façade sur la route 132 ainsi que sur le boulevard Saint-Laurent. L'usage du site à l'étude cadre avec le développement de ce secteur à Sainte-Catherine. En considérant l'assemblage des transactions 8 et 9, ces ventes sont indicatives d'un taux unitaire de 105,93 $ le mètre carré.

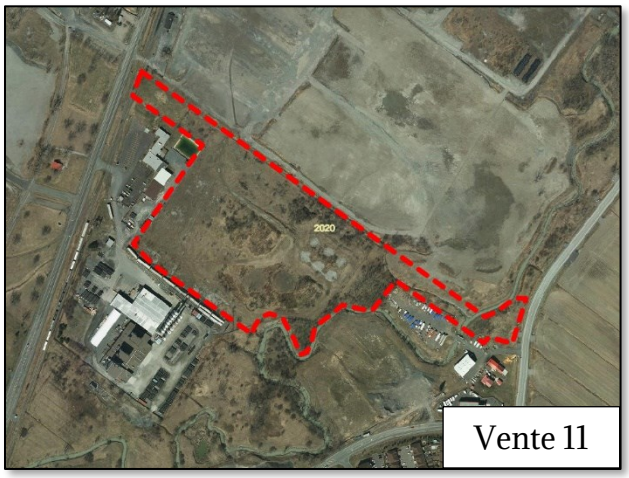
Source : Gouvernement du Québec, VGO

La vente 10 (120,91 $/m²) concerne un terrain de 39 235,5 mètres carrés situé en façade de l'autoroute 30 sur le territoire de Saint-Bruno-de-Montarville. Il s'agit de l'un des derniers terrains mis en vente par la municipalité à l'intérieur de son parc industriel. Bien qu'il s'agisse d'une vente par une municipalité, son taux unitaire est jugé représentatif de la valeur marchande. Afin que cette vente soit représentative de la valeur marchande, un rajustement doit être appliqué afin de considérer l'avantage que confère une fenêtre autoroutière.



Source : Gouvernement du Québec, VGO

La vente 11 (84,77 $/m²) implique un terrain situé sur le territoire de la ville de Varennes. C'est l'entreprise Pellican qui s'est portée acquéreuse de ce site de 66 178,0 mètres carrés afin d'y implanter une usine de fabrication d'embarcations nautiques. Bien que le secteur sera éventuellement desservi par les infrastructures municipales, le prix de vente exclut le coût de ces services puisqu'ils seront payables par taxe d'améliorations locales. Le taux unitaire de cette transaction est inférieur à ce qui est observé pour un site de cette envergure. Il faut savoir que le terrain présente une forme fortement irrégulière et qu'il est traversé dans sa partie sud par un cours d'eau. C'est donc près de 15 % de sa superficie qui n'a pas sa pleine utilité. Un rajustement de cet ordre doit donc être appliqué.



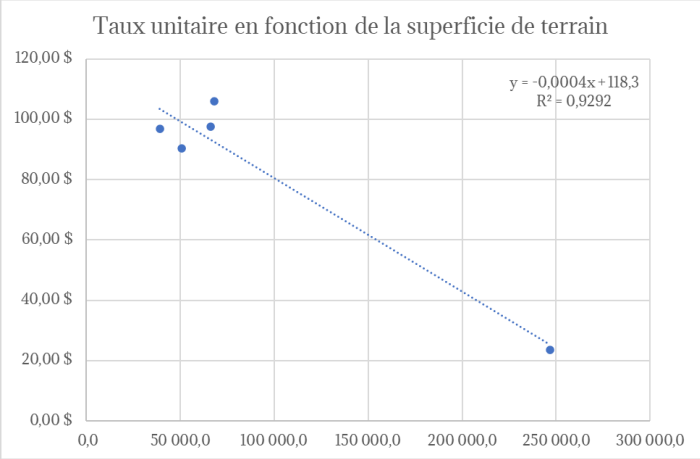
Source : Gouvernement du Québec, VGO

En fonction de cette analyse, nous sommes d'avis que les transactions 1, 2, 8/9, 10 et 11 sont les plus pertinentes pour estimer la valeur marchande de la propriété à l'étude. Cependant, tel que déjà mentionné, un rajustement pour considérer l'avantage d'une fenêtre autoroutière doit être appliqué aux ventes 1, 2 et 10. Selon nos études antérieures, un terrain qui bénéficie d'une fenêtre autoroutière se transige entre 15 % et 25 % plus cher qu'un terrain ne présentant pas une telle caractéristique. Ainsi, nous sommes d'avis de retenir un rajustement de 20 % à cet effet. De plus, un rajustement doit être appliqué à la vente 11 pour considérer la configuration désavantageuse du terrain, soit 15 %.

Les ventes retenues et rajustées présentent les taux unitaires suivants :

# vente	Superficie (m²)	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté temps ($/m²)	Rajustement de localisation	Rajustement de forme	Taux unitaire rajusté ($/m²)
1	246 692,8	7 160 367 $	26,13 $	-10%		23,51 $
2	50 813,1	6 383 640 $	113,07 $	-20%		90,45 $
8/9	68 216,1	7 226 035 $	105,93 $			105,93 $
10	39 235,5	4 744 089 $	120,91 $	-20%		96,73 $
11	66 178,0	5 609 814 $	84,77 $		15%	97,49 $

Suite aux rajustements, nous constatons que les taux unitaires varient en fonction de la superficie de terrain. En effet, le taux unitaire de la vente 1 est le plus faible alors que sa superficie est la plus grande. Comme nous cherchons à déterminer la valeur d'un terrain industriel d'une superficie de 129 924,6 mètres carrés, il convient d'exprimer la relation qui existe entre le taux unitaire et la superficie du terrain afin de déterminer le taux unitaire applicable au sujet.



Taux unitaire applicable

En fonction de notre analyse, nous sommes d'avis qu'un taux unitaire de **70,00 $ le mètre carré** est représentatif de la valeur marchande du terrain sujet voué à un usage industriel et possédant une superficie de 129 924,6 mètres carrés.

Estimation de la valeur marchander du terrain
En fonction du taux unitaire retenu et de la superficie de la propriété à l'étude, nous estimons la valeur du terrain à l'étude à un montant arrondi de **9 095 000 $.**

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Conclusion

Nous avons procédé à l'estimation de la valeur marchande d'un terrain industriel considéré vacant constitué des lots 4 963 884 et 3 281 304 du cadastre du Québec aux fins de procéder à un échange de terrains selon un protocole d'entente intervenu entre la Ville de Carignan et Construction DJL inc.

Pour ce faire, nous avons procédé à la visite de la propriété, pris des photographies, consulté les plans de cadastre et le rôle d'évaluation, consulté la règlementation de zonage en vigueur, recherché des ventes comparables et procédé à leur analyse, et ce, pour estimer la valeur marchande.

Suite à notre analyse, nous sommes d'avis que la valeur marchande du terrain considéré vacant en date du 17 juin 2022, selon un usage industriel, est de :

9 095 000 $
NEUF MILLIONS QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE DOLLARS

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Attestation de l'évaluateur

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

- le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact;
- les analyses, opinions et conclusions du rapport me sont propres et elles sont neutres et objectives; elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que j'ai été appelé à formuler;
- je n'ai aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport et je n'ai aucun lien personnel ni parti pris en ce qui concerne les parties en cause;
- ma rémunération n'est pas fondée sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ou biaisée en faveur du client, pas plus que sur la confirmation d'une indication préliminaire de la valeur de l'immeuble. Au surplus, ma rémunération n'est pas liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement ultérieur;
- j'ai rédigé mes analyses, opinions et conclusions de même que le présent rapport en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- j'ai effectué le 17 juin 2022 une inspection personnelle de l'immeuble qui fait l'objet du présent rapport;
- personne n'a fourni une aide professionnelle importante au signataire de ce rapport;
- ma conclusion de valeur est de **9 095 000 $.**

Note importante au lecteur :

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Signé à Repentigny, ce 8 février 2023

Patrick Laniel, B.A.A., É.A.
Évaluateur agréé

ONGLET A

GRILLE DES USAGES ET NORMES : ZONE **MXT-200**

PAGE 1/1

USAGES	Classes d'usages autorisées										
	H-4	Habitation multifamiliale	•								
	P-1b	Établissements d'enseignement		•							
	P-2a	parc et espace vert			•						
	P-2b	sentier linéaire			•						
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS										
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS										
STRUCTURE	Isolée		•	•							
	Jumelée										
	Contiguë										
CONSTRUCTION	Hauteur (min./max.)	(étage)	3/10 (1)	2/3							
	Hauteur (min./max.)	(m)									
	Largeur minimum	(m)	40								
	Superficie d'implantation minimum	(m^2)									
	Superficie de plancher (min./max.)	(m^2)									
MARGES	Avant minimum	(m)	5	10							
	Latérale sur rue, minimum (terrain d'angle)	(m)	5	5							
	Latérale minimum	(m)	4	5							
	Autre latérale minimale	(m)	4	5							
	Arrière minimum	(m)	7,5	8							
RAPPORTS	Bâti / terrain maximum	(%)	30								
	Plancher / terrain maximum	(%)									
	Densité brute minimum / nombre de logements par hectare		45								
	Nombre de logements / bâtiment maximum		200								
LOTISSEMENT	Superficie minimum	(m^2)	1600 (2)	2250 (2)							
	Profondeur minimum	(m^2)	40	50							
	Largeur minimum	(m)	40	45							
	Largeur minimum / lot coin de rue	(m)	45								
DISPOSITIONS SPÉCIALES	P.I.I.A.		•	•							
	P.A.E.		•								
	Article 219 du règlement de zonage numéro 483-U		•								
	(1) À l'exception des bâtiments situés dans l'emprise de la servitude du gazoduc où la hauteur maximale permise est de 3 étages										
	(2) Lot desservi par aqueduc et égout sanitaire										

AMENDEMENTS	
	Règlement 526 (2020) (2020-12-08)

GRILLE DES USAGES ET NORMES :	ZONE	MXT-201

	Classes d'usages autorisées								PAGE 1/1	
USAGES	H-4	Habitation multifamiliale	•							
	P-1d	Établissements culturels et sportifs		•						
	P-1e	Établissements liés aux affaires publiques et aux services communautaires			•					
	C-1a	service professionnel				•				
	C-1b	service d'affaires, de gestion de société ou de soutien administratif				•				
	C-1c	association et/ou organisme				•				
	C-1d	service personnel				•				
	C-1e	service financier ou service connexe				•				
	C-1f	services reliés aux communication				•				
	C-1g	vente de produits alimentaires				•				
	C-2b	service de restauration				•				
	C-3b	Établissement de divertissement nocturne				•				
	P-2a	parc et espace vert					•			
	P-2b	sentier linéaire					•			
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS										
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS										

STRUCTURE	Isolée		•	•	•	•				
	Jumelée									
	Contiguë									
CONSTRUCTION	Hauteur (min./max.)	(étage)	3/10 (1)	1/3	1/3	3/3				
	Hauteur (min./max.)	(m)								
	Largeur minimum	(m)	40							
	Superficie d'implantation minimum	(m^2)	50							
	Superficie de plancher (min./max.)	(m^2)								
MARGES	Avant minimum	(m)	7	10	10	11				
	Latérale sur rue, minimum (terrain d'angle)	(m)	5	5	5	6				
	Latérale minimum	(m)	4	5	5	2				
	Autre latérale minimale	(m)	4	5	5	4				
	Arrière minimum	(m)	7,5	8	8	8				
RAPPORTS	Bâti / terrain maximum	(%)	30			10				
	Plancher / terrain maximum	(%)								
	Densité brute minimum / nombre de logements par hectare		45							
	Nombre de logements / bâtiment maximum		200							
LOTISSEMENT	Superficie minimum	(m^2)	1600 (2)	2250 (2)	2250 (2)	660 (2)				
	Profondeur minimum	(m^2)	40	50	50	30				
	Largeur minimum	(m)	40	45	45	22				
	Largeur minimum / lot coin de rue	(m)	45							
DISPOSITIONS SPÉCIALES	P.I.I.A.		•	•	•	•				
	P.A.E.		•							
	Règl. de lotissement, art. 26, 27 et 28		•	•	•	•				

(1) À l'exception des bâtiments situés dans l'emprise de la servitude du gazoduc où la hauteur maximale permise est de 3 étages

(2) Lot desservi par aqueduc et égout sanitaire

AMENDEMENTS	**Règlement 526 (2020) (2020-12-08)**

33. GROUPE HABITATION (H)

La classe d'usages «Habitation «H» comprend les usages suivants :

H-1 – Habitation unifamiliale
La classe d'usages «Habitation unifamiliale (H-1)» comprend les habitations contenant 1 logement principal.
H-2 – Habitation bi-familiale
La classe d'usages «Habitation bi-familiale (H-2)» comprend les habitations contenant 2 logements principaux.
H-3 – Habitation tri-familiale
La classe d'usages «Habitation tri-familiale (H-3)» comprend les habitations contenant 3 logements principaux.
H-4 – Habitation multifamiliale
La classe d'usages «Habitation multifamiliale (H-4)» comprend les habitations contenant 4 logements et plus sur un même terrain. Leur construction peut être réalisée à l'horizontale ou à la verticale.
H-5 - Habitation collective
La classe d'usages «Habitation collective (H-5)» comprend les résidences supervisées ou non supervisées et comptant des chambres, suites, studios ou appartements individuels, les maisons d'hébergement, les ressources intermédiaires telles que définies à l'article 302 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q. S4.2), et les résidences pour personnes âgées, dans lesquelles se trouvent des aires de service communes, telles une salle à manger, une cuisine communautaire ou un salon commun.

37. GROUPE PUBLIC ET COMMUNAUTAIRE (P)

1° Institution publique (P-1)

La classe d'usages «Institution publique (P-1)» autorise seulement les usages qui répondent aux caractéristiques suivantes :

a) Les activités exercées visent principalement la gestion des affaires publiques ou à contribuer au bien-être et au développement physique, intellectuel ou spirituel de la population;

b) Lorsque l'établissement où les activités sont exercées relève du secteur privé, les services rendus s'apparentent, par leur nature, aux activités normalement exercées par le secteur public.

USAGE PERMIS DANS LA CLASSE D'USAGE «P-1»

P-1a - Établissements à caractère religieux
Lieu de culte et presbytère
Couvent, monastère et séminaire
Cimetière, crématorium, columbarium
P-1b - Établissements d'enseignement
Établissement d'enseignement préscolaire et primaire
Établissement d'enseignement secondaire général ou professionnel
Établissement d'enseignement collégial ou universitaire
Établissement spécialisé de formation post-secondaire ou post-collégiale
Internat et pensionnat
Site extérieur de démonstration utilisé à des fins d'enseignement appliqué
Site extérieur d'entraînement opérationnel
P-1c - Établissements de santé et de services sociaux
Centre hospitalier, centre d'hébergement et centre de réadaptation

Centre local de services communautaires
Maison de cure et maison de convalescence
Centre de désintoxication
Maison de transition
Résidence pour personnes âgées
P-1d - Établissements culturels et sportifs
Musée et centre culturel
Bibliothèque
Centre sportif et centre de loisirs
Aréna et stade sportif
Piscine intérieure
P-1e - Établissements liés aux affaires publiques et aux services communautaires
Centre communautaire
Hôtel de ville, bureau administratif municipal et garage municipal
Centre d'information touristique
Palais de justice, bureau de publicité des droits et services connexes
Centre d'entraide ou de ressources communautaires
Maison des jeunes

2° Récréation publique (P-2)

La classe d'usages «Récréation publique (P-2)» autorise seulement les usages qui répondent aux caractéristiques suivantes :

1° L'usage est principalement exercé dans un espace extérieur ou en relation directe avec un vaste espace extérieur;

2° Les aménagements, infrastructures ou équipements sont destinés à être utilisés par le public en général, principalement dans un but de détente, de relaxation ou d'activité physique;

3° L'implantation de ces usages est, généralement, pensée en fonction de desservir la population locale. et ce, à diverses échelles pouvant aller du voisinage jusqu'à l'ensemble de la municipalité;

4° L'implantation ou la gestion de ces usages relève habituellement de l'autorité publique.

USAGE PERMIS DANS LA CLASSE D'USAGE «P-2»

P-2a – Parc et espace vert
Parc et espace vert
Terrain de jeu, aire de jeu
Belvédère, halte routière
Jardin collectif
Jardin communautaire
P-2b - Sentier linéaire
Sentier pédestre
Sentier cyclable
Sentier de ski de randonnée ou raquette
P-2c – Autres aménagements publics extérieurs
Piscine extérieure
Plage publique
Terrain de sport extérieur, sauf une patinoire extérieure gérée par un organisme privé à but lucratif

34. GROUPE COMMERCE (C)

Règlement 483-9-U
8 septembre 2020

1° COMMERCE DE DÉTAIL ET DE SERVICE (C-1)

La classe d'usages «Vente au détail et service (C-1)» comprend les usages qui répondent aux caractéristiques suivantes :

a) L'usage a trait à la vente au détail d'un bien ou d'un produit ou à la vente d'un service;

b) L'usage peut également avoir trait à la préparation, l'entretien, la réparation ou la location d'un bien vendu sur place pourvu que la superficie de plancher utilisée pour réaliser spécifiquement les activités ou usages complémentaires soit inférieure à celle utilisée pour réaliser spécifiquement les activités de vente au détail, à moins d'indication contraire spécifique;

c) Toutes les opérations s'effectuent à l'intérieur d'un bâtiment à l'exception d'un usage complémentaire ou temporaire expressément autorisé à l'extérieur par le présent règlement;

d) L'usage ne cause aucune fumée, sauf celle produite par le système de chauffage, aucune poussière, aucune odeur, aucune chaleur, aucun gaz, aucun éclat de lumière, aucune vibration qui soient perceptibles à l'extérieur du bâtiment;

e) L'usage ne cause aucun bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit ambiant, mesurée aux limites du terrain ;

f) L'usage n'est pas un commerce ou un service relié à l'érotisme.

USAGE PERMIS DANS LA CLASSE D'USAGES (C-1)

La classe d'usages «Commerce de détail et de service (C-1)» comprend, à moins d'indication contraire à la grille des usages et normes, les usages suivants:

C-1a - Service professionnel
Service médical sans hospitalisation
Service dentaire
Service de laboratoire médical
Service de laboratoire dentaire
Service de soins paramédicaux
Clinique de soins capillaires

Autres services médicaux et de santé (ostéopathie, chiropractie, massothérapie, etc.)
Service de soins thérapeutiques
Service de médecine vétérinaire sans installations pour la mise en pension
Service de médecine vétérinaire avec installations pour la mise en pension des animaux traités, et ce, à l'intérieur seulement
Service d'optométrie
Service juridique
Service de génie
Service de comptabilité, de vérification comptable, de tenue de livres
Service d'évaluation foncière
Service d'arpentage
Service d'urbanisme
Service d'architecture
Autres services professionnels
C-1b – Service d'affaires, de gestion de société ou de soutien administratif
Service de protection ou agence de détectives
Centrale de télésurveillance
Bureau d'entreprise
Service de publicité
Service de reprographie
Service de graphisme
Service de publipostage ou de télémarketing
Centre d'appels ou de gestion des appels
Service de placement
Service immobilier ou d'assurance
Service de prêt de personnel et d'intérimaires

Service de secrétariat, de traduction, de sténographie ou de traitement de textes
Service de soutien informatique
Service de consultation en administration et en affaires
Service de nouvelles ou agence de presse
Service en communication
Service d'immatriculation et de permis
Autres services d'affaires ou de gestion
C-1c - Association et/ou organisme
Association d'affaires
Association de personnes exerçant une même profession ou une même activité
Syndicat et organisation similaire
Association civique, sociale ou fraternelle
Association ou organisme de bienfaisance, ONG
C-1d – Service personnel
Salon de beauté, salon de coiffure ou salon d'esthéticienne
Salon de bronzage
Studio de photographie
Agence de rencontre
Agence de voyage
Service de toilettage d'animaux, sans pension
Laverie automatique
Centre de la petite enfance ou garderie
Service de taxi
Centre de formation spécialisée, autres que pour les machineries lourdes
Service funéraire sans service de columbarium
Service funéraire avec service de columbarium
Autres services personnels

C-1e – Service financier ou service connexe
Service financier
Banque, caisse de crédit, caisse populaire
Société de prêt ou d'hypothèque
Bureau de courtage
Bureau de crédit ou service de recouvrement
C-1f –Service relié aux communications
Studio de radiodiffusion ou de télédiffusion
Studio d'enregistrement de matériel visuel
Studio d'enregistrement de matériel audio
Centrale téléphonique
Centre de réseau télégraphique
Autre service relié aux communications
C-1g – Vente de produits alimentaires
Dépanneur
Commerce de produits d'épicerie
Commerce de viande et de poisson
Commerce de fruits et légumes
Commerce de bonbons, d'amandes et de confiseries
Commerce de produits laitiers
Commerce de produits de la boulangerie et de la pâtisserie
Commerce de produits d'alimentation naturelle
Commerce de boissons alcoolisées sans consommation sur place
Marché public
Autres commerces de vente au détail de nourriture, à l'exclusion des restaurants
C-1h – Vente de produits et services de consommation sèche
Commerce de foyers, de chauffage, de ventilation ou de climatisation

	Commerce d'appareils sanitaires
	Commerce de tondeuses à gazon ou de souffleuses à neige
	Commerce de peinture ou de papier-peint
	Commerce d'articles de quincaillerie et de matériaux de construction
	Commerce de tissu, de laine, d'articles de mercerie ou d'autres produits textiles non vestimentaires
	Commerce de machines à coudre
	Commerce d'ameublement ou d'accessoires de bureau
	Commerce d'accessoires de scène et de costumes
	Commerce de systèmes d'alarme
	Commerce d'appareils téléphoniques
	Commerce de vêtements, de chaussures ou d'accessoires vestimentaires
	Commerce de meubles
	Commerce d'appareils ménagers, d'accessoires de cuisine ou d'aspirateurs
	Commerce de radios, de téléviseurs, de systèmes audio-visuels et d'équipements électroniques à usage domestique
	Commerce d'instruments de musique
	Commerce d'équipements et d'accessoires informatiques ou électroniques
	Commerce de médicaments ou de produits de soins et d'hygiène corporels
	Commerce d'articles ou d'appareils de soins médicaux et paramédicaux à usage personnel
	Commerce d'articles pour la fabrication de boissons alcoolisées
	Commerce d'antiquités ou de marchandises d'occasion
	Commerce de livres, de papeterie, de tableaux, de cadres

	Commerce d'articles de sport, d'accessoires de chasse et pêche, de bicyclettes
	Commerce de jouets
	Commerce d'animaux de compagnie, d'accessoires et de nourriture pour animaux, sans installations pour la mise en pension
	Commerce de bijoux, de matériel numismatique ou de matériel philatélique
	Commerce de fleurs et de plantes d'intérieur
	Commerce de produits du tabac, de journaux, de revues et de menus articles
	Commerce de caméras, d'appareils photo ou d'articles de photographie
	Commerce de cadeaux, de souvenirs
	Commerce et exposition d'objets d'art
	Commerce de billets de loterie
	Service de location de films, de vidéo ou de matériel audiovisuel
	Service d'affûtage d'articles de maison, sans restriction relative au rapport entre la superficie de l'atelier et la superficie pour l'accueil de la clientèle
	Service de reliure, sans restriction relative au rapport entre la superficie de l'atelier et la superficie pour l'accueil de la clientèle
	Service de nettoyage ou de buanderie, sans restriction relative au rapport entre la superficie de l'atelier et la superficie pour l'accueil de la clientèle
	Service après sinistre
	Cordonnerie, sans restriction relative au rapport entre la superficie de l'atelier et la superficie pour l'accueil de la clientèle
	Service de serrurerie, sans restriction relative au rapport entre la superficie de l'atelier et la superficie pour l'accueil de la clientèle

Autres commerces de vente de produits ou services
C-1 i - Vente au détail de semences et produits horticoles
Vente au détail de végétaux, produits horticoles et produits de jardinage
Vente au détail de semences, légumes et fleurs
Vente au détail de cannabis et de produits du cannabis
C-1 j - Marché aux puces

Règlement 483-9-U
8 septembre 2020

2° Hébergement et restauration

La catégorie d'usages «Hébergement et Restauration (C-2)» comprend tout usage qui répond aux exigences suivantes :

1° L'usage a trait à l'hébergement et à la restauration de personnes;

2° Toutes les opérations s'effectuent à l'intérieur d'un bâtiment à l'exception des activités extérieures expressément autorisées comme usages additionnels;

3° L'usage ne cause aucune fumée, sauf celle produite par le système de chauffage, aucune poussière, aucune odeur, aucune chaleur, aucun gaz, aucun éclat de lumière, aucune vibration qui soient perceptibles à l'extérieur du bâtiment;

4° L'usage ne cause aucun bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit ambiant, mesurée aux limites du terrain;

5° L'usage n'est pas un commerce ou un service relié à l'érotisme.

USAGE PERMIS DANS LA CLASSE D'USAGES «C-2»

La classe d'usages «Commerce d'hébergement et de restauration (C-2)» comprend, à moins d'indication contraire à la grille des usages et normes, les usages suivants :

C-2a - Service d'hébergement ou de réception
Hôtel ou auberge avec ou sans restaurant
Motel avec ou sans restaurant
Relais de santé, centre de santé ou centre de remise en forme avec ou sans hébergement

Centre de congrès avec ou sans hébergement
Résidence de tourisme
Salle de réception ou de banquet
C-2b - Service de restauration
Restaurant
Bar laitier et crèmerie
Établissement où l'on prépare des repas pour la livraison ou pour emporter (cantine, traiteur)
Microbrasserie et bistro

3° DIVERTISSEMENT COMMERCIAL (C-3)

La classe d'usages «Divertissement commercial (C-3)» autorise seulement les usages qui répondent aux caractéristiques suivantes :

1° L'usage a trait au divertissement commercial, au sport ou à l'amusement de personnes;

2° Toutes les opérations s'effectuent à l'intérieur d'un bâtiment à l'exception des activités extérieures expressément mentionnées au présent article;

3° Les opérations peuvent impliquer des activités tard le soir ou la nuit;

4° La fréquentation de l'établissement peut générer des inconvénients liés à des mouvements importants de circulation automobile;

5° L'usage ne cause aucune fumée, sauf celle produite par le système de chauffage, aucune poussière, aucune odeur, aucune chaleur, aucun gaz, aucun éclat de lumière, aucune vibration qui soient perceptibles à l'extérieur du bâtiment;

6° L'usage ne cause aucun bruit qui entraînerait une contravention au règlement concernant les nuisances de paix et le bon ordre en vigueur ;

7° L'usage n'est pas un commerce ou un service relié à l'érotisme.

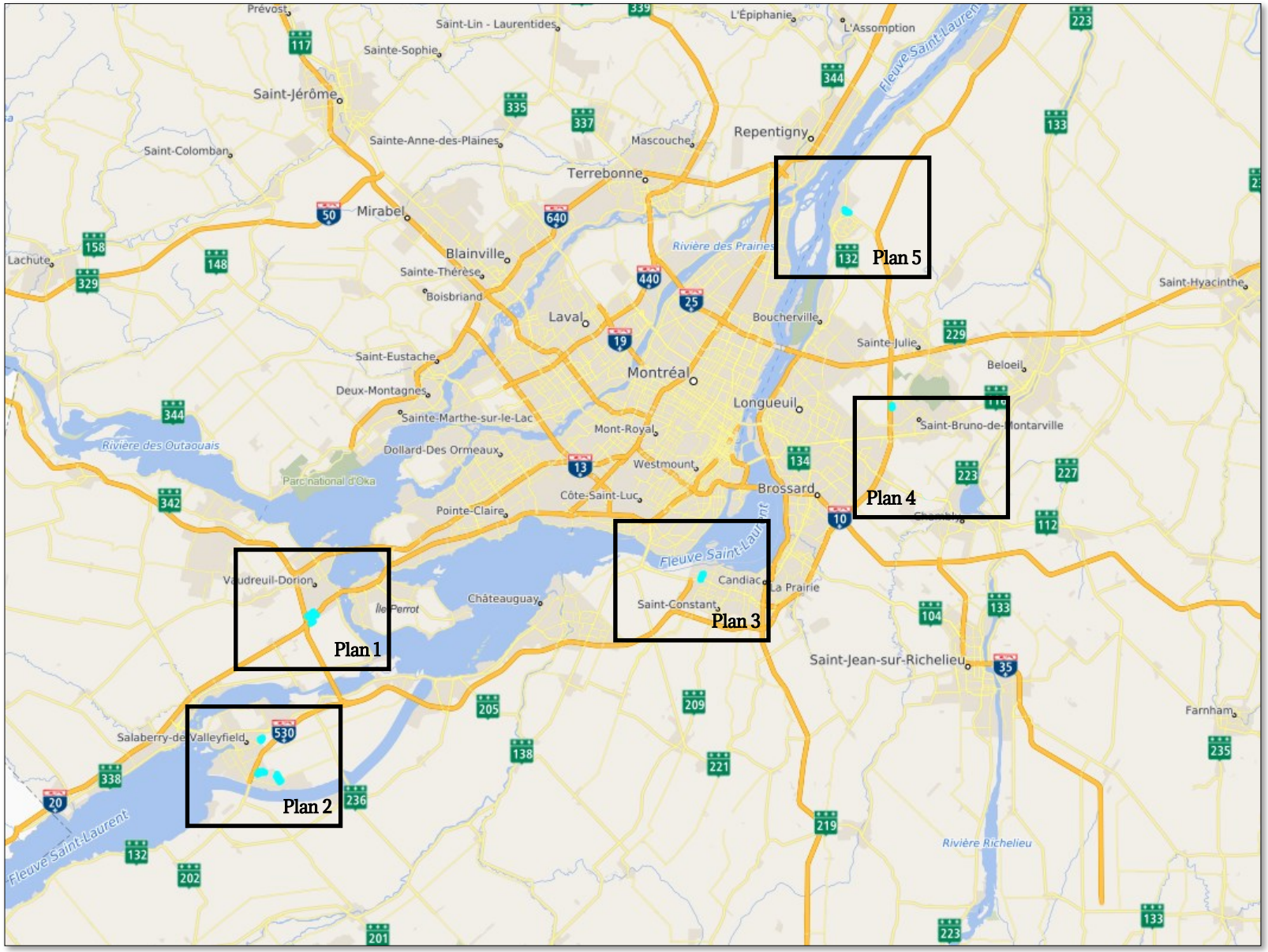
USAGE PERMIS DANS LA CLASSE D'USAGES «C-3»

C-3a - Divertissement commercial
Centre de patinage à roulettes
Golf intérieur
Jeu de golf miniature, intérieur ou extérieur
Salle de quilles
Piscine intérieure ou extérieure à but lucratif
Patinoire intérieure ou extérieure gérée par un organisme privé à but lucratif
Club de curling
Club de tennis, de squash, de racquetball
Gymnase
Centre de santé, de musculation, de conditionnement physique
Complexe récréatif
École de danse
École de judo, de karaté, de boxe ou autres activités sportives similaires
Salle de danse
Salle de tir intérieur
Centre de soccer intérieur
Auditorium
Cinéma, Théâtre
Ciné-parc
C-3b - Établissement de divertissement nocturne
Bar, brasserie et autres débits de boissons alcoolisées, sans présentation de spectacle
Bar, brasserie et autres débits de boissons alcoolisées, avec présentation de spectacle, excluant tout spectacle à caractère sexuel ou érotique

ONGLET B

# vente	# pub.	Date notariée	Avant-contrat	Vendeur / Acheteur	Lot	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire ($/m²)	Zonage	Localisation Commentaires
1	26 191 375	2021-04-06	2020-11-30	Les immeubles Roxinvest inc. et al. Rep : Robert Fattal et Adrian Abdoo Développement 20-30 inc. Rep : Raymond Allard et Sylvain Desrochers	1 543 602 1 870 719 1 870 829 2 325 520 3 353 196 5 790 412 5 832 496	246 692,8	6 017 115 $	24,39 $	I2-744	rang Saint-Antoine, Vaudreuil-Dorion Visibilité autoroutière
2	25 172 078	2020-01-24		Depotium Self Storage inc. Rep : Isabelle Simard Investissements 401 Marie-Curie Ltée Rep : Katia Pietrunti	3 666 604 3 666 605	50 813,1	4 948 558 $	97,39 $	I2-752	rue Chicoine, Vaudreuil-Dorion
3	27 002 083	2022-02-07	2021-06-02	Ville de Salaberry-de-Valleyfield Rep : Miguel Lemieux et Kim Verdant-Dumouchel 13543692 Canada inc. Rep : Mohamed El-Koury	5 520 996	55 760,0	2 400 000 $	43,04 $	I-239	boulevard du Havre, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
4	27 046 644	2022-02-24	2022-01-26	Trial Design inc. Rep : Pierre Parent 12405709 Canada inc. Rep : Stefan Fews	6 474 004	46 365,5	2 944 444 $	63,51 $	I-935	cr. Joseph-Armand-Bombardier, Salaberry-de-Valleyfield
5	26 703 428	2021-09-30		Ville de Salaberry-de-Valleyfield Rep : Miguel Lemieux et Kim Verdant-Dumouchel Investissements Valleyfield 250 Ltée Rep : Frédérique Guertin	6 310 509	70 165,0	2 643 374 $	37,67 $	I-932	cr. Joseph-Armand-Bombardier, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
6	27 007 632	2022-02-09	2021-06-18	Ville de Salaberry-de-Valleyfield Rep : Miguel Lemieux et Kim Verdant-Dumouchel Investissements Marie Curie Ltée Rep : Jeremy Kornbluth	6 474 049	48 104,2	1 563 387 $	32,50 $	I-938	rue Marie-Curie, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
7	27 115 228	2022-03-28	2021-07-15	Ville de Salaberry-de-Valleyfield Rep : Marc Rochon et Kim Verdant-Dumouchel Société en commandite Gérard-Cadieux Rep : Joseph Broccolini	6 474 048	115 624,8	3 898 364 $	33,72 $	I-938	boul. Gérard-Cadieux, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
8	27 100 238	2022-03-21	2021-12-21	9207-7742 Québec inc. et al. Rep : Jean-François Roy, Evelyne Rondeau 9455-1983 Québec inc. Rep : Jean Béliveau	2 374 261 2 374 262 2 374 256	46 222,5	4 726 581 $	102,26 $	I-213 I-216 C-220	route 132 et boul. St-Laurent, Sainte-Catherine assemblage avec vente 27102176 inclut un bâtiment sans valeur contributive
9	27 102 176	2022-03-21	2022-02-27	Judith Brophy 9455-1983 Québec inc. Rep : Jean Béliveau	2 374 263	21 993,6	2 130 634 $	96,88 $	I-213 I-216 C-220	route 132 et boul. St-Laurent, Sainte-Catherine assemblage avec vente 27 100 238 inclut des bâtiments sans valeur contributive

# vente	# pub.	Date notariée	Avant-contrat	Vendeur / Acheteur	Lot	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire ($/m²)	Zonage	Localisation Commentaires
10	27 036 596	2022-02-21	2021-05-17	Ville de Saint-Bruno-de-Montarville Malex Immobilier inc.	6 466 248	39 235,5	4 198 309 $	107,00 $	IA-587	rue Parent, Saint-Bruno-de-Montarville facade sur autoroute vente par la municipalité avec obligation de construire
11	26 946 288	2022-01-14		9405-3089 Québec inc. Rep : Pierre-Luc Guillemette 9449-3533 Québec inc. Rep : Antoine Élie	6 224 956 6 003 802 6 003 803	66 178,0	5 342 680 $	80,73 $	I-312	route Marie-Victorin, Varennes terrain de forme irrégulière présence d'un cours d'eau



N

Ventes de terrains

Plan index

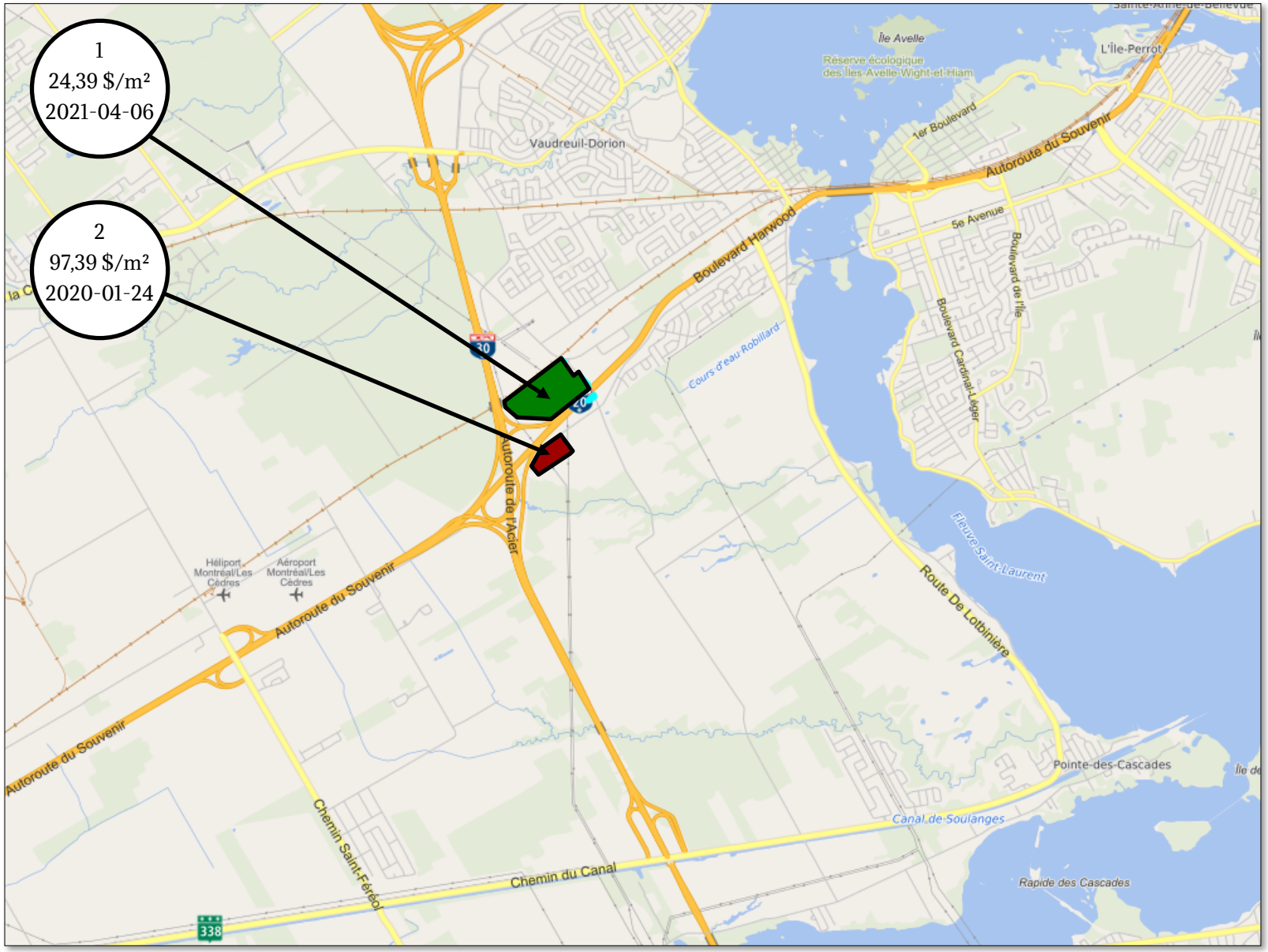
Industriel

2020

2021

2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



N

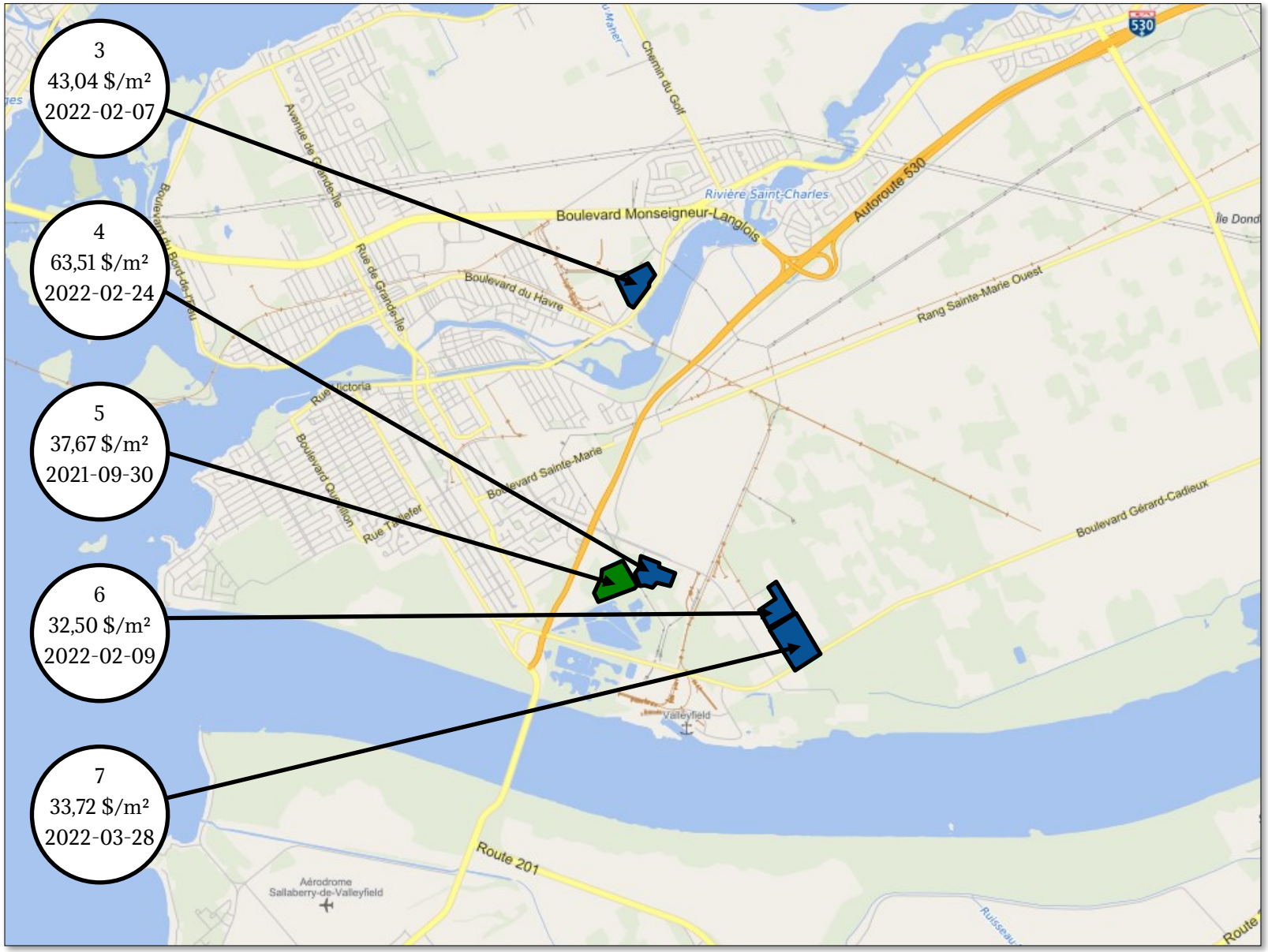
Ventes de terrains

<u>Plan 1</u>
Vaudreuil-Dorion

Industriel

2020
2021
2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



N

Ventes de terrains

Plan 2

Salaberry-de-Valleyfield

Industriel

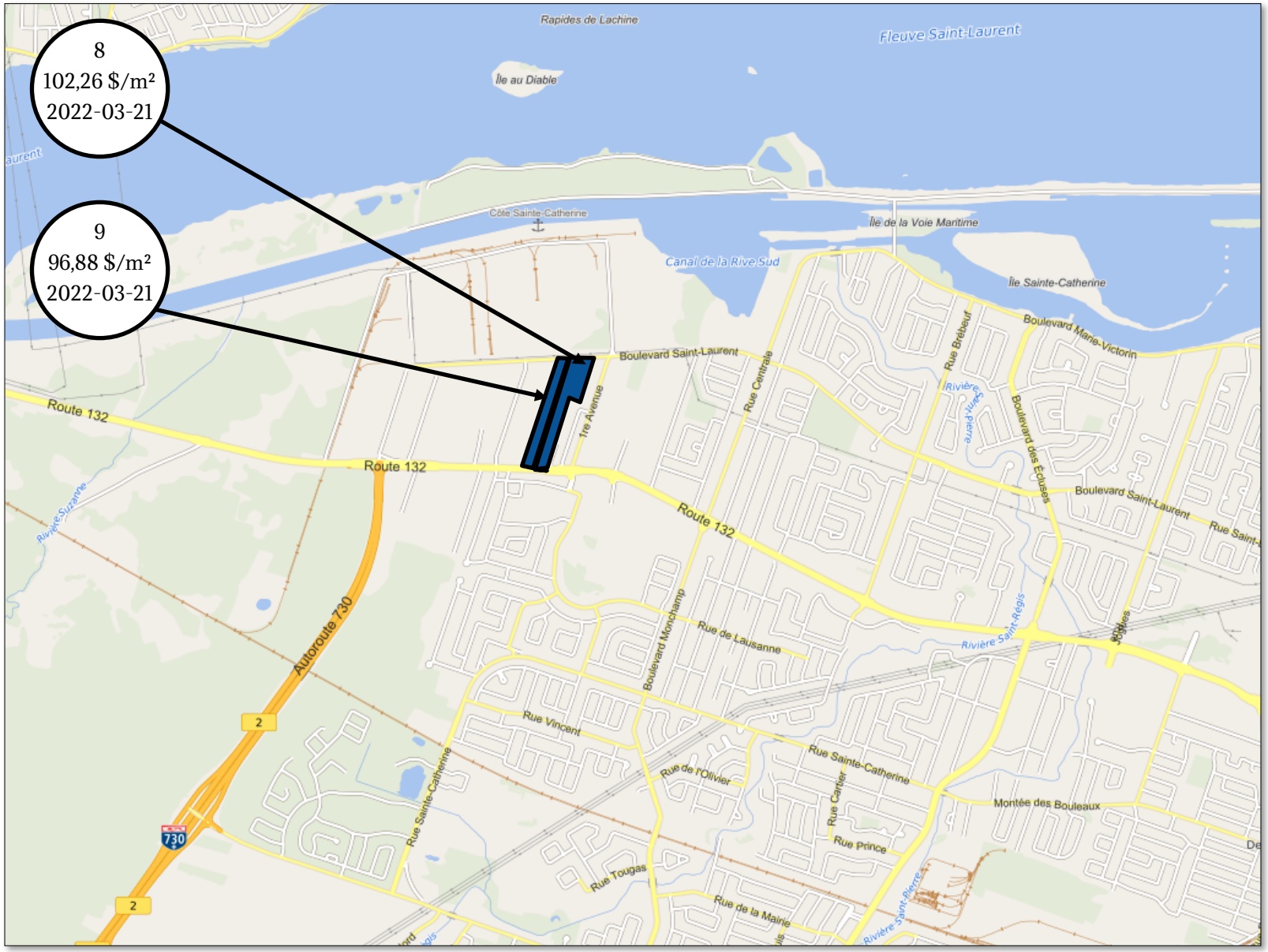
2020

2021

2022

LB Évaluation

Expert - Évaluateur agréé



N

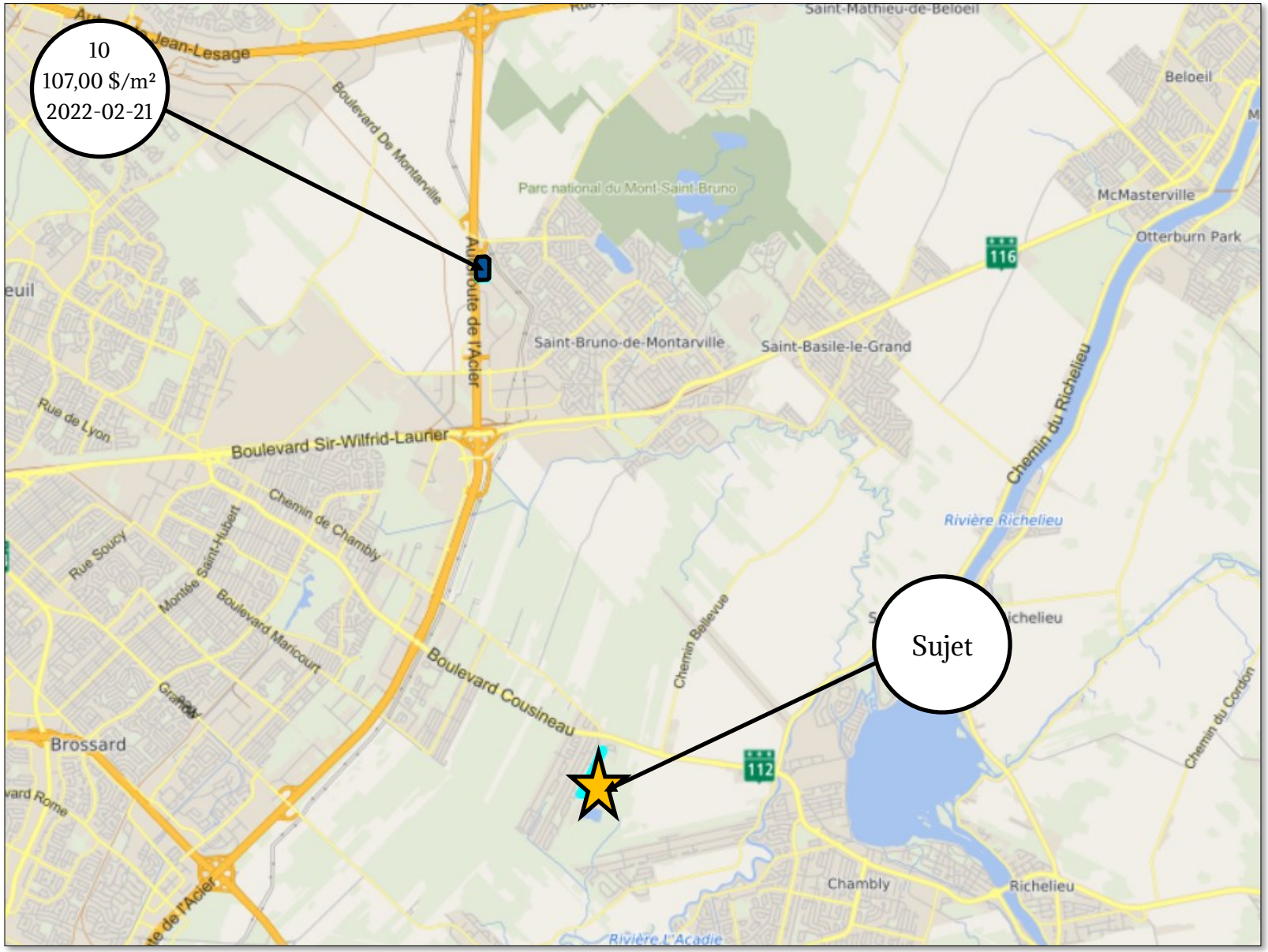
Ventes de terrains

<u>Plan 3</u>
Sainte-Catherine

Industriel

2020
2021
2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



N

Ventes de terrains

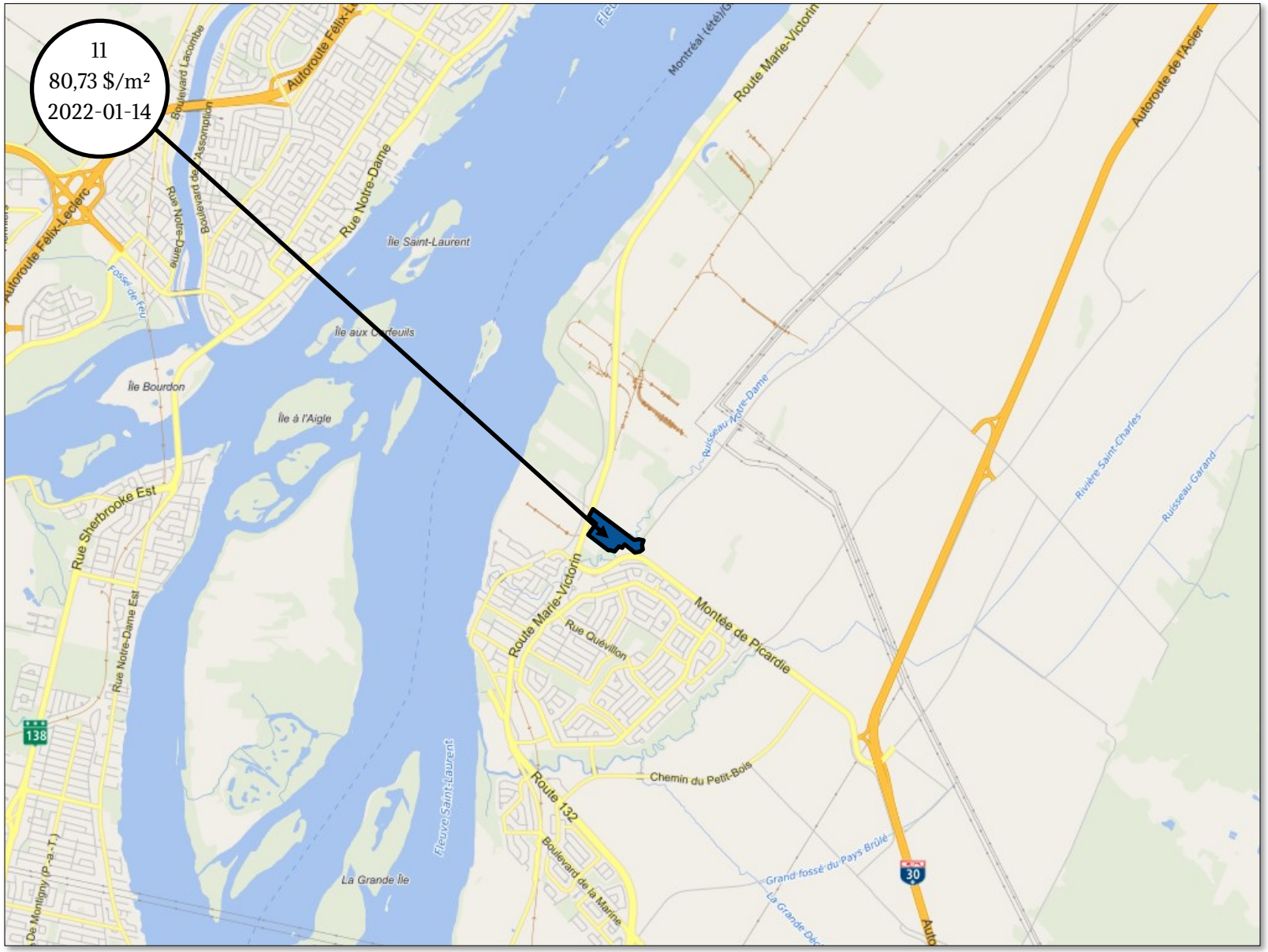
<u>Plan 4</u>
Carignan
Saint-Bruno-de-Montarville

Industriel

Sujet

2020
2021
2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



N

Ventes de terrains

<u>Plan 5</u>
Varennes

Industriel

2020
2021
2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé

ONGLET C

PATRICK LANIEL, É.A., B.A.A.
Évaluateur agréé

FORMATION ACADÉMIQUE

Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment (D.E.C.), Institut Grasset	(2009)
Baccalauréat en Administration des Affaires profil finance (B.A.A.), HEC Montréal	(2002)

PROFIL DE CARRIÈRE

Inspecteur pour l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec	(depuis 2021)
Évaluateur agréé et propriétaire de LB Évaluation	(depuis 2019)
Formateur en évaluation de terrains pour l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec	(depuis 2019)
Évaluateur agréé pour la firme Raymond+Joyal*	(2016-2019)
Évaluateur agréé pour Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette et associés	(2012-2016)
Évaluateur agréé pour Baillargeon, Bergeron, Deneault et Associés inc	(2010-2012)
Évaluateur immobilier pour Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette et associés	(2009 - 2010)
Stagiaire pour le service de l'évaluation de la Ville de Laval	(2009)

* En novembre 2016, Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette & associés Ltée devient Raymond+Joyal

EXPÉRIENCES SPÉCIFIQUES

Évaluation et négociation à des fins d'expropriation et d'acquisition de gré à gré

Évaluation de terrains aux fins d'acquisition/disposition, financement, expropriation et fiscalité municipale

Évaluation de terres agricoles

Estimation de la valeur de propriétés résidentielles, commerciales et industrielles à des fins de valeur marchande

Estimation de la valeur d'assurance pour des copropriétés

Estimation de la valeur d'immeubles spécifiques, tel que des terrains en zone de milieux humides, des emprises ferroviaires ainsi que des îles

Témoin expert devant le Tribunal Administratif du Québec

Témoin expert devant la Cour Supérieure

ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES

Membre du comité d'admission de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec	(depuis 2018)
Membre agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (#4074)	(depuis 2010)
Membre Alumni HEC Montréal	(depuis 2002)

ANNEXE C
ENTENTE DE PROMESSE D'ÉCHANGE D'IMMEUBLES ENTRE LA VILLE DE CARIGNAN ET CONSTRUCTION DJL

PROMESSE D'ÉCHANGE D'IMMEUBLES

INTERVENUE ENTRE :

VILLE DE CARIGNAN, personne morale de droit public constituée en vertu de la *Loi sur les Cités et Villes* (Statut refondus, 1964, chapitre 193), en vertu des lettres patentes en date du 23 décembre 1965 et enregistrées le 28 décembre 1965, sous le libro 1302 et le folio 46, ayant son siège au 2379 chemin de Chambly, bureau 210, Carignan, Québec J3L 4N4, agissant aux présentes par **Patrick MARQUÈS**, **son Maire** et **Me Ève POULIN**, **sa Greffière**, aux termes de la résolution numéro [XXX] adoptée par le Conseil municipal de la Ville de Carignan en date du 1er mars 2023 laquelle n'est pas modifiée ni révoquée;

Ci-après désignée : la « **Ville** »

- ET -

CONSTRUCTION DJL INC., société régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), immatriculée au Registre des entreprises du Québec sous le numéro 1147218763, ayant son siège au **1550, rue Ampère, Bureau 200, Boucherville (Québec) J4B 7L4**, représentée par **Marc JONCAS, son président**, dûment autorisé en vertu d'une résolution du conseil d'administration de ladite société en date du [XXX] laquelle n'est pas modifiée ni révoquée;

Ci-après désignée : « **DJL** »

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE la Ville et DJL ont signé un protocole d'entente en février-mars 2020 (ci-après le « Protocole d'entente ») qui permettra de revitaliser et d'urbaniser le centre-ville de Carignan en conformité avec la consultation publique réalisée en décembre 2018, en conformité de son plan particulier d'urbanisme et en lien avec le Plan Métropolitain d'Aménagement et de Développement (PMAD) et le Schéma d'aménagement de la MRC et aux fins de rendre ce secteur plus sécuritaire en déménageant les installations (bureaux, atelier, usine);

ATTENDU QU'aux fins de réaliser ce projet, la Ville et DJL ont convenu d'échanger leurs immeubles ci-après décrits;

ATTENDU QUE DJL cédera à la Ville, un terrain composé des lots 4 963 884 et 3 281 304 du cadastre du Québec de la circonscription foncière de Chambly, comportant une superficie totale d'environ 1 400 000 pieds carrés (nommé aux présentes « terrain à acquérir par la Ville » ou « l'Immeuble A ») et que la valeur établie par un évaluateur agréé et ayant fait l'objet d'une entente entre les parties, de celui-ci est de 9 095 000 $, le tout tel qu'il appert du rapport joint en Annexe A;

ATTENDU QU'en échange, la Ville cédera à DJL, un terrain composé des lots 6 476 716 (lot auparavant composé des lots 2 599 530 et 3 636 337) et 2 599 523 du cadastre du Québec de la circonscription foncière de Chambly, comportant une superficie totale d'environ 719 772 pieds carrés (nommé aux présentes « terrain à céder par la Ville » ou « l'Immeuble B ») et que la valeur établie par un évaluateur agréé et ayant fait l'objet d'une entente entre les parties, de celui-ci est de 6 600 000 $, le tout tel qu'il appert du rapport joint en Annexe B;

ATTENDU QUE la différence des superficies de terrain échangées impliquera une soulte de 2 495 000 $ à verser par la Ville au profit de DJL;

ATTENDU QUE les parties accordent une valeur de 0 $ aux bâtisses présentes sur l'Immeuble A et sur l'Immeuble B, lesquelles devront être démantelées aux frais de

l'acquéreur respectif de chaque immeuble, à l'exception de l'usine, qui sera démantelée aux frais de DJL;

ATTENDU QUE DJL investira entre 22 000 000 $ et 25 000 000 $ sur le terrain de la Ville, soit environ 16 000 000 $ pour une usine d'enrobés et 7 000 000 $ à 10 000 000 $ pour la reconstruction de ses bureaux, son atelier mécanique, son laboratoire et d'autres bâtiments, de même que des infrastructures associées à la viabilisation (ci-après collectivement désignés comme « Infrastructures »), le tout tel qu'il appert des frais estimés de relocalisation des Infrastructures joint en Annexe C;

ATTENDU QUE la Ville accepte de dédommager DJL d'une somme de 5 505 000 $ sur l'investissement mentionné au paragraphe précédent, laquelle somme constitue une aide à la relocalisation, le tout conformément à l'article 90 de la *Loi sur les compétences municipales*;

ATTENDU QU'une fois qu'elle sera propriétaire de l'Immeuble A, sous réserves du bail octroyé à DJL, la Ville prévoit construire entre 2 000 et 3 000 unités de logement sur celui-ci;

1. OBJET DU CONTRAT – ÉCHANGE DE TERRAINS

1.1. La DJL convient de céder à la Ville, qui convient de l'acquérir, l'Immeuble A, lequel a une valeur de 9 095 000 $.

1.2. En contrepartie de cette cession à la Ville, cette dernière convient de :

- Céder à DJL, qui convient de l'acquérir, l'Immeuble B, lequel a une valeur de 6 600 000 $;

- Payer à DJL une soulte de 2 495 000 $.

2. FOURNITURES

Déclarations des parties relativement à la taxe sur les produits et services (TPS) et à la taxe de vente du Québec (TVQ)

2.1 La cession de l'Immeuble A par DJL à la Ville est une transaction taxable et la Ville s'auto-cotisera.

2.2 La cession de l'Immeuble B par la Ville à DJL est une transaction taxable et DJL s'auto-cotisera.

3. CONDITIONS DE LA PROMESSE D'ÉCHANGE

3.1. Toutes les conditions préalables à la transaction d'échange à intervenir ont été réalisées, sous réserve de quatre (4) éléments :

a) Démarches de la Ville permettant l'adoption d'un règlement d'emprunt pour réaliser les transactions envisagées et obtention par la Ville d'une réponse quant à sa demande de règlement d'emprunt, à l'intérieur d'un délai de 12 mois, tel que prévu au paragraphe 6.1 des présentes. Les parties conviennent que si la réponse est négative ou si elle n'est pas reçue dans le délai de 12 mois prévu au paragraphe 6.1, elles conviendront ensemble d'un échelonnement de paiement, tel que prévu au Protocole d'entente, plus précisément en différents versements, lesquels ne pourront pas dépasser un période de 6 ans suivant l'acte de vente du Terrain de l'Usine à la Ville;

b) Accomplissement des démarches administratives permettant à la Ville de

vendre au profit de DJL l'Immeuble B, qui, bien qu'utilisé à des fins municipales (voirie, entreposage, garage municipal), est situé dans la zone agricole provinciale.

c) Vérification diligente et examen des titres de propriété de l'Immeuble A et de l'Immeuble B.

d) Conditionnellement à ce que DJL, dans le cadre de la relocalisation, reconstruise ses Infrastructures sur l'Immeuble B, paiement par la Ville à DJL d'une aide à la relocalisation de 5 505 000 $ en vertu des dispositions prévues à l'article 90 de la *Loi sur les compétences municipales*. Les termes de paiement associés à cette aide devront être convenus entre les parties et il est également entendu que le montant de l'aide ne pourra excéder le coût réel de la relocalisation des Infrastructures.

3.2. Les parties entendent par conditions préalables, notamment, mais non limitativement :

1- La réalisation d'expertises permettant d'évaluer la qualité (ou le passif) environnementale des Immeuble A et B et de leur prise en charge;

2- Les modalités reliées aux coûts de démantèlement des bâtisses, constructions et ouvrages actuellement érigées sur les Immeuble A B et l'attribution de la responsabilité pour ces travaux;

3- Les modalités d'occupation de l'Immeuble A par DJL pour une durée de quatre (4) ans suivant sa vente;

4- Les modalités d'occupation par la Ville du garage municipal et autres installations situées sur l'Immeuble B

4. OBLIGATIONS DE DJL ET DE LA VILLE À TITRE DE CESSIONNAIRE

4.1. DJL paiera le droit de mutation dans le cadre de la cession de l'Immeuble B, alors que la cession de l'Immeuble A par DJL au profit de la Ville est exonérée de droits de mutation.

4.2. La Ville paiera les frais et honoraires reliés à la cession de l'Immeuble A par DJL à son profit, les frais reliés à son inscription au registre foncier et des copies pour les parties.

4.3. DJL paiera les frais et honoraires reliés à la cession de l'Immeuble B par la Ville à son profit, les frais reliés à son inscription au registre foncier et des copies pour les parties et les créanciers hypothécaires, le cas échéant.

4.4. Ni la Ville, ni DJL ne pourra vendre, céder ou autrement aliéner les droits lui résultant de la présente promesse d'échange sans le consentement préalable et écrit de l'autre partie.

5. OBLIGATIONS DE DJL ET DE LA VILLE À TITRE DE CÉDANT

5.1. Les parties devront fournir un bon titre de propriété, libre de tous droits, à l'exception des servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique.

5.2. Les parties renoncent à exiger la production d'un certificat de localisation décrivant l'état actuel de chacun des immeubles devant être cédé, de même que les titres de propriétés et déclarent en faire leur affaire propre et personnelle.

5.3. En cas de dénonciation aux parties de vices ou irrégularités entachant les titres ou en cas de non-conformité à quelque garantie contenue aux présentes ou au Protocole d'entente, les parties auront un délai de **trente (30)** jours à compter de l'avis écrit qu'elles auront reçu à cet effet, pour avertir par écrit l'autre partie :

5.3.1. qu'elle a remédié à ses frais aux vices, aux irrégularités ou à la non-conformité soulevés; ou

5.3.2. qu'elle ne pourra y remédier.

5.4. Une partie, sur réception de l'avis prévu à l'article 4.1.2, devra, dans un délai de **trente (30)** jours de la réception de tel avis, aviser par écrit l'autre partie : soit qu'elle choisit d'acquérir l'immeuble visé avec les vices ou irrégularités allégués, auquel cas la garantie sera diminuée d'autant, soit qu'elle décide de ne pas donner suite à la promesse d'échange, auquel cas une indemnisation conséquente devra être accordée.

5.5. La Ville a débuté les démarches en Cour supérieure afin de remédier le vice de titre affectant le lot 6 476 716 du cadastre du Québec, une copie de la procédure ayant été remise à DJL, laquelle s'en déclare satisfaite.

5.6. Les parties devront, par déclaration dans le contrat à intervenir et par déclaration distincte au registre foncier, attester qu'elles sont des résidents canadiens au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts*.

6. AUTRES CONDITIONS

6.1. Les contrats de cession et d'échange à intervenir devront être reçus par un notaire de l'étude légale NOVALLIER, s.e.n.c.r.l. qui a été préalablement mandatée à cette fin, dans les meilleurs délais, la cession de l'Immeuble A par DJL au profit de la Ville devant intervenir dans un délai de DOUZE (12) mois à compter de la date d'acceptation de la présente promesse d'échange.

6.2. Les parties deviendront propriétaire et prendront possession des Immeubles A et B lors de la signature des contrats de cession et l'occuperont le même jour, le tout sujet aux modalités de démantèlement des bâtisses, ouvrages et constructions existantes, convenues entre les parties dans le Protocole d'entente, sous réserve des modalités d'occupation à être octroyées par la Ville à DJL sur l'Immeuble A et par DJL à la Ville sur l'Immeuble B.

6.3. Au plus tard à la fin de son bail ou à tout autre moment convenu entre les parties, DJL s'engage à retirer toute la contamination qui ferait en sorte que l'Immeuble A ne respecterait pas le critère Industriel de catégorie C.

6.4. Au plus tard à la fin de son bail ou à tout autre moment convenu entre les parties, la Ville s'engage à retirer toute la contamination qui ferait en sorte que l'Immeuble B ne respecterait pas le critère Industriel de catégorie C.

6.5. Nonobstant l'alinéa 2 de l'article 1456 du *Code civil du Québec*, le cessionnaire assumera les risques afférents à l'immeuble qui lui est cédé, conformément à l'article 950 du *Code civil du Québec,* à compter de la date de la signature du contrat notarié.

6.6. Au moment de la signature du contrat, toutes les répartitions relatives notamment aux taxes foncières, loyers, ou autres, seront faites à telle date de signature.

6.7. Les usines d'enrobé et d'émulsion situées sur l'Immeuble A sont exclus de la vente et leur démantèlement est aux frais de DJL.

7. RENONCIATION AU DROIT DE RÉPÉTITION

7.1. Chacune des parties renoncera au droit de répéter l'immeuble donné en échange pour le cas où il serait évincé de l'immeuble reçu en échange.

8. ÉLECTION DE DOMICILE

8.1. Pour la signification de tout avis et de tout acte de procédure, la Ville fait élection de domicile à l'adresse de son Hôtel de Ville et DJL à l'adresse de son siège. Advenant l'impossibilité de signification à l'une des parties à son domicile élu, tout avis et acte de procédure lui seront signifiés au greffe de la Cour supérieure du district de **Longueuil**.

9. DÉLAI D'ACCEPTATION ET DE NOTIFICATION

9.1. La présente promesse d'échange est irrévocable jusqu'à dix-sept heures, le 10 mars 2023. Si la promesse est acceptée, elle constituera avec le Protocole d'entente, un contrat liant juridiquement les parties.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ :

CONSTRUCTION DJL INC.

À Boucherville, le ____ mars 2023.

_____
Par : **Marc JONCAS, président**

_____
(*témoin*)

LA VILLE DE CARIGNAN

À Carignan, le ____ mars 2023.

_____
Par : **Patrick Marquès, maire**

_____
Par : **Me Ève Poulin, greffière**

Nombre d'exemplaire signé : 1

Annexe A
Rapport d'évaluation de l'Immeuble A

LB Évaluation

Expert - Évaluateur agréé

Rapport d'évaluation

Valeur marchande – Terrain industriel – Transaction immobilière

Terrain industriel considéré vacant, Chemin de la Carrière, Carignan

Lots 4 963 884 et 3 281 304

Date d'évaluation
17 juin 2022

N/D : LBT-23-1381

222 rue Plamondon, Repentigny, Qc, J6A 7E4
T : 450-914-1345, F : 450-915-2245

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé

Repentigny, le 8 février 2023

Monsieur François Rioux
Directeur général
Ville de Carignan
2379, chemin de Chambly,
Bureau 210
Carignan, QC J3L 4N4

Rapport d'évaluation – valeur marchande
Terrain industriel considéré vacant, Chemin de la Carrière, Carignan
Lots 4 963 884 et 3 281 304
N/D : LBT-23-1381

Monsieur,

Tel que demandé, nous avons procédé à l'estimation de la valeur marchande d'un terrain industriel considéré vacant constitué des lots 4 963 884 et 3 281 304 du cadastre du Québec aux fins de procéder à un échange de terrains selon un protocole d'entente intervenu entre la Ville de Carignan et Construction DJL inc.

Pour ce faire, nous avons procédé à la visite de la propriété, pris des photographies, consulté les plans de cadastre et le rôle d'évaluation, consulté la règlementation de zonage en vigueur, recherché des ventes comparables et procédé à leur analyse, et ce, pour estimer la valeur marchande.

Suite à notre analyse, nous sommes d'avis que la valeur marchande du terrain considéré vacant en date du 17 juin 2022, selon un usage industriel, est de :

9 095 000 $

NEUF MILLIONS QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE DOLLARS

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Le présent rapport a été préparé en respect des normes de pratiques professionnelles de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et il est conforme à la substance de l'acte d'évaluation d'un bien immobilier.

Si vous souhaitez obtenir plus d'information au sujet du présent rapport, je vous invite à communiquer avec le soussigné.

Patrick Laniel, B.A.A., É.A.
Évaluateur agréé

Table des matières

Vue aérienne 3
Identification de l'immeuble à l'étude 4
Localisation 4
Désignation cadastrale 4
Plan de cadastre 5
But et fin de l'évaluation 6
Date d'évaluation 6
Visite des lieux 6
Définition de la valeur marchande 6
Droits évalués 7
Étendue du travail pour la collecte, la vérification, l'analyse et la présentation des données 7
Réserves et hypothèses de base 8
Propriété à l'étude 10
Titre de propriété 10
Servitudes 11
Topographie 11
Géomorphologie 11
Environnement 12
Milieux humides 12
Rôle d'évaluation 13
Secteur 14
Infrastructures et services 16
Conjoncture économique 17
Réglementation 18
Zonage 18
Programme particulier d'urbanisme 19
Usage le meilleur et le plus profitable 20
Méthode d'évaluation 21
Analyse du marché 22
Taux unitaire applicable 27
Estimation de la valeur marchander du terrain 28
Conclusion 29
Attestation de l'évaluateur 30

Annexes

Grille des usages et des normes ..... A
Tableau et plans des ventes ..... B
Qualifications de l'évaluateur C

Vue aérienne

Source : Gouvernement du Québec, application Déméter

Identification de l'immeuble à l'étude

Lot 4 963 884, vue vers le nord-est

Lot 3 281 304, vue vers le nord-est

Localisation

Rue :	Chemin de la Carrière
Ville :	Carignan
Province :	Québec

Désignation cadastrale

Numéro de lots :	4 963 884 et 3 281 304
Cadastre :	du Québec
Circonscription foncière :	Chambly

Plan de cadastre

Source : Gouvernement du Québec

But et fin de l'évaluation

Le but de la présente étude est d'estimer la valeur marchande d'un terrain industriel considéré vacant constitué des lots 4 963 884 et 3 281 304 du cadastre du Québec aux fins de procéder à un échange de terrains selon un protocole d'entente intervenu entre la Ville de Carignan et Construction DJL inc.

Date d'évaluation

La date d'évaluation correspond à celle de la visite des lieux soit le 17 juin 2022.

Visite des lieux

La visite a été effectuée par Monsieur Patrick Laniel, évaluateur agréé, le 17 juin 2022.

Définition de la valeur marchande[1]

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 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.

1 Normes de pratique professionnelle, OEAQ, BD 2000-05-18, CA 2016-03-09, Intro 11

Droits évalués

Les droits de propriété évalués est la propriété absolue, c'est-à-dire l'usus, le fructus, l'abus et l'accessio, sans restriction, sauf les servitudes réelles et les hypothèques, le cas échéant et mentionnées au présent rapport.

Ces droits peuvent être restreints par les lois et règlements imposés par les divers paliers de gouvernement (par exemple, un règlement de zonage, un règlement concernant la préservation de milieux humides, un règlement sur les biens culturels et patrimoniaux).

Étendue du travail pour la collecte, la vérification, l'analyse et la présentation des données

La visite de la propriété a été effectuée, ce qui a permis de constater son état et ses caractéristiques physiques et de voir dans quel environnement elle évolue ;

Nous avons pris des photographies de la propriété, il est à noter que les conditions climatiques peuvent empêcher de photographier certains éléments;

Nous avons consulté la réglementation de zonage en vigueur, le plan de cadastre et/ou le certificat de localisation ;

Nous avons décrit la propriété à l'étude et le secteur dans lequel elle évolue ;

Nous avons recherché des ventes d'immeubles comparables et procédé à leur analyse et apporté les rajustements nécessaires ;

Nous avons colligé le résultat de nos observations, calculs et analyses à l'intérieur du présent rapport ;

Enfin, nous avons conclu à une opinion de la valeur marchande.

Réserves et hypothèses de base

1. C'est à la demande de Monsieur François Rioux représentant autorisé de la Ville de Carignan que j'ai préparé le présent rapport d'évaluation qui ne 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 mon autorisation et celle du client.

Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte ma signature originale (manuscrite ou numérique).

2. Si la valeur recherchée a été scindée entre une indication de valeur pour le terrain, pour les bâtiments, pour les dépendances, pour les améliorations au sol et pour les équipements, cette répartition de valeur entre ses éléments composites n'est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'évaluation recherchée et ne peut être utilisée dans un but et une fin différents.

3. La date de l'évaluation apparaissant dans ce rapport est la date à laquelle j'ai apprécié les conditions du marché. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps à cause de la présence de différents facteurs, 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 de la valeur.

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, à moins d'indication contraire, mais sont présumées exactes, à savoir:

a) que la désignation cadastrale obtenue à partir du certificat de localisation 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, empiétements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.

5. Aucun levé topographique de l'immeuble évalué n'a été effectué et le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'arpentage. Aussi, les croquis, les dessins, les diagrammes, les photographies, etc. qui apparaissent dans ce rapport ne sont là qu'à titre d'illustration et ne sont pas nécessairement un reflet parfait de la réalité.

6. Le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière de génie. Il est donc présumé que le bien évalué est libre de défectuosités, de vices cachés, que la charpente est solide et qu'il ne nécessite que les réparations immédiates mentionnées au rapport d'évaluation.

Il est également présumé que les systèmes de chauffage, de climatisation, de plomberie, d'électricité, etc. sont en bon état de fonctionnement.

7. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, je n'ai pas été informé de la présence dans la propriété évaluée ou à proximité, ni découvert 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 mon ressort mais de spécialistes en la matière. Je décline toute responsabilité reliée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.

8. J'ai procédé à l'évaluation de l'immeuble visé dans ce rapport après avoir effectué les vérifications sommaires, dans les limites de mes compétences d'évaluateur agréé, concernant la conformité de l'utilisation actuelle dudit immeuble à la réglementation gouvernementale.

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.

9. Quant aux données du marché, je les ai tirées, en partie, de documents provenant des transactions immobilières obtenus au bureau de la publicité des droits, lesquels j'estime généralement fiables. Au besoin, j'ai apporté un complément d'enquête, en déployant des efforts raisonnables de vérification.

10. La rémunération pour la confection de ce rapport exclut les frais et la rémunération reliés à la préparation du témoignage et au témoignage lui-même devant les tribunaux, ces derniers devant être négociés en sus. La réserve qui précède ne peut cependant faire obstacle aux pouvoirs des tribunaux de permettre l'utilisation de ce rapport pour les fins d'administration de la justice.

11. Les orientations adoptées dans le présent rapport ne correspondent pas nécessairement aux orientations géographiques réelles mais bien aux conventions adoptées par le milieu (i.e. le nord tel que mentionné au rapport ne correspond pas nécessairement au nord géographique).

Propriété à l'étude

La propriété à l'étude est un terrain industriel considéré vacant constitué de 2 lots situés au bout du chemin de la Carrière dans le secteur Carignan-Salières dans la ville de Carignan. Les terrains sont actuellement utilisés comme aire d'entreposage, bureaux administratifs, atelier de mécanique et usine d'enrobés bitumineux pour la compagnie spécialisée en travaux publics Eurovia. On y retrouve des aires asphaltées, en gravier, gazonnées mais également boisées. Le lot 4 963 884 est le lot principal qui englobe la majeure partie des installations de l'entreprise, tandis que le lot 3 281 304 est en retrait du chemin public mais également utilisé par la compagnie. La propriété dans son ensemble est entourée d'une étendue d'eau, d'autres parties de terrain servant à la carrière située au sud et d'un récent développement résidentiel au nord-ouest. Bien que des bâtiments soient présents sur ces lots, dans le cadre des présentes nous cherchons à déterminer la valeur marchande comme s'ils étaient vacants.

La propriété à l'étude est traversée dans un axe nord-sud par un gazoduc ce qui limite le développement du terrain.

Ce terrain est identifié par les numéros de lots 4 963 884 et 3 281 304 du cadastre du Québec. La superficie totale est de 129 924,6 mètres carrés et une partie du lot 4 963 884 englobe une portion du chemin de la Carrière sur plusieurs centaines de mètres. Nous estimons que la superficie attribuable à cette emprise de chemin est de ± 7 500 mètres carrés. Les deux lots présentent une forme irrégulière et sont contigus.

Lot	Superficie (m²)
4 963 884	112 862,3
3 281 304	17 062,3
Total	129 924,6

Titre de propriété

La propriété à l'étude est détenue par la compagnie Construction DJL inc. pour l'avoir acquise en vertu de deux actes de vente publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly dont voici un résumé.

No. Lot	No. de publication	Date de publication	Prix payé	Commentaires
4 963 884	989 900	31 octobre 1995	495 000 $	Vente avec bâtisses qui appartiennent déjà à l'acquéreur, vente en plus grande étendue
3 281 304	12 070 477	10 février 2005	50 000 $	Même vendeur

Servitudes

Tel qu'inscrit aux titres de propriété, le terrain est sujet à toutes servitudes actives et passives, occultes ou apparentes se rattachant à l'immeuble. Notamment une servitude de passage en faveur de Gaz Métropolitain affectant le terrain sous étude publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly sous les numéros 372 908 et 412 840, une convention de droit d'extraction et servitude en faveur de Constructions Désourdy Inc. publiée à Chambly sous le numéro 870 025 et finalement un acte de correction et ratification par Constructions Désourdy Inc et 2853-5839 Québec Inc., publiée à Chambly sous le numéro 869 535.

Dans l'acte de vente 989 900, il y a aussi création d'une servitude de passage à pied et en véhicule de toute nature affectant une partie du lot 349 (lot 4 963 884). L'assiette de cette servitude (partie du lot 349) pourra être rachetée par le vendeur s'il y avait subdivision du lot 349. Dans cette éventualité, le vendeur consentira une servitude de passage en faveur du lot 349 ou d'une subdivision de celui-ci appartenant à Construction DJL inc. Une réduction de cette dernière servitude a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly sous le numéro 18 401 751 le 17 août 2011.

Des servitudes ont été créées entre 2011 et 2017 en faveur du terrain sujet concernant des servitudes de tolérance d'exploitation de la carrière et de nuisance permettant de poursuivre l'exploitation de la carrière afin que les futurs acheteurs voisins soient informés de la proximité de la carrière et des inconvénients qui peuvent résulter de ses activités d'exploitation.

Topographie

Le terrain à l'étude présente une topographie généralement plane et de niveau avec le chemin public à l'exception du vallon ou zone tampon séparant l'emplacement sujet et le secteur résidentiel situé au nord-ouest.

Géomorphologie

Aucune étude sur la capacité portante des sols n'a été portée à notre attention. Dans le cadre des présentes, le sous-sol du terrain est considéré apte à recevoir un ou des bâtiments sans aménagement particulier.

Environnement

Aucune étude environnementale n'a été portée à notre attention et le site n'est pas inscrit au répertoire des terrains contaminés du Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. Dans le cadre des présentes, nous prenons pour hypothèse que le terrain est conforme aux exigences de la Loi sur la qualité de l'environnement et son règlement.

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Milieux humides

En fonction de la Cartographie des milieux humides potentiels du Québec (CMHPQ) publiée par le Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, une très petite portion du lot 4 963 884 est affectée d'un marécage.

Source : Gouvernement du Québec

Rôle d'évaluation

La propriété à l'étude est inscrite au rôle d'évaluation foncière de la ville de Carignan sous deux numéros de matricule. Il s'agit d'un rôle d'évaluation 2022-2023-2024 où la date de référence est le 1er juillet 2020. Les données essentielles se présentent comme suit :

Rôle	2022-2023-2024	2022-2023-2024
Date de référence	1er juillet 2020	1er juillet 2020
Lots	4 963 884	3 281 304
Matricule	1635-73-5317	1635-92-2868
Localisation	100 chemin de la Carrière	chemin de Chambly
Superficie terrain	112 862,3 m²	17 062,3 m²
Valeur terrain	451 400 $	68 200 $
Valeur bâtiment	1 121 100 $	0 $
Valeur immeuble	1 572 500 $	68 200 $

Secteur

La propriété à l'étude est située sur le territoire de la Ville de Carignan. Cette ville fait partie de la MRC de La Vallée-du-Richelieu dans la région administrative de la Montérégie. Elle fait également partie de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Selon les données du ministère des Affaires municipales et Habitation, cette ville compte en 2022 une population de 11 743 habitants répartis sur un territoire terrestre de 62,32 kilomètres carrés.

Source : Gouvernement du Québec

La ville de Carignan est scindée en deux parties dont la portion Est borde sur sa longueur la rivière Richelieu. Son territoire est situé majoritairement en zone agricole permanente. La ville est traversée dans un axe est-ouest par l'autoroute 10 et la route 112 et dans un axe nord-sud par la route 223. Carignan est entourée des villes et municipalités de Longueuil, de Saint-Bruno-de-Montarville et de Saint-Basile-le-Grand au nord, de Saint-Mathias-sur-Richelieu, Chambly et Richelieu à l'est, de Saint-Jean-sur-Richelieu au sud et de Brossard et La Prairie à l'ouest.

Le terrain sujet est situé au bout du chemin de la Carrière dans le secteur Carignan-Salières dans la ville de Carignan. Le secteur immédiat s'est grandement développé dans les dernières années créant un nouveau quartier résidentiel avec école primaire et centre multifonctionnel ainsi que de nombreuses constructions de type uni et multifamilial. Les propriétés au nord-ouest des lots sous étude sont donc principalement à vocation résidentielle et ceux au sud-est concernent davantage des milieux naturels boisés. On retrouve également à proximité une petite portion du chemin Chambly qui est à vocation commerciale.

Vue du secteur, chemin de la Carrière à la jonction de la rue de l'École, vue vers le sud

Source : Google Maps

Infrastructures et services

Les services municipaux d'aqueduc et d'égouts (sanitaire et pluvial) sont présents dans l'emprise du chemin de la Carrière mais ils ne desservent pas la propriété sujette. Le sujet est actuellement autonome en approvisionnement d'eau potable et en assainissement des eaux usées. Quant aux services d'électricité et de télécommunication, ils sont disponibles à la demande.

Conjoncture économique

Au cours des deux dernières années, le marché industriel dans la grande région de Montréal a connu une forte croissance. Les taux d'inoccupation pour les immeubles industriels ont chuté sous la barre des 1% ce qui a eu un impact significatif sur le loyer net demandé qui a bondi de près de 20 % en 2021.

Afin de pallier au manque d'espaces industriels, les promoteurs ont accéléré l'acquisition de terrains afin de construire de nouvelles bâtisses pour répondre à la demande. Selon les données colligées par Colliers au 4^{e} trimestre de 2021, 4,1 millions de pieds carrés sont en construction alors que 1,2 millions de pieds carrés ont été ajoutés dans l'année.

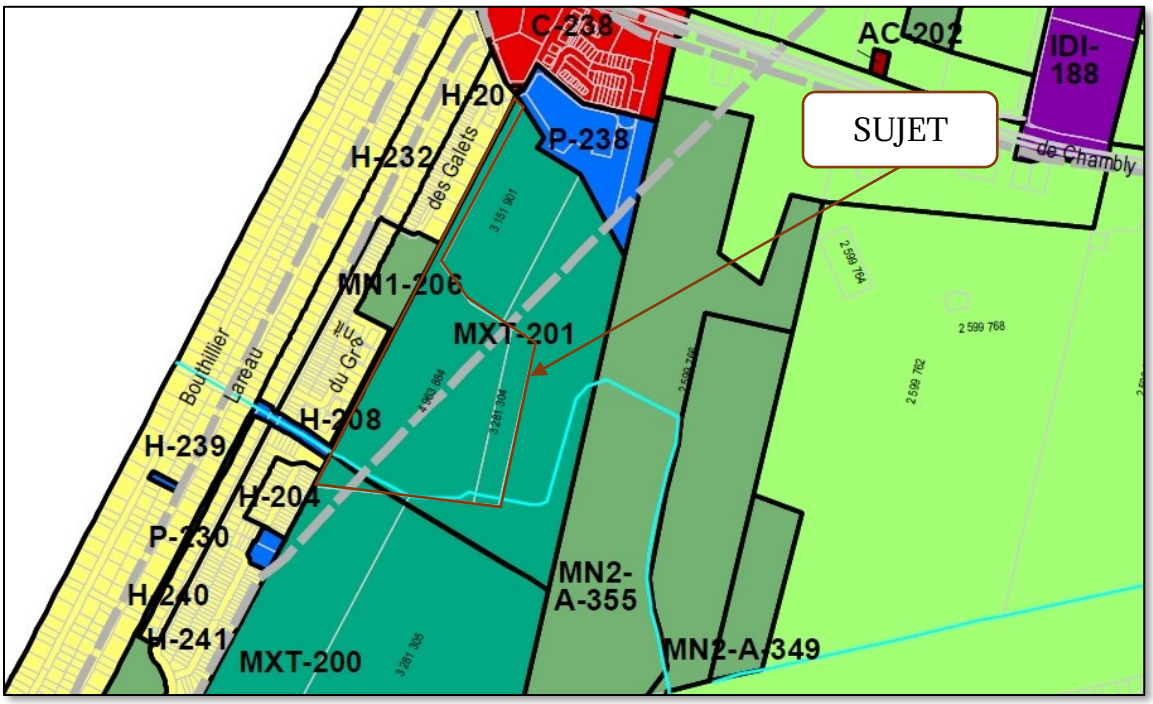
Comme il reste peu de terrain encore vacant sur l'Île de Montréal pour des développements industriels, les acheteurs se tournent vers les banlieues que ce soit la rive-sud ou la rive-nord de Montréal. Cette situation crée une hausse marquée des valeurs. On voit également que certains joueurs acquièrent de grandes propriétés industrielles désuètes pour les mettre à niveau ou encore les redévelopper.

Le changement de consommation résultant de la Covid-19, la diminution de la main d'œuvre, la fragilité de la chaîne logistique, les faibles taux d'intérêts incitent à investir dans de nouvelles technologies afin d'accroitre l'efficacité de la production et de l'approvisionnement.

Réglementation

Zonage

En vertu du règlement de zonage 483-U, entré en vigueur le 7 décembre 2016, le terrain à l'étude est situé principalement dans la zone MXT-201 et en plus petite superficie dans la zone MXT-200. Dans la zone MXT-201, les usages de type habitation multifamiliale H-4, public pour établissements culturels et sportifs ou liés aux affaires publiques et aux services communautaires, parc et espace vert et sentier linéaire et de type commercial pour service professionnel, d'affaires, de gestion de société ou de soutien administratif, association et/ou organisme, service personnel, financier ou connexe, services reliés aux communications, vente de produits alimentaires, service de restauration et enfin établissement de divertissement nocturne sont permis. Dans la zone MXT, seuls les usages de type habitation multifamiliale H-4, public pour établissements d'enseignement, parc et espace vert et sentier linéaire sont permis.



Extrait du plan de zonage de la ville de Carignan

L'usage actuel du site à l'étude à des fins industrielles n'est donc pas conforme à la réglementation de zonage en vigueur, par contre, il bénéficie de droits acquis.

Vous trouverez la grille des usages et des spécifications présentée en annexe sous l'**onglet A.**

Programme particulier d'urbanisme

Un programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur central de Carignan est entré en vigueur le 26 novembre 2020 modifiant le plan d'urbanisme numéro 482-U intégrant le terrain sujet à son programme. L'emplacement sous analyse sera développé sous le nom du site Eurovia. Ce territoire est localisé au sein du périmètre métropolitain délimitant l'espace à urbaniser d'ici 2031. Selon les orientations énoncées par ce même PPU, le site Eurovia sera réhabilité pour accueillir le nouveau centre-ville mixte de Carignan dont le seuil de densité minimal sera de 45 logements à l'hectare. Voici un schéma ou plan concept prévu pour le site Eurovia incluant les lots sujets.

Source : Programme particulier d'urbanisme de la Ville de Carignan

Usage le meilleur et le plus profitable[2]

L'usage le meilleur et le plus profitable est celui qui, au moment de l'évaluation confère à l'immeuble la valeur la plus élevée soit en argent, soit en agrément et/ou commodité d'un lieu.

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.

L'usage effectif de la propriété à l'étude est à titre d'aire d'entreposage, bureaux administratifs, atelier de mécanique et usine d'enrobés bitumineux pour la compagnie spécialisée en travaux publics Eurovia.

Le site est entouré par un développement domiciliaire à l'ouest et dans ses autres limites, par le site d'une carrière qui a été acquis en 2021 par un développeur immobilier dans le but d'y implanter un projet domiciliaire.

Bien que l'usage actuel bénéficie de droits acquis, à terme, cet usage est incompatible avec les propriétés voisines et le développement domiciliaire à venir.

La Ville de Carignan a d'ailleurs adopté un PPU qui touche l'ensemble du secteur afin de donner les grandes orientations de développement qu'elle souhaite sur son territoire.

Par contre, le but de la présente étude étant d'estimer la valeur marchande d'un terrain industriel considéré vacant, et ce, dans le cadre d'un protocole d'entente visant à procéder à un échange de terrains entre la Ville de Carignan et Construction DJL inc., c'est l'usage effectif qui doit être retenu puisque nonobstant l'échange avec la municipalité, le propriétaire y aurait poursuivi ses opérations industrielles. C'est donc selon un usage industriel et plus spécifiquement l'exploitation d'un site d'enrobé bitumineux et ses activités connexes que sera estimée la valeur de la propriété sujette. Aux fins de l'échange, c'est la valeur du terrain considéré vacant qui est recherchée.

---

2 Normes de pratique professionnelle, OEAQ, BD 2000-05-18, CA 2016-03-09, Intro 9

Méthode d'évaluation

En matière d'évaluation de terrains vacants, quatre méthodes peuvent être utilisées, il s'agit de la méthode de comparaison, la méthode de lotissement, la méthode de soustraction et la méthode du revenu résiduaire au terrain. Parmi ces méthodes, seule la méthode de comparaison est une approche directe, les autres étant des méthodes indirectes.

La méthode de comparaison reflète davantage le comportement des intervenants du marché qui sont familiers avec le principe de substitution. En effet, un acheteur avisé ne payera pas plus pour un bien substitue ayant les mêmes caractéristiques que le terrain sujet.

La méthode de lotissement peut s'appliquer à un terrain de grande étendue susceptible d'être resubdivisé en plusieurs lots incluant des rues. Cette méthode permet d'estimer la valeur du terrain en tenant compte des revenus et dépenses ainsi que le profit espéré pour la revente des lots qui composent le lotissement. Afin d'appliquer cette méthode de nombreuses hypothèses doivent être retenues puisque les calculs sont basés sur des données postérieures à la date d'évaluation.

La méthode de soustraction consiste pour sa part à retrancher la valeur dépréciée des bâtiments et améliorations d'emplacement à la vente d'une propriété construite afin d'isoler la valeur du terrain. Les résultats obtenus par cette méthode sont variables puisqu'il est difficile d'estimer la valeur dépréciée des bâtiments et des améliorations d'emplacement à moins d'avoir une bonne connaissance de la propriété transigée. Cette méthode est parfois retenue dans les secteurs où il n'y a pas de terrains vacants transigés.

La méthode des revenus résiduaires aux terrains peut s'appliquer à une propriété génératrice de revenus lorsque la valeur du bâtiment et des améliorations est connue. Les revenus résiduaires sont alors actualisés afin de quantifier la valeur du terrain. Cette approche est davantage utilisée afin de connaître le prix maximal qu'un acheteur devrait payer pour un terrain afin de générer le revenu net escompté par son projet d'investissement.

Dans le cas présent, seule la méthode de comparaison est retenue puisque nous avons relevé un nombre significatif de transactions de terrains comparables et qu'il s'agit d'une méthode directe représentative du comportement des intervenants sur le marché.

Analyse du marché

Afin d'estimer la valeur du terrain sujet, nous avons recherché des ventes de terrains industriels de plus de 35 000 mètres carrés situés sur le territoire de la Montérégie. Nous avons également considéré une vente d'un terrain de 21 993,6 mètres carrés qui a été acquis afin d'être assemblé pour former un site d'un peu plus de 67 000 mètres carrés. Ces recherches ont permis de relever, entre 2020 et 2022, onze transactions pertinentes, lesquelles sont présentées au tableau et plan des ventes sous **l'onglet B.**

Ces ventes sont présentées en ordre chronologique dans le tableau suivant.

# vente	Date notariée	Avant-contrat	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire ($/m²)	Localisation Commentaires
2	2020-01-24		50 813,1	4 948 558 $	97,39 $	rue Chicoine, Vaudreuil-Dorion
1	2021-04-06	2020-11-30	246 692,8	6 017 115 $	24,39 $	rang Saint-Antoine, Vaudreuil-Dorion Visibilité autoroutière
10	2022-02-21	2021-05-17	39 235,5	4 198 309 $	107,00 $	rue Parent, Saint-Bruno-de-Montarville facade sur autoroute vente par la municipalité avec obligation de construire
3	2022-02-07	2021-06-02	55 760,0	2 400 000 $	43,04 $	boulevard du Havre, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
6	2022-02-09	2021-06-18	48 104,2	1 563 387 $	32,50 $	rue Marie-Curie, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
7	2022-03-28	2021-07-15	115 624,8	3 898 364 $	33,72 $	boul. Gérard-Cadieux, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
5	2021-09-30		70 165,0	2 643 374 $	37,67 $	cr. Joseph-Armand-Bombardier, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
8	2022-03-21	2021-12-21	46 222,5	4 726 581 $	102,26 $	route 132 et boul. St-Laurent, Sainte-Catherine assemblage avec vente 9 inclut un bâtiment sans valeur contributive
4	2022-02-24	2022-01-26	46 365,5	2 944 444 $	63,51 $	cr. Joseph-Armand-Bombardier, Salaberry-de-Valleyfield
11	2022-01-14		66 178,0	5 342 680 $	80,73 $	route Marie-Victorin, Varennes terrain de forme irrégulière présence d'un cours d'eau
9	2022-03-21	2022-02-27	21 993,6	2 130 634 $	96,88 $	route 132 et boul. St-Laurent, Sainte-Catherine assemblage avec vente 8 inclut des bâtiments sans valeur contributive

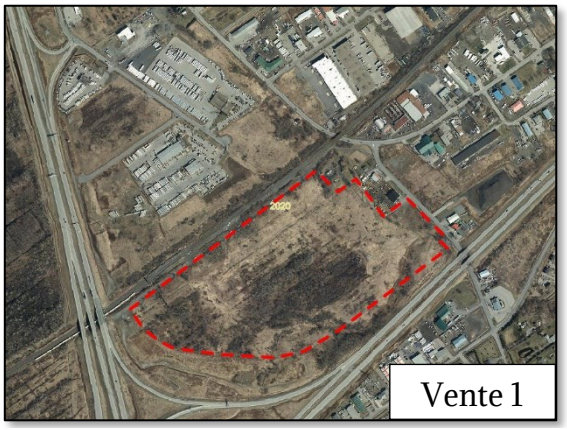
Ces transactions présentent des taux unitaires compris entre 24,39 $ et 107,00 $ le mètre carré. Les écarts peuvent s'expliquer par divers éléments dont principalement la superficie du terrain et la localisation.

Tel que mentionné précédemment à la rubrique « conjoncture économique », le marché immobilier industriel a connu une forte croissance ces dernières années, ce qui se répercute dans la valeur des terrains.

Aucune des transactions relevées ne permet de quantifier un rajustement de temps pour rajuster le prix des ventes jusqu'à la date d'évaluation. Compte tenu de l'effervescence sur le marché et en fonction d'études antérieures, nous sommes d'avis qu'il est juste de retenir un taux de croissance de l'ordre de 1 % par mois. C'est-à-dire un taux de croissance annuel de 12 %. Les ventes rajustées pour l'élément temps se présentent comme suit :

# vente	Date notariée	Avant-contrat	Superficie (m²)	Prix de vente	Écart en mois	Augmentation en %	Augmentation du prix de vente	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté ($/m²)
2	2020-01-24		50 813,1	4 948 558 $	29	29,0%	1 435 082 $	6 383 640 $	113,07 $
1	2021-04-06	2020-11-30	246 692,8	6 017 115 $	19	19,0%	1 143 252 $	7 160 367 $	29,03 $
10	2022-02-21	2021-05-17	39 235,5	4 198 309 $	13	13,0%	545 780 $	4 744 089 $	120,91 $
3	2022-02-07	2021-06-02	55 760,0	2 400 000 $	12	12,0%	288 000 $	2 688 000 $	48,21 $
6	2022-02-09	2021-06-18	48 104,2	1 563 387 $	12	12,0%	187 606 $	1 750 993 $	36,40 $
7	2022-03-28	2021-07-15	115 624,8	3 898 364 $	11	11,0%	428 820 $	4 327 184 $	37,42 $
5	2021-09-30		70 165,0	2 643 374 $	9	9,0%	237 904 $	2 881 278 $	41,06 $
8	2022-03-21	2021-12-21	46 222,5	4 726 581 $	6	6,0%	283 595 $	5 010 176 $	108,39 $
4	2022-02-24	2022-01-26	46 365,5	2 944 444 $	5	5,0%	147 222 $	3 091 666 $	66,68 $
11	2022-01-14		66 178,0	5 342 680 $	5	5,0%	267 134 $	5 609 814 $	84,77 $
9	2022-03-21	2022-02-27	21 993,6	2 130 634 $	4	4,0%	85 225 $	2 215 859 $	100,75 $

Les ventes 1 (29,03 $/m²) et 2 (113,07 $/m²) concernent des terrains situés de part et d'autre de l'autoroute 20 au carrefour de l'autoroute 30 dans la municipalité de Vaudreuil-Dorion. Il s'agit de terrains non-desservis par les infrastructures municipales. Les taux unitaires de ces deux transactions divergent considérablement ce qui s'explique par la superficie de terrain qui est respectivement de 246 692,8 et 50 813,1 mètres carrés. Un rajustement doit être effectué afin de considérer l'avantage que confère la fenêtre autoroutière.



Source : Gouvernement du Québec, VGO

Source : Gouvernement du Québec, VGO

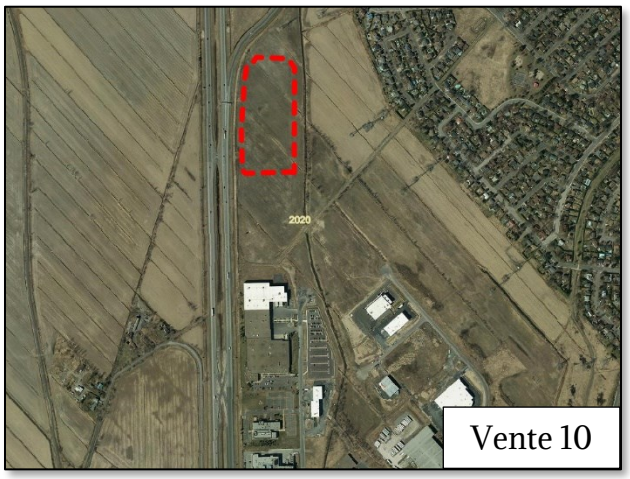
Les transactions 3 à 7 impliquent des terrains situés sur le territoire de la ville de Salaberry-de-Valleyfield. Les taux unitaires de ces ventes varient entre 36,40 $ et 66,68 $ le mètre carré. Le taux unitaire le plus élevé est celui de la transaction 4 (66,68 $/m²). Il s'agit d'ailleurs dans cet échantillon de la seule transaction où la partie venderesse et l'acquéreur sont des entreprises privées. Dans les autres cas, c'est la Ville de Salaberry-de-Valleyfield qui agit à titre de vendeur. Nous constatons dans ce cas, que la Ville vend les terrains à des taux unitaires inférieurs à ceux des ventes entre entreprises privées. Il faut savoir que ces ventes sont assorties de plusieurs restrictions et obligations. Elle exige la construction d'un bâtiment d'une superficie minimale donnée dans un délai imparti. Le but étant de générer des revenus de taxes foncières et la création d'emplois. À défaut de respecter les exigences, des pénalités sont applicables. Le prix des ventes 3, 5, 6 et 7 n'est donc pas jugé représentatif de la valeur marchande et c'est la raison pour laquelle, ces ventes ne sont pas analysées davantage.

La vente 4 (66,68 $/m²) concerne un terrain de 46 365,5 mètres carrés. Bien que le secteur de Salaberry-de-Valleyfield soit de plus en plus prisé depuis l'ouverture de l'autoroute 30 et de la rareté de terrains industriels toujours disponibles, nous sommes d'avis qu'il s'agit d'un secteur inférieur à celui de Carignan.

Les ventes 8 (108,39 $/m²) et 9 (100,75 $/m²) impliquent deux terrains contigus acquis par une même entreprise. Le site ainsi créé a une superficie totale de 68 216,1 mètres carrés. Ce site situé sur le territoire de Sainte-Catherine s'inscrit dans un secteur industriel et commercial lourd. Il s'agit d'un lot transversal, c'est-à-dire qu'il bénéficie d'une façade sur la route 132 ainsi que sur le boulevard Saint-Laurent. L'usage du site à l'étude cadre avec le développement de ce secteur à Sainte-Catherine. En considérant l'assemblage des transactions 8 et 9, ces ventes sont indicatives d'un taux unitaire de 105,93 $ le mètre carré.

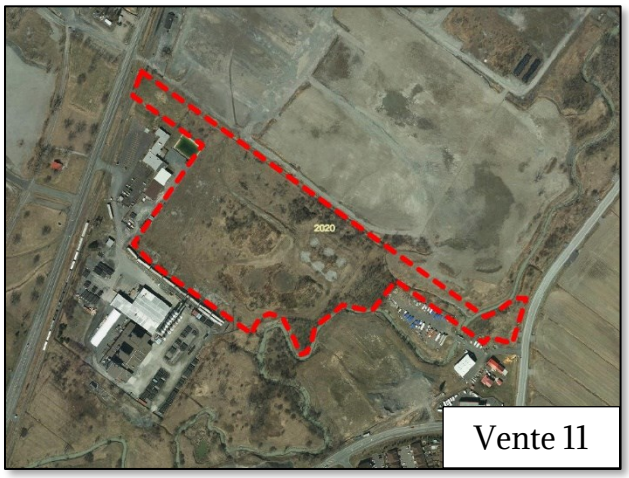
Source : Gouvernement du Québec, VGO

La vente 10 (120,91 $/m²) concerne un terrain de 39 235,5 mètres carrés situé en façade de l'autoroute 30 sur le territoire de Saint-Bruno-de-Montarville. Il s'agit de l'un des derniers terrains mis en vente par la municipalité à l'intérieur de son parc industriel. Bien qu'il s'agisse d'une vente par une municipalité, son taux unitaire est jugé représentatif de la valeur marchande. Afin que cette vente soit représentative de la valeur marchande, un rajustement doit être appliqué afin de considérer l'avantage que confère une fenêtre autoroutière.



Source : Gouvernement du Québec, VGO

La vente 11 (84,77 $/m²) implique un terrain situé sur le territoire de la ville de Varennes. C'est l'entreprise Pellican qui s'est portée acquéreuse de ce site de 66 178,0 mètres carrés afin d'y implanter une usine de fabrication d'embarcations nautiques. Bien que le secteur sera éventuellement desservi par les infrastructures municipales, le prix de vente exclut le coût de ces services puisqu'ils seront payables par taxe d'améliorations locales. Le taux unitaire de cette transaction est inférieur à ce qui est observé pour un site de cette envergure. Il faut savoir que le terrain présente une forme fortement irrégulière et qu'il est traversé dans sa partie sud par un cours d'eau. C'est donc près de 15 % de sa superficie qui n'a pas sa pleine utilité. Un rajustement de cet ordre doit donc être appliqué.



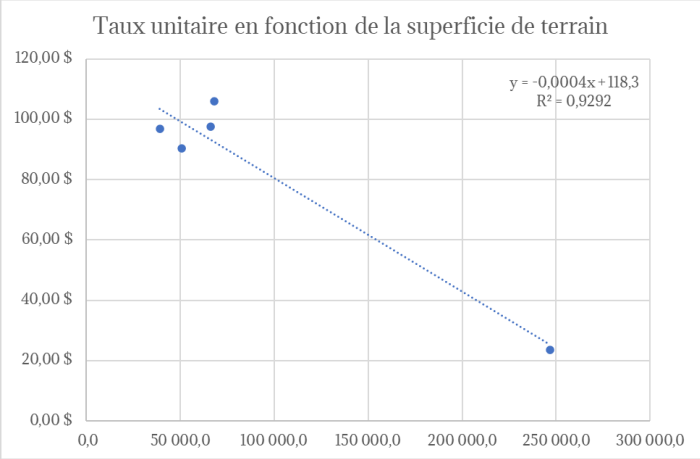
Source : Gouvernement du Québec, VGO

En fonction de cette analyse, nous sommes d'avis que les transactions 1, 2, 8/9, 10 et 11 sont les plus pertinentes pour estimer la valeur marchande de la propriété à l'étude. Cependant, tel que déjà mentionné, un rajustement pour considérer l'avantage d'une fenêtre autoroutière doit être appliqué aux ventes 1, 2 et 10. Selon nos études antérieures, un terrain qui bénéficie d'une fenêtre autoroutière se transige entre 15 % et 25 % plus cher qu'un terrain ne présentant pas une telle caractéristique. Ainsi, nous sommes d'avis de retenir un rajustement de 20 % à cet effet. De plus, un rajustement doit être appliqué à la vente 11 pour considérer la configuration désavantageuse du terrain, soit 15 %.

Les ventes retenues et rajustées présentent les taux unitaires suivants :

# vente	Superficie (m²)	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté temps ($/m²)	Rajustement de localisation	Rajustement de forme	Taux unitaire rajusté ($/m²)
1	246 692,8	7 160 367 $	26,13 $	-10%		23,51 $
2	50 813,1	6 383 640 $	113,07 $	-20%		90,45 $
8/9	68 216,1	7 226 035 $	105,93 $			105,93 $
10	39 235,5	4 744 089 $	120,91 $	-20%		96,73 $
11	66 178,0	5 609 814 $	84,77 $		15%	97,49 $

Suite aux rajustements, nous constatons que les taux unitaires varient en fonction de la superficie de terrain. En effet, le taux unitaire de la vente 1 est le plus faible alors que sa superficie est la plus grande. Comme nous cherchons à déterminer la valeur d'un terrain industriel d'une superficie de 129 924,6 mètres carrés, il convient d'exprimer la relation qui existe entre le taux unitaire et la superficie du terrain afin de déterminer le taux unitaire applicable au sujet.



Taux unitaire applicable

En fonction de notre analyse, nous sommes d'avis qu'un taux unitaire de **70,00 $ le mètre carré** est représentatif de la valeur marchande du terrain sujet voué à un usage industriel et possédant une superficie de 129 924,6 mètres carrés.

Estimation de la valeur marchander du terrain
En fonction du taux unitaire retenu et de la superficie de la propriété à l'étude, nous estimons la valeur du terrain à l'étude à un montant arrondi de **9 095 000 $.**

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Conclusion

Nous avons procédé à l'estimation de la valeur marchande d'un terrain industriel considéré vacant constitué des lots 4 963 884 et 3 281 304 du cadastre du Québec aux fins de procéder à un échange de terrains selon un protocole d'entente intervenu entre la Ville de Carignan et Construction DJL inc.

Pour ce faire, nous avons procédé à la visite de la propriété, pris des photographies, consulté les plans de cadastre et le rôle d'évaluation, consulté la règlementation de zonage en vigueur, recherché des ventes comparables et procédé à leur analyse, et ce, pour estimer la valeur marchande.

Suite à notre analyse, nous sommes d'avis que la valeur marchande du terrain considéré vacant en date du 17 juin 2022, selon un usage industriel, est de :

9 095 000 $
NEUF MILLIONS QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE DOLLARS

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Attestation de l'évaluateur

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

- le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact;
- les analyses, opinions et conclusions du rapport me sont propres et elles sont neutres et objectives; elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que j'ai été appelé à formuler;
- je n'ai aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport et je n'ai aucun lien personnel ni parti pris en ce qui concerne les parties en cause;
- ma rémunération n'est pas fondée sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ou biaisée en faveur du client, pas plus que sur la confirmation d'une indication préliminaire de la valeur de l'immeuble. Au surplus, ma rémunération n'est pas liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement ultérieur;
- j'ai rédigé mes analyses, opinions et conclusions de même que le présent rapport en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- j'ai effectué le 17 juin 2022 une inspection personnelle de l'immeuble qui fait l'objet du présent rapport;
- personne n'a fourni une aide professionnelle importante au signataire de ce rapport;
- ma conclusion de valeur est de **9 095 000 $.**

Note importante au lecteur :

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Signé à Repentigny, ce 8 février 2023

Patrick Laniel, B.A.A., É.A.
Évaluateur agréé

ONGLET A

GRILLE DES USAGES ET NORMES : ZONE **MXT-200**

PAGE 1/1

USAGES	Classes d'usages autorisées										
	H-4	Habitation multifamiliale	•								
	P-1b	Établissements d'enseignement		•							
	P-2a	parc et espace vert			•						
	P-2b	sentier linéaire			•						
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS										
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS										
STRUCTURE	Isolée		•	•							
	Jumelée										
	Contiguë										
CONSTRUCTION	Hauteur (min./max.)	(étage)	3/10 (1)	2/3							
	Hauteur (min./max.)	(m)									
	Largeur minimum	(m)	40								
	Superficie d'implantation minimum	(m^2)									
	Superficie de plancher (min./max.)	(m^2)									
MARGES	Avant minimum	(m)	5	10							
	Latérale sur rue, minimum (terrain d'angle)	(m)	5	5							
	Latérale minimum	(m)	4	5							
	Autre latérale minimale	(m)	4	5							
	Arrière minimum	(m)	7,5	8							
RAPPORTS	Bâti / terrain maximum	(%)	30								
	Plancher / terrain maximum	(%)									
	Densité brute minimum / nombre de logements par hectare		45								
	Nombre de logements / bâtiment maximum		200								
LOTISSEMENT	Superficie minimum	(m^2)	1600 (2)	2250 (2)							
	Profondeur minimum	(m^2)	40	50							
	Largeur minimum	(m)	40	45							
	Largeur minimum / lot coin de rue	(m)	45								
DISPOSITIONS SPÉCIALES	P.I.I.A.		•	•							
	P.A.E.		•								
	Article 219 du règlement de zonage numéro 483-U		•								
	(1) À l'exception des bâtiments situés dans l'emprise de la servitude du gazoduc où la hauteur maximale permise est de 3 étages										
	(2) Lot desservi par aqueduc et égout sanitaire										

AMENDEMENTS	
	Règlement 526 (2020) (2020-12-08)

GRILLE DES USAGES ET NORMES :	ZONE	MXT-201

	Classes d'usages autorisées								PAGE 1/1	
USAGES	H-4	Habitation multifamiliale	•							
	P-1d	Établissements culturels et sportifs		•						
	P-1e	Établissements liés aux affaires publiques et aux services communautaires			•					
	C-1a	service professionnel				•				
	C-1b	service d'affaires, de gestion de société ou de soutien administratif				•				
	C-1c	association et/ou organisme				•				
	C-1d	service personnel				•				
	C-1e	service financier ou service connexe				•				
	C-1f	services reliés aux communication				•				
	C-1g	vente de produits alimentaires				•				
	C-2b	service de restauration				•				
	C-3b	Établissement de divertissement nocturne				•				
	P-2a	parc et espace vert					•			
	P-2b	sentier linéaire					•			
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS										
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS										

STRUCTURE	Isolée		•	•	•	•				
	Jumelée									
	Contiguë									
CONSTRUCTION	Hauteur (min./max.)	(étage)	3/10 (1)	1/3	1/3	3/3				
	Hauteur (min./max.)	(m)								
	Largeur minimum	(m)	40							
	Superficie d'implantation minimum	(m^2)	50							
	Superficie de plancher (min./max.)	(m^2)								
MARGES	Avant minimum	(m)	7	10	10	11				
	Latérale sur rue, minimum (terrain d'angle)	(m)	5	5	5	6				
	Latérale minimum	(m)	4	5	5	2				
	Autre latérale minimale	(m)	4	5	5	4				
	Arrière minimum	(m)	7,5	8	8	8				
RAPPORTS	Bâti / terrain maximum	(%)	30			10				
	Plancher / terrain maximum	(%)								
	Densité brute minimum / nombre de logements par hectare		45							
	Nombre de logements / bâtiment maximum		200							
LOTISSEMENT	Superficie minimum	(m^2)	1600 (2)	2250 (2)	2250 (2)	660 (2)				
	Profondeur minimum	(m^2)	40	50	50	30				
	Largeur minimum	(m)	40	45	45	22				
	Largeur minimum / lot coin de rue	(m)	45							
DISPOSITIONS SPÉCIALES	P.I.I.A.		•	•	•	•				
	P.A.E.		•							
	Règl. de lotissement, art. 26, 27 et 28		•	•	•	•				

(1) À l'exception des bâtiments situés dans l'emprise de la servitude du gazoduc où la hauteur maximale permise est de 3 étages

(2) Lot desservi par aqueduc et égout sanitaire

AMENDEMENTS	**Règlement 526 (2020) (2020-12-08)**

33. GROUPE HABITATION (H)

La classe d'usages «Habitation «H» comprend les usages suivants :

H-1 – Habitation unifamiliale
La classe d'usages «Habitation unifamiliale (H-1)» comprend les habitations contenant 1 logement principal.
H-2 – Habitation bi-familiale
La classe d'usages «Habitation bi-familiale (H-2)» comprend les habitations contenant 2 logements principaux.
H-3 – Habitation tri-familiale
La classe d'usages «Habitation tri-familiale (H-3)» comprend les habitations contenant 3 logements principaux.
H-4 – Habitation multifamiliale
La classe d'usages «Habitation multifamiliale (H-4)» comprend les habitations contenant 4 logements et plus sur un même terrain. Leur construction peut être réalisée à l'horizontale ou à la verticale.
H-5 - Habitation collective
La classe d'usages «Habitation collective (H-5)» comprend les résidences supervisées ou non supervisées et comptant des chambres, suites, studios ou appartements individuels, les maisons d'hébergement, les ressources intermédiaires telles que définies à l'article 302 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q. S4.2), et les résidences pour personnes âgées, dans lesquelles se trouvent des aires de service communes, telles une salle à manger, une cuisine communautaire ou un salon commun.

37. GROUPE PUBLIC ET COMMUNAUTAIRE (P)

1° Institution publique (P-1)

La classe d'usages «Institution publique (P-1)» autorise seulement les usages qui répondent aux caractéristiques suivantes :

a) Les activités exercées visent principalement la gestion des affaires publiques ou à contribuer au bien-être et au développement physique, intellectuel ou spirituel de la population;

b) Lorsque l'établissement où les activités sont exercées relève du secteur privé, les services rendus s'apparentent, par leur nature, aux activités normalement exercées par le secteur public.

USAGE PERMIS DANS LA CLASSE D'USAGE «P-1»

P-1a - Établissements à caractère religieux
Lieu de culte et presbytère
Couvent, monastère et séminaire
Cimetière, crématorium, columbarium
P-1b - Établissements d'enseignement
Établissement d'enseignement préscolaire et primaire
Établissement d'enseignement secondaire général ou professionnel
Établissement d'enseignement collégial ou universitaire
Établissement spécialisé de formation post-secondaire ou post-collégiale
Internat et pensionnat
Site extérieur de démonstration utilisé à des fins d'enseignement appliqué
Site extérieur d'entraînement opérationnel
P-1c - Établissements de santé et de services sociaux
Centre hospitalier, centre d'hébergement et centre de réadaptation

Centre local de services communautaires
Maison de cure et maison de convalescence
Centre de désintoxication
Maison de transition
Résidence pour personnes âgées
P-1d - Établissements culturels et sportifs
Musée et centre culturel
Bibliothèque
Centre sportif et centre de loisirs
Aréna et stade sportif
Piscine intérieure
P-1e - Établissements liés aux affaires publiques et aux services communautaires
Centre communautaire
Hôtel de ville, bureau administratif municipal et garage municipal
Centre d'information touristique
Palais de justice, bureau de publicité des droits et services connexes
Centre d'entraide ou de ressources communautaires
Maison des jeunes

2° Récréation publique (P-2)

La classe d'usages «Récréation publique (P-2)» autorise seulement les usages qui répondent aux caractéristiques suivantes :

1° L'usage est principalement exercé dans un espace extérieur ou en relation directe avec un vaste espace extérieur;

2° Les aménagements, infrastructures ou équipements sont destinés à être utilisés par le public en général, principalement dans un but de détente, de relaxation ou d'activité physique;

3° L'implantation de ces usages est, généralement, pensée en fonction de desservir la population locale. et ce, à diverses échelles pouvant aller du voisinage jusqu'à l'ensemble de la municipalité;

4° L'implantation ou la gestion de ces usages relève habituellement de l'autorité publique.

USAGE PERMIS DANS LA CLASSE D'USAGE «P-2»

P-2a – Parc et espace vert
Parc et espace vert
Terrain de jeu, aire de jeu
Belvédère, halte routière
Jardin collectif
Jardin communautaire
P-2b - Sentier linéaire
Sentier pédestre
Sentier cyclable
Sentier de ski de randonnée ou raquette
P-2c – Autres aménagements publics extérieurs
Piscine extérieure
Plage publique
Terrain de sport extérieur, sauf une patinoire extérieure gérée par un organisme privé à but lucratif

34. GROUPE COMMERCE (C)

Règlement 483-9-U
8 septembre 2020

1° COMMERCE DE DÉTAIL ET DE SERVICE (C-1)

La classe d'usages «Vente au détail et service (C-1)» comprend les usages qui répondent aux caractéristiques suivantes :

a) L'usage a trait à la vente au détail d'un bien ou d'un produit ou à la vente d'un service;

b) L'usage peut également avoir trait à la préparation, l'entretien, la réparation ou la location d'un bien vendu sur place pourvu que la superficie de plancher utilisée pour réaliser spécifiquement les activités ou usages complémentaires soit inférieure à celle utilisée pour réaliser spécifiquement les activités de vente au détail, à moins d'indication contraire spécifique;

c) Toutes les opérations s'effectuent à l'intérieur d'un bâtiment à l'exception d'un usage complémentaire ou temporaire expressément autorisé à l'extérieur par le présent règlement;

d) L'usage ne cause aucune fumée, sauf celle produite par le système de chauffage, aucune poussière, aucune odeur, aucune chaleur, aucun gaz, aucun éclat de lumière, aucune vibration qui soient perceptibles à l'extérieur du bâtiment;

e) L'usage ne cause aucun bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit ambiant, mesurée aux limites du terrain ;

f) L'usage n'est pas un commerce ou un service relié à l'érotisme.

USAGE PERMIS DANS LA CLASSE D'USAGES (C-1)

La classe d'usages «Commerce de détail et de service (C-1)» comprend, à moins d'indication contraire à la grille des usages et normes, les usages suivants:

C-1a - Service professionnel
Service médical sans hospitalisation
Service dentaire
Service de laboratoire médical
Service de laboratoire dentaire
Service de soins paramédicaux
Clinique de soins capillaires

Autres services médicaux et de santé (ostéopathie, chiropractie, massothérapie, etc.)
Service de soins thérapeutiques
Service de médecine vétérinaire sans installations pour la mise en pension
Service de médecine vétérinaire avec installations pour la mise en pension des animaux traités, et ce, à l'intérieur seulement
Service d'optométrie
Service juridique
Service de génie
Service de comptabilité, de vérification comptable, de tenue de livres
Service d'évaluation foncière
Service d'arpentage
Service d'urbanisme
Service d'architecture
Autres services professionnels
C-1b – Service d'affaires, de gestion de société ou de soutien administratif
Service de protection ou agence de détectives
Centrale de télésurveillance
Bureau d'entreprise
Service de publicité
Service de reprographie
Service de graphisme
Service de publipostage ou de télémarketing
Centre d'appels ou de gestion des appels
Service de placement
Service immobilier ou d'assurance
Service de prêt de personnel et d'intérimaires

Service de secrétariat, de traduction, de sténographie ou de traitement de textes
Service de soutien informatique
Service de consultation en administration et en affaires
Service de nouvelles ou agence de presse
Service en communication
Service d'immatriculation et de permis
Autres services d'affaires ou de gestion
C-1c - Association et/ou organisme
Association d'affaires
Association de personnes exerçant une même profession ou une même activité
Syndicat et organisation similaire
Association civique, sociale ou fraternelle
Association ou organisme de bienfaisance, ONG
C-1d – Service personnel
Salon de beauté, salon de coiffure ou salon d'esthéticienne
Salon de bronzage
Studio de photographie
Agence de rencontre
Agence de voyage
Service de toilettage d'animaux, sans pension
Laverie automatique
Centre de la petite enfance ou garderie
Service de taxi
Centre de formation spécialisée, autres que pour les machineries lourdes
Service funéraire sans service de columbarium
Service funéraire avec service de columbarium
Autres services personnels

C-1e – Service financier ou service connexe
Service financier
Banque, caisse de crédit, caisse populaire
Société de prêt ou d'hypothèque
Bureau de courtage
Bureau de crédit ou service de recouvrement
C-1f –Service relié aux communications
Studio de radiodiffusion ou de télédiffusion
Studio d'enregistrement de matériel visuel
Studio d'enregistrement de matériel audio
Centrale téléphonique
Centre de réseau télégraphique
Autre service relié aux communications
C-1g – Vente de produits alimentaires
Dépanneur
Commerce de produits d'épicerie
Commerce de viande et de poisson
Commerce de fruits et légumes
Commerce de bonbons, d'amandes et de confiseries
Commerce de produits laitiers
Commerce de produits de la boulangerie et de la pâtisserie
Commerce de produits d'alimentation naturelle
Commerce de boissons alcoolisées sans consommation sur place
Marché public
Autres commerces de vente au détail de nourriture, à l'exclusion des restaurants
C-1h – Vente de produits et services de consommation sèche
Commerce de foyers, de chauffage, de ventilation ou de climatisation

	Commerce d'appareils sanitaires
	Commerce de tondeuses à gazon ou de souffleuses à neige
	Commerce de peinture ou de papier-peint
	Commerce d'articles de quincaillerie et de matériaux de construction
	Commerce de tissu, de laine, d'articles de mercerie ou d'autres produits textiles non vestimentaires
	Commerce de machines à coudre
	Commerce d'ameublement ou d'accessoires de bureau
	Commerce d'accessoires de scène et de costumes
	Commerce de systèmes d'alarme
	Commerce d'appareils téléphoniques
	Commerce de vêtements, de chaussures ou d'accessoires vestimentaires
	Commerce de meubles
	Commerce d'appareils ménagers, d'accessoires de cuisine ou d'aspirateurs
	Commerce de radios, de téléviseurs, de systèmes audio-visuels et d'équipements électroniques à usage domestique
	Commerce d'instruments de musique
	Commerce d'équipements et d'accessoires informatiques ou électroniques
	Commerce de médicaments ou de produits de soins et d'hygiène corporels
	Commerce d'articles ou d'appareils de soins médicaux et paramédicaux à usage personnel
	Commerce d'articles pour la fabrication de boissons alcoolisées
	Commerce d'antiquités ou de marchandises d'occasion
	Commerce de livres, de papeterie, de tableaux, de cadres

	Commerce d'articles de sport, d'accessoires de chasse et pêche, de bicyclettes
	Commerce de jouets
	Commerce d'animaux de compagnie, d'accessoires et de nourriture pour animaux, sans installations pour la mise en pension
	Commerce de bijoux, de matériel numismatique ou de matériel philatélique
	Commerce de fleurs et de plantes d'intérieur
	Commerce de produits du tabac, de journaux, de revues et de menus articles
	Commerce de caméras, d'appareils photo ou d'articles de photographie
	Commerce de cadeaux, de souvenirs
	Commerce et exposition d'objets d'art
	Commerce de billets de loterie
	Service de location de films, de vidéo ou de matériel audiovisuel
	Service d'affûtage d'articles de maison, sans restriction relative au rapport entre la superficie de l'atelier et la superficie pour l'accueil de la clientèle
	Service de reliure, sans restriction relative au rapport entre la superficie de l'atelier et la superficie pour l'accueil de la clientèle
	Service de nettoyage ou de buanderie, sans restriction relative au rapport entre la superficie de l'atelier et la superficie pour l'accueil de la clientèle
	Service après sinistre
	Cordonnerie, sans restriction relative au rapport entre la superficie de l'atelier et la superficie pour l'accueil de la clientèle
	Service de serrurerie, sans restriction relative au rapport entre la superficie de l'atelier et la superficie pour l'accueil de la clientèle

Autres commerces de vente de produits ou services
C-1 i - Vente au détail de semences et produits horticoles
Vente au détail de végétaux, produits horticoles et produits de jardinage
Vente au détail de semences, légumes et fleurs
Vente au détail de cannabis et de produits du cannabis
C-1 j - Marché aux puces

Règlement 483-9-U
8 septembre 2020

2° Hébergement et restauration

La catégorie d'usages «Hébergement et Restauration (C-2)» comprend tout usage qui répond aux exigences suivantes :

1° L'usage a trait à l'hébergement et à la restauration de personnes;

2° Toutes les opérations s'effectuent à l'intérieur d'un bâtiment à l'exception des activités extérieures expressément autorisées comme usages additionnels;

3° L'usage ne cause aucune fumée, sauf celle produite par le système de chauffage, aucune poussière, aucune odeur, aucune chaleur, aucun gaz, aucun éclat de lumière, aucune vibration qui soient perceptibles à l'extérieur du bâtiment;

4° L'usage ne cause aucun bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit ambiant, mesurée aux limites du terrain;

5° L'usage n'est pas un commerce ou un service relié à l'érotisme.

USAGE PERMIS DANS LA CLASSE D'USAGES «C-2»

La classe d'usages «Commerce d'hébergement et de restauration (C-2)» comprend, à moins d'indication contraire à la grille des usages et normes, les usages suivants :

C-2a - Service d'hébergement ou de réception
Hôtel ou auberge avec ou sans restaurant
Motel avec ou sans restaurant
Relais de santé, centre de santé ou centre de remise en forme avec ou sans hébergement

Centre de congrès avec ou sans hébergement
Résidence de tourisme
Salle de réception ou de banquet
C-2b - Service de restauration
Restaurant
Bar laitier et crèmerie
Établissement où l'on prépare des repas pour la livraison ou pour emporter (cantine, traiteur)
Microbrasserie et bistro

3° DIVERTISSEMENT COMMERCIAL (C-3)

La classe d'usages «Divertissement commercial (C-3)» autorise seulement les usages qui répondent aux caractéristiques suivantes :

1° L'usage a trait au divertissement commercial, au sport ou à l'amusement de personnes;

2° Toutes les opérations s'effectuent à l'intérieur d'un bâtiment à l'exception des activités extérieures expressément mentionnées au présent article;

3° Les opérations peuvent impliquer des activités tard le soir ou la nuit;

4° La fréquentation de l'établissement peut générer des inconvénients liés à des mouvements importants de circulation automobile;

5° L'usage ne cause aucune fumée, sauf celle produite par le système de chauffage, aucune poussière, aucune odeur, aucune chaleur, aucun gaz, aucun éclat de lumière, aucune vibration qui soient perceptibles à l'extérieur du bâtiment;

6° L'usage ne cause aucun bruit qui entraînerait une contravention au règlement concernant les nuisances de paix et le bon ordre en vigueur ;

7° L'usage n'est pas un commerce ou un service relié à l'érotisme.

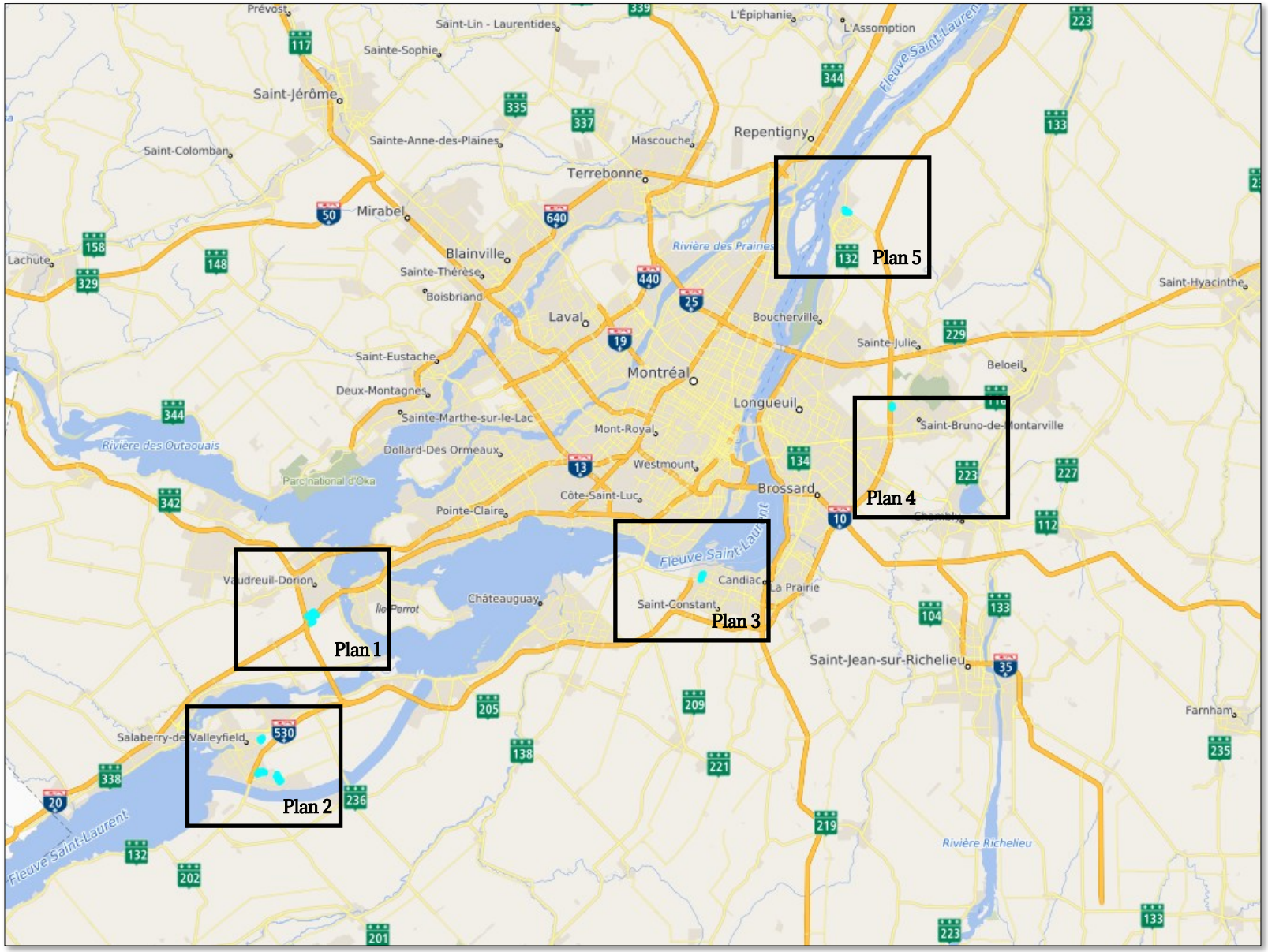
USAGE PERMIS DANS LA CLASSE D'USAGES «C-3»

C-3a - Divertissement commercial
Centre de patinage à roulettes
Golf intérieur
Jeu de golf miniature, intérieur ou extérieur
Salle de quilles
Piscine intérieure ou extérieure à but lucratif
Patinoire intérieure ou extérieure gérée par un organisme privé à but lucratif
Club de curling
Club de tennis, de squash, de racquetball
Gymnase
Centre de santé, de musculation, de conditionnement physique
Complexe récréatif
École de danse
École de judo, de karaté, de boxe ou autres activités sportives similaires
Salle de danse
Salle de tir intérieur
Centre de soccer intérieur
Auditorium
Cinéma, Théâtre
Ciné-parc
C-3b - Établissement de divertissement nocturne
Bar, brasserie et autres débits de boissons alcoolisées, sans présentation de spectacle
Bar, brasserie et autres débits de boissons alcoolisées, avec présentation de spectacle, excluant tout spectacle à caractère sexuel ou érotique

ONGLET B

# vente	# pub.	Date notariée	Avant-contrat	Vendeur / Acheteur	Lot	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire ($/m²)	Zonage	Localisation Commentaires
1	26 191 375	2021-04-06	2020-11-30	Les immeubles Roxinvest inc. et al. Rep : Robert Fattal et Adrian Abdoo Développement 20-30 inc. Rep : Raymond Allard et Sylvain Desrochers	1 543 602 1 870 719 1 870 829 2 325 520 3 353 196 5 790 412 5 832 496	246 692,8	6 017 115 $	24,39 $	I2-744	rang Saint-Antoine, Vaudreuil-Dorion Visibilité autoroutière
2	25 172 078	2020-01-24		Depotium Self Storage inc. Rep : Isabelle Simard Investissements 401 Marie-Curie Ltée Rep : Katia Pietrunti	3 666 604 3 666 605	50 813,1	4 948 558 $	97,39 $	I2-752	rue Chicoine, Vaudreuil-Dorion
3	27 002 083	2022-02-07	2021-06-02	Ville de Salaberry-de-Valleyfield Rep : Miguel Lemieux et Kim Verdant-Dumouchel 13543692 Canada inc. Rep : Mohamed El-Koury	5 520 996	55 760,0	2 400 000 $	43,04 $	I-239	boulevard du Havre, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
4	27 046 644	2022-02-24	2022-01-26	Trial Design inc. Rep : Pierre Parent 12405709 Canada inc. Rep : Stefan Fews	6 474 004	46 365,5	2 944 444 $	63,51 $	I-935	cr. Joseph-Armand-Bombardier, Salaberry-de-Valleyfield
5	26 703 428	2021-09-30		Ville de Salaberry-de-Valleyfield Rep : Miguel Lemieux et Kim Verdant-Dumouchel Investissements Valleyfield 250 Ltée Rep : Frédérique Guertin	6 310 509	70 165,0	2 643 374 $	37,67 $	I-932	cr. Joseph-Armand-Bombardier, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
6	27 007 632	2022-02-09	2021-06-18	Ville de Salaberry-de-Valleyfield Rep : Miguel Lemieux et Kim Verdant-Dumouchel Investissements Marie Curie Ltée Rep : Jeremy Kornbluth	6 474 049	48 104,2	1 563 387 $	32,50 $	I-938	rue Marie-Curie, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
7	27 115 228	2022-03-28	2021-07-15	Ville de Salaberry-de-Valleyfield Rep : Marc Rochon et Kim Verdant-Dumouchel Société en commandite Gérard-Cadieux Rep : Joseph Broccolini	6 474 048	115 624,8	3 898 364 $	33,72 $	I-938	boul. Gérard-Cadieux, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
8	27 100 238	2022-03-21	2021-12-21	9207-7742 Québec inc. et al. Rep : Jean-François Roy, Evelyne Rondeau 9455-1983 Québec inc. Rep : Jean Béliveau	2 374 261 2 374 262 2 374 256	46 222,5	4 726 581 $	102,26 $	I-213 I-216 C-220	route 132 et boul. St-Laurent, Sainte-Catherine assemblage avec vente 27102176 inclut un bâtiment sans valeur contributive
9	27 102 176	2022-03-21	2022-02-27	Judith Brophy 9455-1983 Québec inc. Rep : Jean Béliveau	2 374 263	21 993,6	2 130 634 $	96,88 $	I-213 I-216 C-220	route 132 et boul. St-Laurent, Sainte-Catherine assemblage avec vente 27 100 238 inclut des bâtiments sans valeur contributive

# vente	# pub.	Date notariée	Avant-contrat	Vendeur / Acheteur	Lot	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire ($/m²)	Zonage	Localisation Commentaires
10	27 036 596	2022-02-21	2021-05-17	Ville de Saint-Bruno-de-Montarville Malex Immobilier inc.	6 466 248	39 235,5	4 198 309 $	107,00 $	IA-587	rue Parent, Saint-Bruno-de-Montarville facade sur autoroute vente par la municipalité avec obligation de construire
11	26 946 288	2022-01-14		9405-3089 Québec inc. Rep : Pierre-Luc Guillemette 9449-3533 Québec inc. Rep : Antoine Élie	6 224 956 6 003 802 6 003 803	66 178,0	5 342 680 $	80,73 $	I-312	route Marie-Victorin, Varennes terrain de forme irrégulière présence d'un cours d'eau



N

Ventes de terrains

Plan index

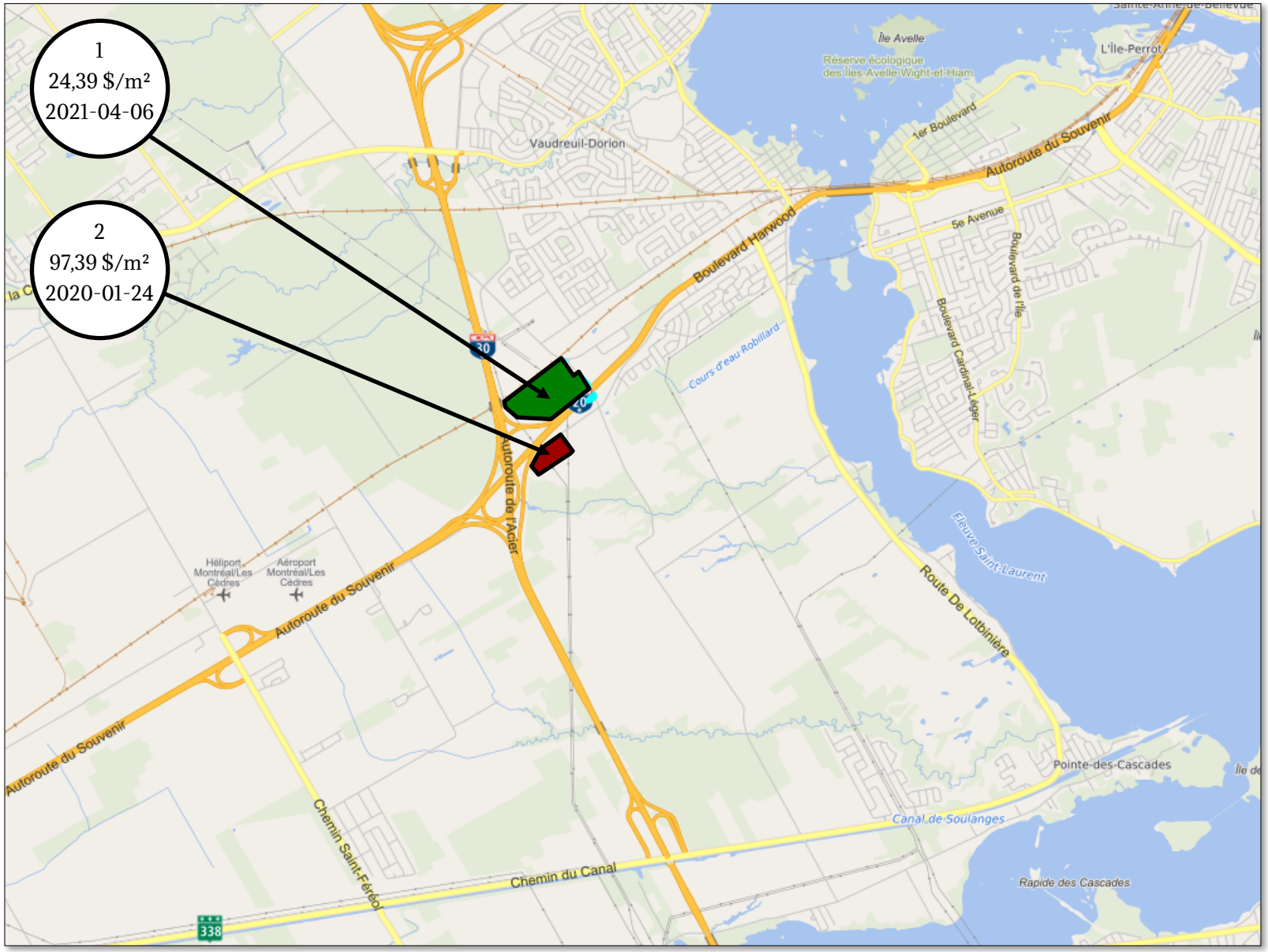
Industriel

2020

2021

2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



N

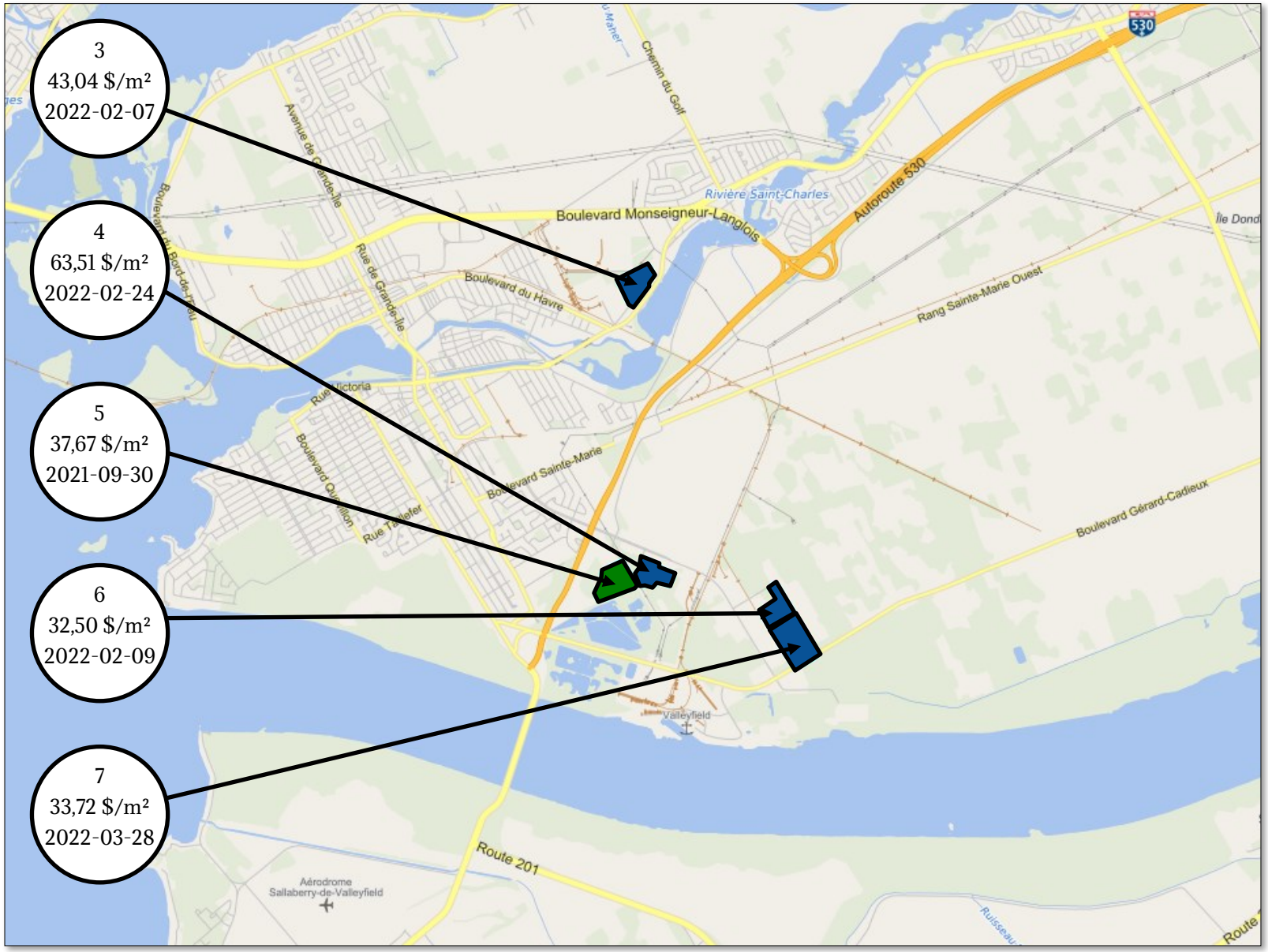
Ventes de terrains

<u>Plan 1</u>
Vaudreuil-Dorion

Industriel

2020
2021
2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



N

Ventes de terrains

Plan 2

Salaberry-de-Valleyfield

Industriel

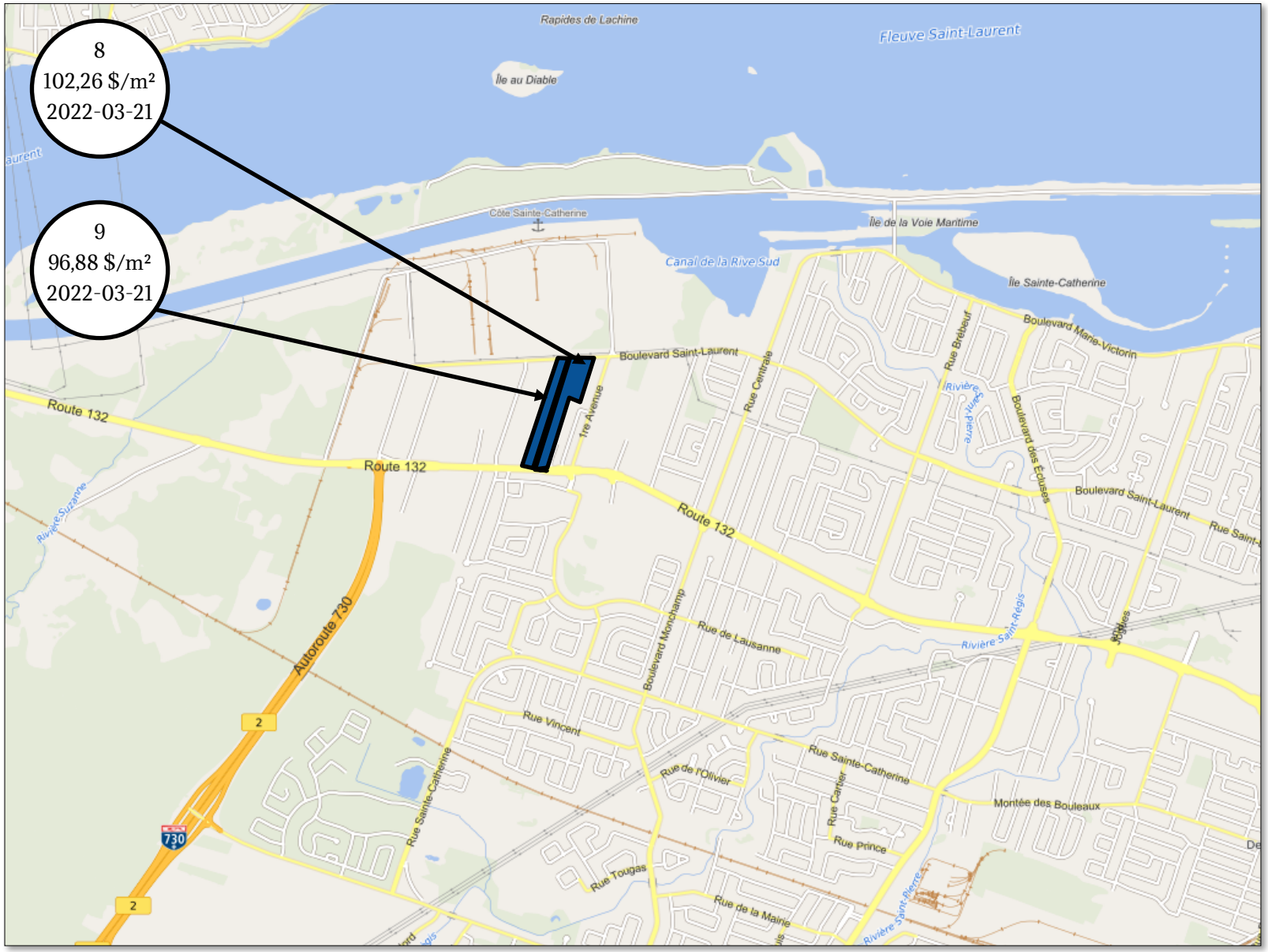
2020

2021

2022

LB Évaluation

Expert - Évaluateur agréé



N

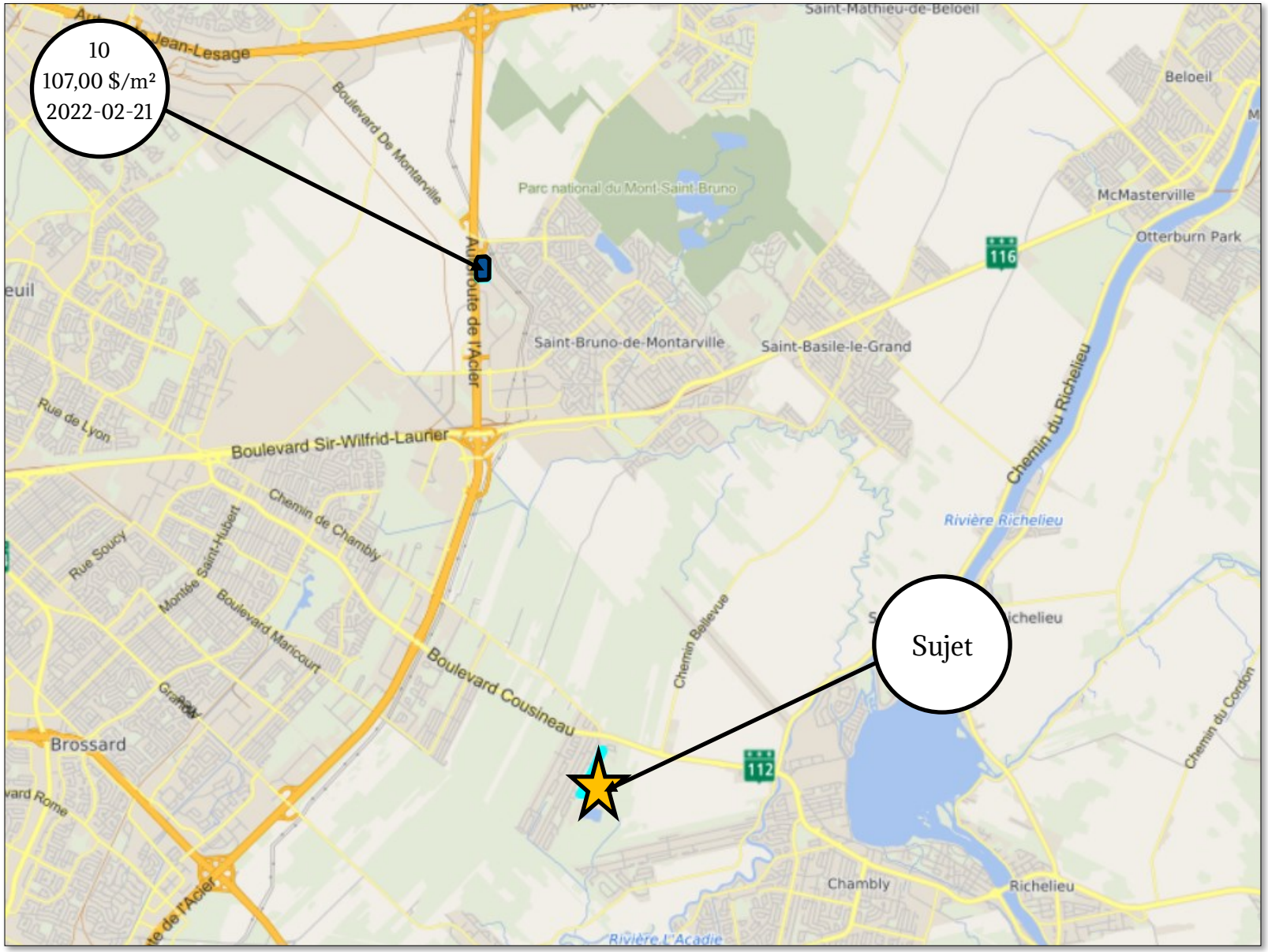
Ventes de terrains

<u>Plan 3</u>
Sainte-Catherine

Industriel

2020
2021
2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



N

Ventes de terrains

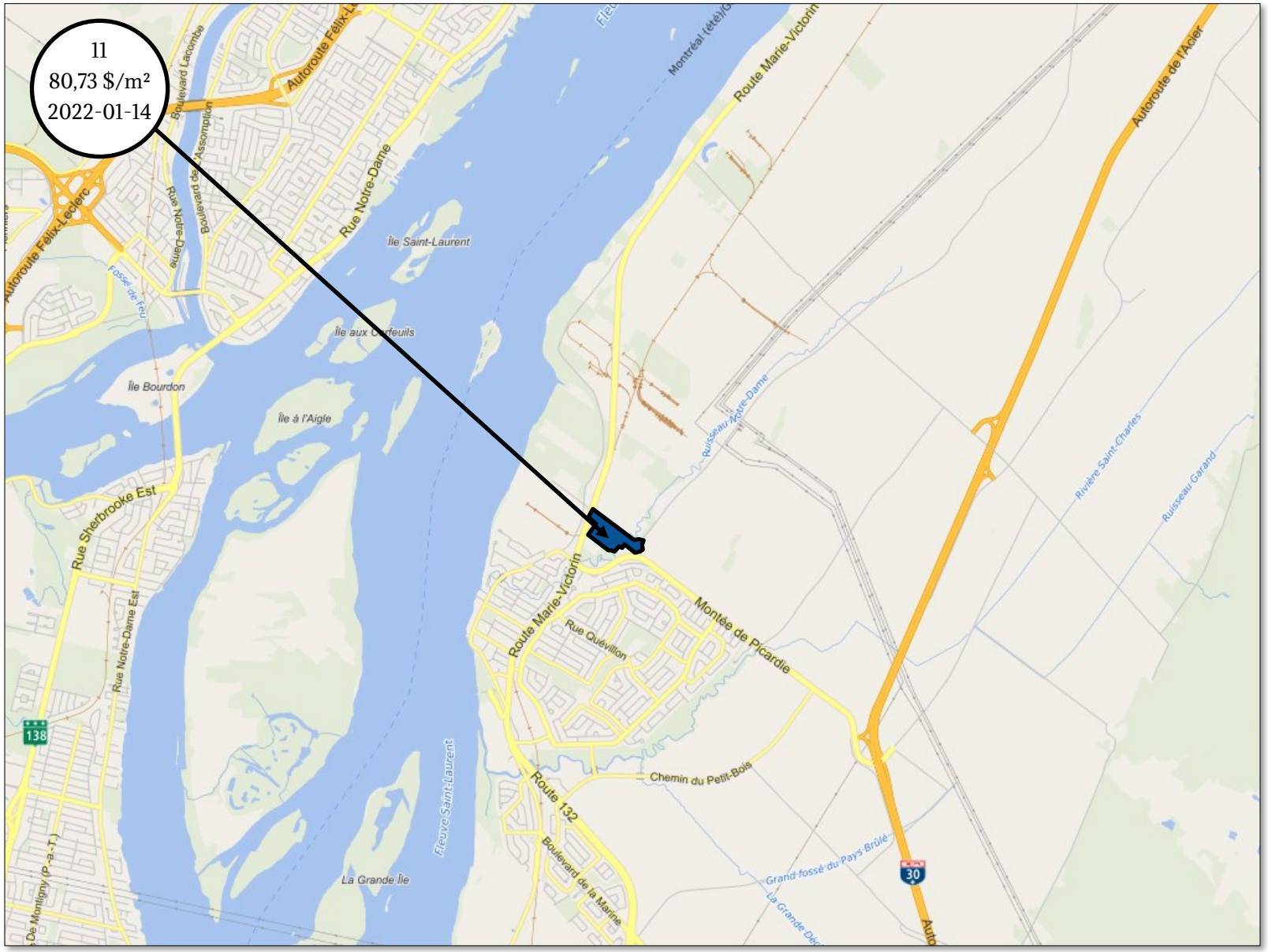
<u>Plan 4</u>
Carignan
Saint-Bruno-de-Montarville

Industriel

Sujet

2020
2021
2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



N

Ventes de terrains

<u>Plan 5</u>
Varennes

Industriel

2020
2021
2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé

ONGLET C

PATRICK LANIEL, É.A., B.A.A.
Évaluateur agréé

FORMATION ACADÉMIQUE

Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment (D.E.C.), Institut Grasset	(2009)
Baccalauréat en Administration des Affaires profil finance (B.A.A.), HEC Montréal	(2002)

PROFIL DE CARRIÈRE

Inspecteur pour l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec	(depuis 2021)
Évaluateur agréé et propriétaire de LB Évaluation	(depuis 2019)
Formateur en évaluation de terrains pour l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec	(depuis 2019)
Évaluateur agréé pour la firme Raymond+Joyal*	(2016-2019)
Évaluateur agréé pour Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette et associés	(2012-2016)
Évaluateur agréé pour Baillargeon, Bergeron, Deneault et Associés inc	(2010-2012)
Évaluateur immobilier pour Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette et associés	(2009 - 2010)
Stagiaire pour le service de l'évaluation de la Ville de Laval	(2009)

* En novembre 2016, Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette & associés Ltée devient Raymond+Joyal

EXPÉRIENCES SPÉCIFIQUES

Évaluation et négociation à des fins d'expropriation et d'acquisition de gré à gré

Évaluation de terrains aux fins d'acquisition/disposition, financement, expropriation et fiscalité municipale

Évaluation de terres agricoles

Estimation de la valeur de propriétés résidentielles, commerciales et industrielles à des fins de valeur marchande

Estimation de la valeur d'assurance pour des copropriétés

Estimation de la valeur d'immeubles spécifiques, tel que des terrains en zone de milieux humides, des emprises ferroviaires ainsi que des îles

Témoin expert devant le Tribunal Administratif du Québec

Témoin expert devant la Cour Supérieure

ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES

Membre du comité d'admission de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec	(depuis 2018)
Membre agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (#4074)	(depuis 2010)
Membre Alumni HEC Montréal	(depuis 2002)

Annexe B
Rapport d'évaluation de l'Immeuble B

LB Évaluation

Expert - Évaluateur agréé

Rapport d'évaluation

Valeur marchande – Transaction immobilière

Terrain considéré vacant, Chemin Bellevue, Carignan

Lots 2 599 523 et 6 476 716

Date d'évaluation
17 juin 2022

N/D : LBT-22-1317-1

222 rue Plamondon, Repentigny, Qc, J6A 7E4
T : 450-914-1345, F : 450-915-2245

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé

Repentigny, le 15 décembre 2022

Monsieur Danik Salvail CPA, CGA
Directeur général adjoint et Trésorier
Ville de Carignan
2379, chemin de Chambly,
Bureau 210
Carignan, QC J3L 4N4

Rapport d'évaluation – valeur marchande
Terrain considéré vacant, Chemin Bellevue, Carignan
Lots 2 599 523 et 6 476 716
N/D : LBT-22-1317-1

Monsieur,

Tel que mentionné dans notre offre de service, nous avons procédé à l'estimation de la valeur marchande d'un terrain considéré vacant constitué des lots 2 599 523 et 6 476 716 du cadastre du Québec aux fins de procéder à un échange de terrains selon un protocole d'entente intervenu entre la Ville de Carignan et Construction DJL inc.

Pour ce faire, nous avons procédé à la visite de la propriété, pris des photographies, consulté les plans de cadastre et le rôle d'évaluation, consulté la règlementation de zonage en vigueur, recherché des ventes comparables et procédé à leur analyse, et ce, pour estimer la valeur marchande.

Suite à notre analyse, nous sommes d'avis que la valeur marchande en date du 17 juin 2022 est de :

6 600 000 $
(SIX MILLIONS SIX CENT MILLE DOLLARS)

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Le présent rapport a été préparé en respect des normes de pratiques professionnelles de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et il est conforme à la substance de l'acte d'évaluation d'un bien immobilier.

Si vous souhaitez obtenir plus d'information au sujet du présent rapport, je vous invite à communiquer avec le soussigné.

Patrick Laniel, B.A.A., É.A.
Évaluateur agréé

Table des matières

Vue aérienne 3
Identification de l'immeuble à l'étude 4
Localisation 4
Désignation cadastrale 4
Plan de cadastre 5
But et fin de l'évaluation 6
Date d'évaluation 6
Visite des lieux 6
Définition de la valeur marchande 6
Droits évalués 7
Étendue du travail pour la collecte, la vérification, l'analyse et la présentation des données 7
Réserves et hypothèses de base 8
Propriété à l'étude 10
Titre de propriété 10
Servitudes 11
Topographie 11
Géomorphologie 11
Environnement 11
Milieux humides 12
Rôle d'évaluation 12
Secteur 13
Infrastructures et services 15
Conjoncture économique 15
Réglementation 16
Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles 16
Zonage 17
Usage le meilleur et le plus profitable 18
Méthode d'évaluation 19
Analyse du marché 20
Taux unitaire applicable 25
Estimation de la valeur marchande 25
Conclusion 26
Attestation de l'évaluateur 27

Annexes

Grille des usages et des normes ..... A
Tableau et plans des ventes ..... B
Qualifications de l'évaluateur C

Vue aérienne

Source : Gouvernement du Québec, application Déméter

Identification de l'immeuble à l'étude

Lot 2 599 523

Lot 6 476 716

Localisation

Rue :	Chemin Bellevue
Ville :	Carignan
Province :	Québec

Désignation cadastrale

Numéro de lots :	2 599 523 et 6 476 716
Cadastre :	du Québec
Circonscription foncière :	Chambly

Plan de cadastre

Source : Gouvernement du Québec

But et fin de l'évaluation

Estimer la valeur marchande d'un terrain considéré vacant constitué des lots 2 599 523 et 6 476 716 du cadastre du Québec aux fins de procéder à un échange de terrains selon un protocole d'entente intervenu entre la Ville de Carignan et Construction DJL inc.

Date d'évaluation

La date d'évaluation correspond à celle de la visite des lieux soit le 17 juin 2022.

Visite des lieux

La visite a été effectuée par Monsieur Patrick Laniel, évaluateur agréé, le 17 juin 2022.

Définition de la valeur marchande[1]

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 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.

[1] Normes de pratique professionnelle, OEAQ, BD 2000-05-18, CA 2016-03-09, Intro 11

Droits évalués

Les droits de propriété évalués est la propriété absolue, c'est-à-dire l'usus, le fructus, l'abus et l'accessio, sans restriction, sauf les servitudes réelles et les hypothèques, le cas échéant et mentionnées au présent rapport.

Ces droits peuvent être restreints par les lois et règlements imposés par les divers paliers de gouvernement (par exemple, un règlement de zonage, un règlement concernant la préservation de milieux humides, un règlement sur les biens culturels et patrimoniaux).

Étendue du travail pour la collecte, la vérification, l'analyse et la présentation des données

La visite de la propriété a été effectuée, ce qui a permis de constater son état et ses caractéristiques physiques et de voir dans quel environnement elle évolue ;

Nous avons pris des photographies de la propriété, il est à noter que les conditions climatiques peuvent empêcher de photographier certains éléments;

Nous avons consulté la réglementation de zonage en vigueur, le plan de cadastre et/ou le certificat de localisation ;

Nous avons décrit la propriété à l'étude et le secteur dans lequel elle évolue ;

Nous avons recherché des ventes d'immeubles comparables et procédé à leur analyse et apporté les rajustements nécessaires ;

Nous avons colligé le résultat de nos observations, calculs et analyses à l'intérieur du présent rapport ;

Enfin, nous avons conclu à une opinion de la valeur marchande.

Réserves et hypothèses de base

1. C'est à la demande de Monsieur Danik Salvail représentant autorisé de la Ville de Carignan que j'ai préparé le présent rapport d'évaluation qui ne 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 mon autorisation et celle du client.

Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte ma signature originale (manuscrite ou numérique).

2. Si la valeur recherchée a été scindée entre une indication de valeur pour le terrain, pour les bâtiments, pour les dépendances, pour les améliorations au sol et pour les équipements, cette répartition de valeur entre ses éléments composites n'est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'évaluation recherchée et ne peut être utilisée dans un but et une fin différents.

3. La date de l'évaluation apparaissant dans ce rapport est la date à laquelle j'ai apprécié les conditions du marché. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps à cause de la présence de différents facteurs, 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 de la valeur.

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, à moins d'indication contraire, mais sont présumées exactes, à savoir:

a) que la désignation cadastrale obtenue à partir du certificat de localisation 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, empiétements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.

5. Aucun levé topographique de l'immeuble évalué n'a été effectué et le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'arpentage. Aussi, les croquis, les dessins, les diagrammes, les photographies, etc. qui apparaissent dans ce rapport ne sont là qu'à titre d'illustration et ne sont pas nécessairement un reflet parfait de la réalité.

6. Le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière de génie. Il est donc présumé que le bien évalué est libre de défectuosités, de vices cachés, que la charpente est solide et qu'il ne nécessite que les réparations immédiates mentionnées au rapport d'évaluation.

7. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, je n'ai pas été informé de la présence dans la propriété évaluée ou à proximité, ni découvert 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 mon ressort mais de spécialistes en la matière. Je décline toute responsabilité reliée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.

8. J'ai procédé à l'évaluation de l'immeuble visé dans ce rapport après avoir effectué les vérifications sommaires, dans les limites de mes compétences d'évaluateur agréé, concernant la conformité de l'utilisation actuelle dudit immeuble à la réglementation gouvernementale.

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.

9. Quant aux données du marché, je les ai tirées, en partie, de documents provenant des transactions immobilières obtenus au bureau de la publicité des droits, lesquels j'estime généralement fiables. Au besoin, j'ai apporté un complément d'enquête, en déployant des efforts raisonnables de vérification.

10. La rémunération pour la confection de ce rapport exclut les frais et la rémunération reliés à la préparation du témoignage et au témoignage lui-même devant les tribunaux, ces derniers devant être négociés en sus. La réserve qui précède ne peut cependant faire obstacle aux pouvoirs des tribunaux de permettre l'utilisation de ce rapport pour les fins d'administration de la justice.

11. Les orientations adoptées dans le présent rapport ne correspondent pas nécessairement aux orientations géographiques réelles mais bien aux conventions adoptées par le milieu (i.e. le nord tel que mentionné au rapport ne correspond pas nécessairement au nord géographique).

Propriété à l'étude

La propriété à l'étude est un terrain considéré vacant constitué de 2 lots situés en façade du chemin Bellevue près de l'intersection du chemin de Chambly dans la ville de Carignan. Cette portion de la ville est majoritairement à vocation agricole et est considérée comme le secteur Hôtel de ville selon la carte des secteurs de la ville de Carignan. L'emplacement sujet est actuellement utilisé par la Ville de Carignan avec ses trois bâtiments principaux dont des bureaux, la salle du conseil municipal, les travaux publics et la voirie. On y retrouve également un terrain gazonné pour le soccer et des espaces en gravier servant d'entreposage de matériel pour le service de la voirie. Chacun des deux lots sous analyse possède un accès sur le chemin public. Bien que des bâtiments soient présents sur ces lots, dans le cadre des présentes nous cherchons à déterminer la valeur marchande comme s'ils étaient vacants.

Ce terrain est identifié par les numéros de lots 2 599 523 et 6 476 716 du cadastre du Québec. La superficie totale est de 66 869 mètres carrés et la façade sur le chemin Bellevue de 383,26 mètres. Pour sa part, la profondeur moyenne est d'approximativement de 172,61 mètres.

Lot	Superficie (m²)
2 599 523	40 860,4
6 476 716	26 008,6
Total	66 869,0

Titre de propriété

La propriété à l'étude est détenue par la ville de Carignan pour l'avoir acquise en vertu de trois actes de vente publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly dont voici un résumé.

No. Lot	No. de publication	Date de publication	Prix payé
2 599 523	640 397	29 novembre 1983	28 501 $
6 476 716	13 053 370	13 février 2006	96 100 $
	15 238 175	28 mai 2008	1 000 $

Servitudes
Tel qu'inscrit aux titres de propriété, le terrain est sujet à toutes servitudes actives et passives, occultes ou apparentes se rattachant à l'immeuble. Notamment deux servitudes en faveur de Gaz Métropolitain affectant le terrain sous étude publiées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly sous les numéros 370 985 et 412 840.

Par ailleurs, la propriété sujette, appartenant à la Ville de Carignan, sert à titre de fond dominant dans le cadre d'établissement de différentes servitudes d'utilités publiques en faveur de la municipalité. Il y a donc plusieurs servitudes inscrites en faveur des lots à l'étude, lesquelles n'ont aucun impact sur la valeur marchande du bien étudié.

Topographie
Le terrain à l'étude présente une topographie généralement plane et de niveau avec le chemin public.

Géomorphologie
Aucune étude sur la capacité portante des sols n'a été portée à notre attention. Dans le cadre des présentes, le sous-sol du terrain est considéré apte à recevoir un ou des bâtiments sans aménagement particulier.

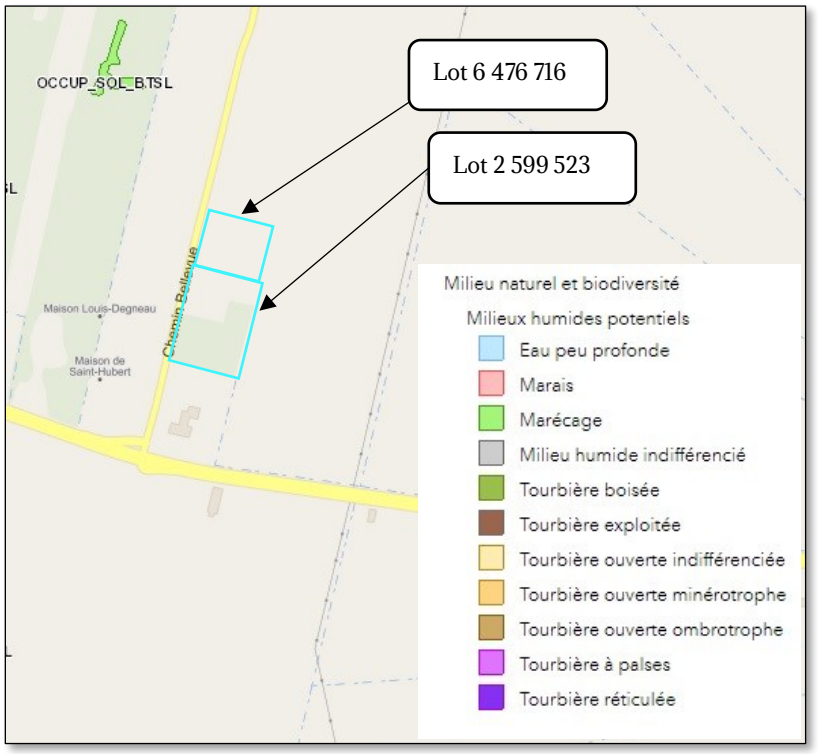
Environnement
Aucune étude environnementale n'a été portée à notre attention. Par contre une recherche au répertoire des terrains contaminés du Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, nous a permis de constater que le terrain au 2555 chemin Bellevue est inscrit à ce répertoire. Le terrain serait contaminé aux hydrocarbures pétroliers selon une plage B-C.

Dans le cadre des présentes, nous prenons pour hypothèse que le terrain est conforme aux exigences de la Loi sur la qualité de l'environnement et son règlement pour l'usage le meilleur et le plus profitable retenu.

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Milieux humides

En fonction de la Cartographie des milieux humides potentiels du Québec (CMHPQ) publiée par le Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, aucun milieu humide n'est identifié pour ce terrain.



Source : Gouvernement du Québec

Rôle d'évaluation

La propriété à l'étude est inscrite au rôle d'évaluation foncière de la ville de Carignan sous le numéro de matricule 1836-12-2917. Il s'agit d'un rôle d'évaluation 2022-2023-2024 où la date de référence est le 1er juillet 2020. Les données essentielles se présentent comme suit :

Rôle	2022-2023-2024
Date de référence	1er juillet 2020
Lots	2 599 523 – 6 476 716
Matricule	1836-12-2917
Localisation	2555 chemin Bellevue
Superficie terrain	66 869,00 m²
Valeur terrain	441 800 $
Valeur bâtiment	2 199 900 $
Valeur immeuble	2 641 700 $

Secteur

La propriété à l'étude est située sur le territoire de la Ville de Carignan. Cette ville fait partie de la MRC de La Vallée-du-Richelieu dans la région administrative de la Montérégie. Elle fait également partie de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Selon les données du ministère des Affaires municipales et Habitation, cette ville compte en 2022 une population de 11 743 habitants répartis sur un territoire terrestre de 62,32 kilomètres carrés.

Source : Gouvernement du Québec

La ville de Carignan est scindée en deux parties dont la portion Est borde sur sa longueur la rivière Richelieu. Son territoire est situé majoritairement en zone agricole permanente. La ville est traversée dans un axe est-ouest par l'autoroute 10 et la route 112 et dans un axe nord-sud par la route 223. Carignan est entourée des villes et municipalités de Longueuil, de Saint-Bruno-de-Montarville et de Saint-Basile-le-Grand au nord, de Saint-Mathias-sur-Richelieu, Chambly et Richelieu à l'est, de Saint-Jean-sur-Richelieu au sud et de Brossard et La Prairie à l'ouest.

Le terrain sujet est situé en façade du chemin Bellevue près de l'intersection du chemin de Chambly. La propriété évolue dans un secteur à prédominance agricole mais le terrain sous étude est localisé dans un petit secteur où les usages effectifs sont de type commercial (voitures d'occasion) et public (bâtiments municipaux et terrains de jeux). On retrouve également à proximité deux portions du chemin Chambly qui sont à vocation commerciale.

Vue du secteur, chemin Bellevue direction ouest

Source : Google Maps

Infrastructures et services

Les services municipaux d'aqueduc et d'égouts (sanitaire et pluvial) ne sont pas présents dans l'emprise du chemin Bellevue. Les propriétés doivent être autonomes en approvisionnement d'eau potable et en assainissement des eaux usées. Quant aux services d'électricité et de télécommunication, ils sont disponibles à la demande.

Conjoncture économique

Au cours des deux dernières années, le marché industriel dans la grande région de Montréal a connu une forte croissance. Les taux d'inoccupation pour les immeubles industriels ont chuté sous la barre des 1% ce qui a eu un impact significatif sur le loyer net demandé qui a bondi de près de 20 % en 2021.

Afin de pallier au manque d'espaces industriels, les promoteurs ont accéléré l'acquisition de terrains afin de construire de nouvelles bâtisses pour répondre à la demande. Selon les données colligées par Colliers au 4^{e} trimestre de 2021, 4,1 millions de pieds carrés sont en construction alors que 1,2 millions de pieds carrés ont été ajoutés dans l'année.

Comme il reste peu de terrain encore vacant sur l'Île de Montréal pour des développements industriels, les acheteurs se tournent vers les banlieues que ce soit la rive-sud ou la rive-nord de Montréal. Ce qui crée une hausse marquée des valeurs. On voit également que certains joueurs acquièrent de grandes propriétés industrielles désuètes pour les mettre à niveau ou encore les redévelopper.

Le changement de consommation résultant de la Covid-19, la diminution de la main d'œuvre, la fragilité de la chaîne logistique, les faibles taux d'intérêts incitent à investir dans de nouvelles technologies afin d'accroitre l'efficacité de la production et de l'approvisionnement.

Réglementation

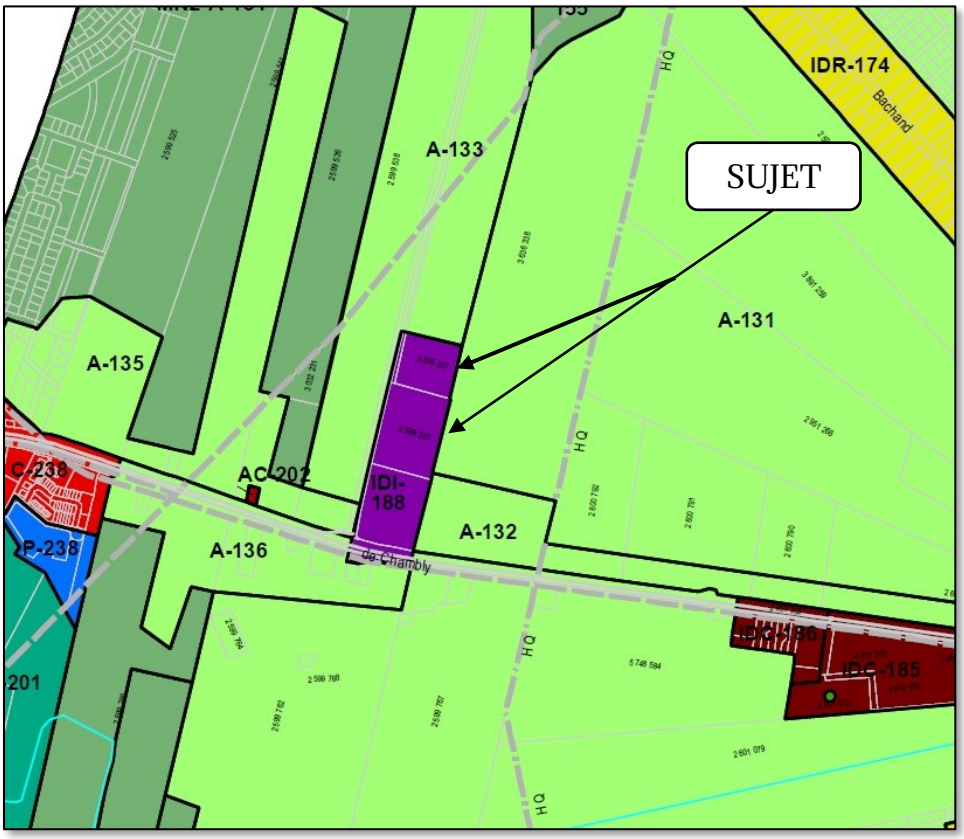
Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

Le terrain sous étude est situé en zone agricole permanente selon la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Cependant, les lots sujets ont fait l'objet d'autorisations pour l'utilisation à des fins autres qu'agricole. En 1981, par ses décisions 021 261 et 037 346, la CPTAQ autorisait l'utilisation aux fins de garage municipal et d'utilités publiques. En 1994, la CPTAQ autorise l'utilisation d'une partie du terrain pour l'aménagement de la surface à des fins récréatives et communautaires. En 2005, pour le lot maintenant connu sous le numéro 6 476 716, la décision 336 665 autorise l'agrandissement des aires de jeux du centre récréatif et communautaire de l'hôtel de ville, ce projet n'a pas été réalisé. Pour cette même partie de terrain, la CPTAQ a rendu en 2008 une décision autorisant l'aménagement d'un complexe sportif couvert, ce projet n'a pas été réalisé. En 2014, la CPTAQ autorisait la conversion d'un bâtiment actuel pour une caserne de pompier, décision 405 523, encore une fois ce projet ne s'est pas réalisé.

Enfin le 28 avril 2021, la CPTAQ a émis dans sa décision 428 653 une autorisation pour l'utilisation à une fin autre que l'agriculture, soit la relocalisation des activités de fabrication de béton bitumineux, d'une superficie approximative de 6,7 hectares, soit le présent site à l'étude.

Zonage

En vertu du règlement de zonage 483-U, entré en vigueur le 7 décembre 2016, le terrain à l'étude est situé dans la zone IDI-188. Dans cette zone, seuls les usages de type commercial C-5b pour service de location et de vente véhicules ou récréatifs, de type industriel IND-3 pour industrie lourde et de type agricole A-1 pour culture de végétaux sont permis.



Extrait du plan de zonage de la ville de Carignan

Vous trouverez la grille des usages et des spécifications présentée en annexe sous l'**onglet A.**

Usage le meilleur et le plus profitable[2]

L'usage le meilleur et le plus profitable est celui qui, au moment de l'évaluation confère à l'immeuble la valeur la plus élevée soit en argent, soit en agrément et/ou commodité d'un lieu.

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.

Le terrain sujet est actuellement utilisé à titre de bâtiments et terrains municipaux. La propriété évolue dans un environnement agricole, mais bénéficie d'autorisations de la CPTAQ pour l'utilisation à des fins autres qu'agricole.

En vertu de la réglementation de zonage en vigueur, le site à l'étude est situé en zone industrielle. Nonobstant la réglementation de zonage en vigueur, la LPTAA a préséance et en vertu des autorisations délivrées, seuls des usages d'utilités publiques et récréatives sont autorisés en plus de la fabrication de béton bitumineux.

Sur le plan physique, le terrain sujet ne présente aucun enjeu particulier, nonobstant la contamination des sols aux hydrocarbures dans la plage B-C, ce qui, est tout de même compatible avec des usages industriels.

Il existe certainement une demande pour le site à l'étude pour un développement industriel à court terme et qu'il est financièrement réalisable puisque Eurovia a effectué de concert avec la Ville de Carignan différentes démarches en vue de concrétiser la relocalisation de son usine de béton bitumineux sur ce site.

Compte tenu des Lois et règlements en vigueur tant au municipal qu'au provincial, l'usage le meilleur et le plus profitable du site est un usage à vocation industrielle. C'est donc sur cette base qu'est estimée la valeur marchande du terrain sujet.

---

2 Normes de pratique professionnelle, OEAQ, BD 2000-05-18, CA 2016-03-09, Intro 9

Méthode d'évaluation

En matière d'évaluation de terrains vacants, quatre méthodes peuvent être utilisées, il s'agit de la méthode de comparaison, la méthode de lotissement, la méthode de soustraction et la méthode du revenu résiduaire au terrain. Parmi ces méthodes, seule la méthode de comparaison est une approche directe, les autres étant des méthodes indirectes.

La méthode de comparaison reflète davantage le comportement des intervenants du marché qui sont familiers avec le principe de substitution. En effet, un acheteur avisé ne payera pas plus pour un bien substitue ayant les mêmes caractéristiques que le terrain sujet.

La méthode de lotissement peut s'appliquer à un terrain de grande étendue susceptible d'être resubdivisé en plusieurs lots incluant des rues. Cette méthode permet d'estimer la valeur du terrain en tenant compte des revenus et dépenses ainsi que le profit espéré pour la revente des lots qui composent le lotissement. Afin d'appliquer cette méthode de nombreuses hypothèses doivent être retenues puisque les calculs sont basés sur des données postérieures à la date d'évaluation.

La méthode de soustraction consiste pour sa part à retrancher la valeur dépréciée des bâtiments et améliorations d'emplacement à la vente d'une propriété construite afin d'isoler la valeur du terrain. Les résultats obtenus par cette méthode sont variables puisqu'il est difficile d'estimer la valeur dépréciée des bâtiments et des améliorations d'emplacement à moins d'avoir une bonne connaissance de la propriété transigée. Cette méthode est parfois retenue dans les secteurs où il n'y a pas de terrains vacants transigés.

La méthode des revenus résiduaires aux terrains peut s'appliquer à une propriété génératrice de revenus lorsque la valeur du bâtiment et des améliorations est connue. Les revenus résiduaires sont alors actualisés afin de quantifier la valeur du terrain. Cette approche est davantage utilisée afin de connaître le prix maximal qu'un acheteur devrait payer pour un terrain afin de générer le revenu net escompté par son projet d'investissement.

Dans le cas présent, seule la méthode de comparaison est retenue puisque nous avons relevé un nombre significatif de transactions de terrains comparables et qu'il s'agit d'une méthode directe représentative du comportement du marché.

Analyse du marché

Afin d'estimer la valeur du terrain sujet, nous avons recherché des ventes de terrains industriels de plus de 35 000 mètres carrés situés sur le territoire de la Montérégie. Nous avons également considéré une vente d'un terrain de 21 993,6 mètres carrés qui a été acquis afin d'être assemblé pour former un site d'un peu plus de 67 000 mètres carrés. Ces recherches ont permis de relever, entre 2020 et 2022, onze transactions pertinentes, lesquelles sont présentées au tableau et plan des ventes sous **l'onglet B.**

Ces ventes sont présentées en ordre chronologique dans le tableau suivant.

# vente	Date notariée	Avant-contrat	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire ($/m²)	Localisation Commentaires
2	2020-01-24		50 813,1	4 948 558 $	97,39 $	rue Chicoine, Vaudreuil-Dorion
1	2021-04-06	2020-11-30	246 692,8	6 017 115 $	24,39 $	rang Saint-Antoine, Vaudreuil-Dorion Visibilité autoroutière
10	2022-02-21	2021-05-17	39 235,5	4 198 309 $	107,00 $	rue Parent, Saint-Bruno-de-Montarville facade sur autoroute vente par la municipalité avec obligation de construire
3	2022-02-07	2021-06-02	55 760,0	2 400 000 $	43,04 $	boulevard du Havre, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
6	2022-02-09	2021-06-18	48 104,2	1 563 387 $	32,50 $	rue Marie-Curie, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
7	2022-03-28	2021-07-15	115 624,8	3 898 364 $	33,72 $	boul. Gérard-Cadieux, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
5	2021-09-30		70 165,0	2 643 374 $	37,67 $	cr. Joseph-Armand-Bombardier, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
8	2022-03-21	2021-12-21	46 222,5	4 726 581 $	102,26 $	route 132 et boul. St-Laurent, Sainte-Catherine assemblage avec vente 9 inclut un bâtiment sans valeur contributive
4	2022-02-24	2022-01-26	46 365,5	2 944 444 $	63,51 $	cr. Joseph-Armand-Bombardier, Salaberry-de-Valleyfield
11	2022-01-14		66 178,0	5 342 680 $	80,73 $	route Marie-Victorin, Varennes terrain de forme irrégulière présence d'un cours d'eau
9	2022-03-21	2022-02-27	21 993,6	2 130 634 $	96,88 $	route 132 et boul. St-Laurent, Sainte-Catherine assemblage avec vente 8 inclut des bâtiments sans valeur contributive

Ces transactions présentent des taux unitaires compris entre 24,39 $ et 107,00 $ le mètre carré. Les écarts peuvent s'expliquer par divers éléments dont principalement la superficie du terrain et la localisation.

Tel que mentionné précédemment à la rubrique « conjoncture économique », le marché immobilier industriel a connu une forte croissance ces dernières années, ce qui se répercute dans la valeur des terrains.

Aucune des transactions relevées ne permet de quantifier un rajustement de temps pour rajuster le prix des ventes jusqu'à la date d'évaluation. Compte tenu de l'effervescence sur le marché et en fonction d'études antérieures, nous sommes d'avis qu'il est juste de retenir un taux de croissance de l'ordre de 1 % par mois. C'est-à-dire un taux de croissance annuel de 12 %. Les ventes rajustées pour l'élément temps se présentent comme suit :

# vente	Date notariée	Avant-contrat	Superficie (m²)	Prix de vente	Écart en mois	Augmentation en %	Augmentation du prix de vente	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté ($/m²)
2	2020-01-24		50 813,1	4 948 558 $	29	29,0%	1 435 082 $	6 383 640 $	113,07 $
1	2021-04-06	2020-11-30	246 692,8	6 017 115 $	19	19,0%	1 143 252 $	7 160 367 $	29,03 $
10	2022-02-21	2021-05-17	39 235,5	4 198 309 $	13	13,0%	545 780 $	4 744 089 $	120,91 $
3	2022-02-07	2021-06-02	55 760,0	2 400 000 $	12	12,0%	288 000 $	2 688 000 $	48,21 $
6	2022-02-09	2021-06-18	48 104,2	1 563 387 $	12	12,0%	187 606 $	1 750 993 $	36,40 $
7	2022-03-28	2021-07-15	115 624,8	3 898 364 $	11	11,0%	428 820 $	4 327 184 $	37,42 $
5	2021-09-30		70 165,0	2 643 374 $	9	9,0%	237 904 $	2 881 278 $	41,06 $
8	2022-03-21	2021-12-21	46 222,5	4 726 581 $	6	6,0%	283 595 $	5 010 176 $	108,39 $
4	2022-02-24	2022-01-26	46 365,5	2 944 444 $	5	5,0%	147 222 $	3 091 666 $	66,68 $
11	2022-01-14		66 178,0	5 342 680 $	5	5,0%	267 134 $	5 609 814 $	84,77 $
9	2022-03-21	2022-02-27	21 993,6	2 130 634 $	4	4,0%	85 225 $	2 215 859 $	100,75 $

Les ventes 1 (29,03 $/m²) et 2 (113,07 $/m²) concernent des terrains situés de part et d'autre de l'autoroute 20 au carrefour de l'autoroute 30 dans la municipalité de Vaudreuil-Dorion. Il s'agit de terrains non-desservis par les infrastructures municipales. Les taux unitaires de ces deux transactions divergent considérablement ce qui s'explique par la superficie de terrain qui est respectivement de 246 692,8 et 50 813,1 mètres carrés. Compte tenu de la superficie du terrain sujet, c'est la vente 2 qui est la plus pertinente dans les circonstances. Un rajustement doit être effectué afin de considérer l'avantage que confère la fenêtre autoroutière.

Source : Gouvernement du Québec, VGO

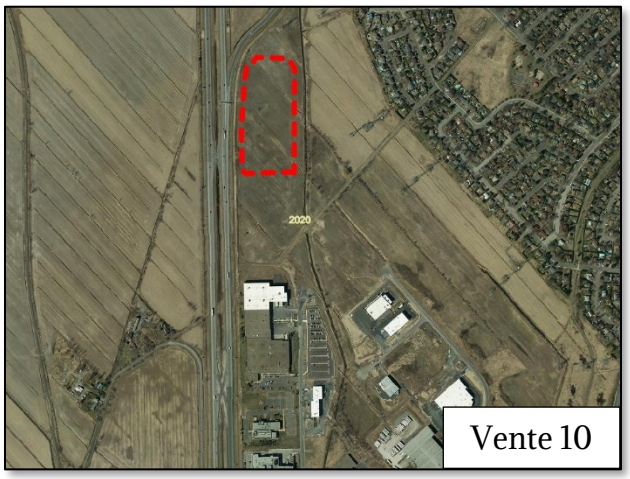
Les transactions 3 à 7 impliquent des terrains situés sur le territoire de la ville de Salaberry-de-Valleyfield. Les taux unitaires de ces ventes varient entre 36,40 $ et 66,68 $ le mètre carré. Le taux unitaire le plus élevé est celui de la transaction 4 (66,68 $/m²). Il s'agit d'ailleurs dans cet échantillon de la seule transaction où la partie venderesse et l'acquéreur sont des entreprises privées. Dans les autres cas, c'est la Ville de Salaberry-de-Valleyfield qui agit à titre de vendeur. Nous constatons dans ce cas, que la Ville vend les terrains à des taux unitaires inférieurs à ceux des ventes entre entreprises privées. Il faut savoir que ces ventes sont assorties de plusieurs restrictions et obligations. Elle exige la construction d'un bâtiment d'une superficie minimale donnée dans un délai imparti. Le but étant de générer des revenus de taxes foncières et la création d'emplois. À défaut de respecter les exigences, des pénalités sont applicables. Le prix des ventes 3, 5, 6 et 7 n'est donc pas jugé représentatif de la valeur marchande et c'est la raison pour laquelle, elles ne sont pas analysées davantage.

La vente 4 (66,68 $/m²) concerne un terrain de 46 365,5 mètres carrés. Bien que le secteur de Salaberry-de-Valleyfield soit de plus en plus prisé depuis l'ouverture de l'autoroute 30 et de la rareté de terrains industriels toujours disponibles, nous sommes d'avis qu'il s'agit d'un secteur inférieur à celui de Carignan. Nous avons néanmoins cru pertinent de vous présenter cette transaction afin de cerner un taux unitaire minimal au terrain à l'étude.

Les ventes 8 (108,39 $/m²) et 9 (100,75 $/m²) impliquent deux terrains contigus acquis par une même entreprise. Le site ainsi créé a une superficie totale de 68 216,1 mètres carrés. Ce site situé sur le territoire de Sainte-Catherine s'inscrit dans un secteur industriel et commercial lourd. Il s'agit d'un lot transversal, c'est-à-dire qu'il bénéficie d'une façade sur la route 132 ainsi que sur le boulevard Saint-Laurent. L'usage prévu du terrain sujet cadre avec le développement de ce secteur à Sainte-Catherine. En considérant l'assemblage des transactions 8 et 9, ces ventes sont indicatives d'un taux unitaire de 105,93 $ le mètre carré.

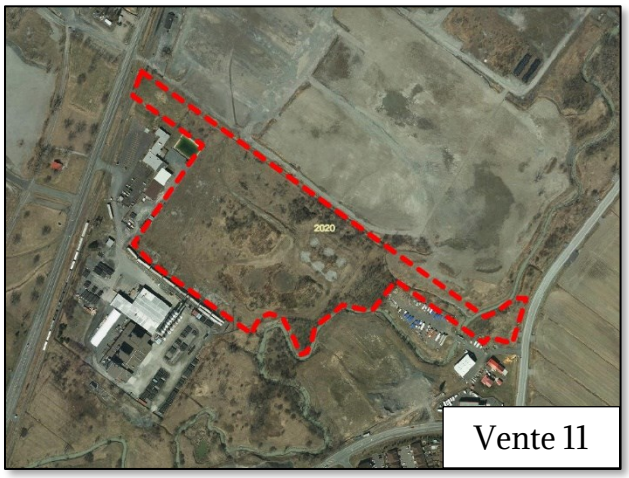
Source : Gouvernement du Québec, VGO

La vente 10 (120,91 $/m²) concerne un terrain de 39 235,5 mètres carrés situé en façade de l'autoroute 30 sur le territoire de Saint-Bruno-de-Montarville. Il s'agit de l'un des derniers terrains mis en vente par la municipalité à l'intérieur de son parc industriel. Bien qu'il s'agisse d'une vente par une municipalité, son taux unitaire est jugé représentatif de la valeur marchande. Afin que cette vente soit représentative de la valeur marchande un rajustement doit être appliqué afin de considérer l'avantage que confère une fenêtre autoroutière.



Source : Gouvernement du Québec, VGO

La vente 11 (84,77 $/m²) implique un terrain situé sur le territoire de la ville de Varennes. C'est l'entreprise Pellican qui s'est portée acquéreur de ce site de 66 178,0 mètres carrés afin d'y implanter une usine de fabrication d'embarcations nautiques. Bien que le secteur sera éventuellement desservi par les infrastructures municipales, le prix de vente exclut le coût de ces services puisqu'ils seront payables par taxe d'améliorations locales. Le taux unitaire de cette transaction est inférieur à ce qui est observé pour un site de cette envergure. Il faut savoir que le terrain présente une forme fortement irrégulière et qu'il est traversé dans sa partie sud par un cours d'eau. C'est donc près de 15 % de sa superficie qui n'a pas sa pleine utilité. Un rajustement de cet ordre doit donc être appliqué.



Source : Gouvernement du Québec, VGO

En fonction de cette analyse, nous sommes d'avis que les transactions 2, 8/9, 10 et 11 sont les plus pertinentes pour estimer la valeur marchande de la propriété à l'étude. Cependant, tel que déjà mentionné, un rajustement pour considérer l'avantage d'une fenêtre autoroutière doit être appliqué aux ventes 2 et 10. Selon nos études antérieures, un terrain qui bénéficie d'une fenêtre autoroutière se transige entre 15 % et 25 % plus cher qu'un terrain ne présentant pas une telle caractéristique. Ainsi, nous sommes d'avis de retenir un rajustement de 20 % à cet effet. De plus un rajustement doit être appliqué à la vente 11 pour considérer la configuration désavantageuse du terrain, soit 15 %.

Les ventes retenues et rajustées présentent les taux unitaires suivants :

# vente	Superficie (m²)	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté temps ($/m²)	Rajustement de localisation	Rajustement de forme	Taux unitaire rajusté ($/m²)
2	50 813,1	6 383 640 $	113,07 $	-20%		90,45 $
8/9	68 216,1	7 226 035 $	105,93 $			105,93 $
10	39 235,5	4 744 089 $	120,91 $	-20%		96,73 $
11	66 178,0	5 609 814 $	84,77 $		15%	97,49 $

Suite aux rajustements, ces ventes présentent un bon degré de corrélation. Les taux unitaires sont compris entre 90,45 $ et 105,93 $ le mètre carré pour un taux moyen de 97,65 $ le mètre carré. Ces ventes sont très comparables au sujet quant à la superficie du terrain.

Taux unitaire applicable

En fonction de notre analyse, nous sommes d'avis qu'un taux unitaire de **98,00 $ le mètre carré** est représentatif de la valeur marchande du terrain sujet voué à un usage industriel et possédant une superficie de 66 869 mètres carrés.

Estimation de la valeur marchande

En fonction du taux unitaire retenu et de la superficie de la propriété à l'étude, nous estimons la valeur marchande du terrain à l'étude à un montant arrondi de **6 600 000 $**.

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Conclusion

Nous avons procédé à l'estimation de la valeur marchande d'un terrain considéré vacant constitué des lots 2 599 523 et 6 476 716 du cadastre du Québec aux fins de procéder à un échange de terrains selon un protocole d'entente intervenu entre la Ville de Carignan et Construction DJL inc.

Pour ce faire, nous avons procédé à la visite de la propriété, pris des photographies, consulté les plans de cadastre et le rôle d'évaluation, consulté la règlementation de zonage en vigueur, recherché des ventes comparables et procédé à leur analyse, et ce, pour estimer la valeur marchande.

Suite à notre analyse, nous sommes d'avis que la valeur marchande en date du 17 juin 2022 est de :

6 600 000 $
(SIX MILLIONS SIX CENT MILLE DOLLARS)

Note importante au lecteur :

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Attestation de l'évaluateur

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

- le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact;
- les analyses, opinions et conclusions du rapport me sont propres et elles sont neutres et objectives; elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que j'ai été appelé à formuler;
- je n'ai aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport et je n'ai aucun lien personnel ni parti pris en ce qui concerne les parties en cause;
- ma rémunération n'est pas fondée sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ou biaisée en faveur du client, pas plus que sur la confirmation d'une indication préliminaire de la valeur de l'immeuble. Au surplus, ma rémunération n'est pas liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement ultérieur;
- j'ai rédigé mes analyses, opinions et conclusions de même que le présent rapport en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- j'ai effectué le 17 juin 2022 une inspection personnelle de l'immeuble qui fait l'objet du présent rapport;
- personne n'a fourni une aide professionnelle importante au signataire de ce rapport;
- ma conclusion de valeur est de **6 600 000 $.**

Note importante au lecteur :

La valeur estimée est pour un terrain répondant aux exigences quant à la contamination des sols pour l'usage auquel il est destiné. Advenant le cas où la contamination soit supérieure au seuil nécessaire, le coût de la réhabilitation des sols devra être déduit de notre conclusion.

Signé à Repentigny, ce 15 décembre 2022

_____
Patrick Laniel, B.A.A., É.A.
Évaluateur agréé

ONGLET A

GRILLE DES USAGES ET NORMES : ZONE IDI-188

1/1

USAGES	Classes d'usages autorisées									
	C-5b	service de location et de vente véhicules ou récréatifs	•							
	IND-3	industrie lourde		•						
	A-1	culture des végétaux			•					
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS									
		Vente de véhicules usagés	•							
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS									
	A-1	culture de cannabis			•					
STRUCTURE	Isolée		•	•	•					
	Jumelée									
	Contiguë									
CONSTRUCTION	Hauteur (min./max.)	(étage)	1/2	1/2	1/1					
	Hauteur (min./max.)	(m)								
	Largeur minimale	(m)	7	7	7					
	Superficie d'implantation minimale	(m^2)								
	Superficie de plancher (min./max.)	(m^2)	75/5000	75/5000	75/5000					
MARGES	Avant minimale	(m)	11	11	11					
	Latérale sur rue, minimale (terrain d'angle)	(m)	6	6	6					
	Latérale minimale	(m)	2	2	2					
	Autre latérale minimale	(m)	4	4	4					
	Arrière minimale	(m)	8	8	8					
RAPPORTS	Bâti / terrain maximum	(%)	30	30						
	Plancher / terrain maximum	(%)								
	Densité brute minimale / nombre de logement par hecta									
	Nombre de logements / bâtiment maximum									
LOTISSEMENT	Superficie minimale	(m^2)	2787(1)	2787(1)						
	Profondeur minimale	(m)	30	30						
	Largeur minimale	(m)	46	46						
	Largeur minimale / lot coin de rue	(m)								
DISPOSITIONS SPÉCIALES	P.I.I.A.		•	•						
	P.A.E.									
	Règl. de lotissement, articles 27 et 28		•	•	•					
	Règl. de zonage: Normes particulières, 179		•	•						
	(1) Lot non desservi.									

AMENDEMENTS	
	Règlement 526 (2020) (2020-12-08)
	Règlement 526 (2021) (2021-03-29)

INDUSTRIE À IMPACT ÉLEVÉ (IND-3)

La classe d'usages «Industrie à impact élevé (IND-3)» comprend tout établissement industriel et toute entreprise répondant aux exigences suivantes :

1° Les activités de l'établissement peuvent impliquer des opérations de manutention et de préparation à l'extérieur;

2° Les opérations peuvent requérir de vastes espaces pour l'entreposage extérieur;

3° L'usage est généralement la cause de poussière, d'odeur, de chaleur, de gaz, d'éclats de lumière, de vibrations, de bruit ou d'autres nuisances qui sont perceptibles au-delà des limites du terrain sur lequel s'exerce l'usage;

4° L'usage peut nécessiter des quantités importantes de produits chimiques, de produits nocifs, toxiques, dangereux, explosifs;

5° L'usage peut présenter un risque important d'explosion ou d'incendie.

3° USAGE PERMIS DANS LA CLASSE D'USAGE «IND-3»

IND-3 - Industrie lourde
Industrie du tabac et des allumettes
Industrie de transformation du papier et du carton
Industrie des pâtes et papier
Industrie du cuir et du traitement des peaux
Industrie de la chimie, de la pétrochimie et du charbon
Industrie du caoutchouc
Industrie du plastique
Industrie des produits en béton
Industrie du sciage ou du rabotage
Industrie de première transformation des métaux
Industrie du recyclage ou de la récupération des métaux ou des matières résiduelles
Installation de conditionnement des boues industrielles ou municipales
Installation de traitement ou de récupération de déchets

biomédicaux ou organiques
Fabrication de produits du bâtiment
Aciérie ou aluminerie
Fonderie et autres installations de transformation du minerai
Cimenterie
Industrie du cannabis, incluant l'empaquetage, la transformation et la distribution

Règlement 483-9-U
8 septembre 2020

4° EXTRACTION (IND-4)

La classe d'usages «Extraction (IND-4)» autorise seulement les usages qui répondent aux caractéristiques suivantes et qui génèrent un degré d'impact élevé :

1° L'activité porte sur l'extraction, la manutention ou la première transformation de matières premières;

2° L'usage est généralement la cause de poussière, d'odeur, de chaleur, de gaz, d'éclats de lumière, de vibrations, de bruit ou d'autres nuisances qui sont perceptibles au-delà des limites du terrain sur lequel s'exerce l'usage;

3° L'usage peut causer des inconvénients ou des nuisances liés à d'importants mouvements de circulation lourde;

4° L'usage peut nécessiter des quantités importantes de produits chimiques, de produits nocifs, toxiques, dangereux, explosifs;

5° L'usage peut impliquer la manutention des matières très combustibles, inflammables ou explosives en quantité suffisante pour causer un risque particulier d'incendie et peut engendrer une explosion.

USAGE PERMIS DANS LA CLASSE D'USAGES «IND-4»

IND-4a - Extraction des matières premières
Exploitation d'une carrière ou d'une sablière
Exploitation minière
Extraction de terre et d'argile
Concassage, tamisage et conditionnement de minerai

C-5b - Services de location et la vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs à l'exception des véhicules lourds
Vente au détail de véhicules automobiles neufs
Vente au détail de véhicules automobiles usagés
Service de location d'automobiles, de remorques ou de camions
Vente au détail ou location de véhicules récréatifs, caravanes, bateaux de plaisance, quad et motoneiges
C-5c - Services aux véhicules automobiles, à l'exception des véhicules lourds, ou aux véhicules récréatifs
Service de lavage mécanisé
Service de lavage manuel
Service de réparation et d'entretien, à l'exception d'un atelier de carrosserie
Vente au détail de pièces neuves, avec service d'installation
Vente au détail de pièces neuves, sans service d'installation
Vente au détail de pièces usagées, avec service d'installation
Vente au détail de pièces usagées, sans service d'installation
Centre de vérification technique et centre d'estimation
École de conduite

6° COMMERCE LOURD ET SERVICE PARA-INDUSTRIEL « C-6 »

La classe d'usages «Commerce lourd et services para-industriels (C-6)» autorise seulement les usages qui répondent aux caractéristiques suivantes :

1° L'usage se rapporte à la vente d'un bien ou d'un produit ou à la vente d'un service;

2° Les opérations peuvent requérir de vastes espaces pour l'entreposage intérieur ou extérieur, l'étalage extérieur, les

36. GROUPE AGRICULTURE (A)

1° CULTURE DU SOL ET ÉLEVAGE (A-1)

La classe d'usages «Culture du sol et élevage (A-1)» comprend seulement les usages qui répondent aux caractéristiques suivantes :

a) L'usage principal est une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1);

b) L'usage implique la culture du sol ou l'élevage d'animaux;

c) L'usage peut impliquer la vente au détail de produits dérivés;

Règlement 483-11-U
8 février 2021

d) L'usage ne peut pas être effectué à l'intérieur d'une habitation.

USAGE PERMIS DANS LA CLASSE D'USAGE (A-1)

A-1 - Culture des végétaux
Culture du sol
Culture en serre
Culture dans un bâtiment
Culture maraîchère
Sylviculture
Acériculture avec ou sans cabane à sucre
Culture des vergers
Viticulture
Pépinière
Production de gazon
Culture du cannabis

Règlement 483-9-U
8 septembre 2020

2° ÉLEVAGE (A-2)

La classe d'usages «Élevage (A-2)» comprend seulement les usages qui répondent aux caractéristiques suivantes :

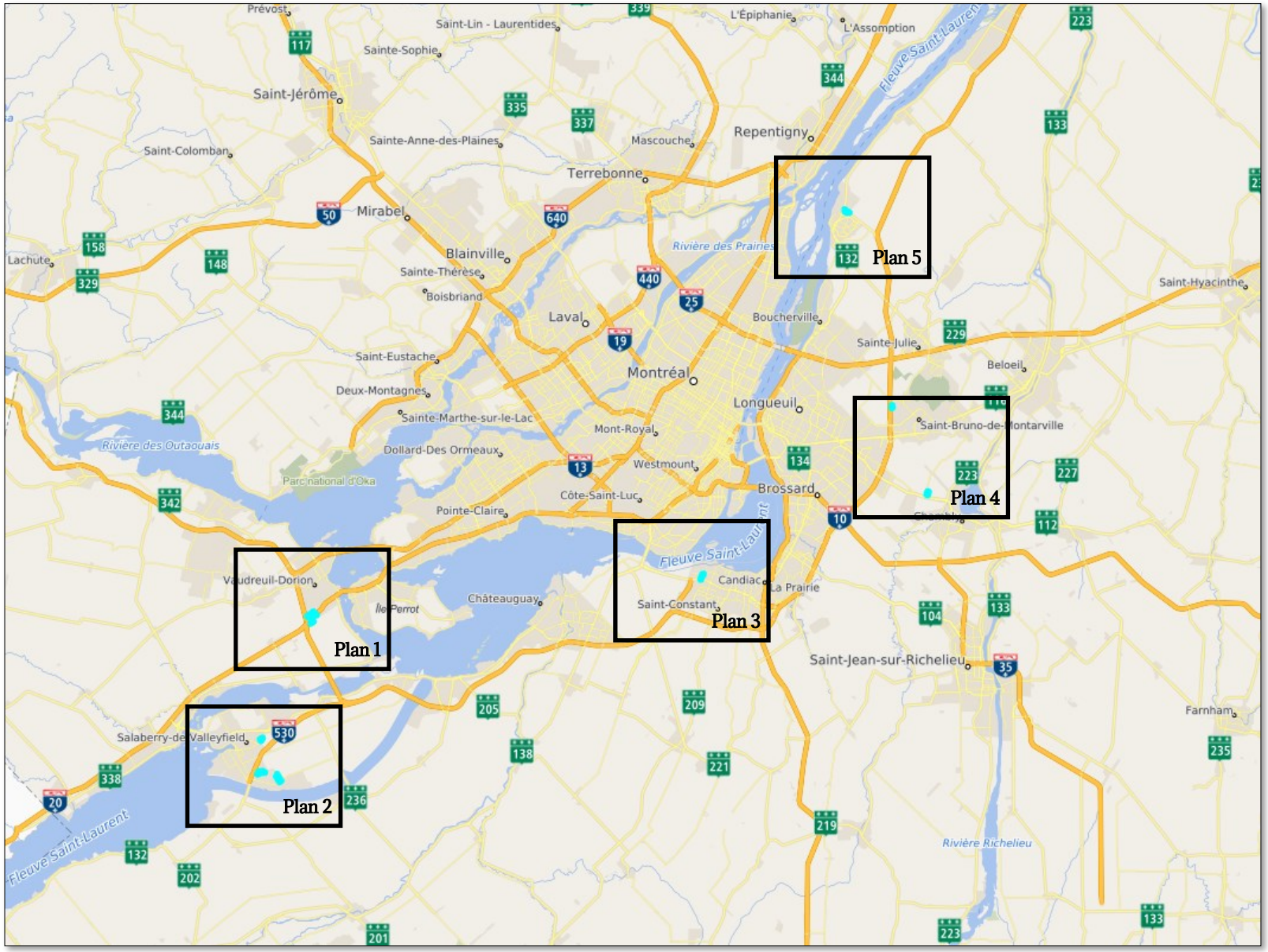
a) L'usage principal est une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1);

b) L'usage implique l'élevage d'animaux;

ONGLET B

# vente	# pub.	Date notariée	Avant-contrat	Vendeur / Acheteur	Lot	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire ($/m²)	Zonage	Localisation Commentaires
1	26 191 375	2021-04-06	2020-11-30	Les immeubles Roxinvest inc. et al. Rep : Robert Fattal et Adrian Abdoo Développement 20-30 inc. Rep : Raymond Allard et Sylvain Desrochers	1 543 602 1 870 719 1 870 829 2 325 520 3 353 196 5 790 412 5 832 496	246 692,8	6 017 115 $	24,39 $	I2-744	rang Saint-Antoine, Vaudreuil-Dorion Visibilité autoroutière
2	25 172 078	2020-01-24		Depotium Self Storage inc. Rep : Isabelle Simard Investissements 401 Marie-Curie Ltée Rep : Katia Pietrunti	3 666 604 3 666 605	50 813,1	4 948 558 $	97,39 $	I2-752	rue Chicoine, Vaudreuil-Dorion
3	27 002 083	2022-02-07	2021-06-02	Ville de Salaberry-de-Valleyfield Rep : Miguel Lemieux et Kim Verdant-Dumouchel 13543692 Canada inc. Rep : Mohamed El-Koury	5 520 996	55 760,0	2 400 000 $	43,04 $	I-239	boulevard du Havre, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
4	27 046 644	2022-02-24	2022-01-26	Trial Design inc. Rep : Pierre Parent 12405709 Canada inc. Rep : Stefan Fews	6 474 004	46 365,5	2 944 444 $	63,51 $	I-935	cr. Joseph-Armand-Bombardier, Salaberry-de-Valleyfield
5	26 703 428	2021-09-30		Ville de Salaberry-de-Valleyfield Rep : Miguel Lemieux et Kim Verdant-Dumouchel Investissements Valleyfield 250 Ltée Rep : Frédérique Guertin	6 310 509	70 165,0	2 643 374 $	37,67 $	I-932	cr. Joseph-Armand-Bombardier, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
6	27 007 632	2022-02-09	2021-06-18	Ville de Salaberry-de-Valleyfield Rep : Miguel Lemieux et Kim Verdant-Dumouchel Investissements Marie Curie Ltée Rep : Jeremy Kornbluth	6 474 049	48 104,2	1 563 387 $	32,50 $	I-938	rue Marie-Curie, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
7	27 115 228	2022-03-28	2021-07-15	Ville de Salaberry-de-Valleyfield Rep : Marc Rochon et Kim Verdant-Dumouchel Société en commandite Gérard-Cadieux Rep : Joseph Broccolini	6 474 048	115 624,8	3 898 364 $	33,72 $	I-938	boul. Gérard-Cadieux, Salaberry-de-Valleyfield vente par la Ville obligation de construire dans un délai imparti
8	27 100 238	2022-03-21	2021-12-21	9207-7742 Québec inc. et al. Rep : Jean-François Roy, Evelyne Rondeau 9455-1983 Québec inc. Rep : Jean Béliveau	2 374 261 2 374 262 2 374 256	46 222,5	4 726 581 $	102,26 $	I-213 I-216 C-220	route 132 et boul. St-Laurent, Sainte-Catherine assemblage avec vente 27102176 inclut un bâtiment sans valeur contributive
9	27 102 176	2022-03-21	2022-02-27	Judith Brophy 9455-1983 Québec inc. Rep : Jean Béliveau	2 374 263	21 993,6	2 130 634 $	96,88 $	I-213 I-216 C-220	route 132 et boul. St-Laurent, Sainte-Catherine assemblage avec vente 27 100 238 inclut des bâtiments sans valeur contributive

# vente	# pub.	Date notariée	Avant-contrat	Vendeur / Acheteur	Lot	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire ($/m²)	Zonage	Localisation Commentaires
10	27 036 596	2022-02-21	2021-05-17	Ville de Saint-Bruno-de-Montarville Malex Immobilier inc.	6 466 248	39 235,5	4 198 309 $	107,00 $	IA-587	rue Parent, Saint-Bruno-de-Montarville facade sur autoroute vente par la municipalité avec obligation de construire
11	26 946 288	2022-01-14		9405-3089 Québec inc. Rep : Pierre-Luc Guillemette 9449-3533 Québec inc. Rep : Antoine Élie	6 224 956 6 003 802 6 003 803	66 178,0	5 342 680 $	80,73 $	I-312	route Marie-Victorin, Varennes terrain de forme irrégulière présence d'un cours d'eau



N

Ventes de terrains

Plan index

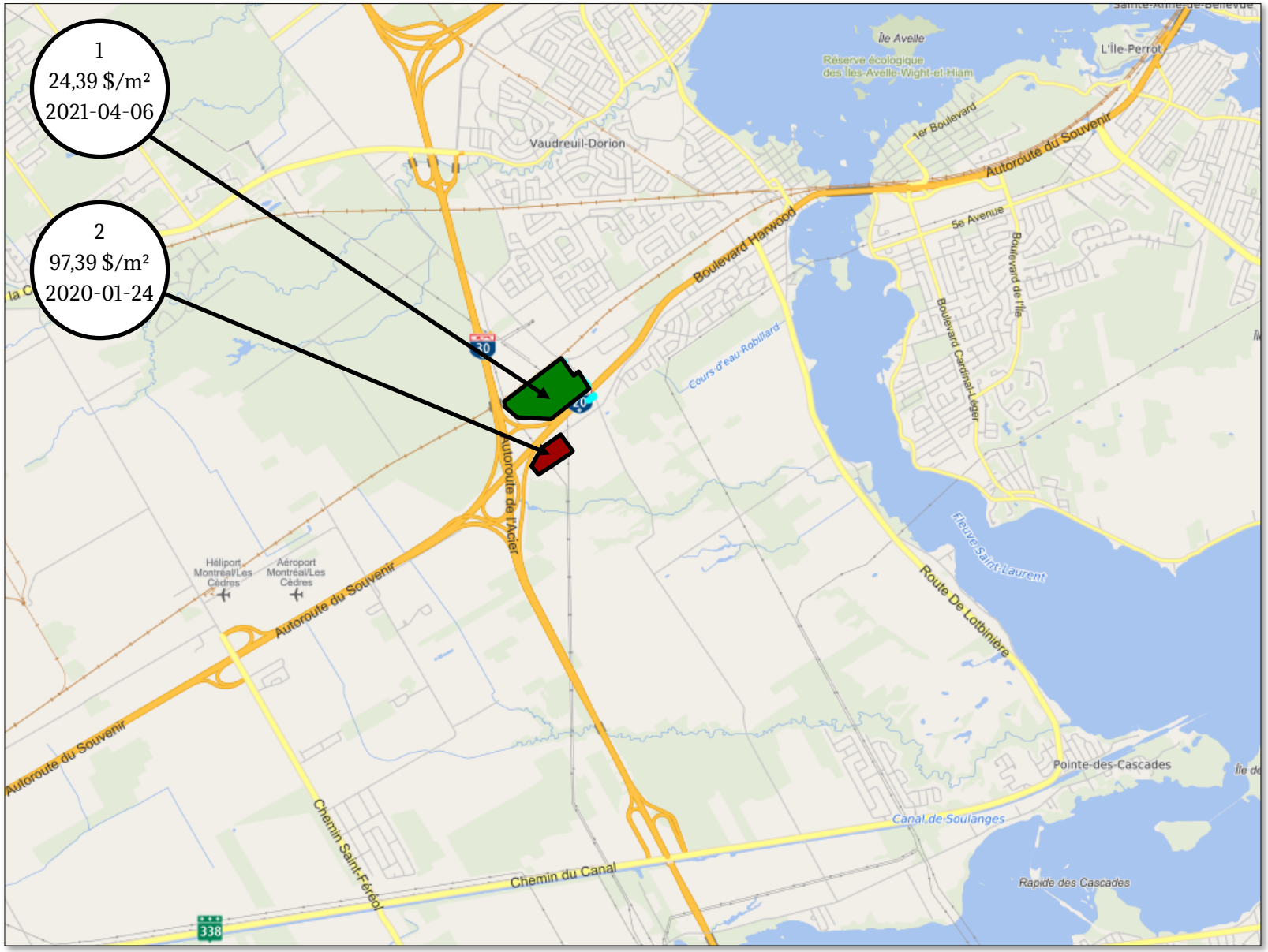
Industriel

2020

2021

2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



N

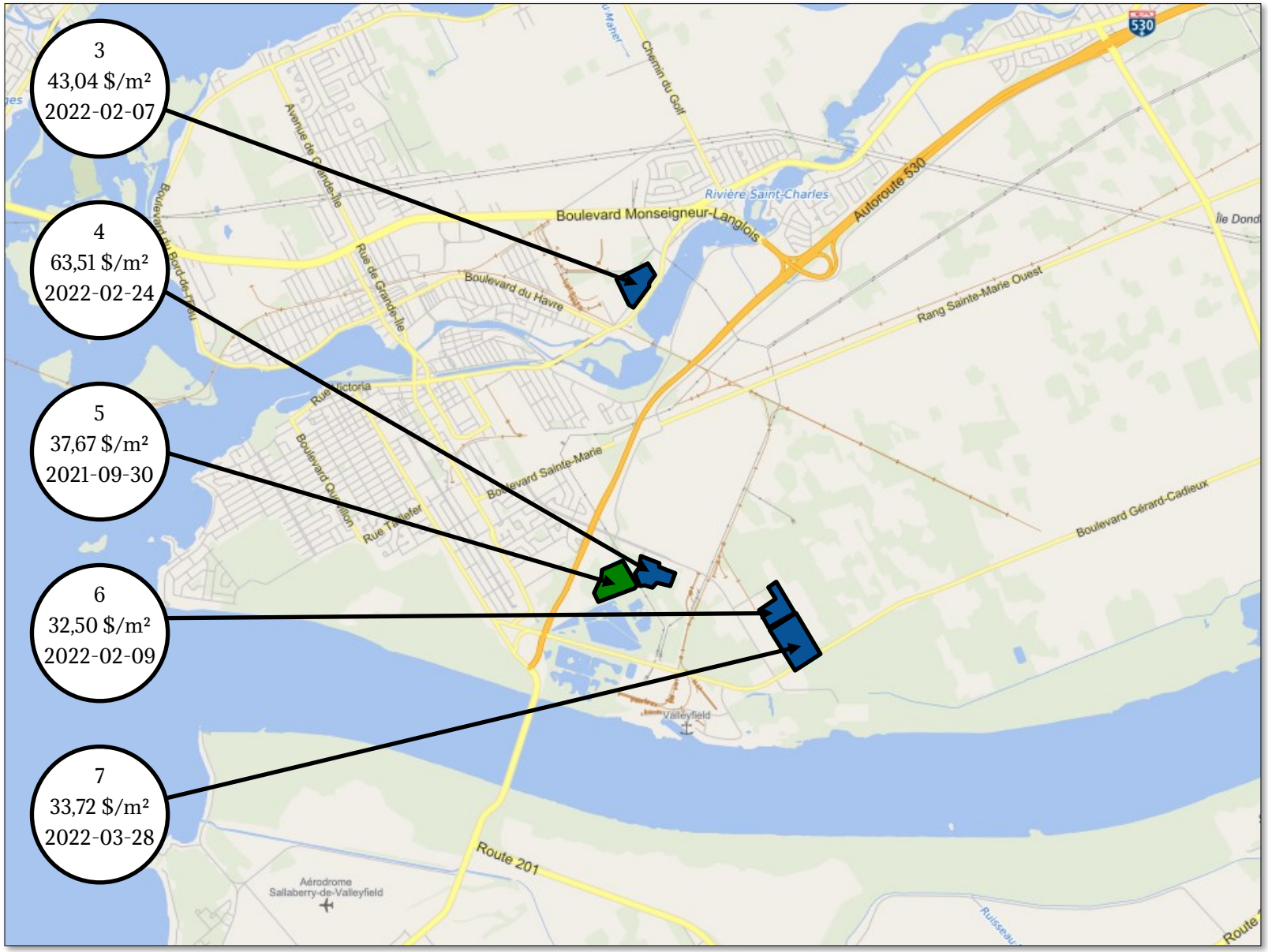
Ventes de terrains

<u>Plan 1</u>
Vaudreuil-Dorion

Industriel

2020
2021
2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



N

Ventes de terrains

Plan 2

Salaberry-de-Valleyfield

Industriel

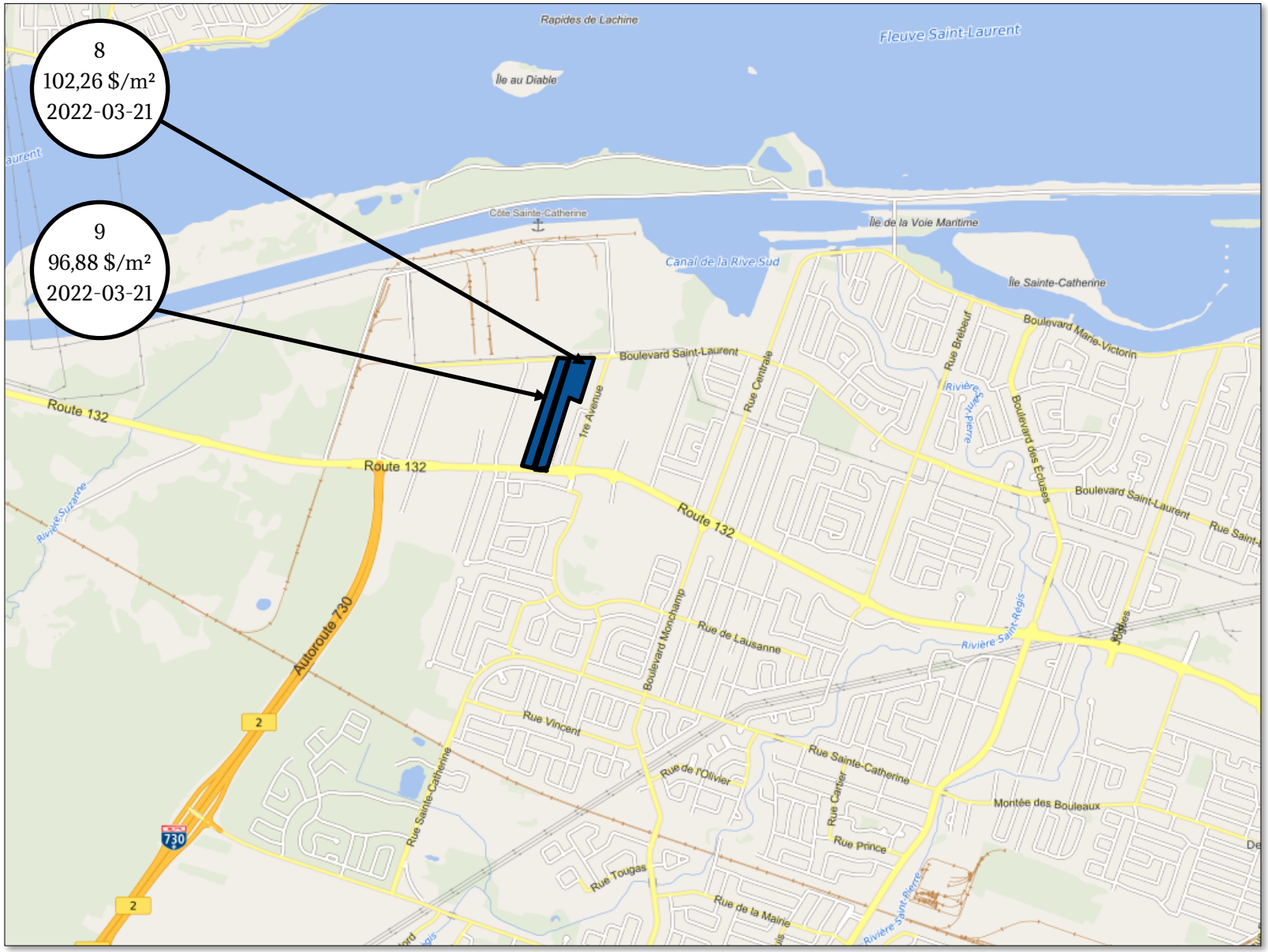
2020

2021

2022

LB Évaluation

Expert - Évaluateur agréé



N

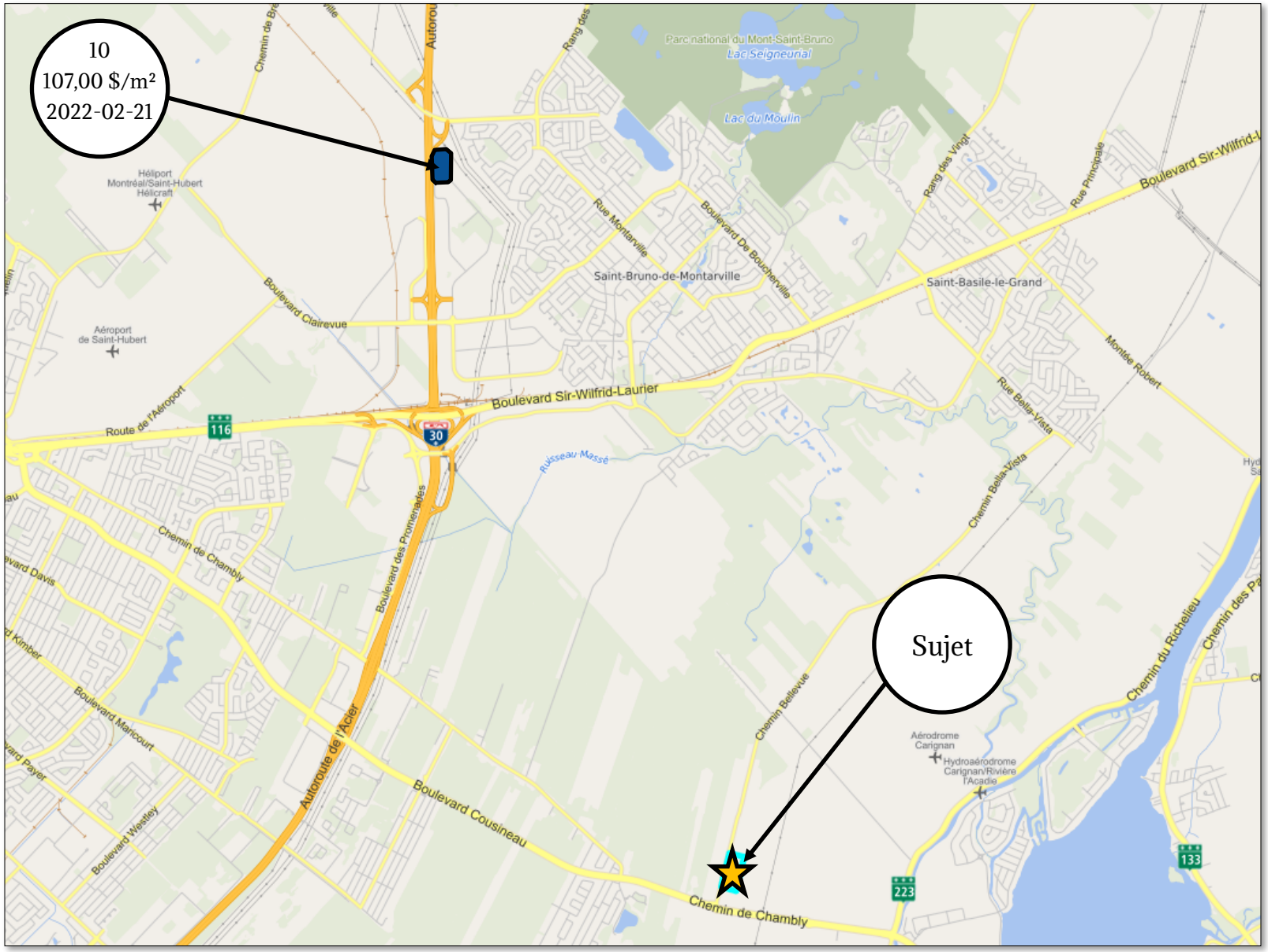
Ventes de terrains

<u>Plan 3</u>
Sainte-Catherine

Industriel

2020
2021
2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



N

Ventes de terrains

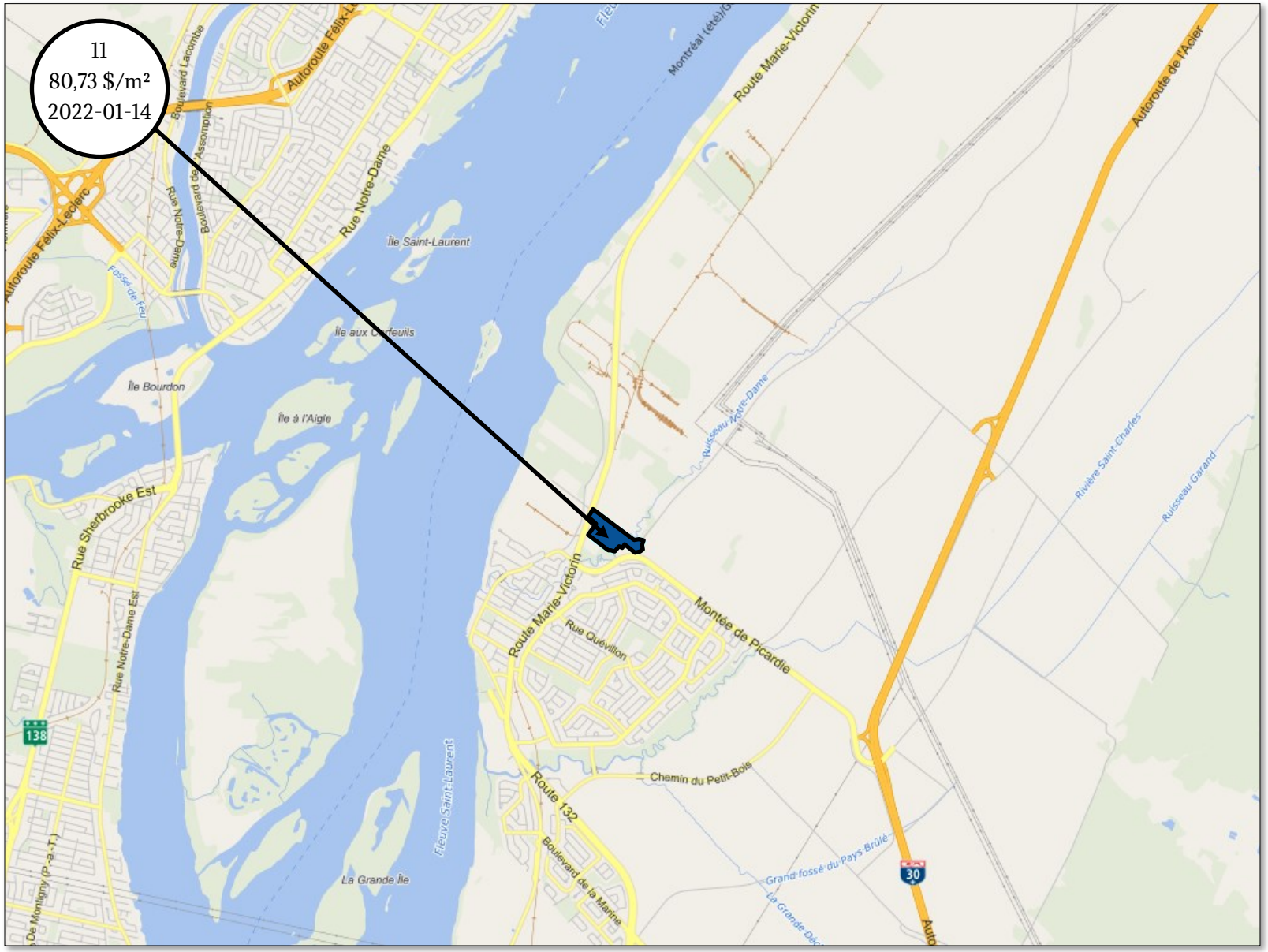
<u>Plan 4</u>
Carignan
Saint-Bruno-de-Montarville

Industriel

Sujet

2020
2021
2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



N

Ventes de terrains

<u>Plan 5</u>
Varennes

Industriel

2020
2021
2022

LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé

ONGLET C

LB Évaluation

Expert - Évaluateur agréé

PATRICK LANIEL, É.A., B.A.A.
Évaluateur agréé

FORMATION ACADÉMIQUE

Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment (D.E.C.), Institut Grasset	(2009)
Baccalauréat en Administration des Affaires profil finance (B.A.A.), HEC Montréal	(2002)

PROFIL DE CARRIÈRE

Évaluateur agréé et propriétaire de LB Évaluation	(depuis 2019)
Formateur en évaluation de terrains pour l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec	(depuis 2019)
Évaluateur agréé pour la firme Raymond+Joyal*	(2016-2019)
Évaluateur agréé pour Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette et associés	(2012-2016)
Évaluateur agréé pour Baillargeon, Bergeron, Deneault et Associés inc	(2010-2012)
Évaluateur immobilier pour Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette et associés	(2009 - 2010)
Stagiaire pour le service de l'évaluation de la Ville de Laval	(2009)

* En novembre 2016, Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette & associés Ltée devient Raymond+Joyal

EXPÉRIENCES SPÉCIFIQUES

Évaluation et négociation à des fins d'expropriation et d'acquisition de gré à gré
Évaluation de terrains aux fins d'acquisition/disposition, financement, expropriation et fiscalité municipale
Évaluation de terres agricoles
Estimation de la valeur de propriétés résidentielles, commerciales et industrielles à des fins de valeur marchande
Estimation de la valeur d'assurance pour des copropriétés
Estimation de la valeur d'immeubles spécifiques, tel que des terrains en zone de milieux humides, des emprises ferroviaires ainsi que des îles
Témoin expert devant le Tribunal Administratif du Québec
Témoin expert devant la Cour Supérieure

ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES

Membre du comité d'admission de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec	(depuis 2018)
Membre agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec	(depuis 2010)
Membre Alumni HEC Montréal	(depuis 2002)

222 rue Plamondon, Repentigny, Qc, J6A 7E4
T : 450-914-1345, F : 450-915-2245

Annexe C
Frais estimés de relocalisation des infrastructures

Agence Spatiale

ESTIMATION

ES-01

Date : 2023-02-14

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Eurovia Québec CSP inc.

A/S Laurence Zali
1550 rue Ampère, bureau 200
Boucherville, Qc, J4B 7L4

PROJET — **NO. PROJET**

BUREAUX EUROVIA - CARIGNAN — **2022-001**

2555 CHEMIN. BELLEVUE,
CARIGNAN, QC J3L 6G8

PRÉPARÉ PAR

Yannick Badeau, Daniel St-Jean

DESCRIPTION — **ÉTAPE**

Construction de plusieurs bâtiments sur un même lot. Un édifice à bureau, un garage, une usine et un bâtiment de contrôle et d'analyses (batchroom) — **ESQUISSE**

BÂTIMENT #1 - BUREAUX

Uniformat II, ASTM E-1557-05 — **SUPERFICIE BRUTE DE PLANCHER (SB) : 10 800 pi²**

UNIFORMAT II SOMMAIRE DES COÛTS POUR LE BÂTIMENT		RATIO	ÉLÉMENTS				COÛT par	% COÛT
GROUPE D'ÉLÉMENTS-NIVEAU 1-3		Qté/SB	Qté	U.M.	P.U.	Total	UNITÉ SB	DIRECT
A	**INFRASTRUCTURE**					**368 345,24 $**	**34,11**	**13,36%**
A10	**Fondations**					**254 260,73 $**	**23,54**	**9,22%**
A1010	Fondations standard	0,500	5 400	pi² au sol	42,25	228 164,08 $	21,13	8,27%
A1020	Fondations spéciales	-	-	pi² au sol	-	- $	-	-
A1030	Dalle inférieure	0,481	5 200	pi² au sol	5,02	26 096,65 $	2,42	0,95%
A20	**Construction du sous-sol**					**114 084,51 $**	**10,56**	**4,14%**
A2010	Excavation du sous-sol	3,000	32 400	pi³ excavation	3,52	114 084,51 $	10,56	4,14%
A2020	Murs du sous-sol	-	-	pi² mur	-	- $	-	-
B	**SUPERSTRUCTURE ET ENVELOPPE**					**615 547,81 $**	**57,00**	**22,32%**
B10	**Superstructure**					**223 048,33 $**	**20,65**	**8,09%**
B1010	Construction de plancher	0,441	4 760	pi² plancher	27,88	132 713,75 $	12,29	4,81%
B1020	Construction de toiture	0,500	5 400	pi² toiture	16,73	90 334,57 $	8,36	3,28%
B20	**Enveloppe extérieure**					**312 759,71 $**	**28,96**	**11,34%**
B2010	Murs extérieurs	0,671	7 252	pi² mur	30,55	221 584,06 $	20,52	8,04%
B2020	Fenêtres extérieures	0,078	845	pi² fenêtres	90,15	76 175,65 $	7,05	2,76%
B2030	Portes extérieures	0,000	3	Nb portes	5 000,00	15 000,00 $	1,39	0,54%
B30	**Toit**					**79 739,78 $**	**7,38**	**2,89%**
B3010	Couverture	0,481	5 200	pi² toiture	15,33	79 739,78 $	7,38	2,89%
B3020	Ouvertures de toit	-	-	pi² ouverture	-	- $	-	-
C	**AMENAGEMENT INTERIEUR**					**521 185,59 $**	**48,26**	**18,90%**
C10	**Construction intérieure**					**329 954,65 $**	**30,55**	**11,97%**
C1010	Cloisons	1,283	13 860	pi² cloison	16,87	233 754,65 $	21,64	8,48%
C1020	Portes intérieures	0,004	48	Nb portes	1 752,08	84 100,00 $	7,79	3,05%
C1030	Accessoires intégrés	0,000	1	pi² plancher	12 100,00	12 100,00 $	1,12	0,44%
C20	**Escaliers**					**35 000,00 $**	**3,24**	**1,27%**
C2010	Construction d'escaliers	0,000	3	Nb marche	11 666,67	35 000,00 $	3,24	1,27%
C2020	Finitions d'escaliers	-	-	Nb marche	-	- $	-	-
C30	**Finitions intérieures**					**156 230,95 $**	**14,47**	**5,67%**
C3010	Finitions de murs	2,241	24 200	pi² mur	2,53	61 338,29 $	5,68	2,22%
C3020	Finitions de planchers	0,940	10 155	pi² plancher	3,35	33 972,58 $	3,15	1,23%
C3030	Finitions de plafonds	0,944	10 200	pi² plafond	5,97	60 920,07 $	5,64	2,21%
D	**SERVICES * (Évalué en % des travaux. Voir ingénieurs)**					**545 000,00 $**	**50,46**	**19,76%**
D10	**Moyens de transport**					**- $**	**-**	**-**
D1010	Ascenseurs et monte-charge	-	-	Nb paliers	-	- $	-	-
D1020	Escaliers mécaniques et trottoirs roulants	-	-	pi.li. longueur	-	- $	-	-
D1090	Autres systèmes transporteurs	-	-	Nb système	-	- $	-	-
D20	**Plomberie**					**50 000,00 $**	**4,63**	**1,81%**
D2010	Appareils de plomberie	-	-	Nb appareils	-	- $	-	-
D2020	Réseau d'eau domestique	-	-	Nb appareils	-	- $	-	-
D2030	Réseau de drainage sanitaire	-	-	Nb appareils	-	- $	-	-
D2040	Réseau de drainage pluvial	-	-	pi² toiture	-	- $	-	-
D2090	Autres système de plomberie	-	-	Nb appareils	-	- $	-	-
D30	**Chauffage, ventilation et conditionnement d`air (CVCA)**					**250 000,00 $**	**23,15**	**9,07%**
D3010	Source d'énergie	-	-	Kw puissance	-	- $	-	-
D3020	Sytèmes de production de chaleur	-	-	Kw puissance	-	- $	-	-
D3030	Sytèmes de production de froid	-	-	Kw puissance	-	- $	-	-
D3040	Distribution de CVCA	-	-	Kw puissance	-	- $	-	-
D3050	Unités autonomes ou monoblocs	-	-	Kw puissance	-	- $	-	-
D3060	Régulation et instrumentation	-	-	Points	-	- $	-	-
D3070	Essai et réglage des systèmes	-	-	pi² plancher	-	- $	-	-
D3090	Autres systèmes ou équipements de CVCA	-	-	pi² plancher	-	- $	-	-
D40	**Protection incendie**					**45 000,00 $**	**4,17**	**1,63%**
D4010	Gicleurs	-	-	Nb têtes	-	- $	-	-
D4020	Canalisations montantes	-	-	Nb sortie	-	- $	-	-
D4030	Accessoires de protection incendie	-	-	Nb appareils	-	- $	-	-
D4090	Autres systèmes de protection incendie	-	-	Nb système	-	- $	-	-
D50	**Électricité**					**200 000,00 $**	**18,52**	**7,25%**
D5010	Services et distribution électrique	-	-	kVA capacité	-	- $	-	-
D5020	Éclairage et distribution secondaire	-	-	Nb appareils	-	- $	-	-
D5030	Communication & sécurité	-	-	pi² plancher	-	- $	-	-
D5090	Autres systèmes électriques	-	-	pi² plancher	-	- $	-	-
E	**ÉQUIPEMENT ET AMEUBLEMENT**					**247 821,29 $**	**22,95**	**8,99%**
E10	**Équipement**					**- $**	**-**	**-**
E1010	Équipement commercial	-	-	pi² plancher	-	- $	-	-
E1020	Équipement laboratoire	-	-	pi² plancher	-	- $	-	-
E1030	Équipement pour véhicules	0,000	1	Nb appareils	-	- $	-	-
E1090	Autres équipements	-	-	pi² plancher	-	- $	-	-
E20	**Ameublement et décoration**					**247 821,29 $**	**22,95**	**8,99%**
E2010	Ameublement et décoration fixes	0,000	1	un	37 821,29	37 821,29 $	3,50	1,37%
E2020	Ameublement et décoration mobiles	0,000	1	un	210 000,00	210 000,00 $	19,44	7,62%
F	**CONSTRUCTION SPECIALE ET DÉMOLITION**					**- $**	**-**	**-**
F10	**Construction spéciale**					**- $**	**-**	**-**
F1010	Système spécial de construction	-	-	pi² construction	-	- $	-	-
F1030	Système spécial de construction	-	-	pi² construction	-	- $	-	-
F1040	Installation spéciale	-	-	pi² construction	-	- $	-	-
F1050	Instrumentation & régulation spéciales	-	-	Nb système	-	- $	-	-
F20	**Démolition sélective de bâtiment**					**- $**	**-**	**-**
F2010	Démantèlement d'élément de bâtiment	-	-	lot	-	- $	-	-
F2020	Élimination de produits dangereux	-	-	lot	-	- $	-	-
	COÛT DIRECT POUR LE BÂTIMENT avant contingences de design:					**2 297 899,93 $**	**212,77**	83,33%
Z10	**CONTINGENCES DE DESIGN ET INFLATION:**				**20,00%**	**459 579,99 $**	**42,55**	**16,67%**
	COÛT DIRECT POUR LE BÂTIMENT:					**2 757 479,92 $**	**255,32**	100,00%
Z20	**FRAIS GÉNÉRAUX, ADMINISTRATION ET PROFIT**				**13,00%**	**358 472,39 $**	**33,19**	**13,00%**
Z2010	Frais généraux				8,00%	220 598,39 $	20,43	
Z2020	Administration et profit				5,00%	137 874,00 $	12,77	
	COÛT DU BÂTIMENT avant condition de mise en œuvre					**3 115 952,31 $**	**288,51**	113,00%
Z30	**CONDITION DE MISE EN ŒUVRE**				**3,50%**	**109 058,33 $**	**10,10**	**3,96%**
Z3010	Bâtiment occupé				0,00%	- $	-	
Z3020	Travaux par phase				0,00%	- $	-	
Z3020	Contingences d'indexation (indiquer la région de référence)				3,50%	109 058,33 $	10,10	
Z3030	Contingences d'inflation (indiquer la date cible)				0,00%	- $	-	
Z3040	Autres (à préciser)				0,00%	- $	-	
	COÛT DU BÂTIMENT avant contingences de construction					**3 225 010,64 $**	**298,61**	116,96%
Z40	**CONTINGENCES DE CONSTRUCTION:**				**5,00%**	**161 250,53 $**	**14,93**	**5,85%**
	COÛT DU BÂTIMENT avant taxes					**3 386 261,17 $**	**313,54**	122,80%
Z50	**TAXES**				**14,975%**	**507 092,61 $**	**46,95**	**18,39%**
Z3010	TPS				5,00%	169 313,06 $	15,68	
Z3020	TVQ				9,975%	337 779,55 $	31,28	
	COÛT DE CONSTRUCTION DU BÂTIMENT					**3 893 353,78 $**	360,50	141,19%

N.B. Sans ingénieur au dossier, les travaux d'ingénierie ont étés estimés en % des travaux. Les couts devront être ajustés lors de l'attribution du mandat aux ingénieurs.

Uniformat II, ASTM E-1557-05

Superficie nette de l'emplacement (SNE): **691 327** **pi²**

UNIFORMAT II SOMMAIRE DES COÛTS DE L'EMPLACEMENT GROUPE D'ÉLÉMENTS-NIVEAU 1-3		RATIO Qté/SNE	ÉLÉMENTS Qté	U.M.	P.U.	Total	COÛT par UNITÉ SNE	% COÛT DIRECT
G	**AMÉNAGEMENT D' EMPLACEMENT**	**-**	**-**	pi² site	**-**	**- $**	**-**	**-**
G10	**Préparation de l'emplacement**	**-**	**-**	pi² site	**-**	**- $**	**-**	**-**
G1010	Déblaiement d'emplacement	-	-	pi² à déblayer	-	- $	-	-
G1020	Déplacement et démolition sur l'emplacement	-	-	pi² à démolir	-	- $	-	-
G1030	Terrassement d`emplacement	-	-	pi³ de matériel	-	- $	-	-
G1040	Décontamination d`emplacement	-	-	pi³ de sol	-	- $	-	-
G20	**Amélioration d'emplacement**	**-**	**-**	pi² d'amén.	**-**	**- $**	**-**	**-**
G2010	Chaussée	-	-	pi² chaussée	-	- $	-	-
G2020	Aire de stationnement	-	-	pi² stat.	-	- $	-	-
G2030	Surface piétonne	-	-	pi² piéton.	-	- $	-	-
G2040	Aménagement d`emplacement	-	-	Lot	-	- $	-	-
G2050	Aménagement paysager	-	-	pi² aménag.	-	- $	-	-
G30	**Services mécaniques de l'emplacement**	**-**	**-**	Nb système	**-**	**- $**	**-**	**-**
G3010	Alimentation en eau	-	-	pi.li. réseau	-	- $	-	-
G3020	Égout sanitaire	-	-	pi.li. réseau	-	- $	-	-
G3030	Égout pluvial	-	-	pi.li. réseau	-	- $	-	-
G3040	Réseau distribution de chaleur	-	-	pi.li. réseau	-	- $	-	-
G3050	Réseau de distribution de refroidissement	-	-	pi.li. réseau	-	- $	-	-
G3060	Réseau de combustible	-	-	Litres	-	- $	-	-
G3090	Autres services de mécanique sur l'emplacement	-	-	pi.li. réseau	-	- $	-	-
G40	**Services d'électricité de l'emplacement**	**-**	**-**	Nb système	**-**	**- $**	**-**	**-**
G4010	Distribution d'électricité	-	-	Kva	-	- $	-	-
G4020	Éclairage extérieur	-	-	Nb lampadaires	-	- $	-	-
G4030	Communication et sécurité sur l'emplacement	-	-	pi.li. réseau	-	- $	-	-
G4090	Autres services d`électricité sur l'emplacement	-	-	pi.li. réseau	-	- $	-	-
G90	**Autres constructions sur l'emplacement**	**-**	**-**	Lot	**-**	**- $**	**-**	**-**
G9010	Tunnel de services et piétonnier	-	-	pi.li. tunnel	-	- $	-	-
G9090	Autres systèmes sur l'emplacement	-	-	Lot	-	- $	-	-
	COÛT DIRECT SUR LE SITE avant contingences de design:					**- $**	**-**	**-**
Z10	**CONTINGENCES DE DESIGN:**				**10,00%**	**- $**	**-**	
	COÛT DIRECT POUR TRAVAUX SUR LE SITE					**- $**	**-**	**100,00%**
Z20	**FRAIS GÉNÉRAUX, ADMINISTRATION ET PROFIT**				**10,00%**	**- $**	**-**	
Z2010	Frais généraux				5,00%	- $	-	
Z2020	Administration et profit				5,00%	- $	-	
	COÛT DES TRAVAUX SUR LE SITE avant condition de mise en œuvre					**- $**	**-**	**-**
Z30	**CONDITION DE MISE EN ŒUVRE**				**10,00%**	**- $**	**-**	
Z3010	Bâtiment occupé				10,00%	- $	-	
Z3020	Travaux par phase				0,00%	- $	-	
Z3020	Contingences d'indexation (indiquer la région de référence)				0,00%	- $	-	
Z3030	Contingences d'inflation (indiquer la date cible)				0,00%	- $	-	
Z3040	Autres (à préciser)				0,00%	- $	-	
	COÛT DES TRAVAUX SUR LE SITE avant contingences de construction					**- $**	**-**	-
Z40	**CONTINGENCES DE CONSTRUCTION:**				**10,00%**	**- $**	**-**	
	COÛT DES TRAVAUX SUR LE SITE avant taxes					**- $**	**-**	**-**
Z50	**TAXES**				**14,975%**	**- $**	**-**	
Z3010	TPS				5,00%	- $	-	
Z3020	TVQ				9,975%	- $	-	
	COÛT DES TRAVAUX SUR LE SITE					**- $**	**-**	**-**

SOMMAIRE	Bâtiment		Site		Total	
	Coût	%	Coût	%	Coût	%
Sous-total	2 297 899,93 $	59,02%	- $	0,00%	2 297 899,93 $	59,02%
Contingences de design	459 579,99 $	11,80%	- $	0,00%	459 579,99 $	11,80%
Coûts directs	2 757 479,92 $	70,83%	- $	0,00%	2 757 479,92 $	70,83%
Frais généraux, administration et profit	358 472,39 $	9,21%	- $	0,00%	358 472,39 $	9,21%
Condition de mise en œuvre	109 058,33 $	2,80%	- $	0,00%	109 058,33 $	2,80%
Budget de soumission (avant taxes)	**3 225 010,64 $**	82,83%	**- $**	0,00%	**3 225 010,64 $**	**82,83%**
Contingences de construction	161 250,53 $	4,14%	- $	0,00%	161 250,53 $	4,14%
Budget de construction avant taxes	3 386 261,17 $	86,98%	- $	0,00%	3 386 261,17 $	86,98%
Taxes	507 092,61 $	13,02%	- $	0,00%	507 092,61 $	13,02%
Budget de construction	**3 893 353,78 $**	**100,00%**	**- $**	**0,00%**	**3 893 353,78 $**	**100,00%**

Agence Spatiale

ESTIMATION

ES-01

Date : 2023-02-14

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Eurovia Québec CSP inc.

A/S Laurence Zali
1550 rue Ampère, bureau 200
Boucherville, Qc, J4B 7L4

PROJET — **NO. PROJET**

GARAGE EUROVIA - CARIGNAN — **2022-001**

2555 CHEMIN. BELLEVUE,
CARIGNAN, QC J3L 6G8

PRÉPARÉ PAR

Yannick Badeau, Daniel St-Jean

DESCRIPTION — **ÉTAPE**

Construction de plusieurs bâtiments sur un même lot. Un édifice à bureau, un garage, une usine et un bâtiment de contrôle et d'analyses (batchroom) — **ESQUISSE**

BÂTIMENT #2 - GARAGE

Uniformat II, ASTM E-1557-05

SUPERFICIE BRUTE DE PLANCHER (SB) : 16 030 pi²

UNIFORMAT II SOMMAIRE DES COÛTS POUR LE BÂTIMENT		RATIO	ÉLÉMENTS				COÛT par	% COÛT
GROUPE D'ÉLÉMENTS-NIVEAU 1-3		Qté/SB	Qté	U.M.	P.U.	Total	UNITÉ SB	DIRECT
A	**INFRASTRUCTURE**					**667 815,84 $**	**41,66**	**26,16%**
A10	**Fondations**					**398 238,38 $**	**24,84**	**15,60%**
A1010	Fondations standard	0,827	13 260	pi² au sol	26,61	352 893,77 $	22,01	13,82%
A1020	Fondations spéciales	-	-	pi² au sol	-	- $	-	-
A1030	Dalle inférieure	0,803	12 876	pi² au sol	3,52	45 344,61 $	2,83	1,78%
A20	**Construction du sous-sol**					**269 577,46 $**	**16,82**	**10,56%**
A2010	Excavation du sous-sol	4,776	76 560	pi³ excavation	3,52	269 577,46 $	16,82	10,56%
A2020	Murs du sous-sol	-	-	pi² mur	-	- $	-	-
B	**SUPERSTRUCTURE ET ENVELOPPE**					**763 536,19 $**	**47,63**	**29,90%**
B10	**Superstructure**					**290 676,58 $**	**18,13**	**11,38%**
B1010	Construction de plancher	0,168	2 700	pi² plancher	27,88	75 278,81 $	4,70	2,95%
B1020	Construction de toiture	0,796	12 760	pi² toiture	16,88	215 397,77 $	13,44	8,44%
B20	**Enveloppe extérieure**					**353 194,19 $**	**22,03**	**13,83%**
B2010	Murs extérieurs	0,897	14 384	pi² mur	18,99	273 080,80 $	17,04	10,70%
B2020	Fenêtres extérieures	0,006	90	pi² fenêtres	90,15	8 113,38 $	0,51	0,32%
B2030	Portes extérieures	0,001	15	Nb portes	4 800,00	72 000,00 $	4,49	2,82%
B30	**Toit**					**119 665,43 $**	**7,47**	**4,69%**
B3010	Couverture	0,803	12 876	pi² toiture	9,29	119 665,43 $	7,47	4,69%
B3020	Ouvertures de toit	-	-	pi² ouverture	-	- $	-	-
C	**AMENAGEMENT INTERIEUR**					**215 808,55 $**	**13,46**	**8,45%**
C10	**Construction intérieure**					**116 734,94 $**	**7,28**	**4,57%**
C1010	Cloisons	0,453	7 256	pi² cloison	9,29	67 434,94 $	4,21	2,64%
C1020	Portes intérieures	0,001	17	Nb portes	1 852,94	31 500,00 $	1,97	1,23%
C1030	Accessoires intégrés	0,000	1	pi² plancher	17 800,00	17 800,00 $	1,11	0,70%
C20	**Escaliers**					**20 000,00 $**	**1,25**	**0,78%**
C2010	Construction d'escaliers	0,000	2	Nb marche	10 000,00	20 000,00 $	1,25	0,78%
C2020	Finitions d'escaliers	-	-	Nb marche	-	- $	-	-
C30	**Finitions intérieures**					**79 073,61 $**	**4,93**	**3,10%**
C3010	Finitions de murs	1,160	18 600	pi² mur	1,65	30 669,14 $	1,91	1,20%
C3020	Finitions de planchers	0,936	15 000	pi² plancher	1,83	27 493,68 $	1,72	1,08%
C3030	Finitions de plafonds	0,936	15 000	pi² plafond	1,39	20 910,78 $	1,30	0,82%
D	**SERVICES * (Évalué en % des travaux. Voir ingénieurs)**					**380 000,00 $**	**23,71**	**14,88%**
D10	**Moyens de transport**					**- $**	**-**	**-**
D1010	Ascenseurs et monte-charge	-	-	Nb paliers	-	- $	-	-
D1020	Escaliers mécaniques et trottoirs roulants	-	-	pi.li. longueur	-	- $	-	-
D1090	Autres systèmes transporteurs	-	-	Nb système	-	- $	-	-
D20	**Plomberie**					**25 000,00 $**	**1,56**	**0,98%**
D2010	Appareils de plomberie	-	-	Nb appareils	-	- $	-	-
D2020	Réseau d'eau domestique	-	-	Nb appareils	-	- $	-	-
D2030	Réseau de drainage sanitaire	-	-	Nb appareils	-	- $	-	-
D2040	Réseau de drainage pluvial	-	-	pi² toiture	-	- $	-	-
D2090	Autres système de plomberie	-	-	Nb appareils	-	- $	-	-
D30	**Chauffage, ventilation et conditionnement d`air (CVCA)**					**200 000,00 $**	**12,48**	**7,83%**
D3010	Source d'énergie	-	-	Kw puissance	-	- $	-	-
D3020	Sytèmes de production de chaleur	-	-	Kw puissance	-	- $	-	-
D3030	Sytèmes de production de froid	-	-	Kw puissance	-	- $	-	-
D3040	Distribution de CVCA	-	-	Kw puissance	-	- $	-	-
D3050	Unités autonomes ou monoblocs	-	-	Kw puissance	-	- $	-	-
D3060	Régulation et instrumentation	-	-	Points	-	- $	-	-
D3070	Essai et réglage des systèmes	-	-	pi² plancher	-	- $	-	-
D3090	Autres systèmes ou équipements de CVCA	-	-	pi² plancher	-	- $	-	-
D40	**Protection incendie**					**30 000,00 $**	**1,87**	**1,17%**
D4010	Gicleurs	-	-	Nb têtes	-	- $	-	-
D4020	Canalisations montantes	-	-	Nb sortie	-	- $	-	-
D4030	Accessoires de protection incendie	-	-	Nb appareils	-	- $	-	-
D4090	Autres systèmes de protection incendie	-	-	Nb système	-	- $	-	-
D50	**Électricité**					**125 000,00 $**	**7,80**	**4,90%**
D5010	Services et distribution électrique	-	-	kVA capacité	-	- $	-	-
D5020	Éclairage et distribution secondaire	-	-	Nb appareils	-	- $	-	-
D5030	Communication & sécurité	-	-	pi² plancher	-	- $	-	-
D5090	Autres systèmes électriques	-	-	pi² plancher	-	- $	-	-
E	**ÉQUIPEMENT ET AMEUBLEMENT**					**100 545,45 $**	**6,27**	**3,94%**
E10	**Équipement**					**91 000,00 $**	**5,68**	**3,56%**
E1010	Équipement commercial	-	-	pi² plancher	-	- $	-	-
E1020	Équipement laboratoire	-	-	pi² plancher	-	- $	-	-
E1030	Équipement pour véhicules	0,000	1	Nb appareils	91 000,00	91 000,00 $	5,68	3,56%
E1090	Autres équipements	-	-	pi² plancher	-	- $	-	-
E20	**Ameublement et décoration**					**9 545,45 $**	**0,60**	**0,37%**
E2010	Ameublement et décoration fixes	0,000	1	pi² plancher	4 545,45	4 545,45 $	0,28	0,18%
E2020	Ameublement et décoration mobiles	0,000	1	pi² plancher	5 000,00	5 000,00 $	0,31	0,20%
F	**CONSTRUCTION SPECIALE ET DÉMOLITION**					**- $**	**-**	**-**
F10	**Construction spéciale**					**- $**	**-**	**-**
F1010	Système spécial de construction	-	-	pi² construction	-	- $	-	-
F1030	Système spécial de construction	-	-	pi² construction	-	- $	-	-
F1040	Installation spéciale	-	-	pi² construction	-	- $	-	-
F1050	Instrumentation & régulation spéciales	-	-	Nb système	-	- $	-	-
F20	**Démolition sélective de bâtiment**					**- $**	**-**	**-**
F2010	Démantèlement d'élément de bâtiment	-	-	lot	-	- $	-	-
F2020	Élimination de produits dangereux	-	-	lot	-	- $	-	-
	COÛT DIRECT POUR LE BÂTIMENT avant contingences de design:					**2 127 706,04 $**	**132,73**	83,33%
Z10	**CONTINGENCES DE DESIGN ET INFLATION:**				**20,00%**	**425 541,21 $**	**26,55**	**16,67%**
	COÛT DIRECT POUR LE BÂTIMENT:					**2 553 247,25 $**	**159,28**	100,00%
Z20	**FRAIS GÉNÉRAUX, ADMINISTRATION ET PROFIT**				**13,00%**	**331 922,14 $**	**20,71**	**13,00%**
Z2010	Frais généraux				8,00%	204 259,78 $	12,74	
Z2020	Administration et profit				5,00%	127 662,36 $	7,96	
	COÛT DU BÂTIMENT avant condition de mise en œuvre					**2 885 169,39 $**	**179,99**	113,00%
Z30	**CONDITION DE MISE EN ŒUVRE**				**3,50%**	**100 980,93 $**	**6,30**	**3,96%**
Z3010	Bâtiment occupé				0,00%	- $	-	
Z3020	Travaux par phase				0,00%	- $	-	
Z3020	Contingences d'indexation (indiquer la région de référence)				3,50%	100 980,93 $	6,30	
Z3030	Contingences d'inflation (indiquer la date cible)				0,00%	- $	-	
Z3040	Autres (à préciser)				0,00%	- $	-	
	COÛT DU BÂTIMENT avant contingences de construction					**2 986 150,32 $**	**186,29**	116,96%
Z40	**CONTINGENCES DE CONSTRUCTION:**				**5,00%**	**149 307,52 $**	**9,31**	**5,85%**
	COÛT DU BÂTIMENT avant taxes					**3 135 457,84 $**	**195,60**	122,80%
Z50	**TAXES**				**14,975%**	**469 534,81 $**	**29,29**	**18,39%**
Z3010	TPS				5,00%	156 772,89 $	9,78	
Z3020	TVQ				9,975%	312 761,92 $	19,51	
	COÛT DE CONSTRUCTION DU BÂTIMENT					**3 604 992,65 $**	224,89	141,19%

N.B. Sans ingénieur au dossier, les travaux d'ingénierie ont étés estimés en % des travaux. Les couts devront être ajustés lors de l'attribution du mandat aux ingénieurs.

Uniformat II, ASTM E-1557-05

Superficie nette de l'emplacement (SNE): **691 327** **pi²**

UNIFORMAT II SOMMAIRE DES COÛTS DE L'EMPLACEMENT GROUPE D'ÉLÉMENTS-NIVEAU 1-3		RATIO Qté/SNE	ÉLÉMENTS Qté	U.M.	P.U.	Total	COÛT par UNITÉ SNE	% COÛT DIRECT
G	**AMÉNAGEMENT D' EMPLACEMENT**	**-**	**-**	pi² site	**-**	**- $**	**-**	**-**
G10	**Préparation de l'emplacement**	**-**	**-**	pi² site	**-**	**- $**	**-**	**-**
G1010	Déblaiement d'emplacement	-	-	pi² à déblayer	-	- $	-	-
G1020	Déplacement et démolition sur l'emplacement	-	-	pi² à démolir	-	- $	-	-
G1030	Terrassement d`emplacement	-	-	pi³ de matériel	-	- $	-	-
G1040	Décontamination d`emplacement	-	-	pi³ de sol	-	- $	-	-
G20	**Amélioration d'emplacement**	**-**	**-**	pi² d'amén.	**-**	**- $**	**-**	**-**
G2010	Chaussée	-	-	pi² chaussée	-	- $	-	-
G2020	Aire de stationnement	-	-	pi² stat.	-	- $	-	-
G2030	Surface piétonne	-	-	pi² piéton.	-	- $	-	-
G2040	Aménagement d`emplacement	-	-	Lot	-	- $	-	-
G2050	Aménagement paysager	-	-	pi² aménag.	-	- $	-	-
G30	**Services mécaniques de l'emplacement**	**-**	**-**	Nb système	**-**	**- $**	**-**	**-**
G3010	Alimentation en eau	-	-	pi.li. réseau	-	- $	-	-
G3020	Égout sanitaire	-	-	pi.li. réseau	-	- $	-	-
G3030	Égout pluvial	-	-	pi.li. réseau	-	- $	-	-
G3040	Réseau distribution de chaleur	-	-	pi.li. réseau	-	- $	-	-
G3050	Réseau de distribution de refroidissement	-	-	pi.li. réseau	-	- $	-	-
G3060	Réseau de combustible	-	-	Litres	-	- $	-	-
G3090	Autres services de mécanique sur l'emplacement	-	-	pi.li. réseau	-	- $	-	-
G40	**Services d'électricité de l'emplacement**	**-**	**-**	Nb système	**-**	**- $**	**-**	**-**
G4010	Distribution d'électricité	-	-	Kva	-	- $	-	-
G4020	Éclairage extérieur	-	-	Nb lampadaires	-	- $	-	-
G4030	Communication et sécurité sur l'emplacement	-	-	pi.li. réseau	-	- $	-	-
G4090	Autres services d`électricité sur l'emplacement	-	-	pi.li. réseau	-	- $	-	-
G90	**Autres constructions sur l'emplacement**	**-**	**-**	Lot	**-**	**- $**	**-**	**-**
G9010	Tunnel de services et piétonnier	-	-	pi.li. tunnel	-	- $	-	-
G9090	Autres systèmes sur l'emplacement	-	-	Lot	-	- $	-	-
	COÛT DIRECT SUR LE SITE avant contingences de design:					**- $**	**-**	**-**
Z10	**CONTINGENCES DE DESIGN:**				**10,00%**	**- $**	**-**	
	COÛT DIRECT POUR TRAVAUX SUR LE SITE					**- $**	**-**	**100,00%**
Z20	**FRAIS GÉNÉRAUX, ADMINISTRATION ET PROFIT**				**10,00%**	**- $**	**-**	
Z2010	Frais généraux				5,00%	- $	-	
Z2020	Administration et profit				5,00%	- $	-	
	COÛT DES TRAVAUX SUR LE SITE avant condition de mise en œuvre					**- $**	**-**	**-**
Z30	**CONDITION DE MISE EN ŒUVRE**				**10,00%**	**- $**	**-**	
Z3010	Bâtiment occupé				10,00%	- $	-	
Z3020	Travaux par phase				0,00%	- $	-	
Z3020	Contingences d'indexation (indiquer la région de référence)				0,00%	- $	-	
Z3030	Contingences d'inflation (indiquer la date cible)				0,00%	- $	-	
Z3040	Autres (à préciser)				0,00%	- $	-	
	COÛT DES TRAVAUX SUR LE SITE avant contingences de construction					**- $**	**-**	**-**
Z40	**CONTINGENCES DE CONSTRUCTION:**				**10,00%**	**- $**	**-**	
	COÛT DES TRAVAUX SUR LE SITE avant taxes					**- $**	**-**	**-**
Z50	**TAXES**				**14,975%**	**- $**	**-**	
Z3010	TPS				5,00%	- $	-	
Z3020	TVQ				9,975%	- $	-	
	COÛT DES TRAVAUX SUR LE SITE					**- $**	**-**	**-**

SOMMAIRE	Bâtiment		Site		Total	
	Coût	%	Coût	%	Coût	%
Sous-total	2 127 706,04 $	59,02%	- $	0,00%	2 127 706,04 $	59,02%
Contingences de design et inflation	425 541,21 $	11,80%	- $	0,00%	425 541,21 $	11,80%
Coûts directs	2 553 247,25 $	70,83%	- $	0,00%	2 553 247,25 $	70,83%
Frais généraux, administration et profit	331 922,14 $	9,21%	- $	0,00%	331 922,14 $	9,21%
Condition de mise en œuvre	100 980,93 $	2,80%	- $	0,00%	100 980,93 $	2,80%
Budget de soumission (avant taxes)	**2 986 150,32 $**	82,83%	**- $**	0,00%	**2 986 150,32 $**	**82,83%**
Contingences de construction	149 307,52 $	4,14%	- $	0,00%	149 307,52 $	4,14%
Budget de construction avant taxes	3 135 457,84 $	86,98%	- $	0,00%	3 135 457,84 $	86,98%
Taxes	469 534,81 $	13,02%	- $	0,00%	469 534,81 $	13,02%
Budget de construction	**3 604 992,65 $**	**100,00%**	**- $**	**0,00%**	**3 604 992,65 $**	**100,00%**

No. Client : 2023014-Cour Eurovia
Nom :
Date de fermeture :
No. Interne : 2023-014
Description : Travaux civils Nouvelle Cour Eurovia Carignan

Les taxes (taxe 1 de 5 %; taxe 2 de 9,975 %) sont incluses dans le sommaire.

Numéro	Description	Quantité bordereau	Unité bordereau	Prix final	Montant final
	** SECTION USINE **				
*1.00	Fouille exploratoire	4,00	Heure		
*1.1	Frais généraux	0,33	GLOBAL		
*1.2	Enlever clôture existante	30,00	M.LIN		
*1.3	Enlever ligne électrique existante	106,00	M.LIN		
	Sous-total 1.0				205 416,11 $
2,00	EAU POTABLE				
*	Démolition de l'existant (Aqueduc)	0,00	GLOBAL		
*2.1	Raccordement au bâtiment	2,00	UNITÉ		
*2,2	Conduite PVC DR-18, 150mm dia.	182,00	M.LIN		
*2,3	Vanne 150mm dia. et bouche à clé	2,00	UNITÉ		
*2,4	Poteau d'incendie incluant vanne 150mm dia. et bouche à clé	2,00	UNITÉ		
*2,5	Raccordement au réseau d'eau potable existant	1,00	UNITÉ		
*2.6	Isolant rigide HI-60, 75mm d'épaisseur sur 2.4m de largeur	19,00	MCA		
*2,7	Nettoyage, désinfection et essais d'exfiltration sur conduite d'eau potable	182,00	M.LIN		
	Sous-total 2.0				131 995,92 $
3,00	ÉGOUT SANITAIRE				
*	Démolition de l'existant	0,00	GLOBAL		
*3.0	Raccordement au bâtiment	2,00	UNITÉ		
*3.1	Conduite PEX ou Cuivre 25 mm dia.	6,00	M.LIN		
*3.2	Conduite PEX ou Cuivre 38 mm dia.	2,00	M.LIN		
*3.3	Conduite PVC DR-28, 100mm dia.	15,00	M.LIN		
*3.4	Conduite PVC DR-28, 150mm dia.	41,00	M.LIN		
*3.5	Fosse de rétention 6,8 m3 (Effectif 5,5 m3)	2,00	UNITÉ		
*3.6	Fosse de traitement ECOFLO COCO EC-8.4-C-P	1,00	UNITÉ		
*3.7	Poste de pompage PSA-240	1,00	UNITÉ		
*3.8	Poste de traitement Désinfection UV	1,00	UNITÉ		
*3.9	Isolant rigide HI-60, 75mm d'épaisseur sur 2.4m de largeur	134,00	MCA		
*3.10	Tests à l'acceptation provisoire	56,00	M.LIN		
*3.11	Tests à l'acceptation définitive	56,00	M.LIN		
	Sous-total 3.0				127 412,68 $
4,00	ÉGOUT PLUVIAL				
*	Démolition de l'existant	0,00	GLOBAL		

No. Client : 2023014-Cour Eurovia
Nom :
Date de fermeture :
No. Interne : 2023-014
Description : Travaux civils Nouvelle Cour Eurovia Carignan

Numéro	Description	Quantité bordereau	Unité bordereau	Prix final	Montant final
*	Raccordement au bâtiment	0,00	UNITÉ		
*4.0	Conduite PVC DR-28, 150mm dia.	137,00	M.LIN		
*4.1	Conduite PVC DR-35, 200mm dia.	11,00	M.LIN		
*4.2	Conduite PVC DR-35, 250mm dia.	107,00	M.LIN		
*4.3	Conduite TBA 300mm dia. Classe 5	33,00	M.LIN		
*4.4	Conduite TBA 450mm dia. Classe 4	5,00	M.LIN		
*4.5	Conduite TBA 750mm dia. Classe 4	10,00	M.LIN		
*4.6	Conduite TBA 750mm dia. Classe 5	24,00	M.LIN		
*4.7	Regard-puisard P-900	6,00	UNITÉ		
*4.8	Regard M-900	1,00	UNITÉ		
*4.9	Regard M-1600	6,00	UNITÉ		
*4.10	Regard MR-900	1,00	UNITÉ		
*4.11	Séparateur d'huile ACO NS0/1080 & ACO NS3/950	3,00	UNITÉ		
*4.12	Tranchée drainante PEHD 200 mm	278,00	M.LIN		
*4.13	Tranchée drainante PEHD 300 mm	22,00	M.LIN		
*4.14	Puisard PEHD	15,00	UNITÉ		
*4.15	Cheminée PEHD	6,00	UNITÉ		
*4.17	Bassin rétention PEHD 750 mm (2.8 m x 1.4 m)	34,00	M.LIN		
*4.16	Bassin rétention PEHD 300 mm (2.8 m x 1.55 m)	118,00	M.LIN		
*4.18	Bassin rétention PEHD 750 mm (5.2 m x 1.3 m)	166,00	M.LIN		
*4.19	Régulateurs de débit	3,00	UNITÉ		
*4.20	Isolant rigide HI-60, 75mm d'épaisseur sur 2.4m de largeur	516,00	MCA		
*4.21	Tests à l'acceptation provisoire	297,00	M.LIN		
*4.22	Tests à l'acceptation définitive	297,00	M.LIN		
*4.23	Bassin de rétention à ciel ouvert	458,00	m³		
	Sous-total 4.0				793 586,91 $
5,00	FONDATION DE CHAUSSÉE				
*	Démolition du pavage existant	0,00	MCA		
*5.1	Préparation de l'infrastructure	11 089,00	MCU		
*5.2	Géotextile anticontaminant de type 7612	22 090,00	MCA		
*5.3	Fondation granulaire MG-56, 500mm d'épaisseur (pavage)	9 388,00	MCA		
*5.4	Fondation granulaire MG-20, 300mm d'épaisseur (pavage)	9 227,00	MCA		
*5.5	Fondation granulaire MG-56, 500mm d'épaisseur (casiers) + 150 mm	12 702,00	MCA		
*5.6	Fondation granulaire MG-20, 300mm d'épaisseur (casiers)	12 702,00	MCA		
	Sous-total 5.0				1 574 594,60 $
6,00	BÉTON				
*	Démolition des bordures, trottoirs et dalles de béton existantes	0,00	GLOBAL		

No. Client : 2023014-Cour Eurovia
Nom :
Date de fermeture :
No. Interne : 2023-014
Description : Travaux civils Nouvelle Cour Eurovia Carignan

Numéro	Description	Quantité bordereau	Unité bordereau	Prix final	Montant final
*6.2	Bordure en béton	7,00	M.LIN		
*6.3	Trottoir en béton	326,00	MCA		
*6.4	Dalle en béton	266,00	MCA		
	Sous-total 6.0				88 343,14 $
7,00	ENROBÉ BITUMINEUX				
*7,1	Planage du pavage au raccordement avec l'existant	51,00	MCA		
*7.2	Nivellement final	9 130,00	MCA		
*7.3	Enrobé bitumineux ESG-14 PG58S-28, 90mm d'épaisseur	9 130,00	MCA		
*7.4	Enrobé bitumineux ESG-10 PG64H-28, 60mm d'épaisseur	9 130,00	MCA		
	Sous-total 7.0				563 049,63 $
8,00	SIGNALISATION ET MARQUAGE				
*8.1	Marquage de chaussée	1,00	GLOBAL		
	Sous-total 8.0				512,99 $
9,00	TRAVAUX DIVERS				
*9.1	Clôture 12'-0 & 8'-0	498,00	M.LIN		
*9.2	Tranchée massif électrique	77,00	M.LIN		
*9.3	Disposition de sols contaminés B-C	700,00	TM		
	Total 9.0				310 887,61 $
	Total SECTION USINE				3 795 799,59 $
	** SECTION BUREAU/GARAGE **				
**1.00 (*)	Fouille exploratoire	4,00	Heure		
**1.1 (*)	Frais généraux	0,33	GLOBAL		
**1.2 (*)	Enlever clôture existante	392,00	M.LIN		
	Sous-total 1.0 (*)				90 191,76 $
2,00	EAU POTABLE (*)				
(*)	Démolition de l'existant (Aqueduc)	0,00	GLOBAL		
**2.1 (*)	Raccordement au bâtiment	1,00	UNITÉ		
**2,2 (*)	Conduite PVC DR-18, 150mm dia.	67,00	M.LIN		
**2,3 (*)	Vanne 150mm dia. et bouche à clé	1,00	UNITÉ		
**2,4 (*)	Poteau d'incendie incluant vanne 150mm dia. et bouche à clé	1,00	UNITÉ		
**2,5 (*)	Raccordement au réseau d'eau potable existant	1,00	UNITÉ		

No. Client : 2023014-Cour Eurovia
Nom :
Date de fermeture :
No. Interne : 2023-014
Description : Travaux civils Nouvelle Cour Eurovia Carignan

Numéro	Description	Quantité bordereau	Unité bordereau	Prix final	Montant final
**2,6 (*)	Nettoyage, désinfection et essais d'exfiltration sur conduite d'eau potable	67,00	M.LIN		
	Sous-total 2.0 (*)				56 901,82 $
3,00	ÉGOUT SANITAIRE (*)				
(*)	Démolition de l'existant	0,00	GLOBAL		
**3.0 (*)	Raccordement au bâtiment	1,00	UNITÉ		
**3.1 (*)	Conduite PEX ou Cuivre 25 mm dia.	6,00	M.LIN		
**3.2 (*)	Conduite PEX ou Cuivre 38 mm dia.	2,00	M.LIN		
**3.3 (*)	Conduite PVC DR-28, 100mm dia.	18,00	M.LIN		
**3.4 (*)	Conduite PVC DR-28, 150mm dia.	16,00	M.LIN		
**3.5 (*)	Fosse de rétention 6,8 m3 (Effectif 5,5 m3)	2,00	UNITÉ		
**3.6 (*)	Fosse de traitement ECOFLO COCO EC-8.4-C-P	1,00	UNITÉ		
**3.7 (*)	Poste de pompage PSA-240	1,00	UNITÉ		
**3.8 (*)	Poste de traitement Désinfection UV	1,00	UNITÉ		
**3.9 (*)	Tests à l'acceptation provisoire	34,00	M.LIN		
**3.10 (*)	Tests à l'acceptation définitive	34,00	M.LIN		
	Sous-total 3.0 (*)				109 440,08 $
4,00	ÉGOUT PLUVIAL (*)				
(*)	Démolition de l'existant	0,00	GLOBAL		
(*)	Raccordement au bâtiment	0,00	UNITÉ		
**4.1 (*)	Conduite PVC DR-35, 200mm dia.	126,00	M.LIN		
**4.2 (*)	Conduite TBA 300mm dia. Classe 5	61,00	M.LIN		
**4.3 (*)	Regard-puisard P-900	3,00	UNITÉ		
**4.4 (*)	Regard M-1600	1,00	UNITÉ		
**4.5 (*)	Tranchée drainante PEHD 150 mm	57,00	M.LIN		
**4.6 (*)	Tranchée drainante PEHD 200 mm	98,00	M.LIN		
**4.7 (*)	Tranchée drainante PEHD 300 mm	160,00	M.LIN		
**4.8 (*)	Puisard PEHD	7,00	UNITÉ		
**4.9 (*)	Cheminée PEHD	3,00	UNITÉ		
**4.10 (*)	Régulateurs de débit	2,00	UNITÉ		
**4.11 (*)	Isolant rigide HI-60, 75mm d'épaisseur sur 2.4m de largeur	449,00	MCA		
**4.12 (*)	Tests à l'acceptation provisoire	187,00	M.LIN		
**4.13 (*)	Tests à l'acceptation définitive	187,00	M.LIN		
	Sous-total 4.0 (*)				163 016,25 $

No. Client : 2023014-Cour Eurovia
Nom :
Date de fermeture :
No. Interne : 2023-014
Description : Travaux civils Nouvelle Cour Eurovia Carignan

Numéro	Description	Quantité bordereau	Unité bordereau	Prix final	Montant final
5,00	FONDATION DE CHAUSSÉE (*)				
(*)	Démolition du pavage existant	0,00	MCA		
**5,1 (*)	Préparation de l'infrastructure	7 734,00	MCU		
**5,2 (*)	Géotextile anticontaminant de type 7612	14 860,00	MCA		
**5,3 (*)	Fondation granulaire MG-20, 500mm d'épaisseur (léger)	2 016,00	MCA		
**5,4 (*)	Fondation granulaire MG-56, 500mm d'épaisseur (lourd)	6 610,00	MCA		
**5,5 (*)	Fondation granulaire MG-20, 300mm d'épaisseur (lourd)	6 474,00	MCA		
**5,6 (*)	Fondation granulaire MG-56, 500mm d'épaisseur (équipement) + 120 mm	6 234,00	MCA		
**5,7 (*)	Fondation granulaire MG-20, 300mm d'épaisseur (équipement)	6 194,00	MCA		
**5.8 (*)	Bassin de rétention à ciel ouvert	216,00	m³		
	Sous-total 5.0 (*)				1 045 072,56 $
6,00	BÉTON (*)				
(*)	Démolition des bordures, trottoirs et dalles de béton existantes	0,00	GLOBAL		
**6.2 (*)	Bordure en béton	327,00	M.LIN		
**6.3 (*)	Trottoir en béton	195,00	MCA		
	Sous-total 6.0 (*)				47 762,70 $
7,00	ENROBÉ BITUMINEUX (*)				
**7,1 (*)	Planage du pavage au raccordement avec l'existant	25,00	MCA		
**7.2 (*)	Nivellement final	8 408,00	MCA		
**7.3 (*)	Enrobé bitumineux ESG-10 PG58S-28, 75mm d'épaisseur (léger)	2 016,00	MCA		
**7.4 (*)	Enrobé bitumineux ESG-14 PG58S-28, 70mm d'épaisseur (lourd)	6 392,00	MCA		
**7.5 (*)	Enrobé bitumineux ESG-10 PG64H-28, 50mm d'épaisseur (lourd)	6 392,00	MCA		
	Sous-total 7.0 (*)				402 207,20 $
8,00	SIGNALISATION ET MARQUAGE (*)				
**8.1 (*)	Marquage de chaussée	1,00	GLOBAL		
	Sous-total 10.0 (*)				820,80 $
12,00	TRAVAUX DIVERS (*)				
**12.1	Clôture 12'-0	541,00	M.LIN		
	Sous-total 12.0				189 717,88 $
	Total SECTION BUREAU/GARAGE				2 105 131,05 $

No. Client : 2023014-Cour Eurovia
Nom :
Date de fermeture :
No. Interne : 2023-014
Description : Travaux civils Nouvelle Cour Eurovia Carignan

Numéro	Description	Quantité bordereau	Unité bordereau	Prix final	Montant final
	** SECTION CENTRALE **				
***1.00 (*) (*)	Fouille exploratoire	0,00	Heure		
***1.1 (*) (*)	Frais généraux	0,33	GLOBAL		
***1.2 (*) (*)	Enlever clôture existante	109,00	M.LIN		
***1.3 (*) (*)	Enlever bordure existante	180,00	M.LIN		
***1.4 (*) (*)	Enlever trottoir existant	168,00	m²		
***1.5 (*) (*)	Enlever asphalte existant	5 300,00	m²		
	Sous-total 1.0 (*) (*)				237 816,82 $
2,00	EAU POTABLE (*) (*)				
*	Démolition de l'existant (Aqueduc)	0,00	GLOBAL		
	Sous-total 2.0 (*) (*)				0,00 $
3,00	ÉGOUT SANITAIRE (*) (*)				
	Sous-total 3.0 (*) (*)				0,00 $
4,00	ÉGOUT PLUVIAL (*) (*)				
***4.0 (*) (*)	Démolition de l'existant	1,00	GLOBAL		
***4.1 (*) (*)	Conduite PVC DR-35, 200mm dia.	97,00	M.LIN		
***4.2 (*) (*)	Conduite TBA 300mm dia. Classe 5	19,00	M.LIN		
***4.3 (*) (*)	Regard-puisard P-900	2,00	UNITÉ		
***4.4 (*) (*)	Isolant rigide HI-60, 75mm d'épaisseur sur 2.4m de largeur	137,00	MCA		
***4.5 (*) (*)	Tests à l'acceptation provisoire	116,00	M.LIN		
***4.6 (*) (*)	Tests à l'acceptation définitive	116,00	M.LIN		
***4.7 (*) (*)	Bassin de rétention à ciel ouvert	671,00	m³		
	Sous-total 4.0 (*) (*)				101 917,13 $

No. Client : 2023014-Cour Eurovia
Nom :
Date de fermeture :
No. Interne : 2023-014
Description : Travaux civils Nouvelle Cour Eurovia Carignan

Numéro	Description	Quantité bordereau	Unité bordereau	Prix final	Montant final
5,00	FONDATION DE CHAUSSÉE (*) (*)				
***5.0 (*) (*)	Démolition du pavage existant	5 300,00	MCA		
***5,1 (*) (*)	Préparation de l'infrastructure	17 092,00	MCU		
***5,2 (*) (*)	Géotextile anticontaminant de type 7612	18 950,00	MCA		
***5,4 (*) (*)	Fondation granulaire MG-56, 500mm d'épaisseur (lourd)	335,00	MCA		
***5,5 (*) (*)	Fondation granulaire MG-20, 300mm d'épaisseur (lourd)	321,00	MCA		
***5,6 (*) (*)	Fondation granulaire MG-56, 500mm d'épaisseur (Cour) + 120 mm	18 697,00	MCA		
***5,7 (*) (*)	Fondation granulaire MG-20, 300mm d'épaisseur (Cour)	18 615,00	MCA		
	Sous-total 5.0 (*) (*)				1 887 436,29 $
6,00	BÉTON (*) (*)				
*	Démolition des bordures, trottoirs et dalles de béton existantes	0,00	GLOBAL		
*	Bordure en béton	0,00	M.LIN		
*	Trottoir en béton	0,00	MCA		
	Sous-total 6.0 (*) (*)				0,00 $
7,00	ENROBÉ BITUMINEUX (*) (*)				
**7,1 (*) (*)	Planage du pavage au raccordement avec l'existant	34,00	MCA		
***7.2 (*) (*)	Nivellement final	312,00	MCA		
***7.4 (*) (*)	Enrobé bitumineux ESG-14 PG58S-28, 70mm d'épaisseur (lourd)	312,00	MCA		
***7.5 (*) (*)	Enrobé bitumineux ESG-10 PG64H-28, 50mm d'épaisseur (lourd)	312,00	MCA		
	Sous-total 7.0 (*) (*)				23 282,38 $
8,00	SIGNALISATION ET MARQUAGE (*) (*)				
*	Marquage de chaussée	0,00	GLOBAL		
	Sous-total 10.0 (*) (*)				0,00 $
12,00	TRAVAUX DIVERS (*) (*)				
***12.1 (*)	Clôture 12'-0	131,00	M.LIN		

No. Client : 2023014-Cour Eurovia
Nom :
Date de fermeture :
No. Interne : 2023-014
Description : Travaux civils Nouvelle Cour Eurovia Carignan

Numéro	Description	Quantité bordereau	Unité bordereau	Prix final	Montant final
	Sous-total 12.0 (*)				52 288,65 $
	Total SECTION CENTRALE				2 302 741,27 $

Sous total :	**8 203 671,91 $**
Taxe 1 :	**410 183,60 $**
Sous total avec taxe 1 :	**8 613 855,51 $**
Taxe 2 :	**859 232,09 $**
Grand total :	**9 473 087,60 $**

21-6145S – C100

USINE D'ASPHALTE CARIGNAN

PROJET:

USINE D'ASPHALTE EUROVIA

NOUVELLE USINE

CARIGNAN, QUÉBEC

ARCHITECTE :

Agence Spatiale

ARPENTEUR :

ARPÉO
ARPENTEUR · GÉOMÈTRE

PROPRIÉTAIRE :

EUROVIA
VINCI

PLANS DE GÉNIE CIVIL

LISTE DES PLANS

C100 - NOTES GÉNÉRALES
C101 - LÉGENDE
C200 - RACCORDEMENT DES SERVICES ET DRAINAGE SECTEUR SUD (BUREAU)
C201 - RACCORDEMENT DES SERVICES ET DRAINAGE SECTEUR NORD (USINE)
C400 - COUPES ET DÉTAILS

NOTES GÉNÉRALES

TOUS LES TRAVAUX DEVRONT ÊTRE RÉALISÉS CONFORMÉMENT À L'ÉDITION LA PLUS RÉCENTE DES NORMES, RÈGLEMENTS ET DOCUMENTS SUIVANTS, AINSI QUÀ TOUTES LES NORMES AUXQUELLES CES DOCUMENTS FONT RÉFÉRENCE:

- BNQ 0605-100 - AMÉNAGEMENT PAYSAGER À L'AIDE DE VÉGÉTAUX;
- BNQ 1809-300 - TRAVAUX DE CONSTRUCTION - CLAUSES TECHNIQUES GÉNÉRALES - CONDUITES D'EAU POTABLE ET D'ÉGOUT;
- BNQ 1809-500 - TRAVAUX DE CONSTRUCTION - TROTTOIRS ET BORDURES EN BÉTON;
- BNQ 1809-900 - TRAVAUX DE CONSTRUCTION - DOCUMENTS ADMINISTRATIFS GÉNÉRAUX - OUVRAGES DE GÉNIE CIVIL;
- BNQ 2560-114 - TRAVAUX DE GÉNIE CIVIL - GRANULATS;
- MINISTÈRE DES TRANSPORTS DU QUÉBEC. CAHIER DES CHARGES ET DEVIS GÉNÉRAUX - INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES - CONSTRUCTION ET RÉPARATION - PARTIE II;
- DIRECTIVE 001 (CAPTAGE ET DISTRIBUTION DE L'EAU DU M.E.L.C.C.);
- DIRECTIVE 004 (RÉSEAUX D'ÉGOUTS);
- RÉGLEMENTATION MUNICIPALE ET DEVIS SPÉCIFIQUE (SI APPLICABLE) DE LA MUNICIPALITÉ DE CARIGNAN. EN CAS DE DIVERGENCES AUX PLANS ET DEVIS, LE DEVIS DE LA MUNICIPALITÉ DE CARIGNAN A PRIORITÉ.
- ADDENDA (S'IL Y A LIEU)

L'ENTREPRENEUR DOIT RESPECTER LES NORMES DE SÉCURITÉ DE LA CNESST EN TOUT TEMPS

L'ENTREPRENEUR, AVANT DE DÉBUTER TOUT TRAVAIL, DEVRA VÉRIFIER TOUTES LES COTES ET LES DIMENSIONS MONTRÉES AUX DESSINS AINSI QUE LES DIMENSIONS DES INSTALLATIONS EXISTANTES.

L'ENTREPRENEUR SERA RESPONSABLE DE TOUTES ERREURS OU OMISSIONS ATTRIBUABLES À CE MANQUE DE PRÉCAUTION.

SI DES ERREURS, CONTRADICTIONS OU OMISSIONS ÉTAIENT RELEVÉES AUX DESSINS, ELLES DEVRONT ÊTRE SIGNALÉES AUX INGÉNIEURS.

LES DIMENSIONS NE DOIVENT PAS ÊTRE MESURÉES DIRECTEMENT SUR LES PLANS.

CES PLANS NE POURRONT ÊTRE UTILISÉS POUR LA CONSTRUCTION QU'APRÈS AVOIR ÉTÉ SIGNÉS ET SCELLÉS PAR LES PROFESSIONNELS CONCERNÉS. LES PLANS DOIVENT ÉGALEMENT PORTER LA MENTION "POUR CONSTRUCTION" POUR ÊTRE UTILISÉS.

LES ÉLÉVATIONS DES BRANCHEMENTS DE SERVICE D'EAU POTABLE ET D'ÉGOUT INDIQUÉS À L'EMPRISE SONT UNE ESTIMATION THÉORIQUE ÉTABLIE EN FONCTION DES MESURES DES REGARDS D'ÉGOUTS RELEVÉS PAR LA FIRME D'ARPENTAGE DU PROJET, DU DIAMÈTRE DE LA CONDUITE, ET DE LA PENTE DU BRANCHEMENT. LES BRANCHEMENTS DE SERVICE SERONT MIS EN PLACE PAR LE SERVICES DES TRAVAUX PUBLICS DE LA VILLE JUSQU'À LA LIMITE DE L'EMPRISE DE LA RUE. DES CONDITIONS DE CHANTIER SPÉCIFIQUES AU SITE (CONFLITS AVEC AUTRES CONDUITES NON-RÉPERTORIÉES, VARIATION DE LA PENTE DE LA CONDUITE PRINCIPALE, ETC.) POURRAIENT FAIRE EN SORTE QUE LES ÉLÉVATIONS DES BRANCHEMENTS MIS EN PLACE PAR LES TRAVAUX PUBLICS SOIENT DIFFÉRENTES DE CELLES ESTIMÉES EN PLAN. LE PROPRIÉTAIRE ET L'ENTREPRENEUR DEVRONT, AVANT DE COMMENCER TOUT TRAVAIL (COMMANDE DE MATÉRIAUX, FABRICATION DES REGARDS, EXCAVATION ET CONSTRUCTION DU BÂTIMENT, MISE EN PLACE DE CONDUITES), DÉGAGER LES CONDUITES AU POINT DE RACCORDEMENT ET MESURER LES ÉLÉVATIONS RÉELLES. TOUT ÉCART ENTRE LES RADIERS THÉORIQUES ESTIMÉS AUX PLANS ET RÉELS AU CHANTIER DEVRA ÊTRE SIGNALÉ À L'INGÉNIEUR POUR VALIDATION AVANT DE POURSUIVRE LES TRAVAUX.

CES PLANS DOIVENT ÊTRE LUS CONJOINTEMENT AVEC LES PLANS DES AUTRES DISCIPLINES.

L'ENTREPRENEUR DEVRA SE COORDONNER AVEC LES PLANS D'ARCHITECTURE ET D'IMPLANTATION POUR LA LOCALISATION EXACTE DES TRAVAUX.

Architecte :
Agence Spatiale

Arpenteur :
ARPÉO
ARPENTEUR · GÉOMÈTRE

Propriétaire :
EUROVIA
VINCI

No.	Révision(s)	AAAA-MM-JJ
8		
7		
6		
5		
4		
3		
2	POUR INFORMATION	2023-02-02
1	PRÉLIMINAIRE	2022-09-02

SID INGÉNIEURS
418 · 781 · 9796 WWW.GROUPESID.CA

Conçu par: S. CADORETTE-RIOUX, tech.	Dessiné par: M.-H. GIASSON, tech.
Vérifié par: S. SAMSON, ing.	

Titre du projet:
USINE D'ASPHALTE CARIGNAN

Titre du dessin:
NOTES GÉNÉRALES

GÉNIE CIVIL

Échelle: 1=250	Projet No.: **21-6145S**	Feuille No.: **C100**
Date: DÉCEMBRE 2021	Nom du Fichier: 21-6145S_C100.dwg	

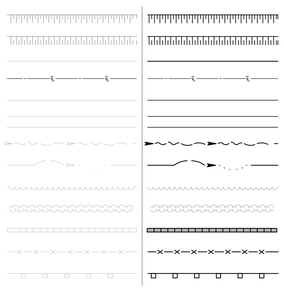
Autocad 2020-11-16

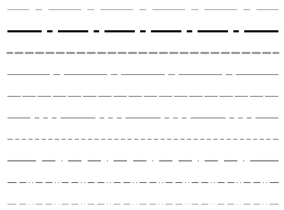
21-6145S – C101

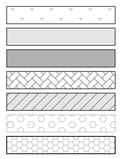
USINE D'ASPHALTE CARIGNAN

DESCRIPTION — SYMBOLISATION GRAPHIQUE EN PLAN

DESCRIPTION	EXISTANT	PROPOSÉ	DÉSAFFECTÉ	À DÉSAFFECTER
CONDUIT D'AQUEDUC				
CONDUIT SANITAIRE	S	S	S	S
CONDUIT PLUVIAL	P	P	P	P
CONDUIT UNITAIRE	U		U	U
CONDUIT DE REFOULEMENT	R	R		
DRAIN				
GOUTTIÈRE				
CÂBLE AÉRIEN	C	C	C	C
CÂBLE SOUTERRAIN	C	C	C	C
ÉLECTRICITÉ AÉRIEN	H	H	H	H
ÉLECTRICITÉ SOUTERRAIN	H	H	H	H
TÉLÉPHONE AÉRIEN	T	T	T	T
TÉLÉPHONE SOUTERRAIN	T	T	T	T
GAZ	G	G	G	G
MASSIF SOUTERRAIN				







CCV	COMMENCEMENT DE COURBE VERTICALE
CCVE	ÉLÉVATION COMMENCEMENT DE COURBE VERTICALE
PIV	POINT D'INFLEXION VERTICALE
PIV ÉLÉV.	ÉLÉVATION POINT D'INFLEXION VERTICALE
A	DIFFÉRENCE ALGÉBRIQUE DES PENTES
K	COEFFICIENT DE VISIBILITÉ
RSX	REGARD SANITAIRE
RPcX	REGARD PLUVIAL
	REGARD À CHUTE
RUeX	REGARD UNITAIRE
	EXISTANT
PRX	REGARD-PUISARD
PX	PUISARD
PgcX	PUISARD GRANDE CAPACITÉ
BiX	BORNE INCENDIE
VX	VANNE AQUEDUC
	NUMÉRO ITEM

DESCRIPTION — SYMBOLISATION GRAPHIQUE EN PROFIL

DESCRIPTION	
CONDUIT D'AQUEDUC EXISTANT	(LONG.) AQU EXIST (DIMØ (MATÉRIAU)
CONDUIT D'AQUEDUC PROPOSÉ	(LONG.) AQU (DIMØ (MATÉRIAU)
CONDUIT SANITAIRE EXISTANT	(LONG.) SAN EXIST (DIMØ (MATÉRIAU) @ (PENTE)
CONDUIT SANITAIRE PROPOSÉ	(LONG.) SAN (DIMØ (MATÉRIAU) @ (PENTE)
CONDUIT PLUVIAL EXISTANT	(LONG.) PLU EXIST (DIMØ (MATÉRIAU) @ (PENTE)
CONDUIT PLUVIAL PROPOSÉ	(LONG.) PLU (DIMØ (MATÉRIAU) @ (PENTE)
CONDUIT UNITAIRE EXISTANT	(LONG.) UNI EXIST (DIMØ (MATÉRIAU) @ (PENTE)
CONDUIT REFOULEMENT EXISTANT	(LONG.) REF EXIST (DIMØ (MATÉRIAU) @ (PENTE)
CONDUIT REFOULEMENT PROPOSÉ	(LONG.) REF (DIMØ (MATÉRIAU) @ (PENTE)

DESCRIPTION	EXISTANT	PROPOSÉ
PAVAGE ARRIÈRE GAUCHE (PROFIL)		AG
PAVAGE CENTRE (PROFIL)		
PAVAGE ARRIÈRE DROIT (PROFIL)		AD
ROC (PROFIL)		
TERRAIN NATUREL (PROFIL)		
GAZON (PROFIL)		
MEMBRANE GÉOTEXTILE (PROFIL)		

DESCRIPTION — SYMBOLISATION GRAPHIQUE

DESCRIPTION	
COUPE	NUMÉRO DU DESSIN / LOCALISATION DU DESSIN (X / CXXX)
CAROTTAGE	
FORAGE	
PUITS D'EXPLORATION	
PIÉZOMÈTRE	
NIVEAU D'EAU	
SENS DU DRAINAGE	
REPÈRE GÉODÉSIQUE	XXXXX
CONTENEUR À DÉCHETS / MOLOK	
STATIONNEMENT POUR HANDICAPÉ	
ÉQUIPEMENT EXISTANT À RELOCALISER DU POINT "a" AU POINT "b"	R, a, b
NORD	N

DESCRIPTION	EXISTANT	PROPOSÉ
NIVEAU DE TERRAIN	0.00	XXXX
IDENTIFICATION DE REGARD EN PROFIL	XXX	XXX
IDENTIFICATION DE LUMINAIRE	XXX	XXX
ACCÈS UNIVERSEL		
ENTRÉE CHARRETIÈRE		
BÂTIMENT		
ARBRE-CONIFÈRE		
ARBRE FEUILLU		
BOLLARD		

DESCRIPTION — SYMBOLISATION GRAPHIQUE

	DESCRIPTION	PROPOSÉ	EXISTANT À DÉSAFFECTER	EXISTANT	DÉSAFFECTÉ	
AQUEDUC	FONTAINE					
	REGARD D'AQUEDUC					ÉLÉVATION PROFIL / FACE PROFIL
	BORNE D'INCENDIE 3 BOUCHES					
	COMPTEUR					
	COUDE 11.25°					
	COUDE 22.5°					
	COUDE 45°					
	COUDE 90°					
	COUDE VERTICAL 11.25°, 22.5°, 45° ou 90°					
	CROIX					
	DÉBITMÈTRE					
	MANCHON					
	PUITS D'EAU					
	PURGEUR D'AIR ET/OU RENIFLARD					EXISTANT PROFIL / PROPOSÉ PROFIL
	RÉDUIT					
	TÉ					EXISTANT FERMÉ / EXISTANT À FERMER
	VANNE BORNE D'INCENDIE ou PRINCIPALE					
	Y					
CONDUIT DIVERS	BOUCHON					
	CLAPET					
	REGARD EN PROFIL					
	POMPE					
	REGARD DE MESURE					
PLUVIAL	GOUTTIÈRE					
	REGARD PLUVIAL					
	POINT DE CAPTATION					
	EXTRÉMITÉ DE PONCEAU					
	PUISARD PETITE GRILLE					
	PUISARD GRANDE GRILLE					
	PUISARD GRILLE RONDE					
	REGARD-PUISARD					
	REGARD D'OBSERVATION					
SANITAIRE	FOSSE SEPTIQUE					
	REGARD SANITAIRE					
UNITAIRE	REGARD UNITAIRE					

	DESCRIPTION	EXISTANT	PROPOSÉ
SERVICES PUBLICS	LUMINAIRE		
	BOÎTE DE RACCORDEMENT HYDRO-QUÉBEC		
	BOÎTE DE JONCTION		
	POTEAU DE SERVICES PUBLICS		
	HAUBAN		
	COFFRET DE BRANCHEMENT ET DE CONTRÔLE D'ÉCLAIRAGE		
	REGARD DE GAZ		
	REGARD TÉLÉPHONIE		

Architecte :

Agence Spatiale

Arpenteur :

ARPÉO
ARPENTEUR·GÉOMÈTRE

Propriétaire :

EUROVIA VINCI

No.	Révision(s)	AAAA-MM-JJ
8		
7		
6		
5		
4		
3		
2	POUR INFORMATION	2023-02-02
1	PRÉLIMINAIRE	2022-09-02

SID INGÉNIEURS
418 · 781 · 9786 WWW.GROUPESID.CA

Conçu par: S. CADORETTE-RIOUX, tech.	Dessiné par: M.-H. GIASSON, tech.
Vérifié par: S. SAMSON, ing.	

Titre du projet:
USINE D'ASPHALTE CARIGNAN

Titre du dessin:
LÉGENDE

GÉNIE CIVIL

Échelle: AUCUNE	Projet No.: 21-6145S	Feuille No.: C101
Date: DÉCEMBRE 2021	Nom du Fichier: 21-6145S_C100.dwg	

Revit le 2022-11-16

21-6145S – C200

USINE D'ASPHALTE CARIGNAN

CHEMIN BELLEVUE

2 599 749

2 599 524

2 599 523

SR-16 SR-17 SR-18 SR-19 SR-20 SR-15 SR-12 SR-14 SR-13 SR-9 SR-8 SR-7 SR-6 SR-10 SR-11

BASSIN 5 BASSIN 6 BASSIN 3 BASSIN 4

BÂTIMENT FUTUR
NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE : 10 000 = 18.15

BUREAU GARAGE

SECTEUR ENROPLUS ET USINE D'ASPHALTE

SECTEUR FAB MATÉRIAUX RECYCLÉS

PARC D'ÉQUIPEMENTS SÉCURISÉS

ENTREPOSAGE DE MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Champ d'épuration (position approx.)

Barrière à maille 12'-0 (Typ.)

Barrière à maille 12'-0 (largeur 5 m)

Clôture à maille 12'-0 (Typ.)

BORDURE ARRASÉE

RÉGULATEUR DE DÉBIT "HYDROVEX" 10.0 L/s @ 1.07m

RÉGULATEUR DE DÉBIT "HYDROVEX" 12.0 L/s @ 1.53m

RÉGULATEUR DE DÉBIT "IPEX" 69.80 L/s @ 1.30m

RÉGULATEUR DE DÉBIT "IPEX" 20.0 L/s @ 1.86m

SÉPARATEUR D'HUILES ET GRAISSES ACO NS10/1080

SÉPARATEUR D'HUILES ET GRAISSES ACO NS3/950

SYSTÈME DE TRAITEMENT ÉCOFLO COCO ÉC-8.4-C-P

FOSSE SEPTIQUE CAPACITÉ TOTAL 6.8 m³ (EFF. 5.5m³)

FOSSE DE RÉTENTION TOTAL CAPACITÉ TOTAL 6.8 m³ (EFF. 5.5m³)

RÉDUCTEUR EXENTRIQUE 150 @ 100Ø

Puisard de PEHD

Désinfection UV

Fosse de rétention

Station pompage

Tuyau PVC 150 mm DR-35

PVC 100 mm DR-28

PEX ou Cuivre 25 mm

PEX ou Cuivre 38 mm

ZONE DE TALUS 3H:1V À FAIRE

POTEAUX À DÉPLACER

P-900

8		
7		
6		
5		
4		
3		
2	POUR INFORMATION	2023-02-02
1	PRÉLIMINAIRE	2022-09-02
No.	Révision(s)	AAAA-MM-JJ

Architecte :

Agence Spatiale

Arpenteur :

ARPÉO
ARPENTEUR·GÉOMÈTRE

Propriétaire :

EUROVIA VINCI

SID INGÉNIEURS
418 - 781 - 9786 WWW.GROUPESID.CA

Conçu par: S. CADORETTE-RIOUX, tech.	Dessiné par: M.-H. GIASSON, tech.
Vérifié par: S. SAMSON, ing.	

Titre du projet:
USINE D'ASPHALTE CARIGNAN

Titre du dessin:
RACCORDEMENT DES SERVICES ET DRAINAGE SECTEUR SUD (BUREAU)

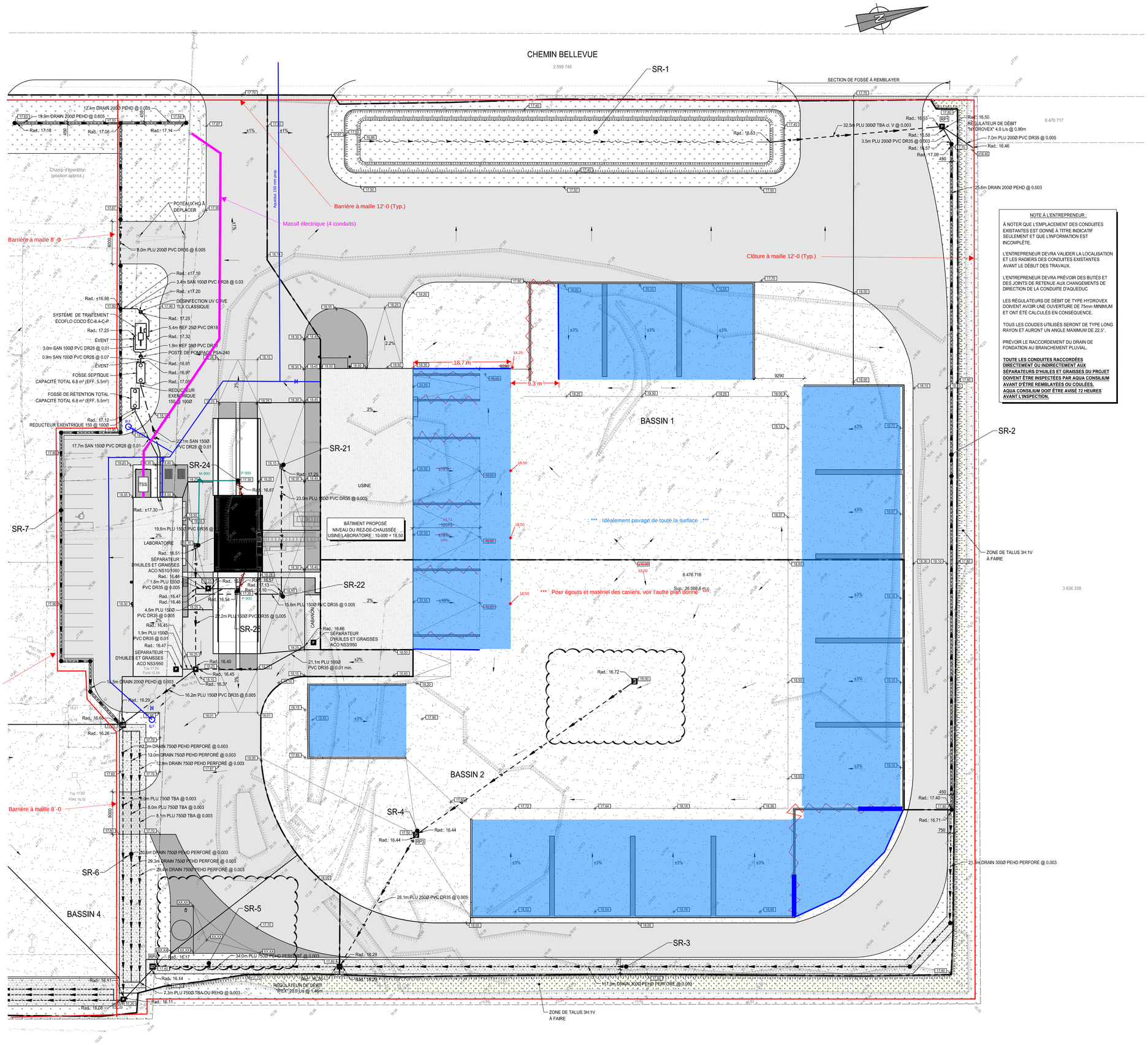
GÉNIE CIVIL

Échelle: 1=250	Projet No.: 21-6145S	Feuille No.: C200
Date: DÉCEMBRE 2021	Nom du Fichier: 21-6145S_C100.dwg	

Revit le 2020-11-16

21-6145S – C201

USINE D'ASPHALTE CARIGNAN



NOTE À L'ENTREPRENEUR :

À NOTER QUE L'EMPLACEMENT DES CONDUITES EXISTANTES EST DONNÉ À TITRE INDICATIF SEULEMENT ET QUE L'INFORMATION EST INCOMPLÈTE.

L'ENTREPRENEUR DEVRA VALIDER LA LOCALISATION ET LES RADIERS DES CONDUITES EXISTANTES AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX.

L'ENTREPRENEUR DEVRA PRÉVOIR DES BUTÉES ET DES JOINTS DE RETENUE AUX CHANGEMENTS DE DIRECTION DE LA CONDUITE D'AQUEDUC

LES RÉGULATEURS DE DÉBIT DE TYPE HYDROVEX DOIVENT AVOIR UNE OUVERTURE DE 75mm MINIMUM ET ONT ÉTÉ CALCULÉS EN CONSÉQUENCE.

TOUS LES COUDES UTILISÉS SERONT DE TYPE LONG RAYON ET AURONT UN ANGLE MAXIMUM DE 22.5°.

PRÉVOIR LE RACCORDEMENT DU DRAIN DE FONDATION AU BRANCHEMENT PLUVIAL.

TOUTE LES CONDUITES RACCORDÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT AUX SÉPARATEURS D'HUILES ET GRAISSES DU PROJET DOIVENT ÊTRE INSPECTÉES PAR AQUA CONSILIUM AVANT D'ÊTRE REMBLAYÉES OU COULÉES. AQUA CONSILIUM DOIT ÊTRE AVISÉ 72 HEURES AVANT L'INSPECTION.

No.	Révision(s)	AAAA-MM-JJ
8		
7		
6		
5		
4		
3		
2	POUR INFORMATION	2023-02-02
1	PRÉLIMINAIRE	2022-09-02

Conçu par: S. CADORETTE-RIOUX, tech.	Dessiné par: M.-H. GIASSON, tech.
Vérifié par: S. SAMSON, ing.	

Titre du projet:
USINE D'ASPHALTE CARIGNAN

Titre du dessin:
RACCORDEMENT DES SERVICES ET DRAINAGE SECTEUR NORD (USINE)

GÉNIE CIVIL

Échelle: 1–250	Projet No.: 21-6145S	Feuille No.: C201
Date: DÉCEMBRE 2021	Nom du Fichier: 21-6145S_C100.dwg	

Architecte :
Agence Spatiale

Arpenteur :
ARPÉO ARPENTEUR·GÉOMÈTRE

Propriétaire :
EUROVIA VINCI

SID INGÉNIEURS 418 · 781 · 9790 WWW.GROUPESID.CA

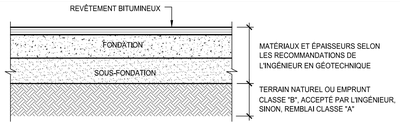
Revit le 2022-11-16

21-6145S – C400

USINE D'ASPHALTE CARIGNAN

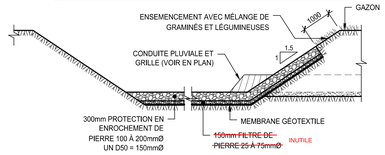
	LOURD USINE	LOURD GARAGE	LÉGER BUREAUX
Enrobé surface ESG-10	60 mm	50 mm	75 mm
Enrobé base ESG-14	90 mm	70 mm	
Fondation MG-20	300 mm	300 mm	500 mm
Sous-Fondation MG-56	500 mm	500 mm	

*** Géotextile Texel 7612 partout ***

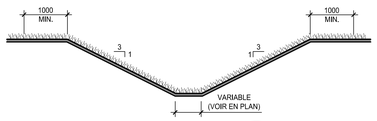


COUPE TYPE STATIONNEMENT 11 C200

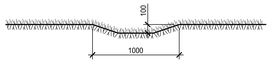
ENROCHEMENT Ø DES PIERRES (mm)	MEMBRANE GÉOTEXTILE "SOLMAX TEXEL" OU ÉQUIVALENT APPROUVÉ
0 - 300	912 ; 7616
300 - 1000	7618 ; 918 ; F-500
⩾ 1000	7634 ; 7643



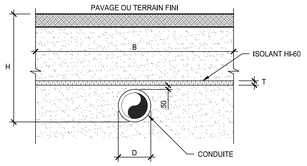
DÉTAIL TYPE REJET AU FOSSÉ 12 C200



COUPE TYPE FOSSÉ 13 C200

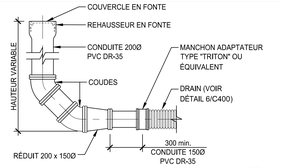


COUPE TYPE VOIE D'EAU GAZONNÉE 14 C200

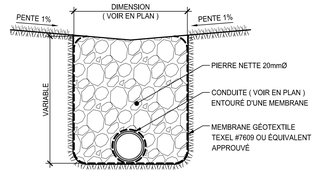


DIMENSION DE L'ISOLANT			
H (PROFONDEUR) ÉGOUT	H (PROFONDEUR) AQUEDUC	B (LARGEUR)	T (ÉPAISSEUR)
1828 mm	2150 mm	-	-
1524 mm	1828 mm	D + 914 mm	25 mm
1220 mm	1524 mm	D + 1524 mm	50 mm
914 mm	1220 mm	D + 2134 mm	75 mm
610 mm	914 mm	D + 2744 mm	100 mm

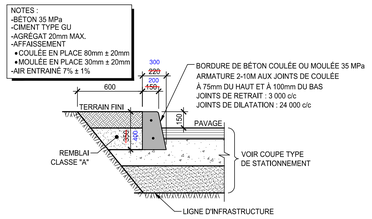
COUPE TYPE ISOLANT AU DESSUS D'UNE CONDUITE TYP. C400



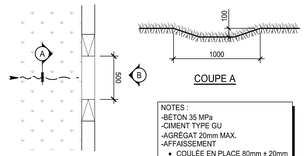
DÉTAIL TYPE DE REGARD D'OBSERVATION 5 C200



TRANCHÉE DE PIERRE NETTE 6 C200

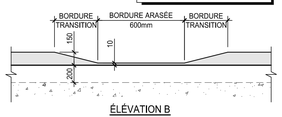


COUPE TYPE DE BORDURE (150mm) 7 C200



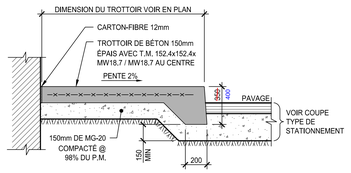
VUE EN PLAN

COUPE A

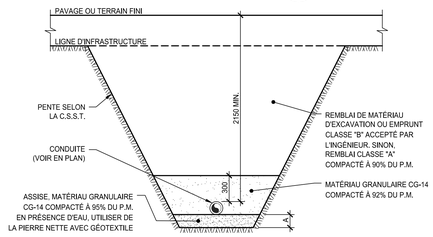


ÉLÉVATION B

DÉTAIL VOIE D'EAU GAZONNÉE AVEC BORDURE ARASÉE 8 C200

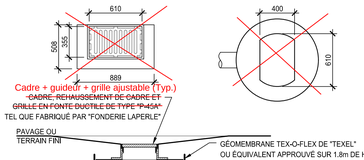


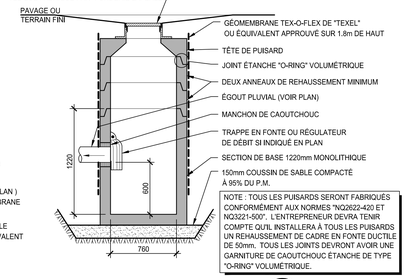
COUPE TYPE DE TROTTOIR (MUR) 9 C200



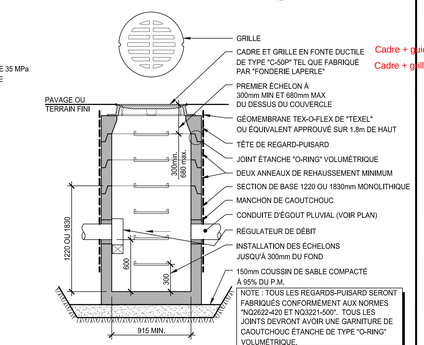
DIAMÈTRE NOMINAL (mm)	ÉPAISSEUR DE L'ASSISE -A- (mm)
600 ET MOINS	150
750 À 1200	200
1350 À 1500	250
1800 ET PLUS	300

COUPE TYPE DE TRANCHÉE 1 CONDUITE 10 C200

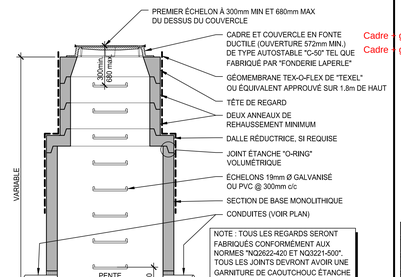




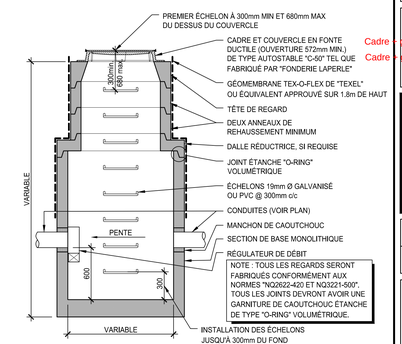
DÉTAIL TYPE DE PUISARD ~~760Ø~~ 1 C200
P-900



DÉTAIL TYPE DE REGARD-PUISARD 2 C200
AVEC RÉGULATEUR DE DÉBIT
P-900



DÉTAIL TYPE DE REGARD 3 C200



DÉTAIL TYPE DE REGARD AVEC RÉGULATEUR DE DÉBIT 4 C200

Architecte :

Agence Spatiale

Arpenteur :

ARPÉO
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Propriétaire :

EUROVIA VINCI

No.	Révision(s)	AAAA-MM-JJ
8		
7		
6		
5		
4		
3		
2	POUR INFORMATION	2023-02-02
1	PRÉLIMINAIRE	2022-09-02

SID INGÉNIEURS
418 - 781 - 9786 WWW.GROUPESID.CA

Conçu par:	Dessiné par:
S. CADORETTE-RIOUX, tech.	M.-H. GIASSON, tech.
Vérifié par: S. SAMSON, ing.	

Titre du projet:

USINE D'ASPHALTE CARIGNAN

Titre du dessin:

COUPES ET DÉTAILS

GÉNIE CIVIL

Échelle:	Projet No.:	Feuille No.:
AUCUNE	**21-6145S**	**C400**
Date: DÉCEMBRE 2021	Nom du Fichier: 21-6145S_C100.dwg	

Revit à 2020.1-16

ANNEXE D
DÉTAILS DU FINANCEMENT

VILLE DE CARIGNAN

ANNEXE D

RÈGLEMENT NO 552 (2023)

DÉTAILS DU FINANCEMENT

Soulte (Article 1.2 de la Promesse d'échange - Annexe C)	2 495 000.00 $
Aide à la relocalisation (Préambule de la Promesse d'échange - Annexe C)	5 505 000.00 $
Frais d'escompte et de financement temporaire	800 000.00 $
	8 800 000 $

Danik Salvail CPA
Trésorier

09-02-2023
Date