

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 donnés lors de la séance ordinaire tenue le 1^{er} 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 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
Maire

Ève Poulin
Greffière

CERTIFICAT D'AUTORISATION	
Avis de motion et dépôt du projet de règlement :	1 ^{er} mars 2023
Adoption du règlement :	5 avril 2023
Avis de tenue du registre :	11 avril 2023
Tenue du registre :	26 avril 2023
Dépôt certificat tenue registre au Conseil :	3 mai 2023
Transmission MAMH :	29 mai 2023
Approbation du MAMH :	17 juillet 2023
Avis public/certificat de publication de l'entrée en vigueur :	21 juillet 2023

Page 2 sur 2
552 (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



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 réglementation 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

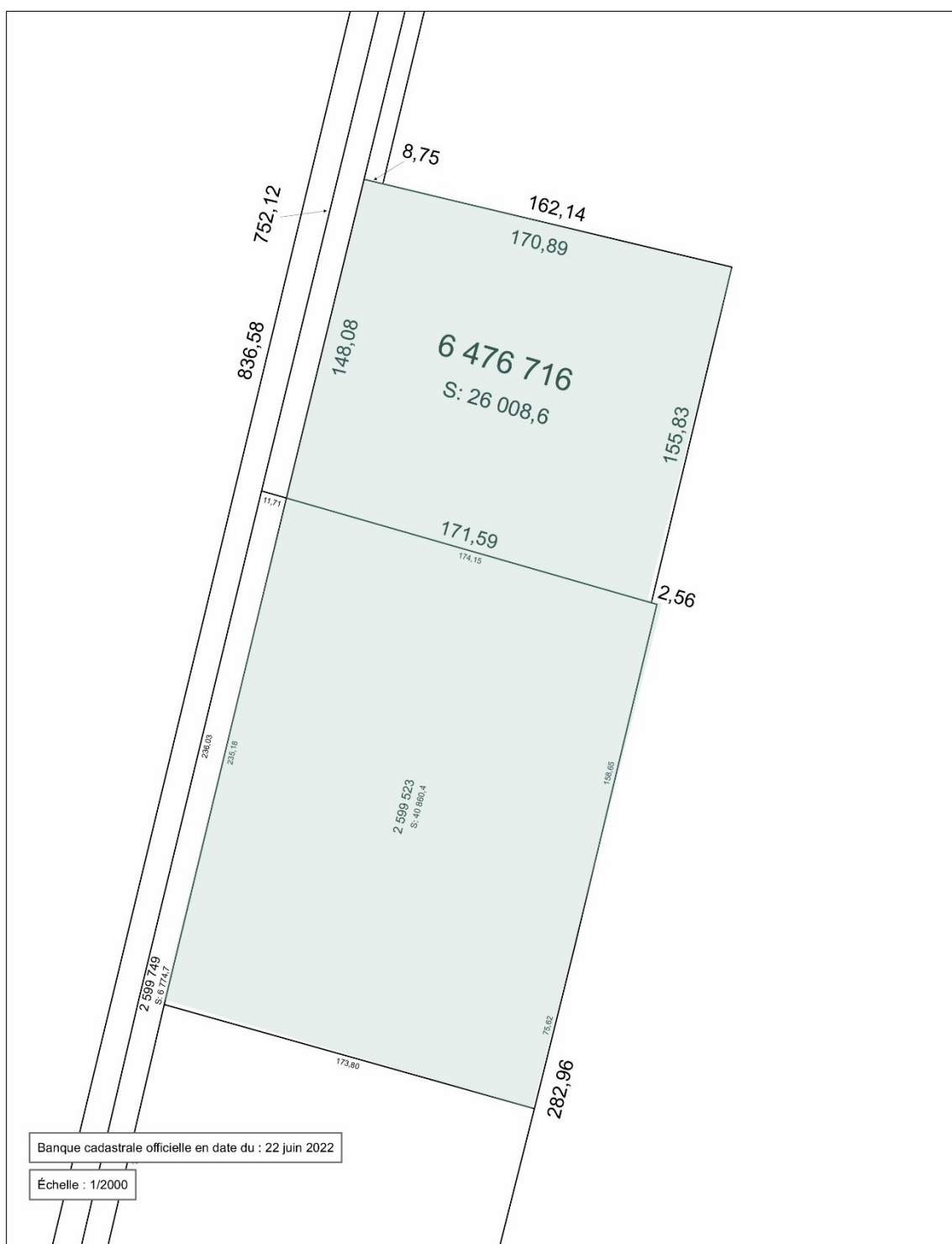
Rue :	Chemin Bellevue
Ville :	Carignan
Province :	Québec

Désignation cadastrale

Numéro de lots :	2 599 523 et 6 476 716
Cadastré :	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 marchande¹

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 défauts, 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 liée 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.

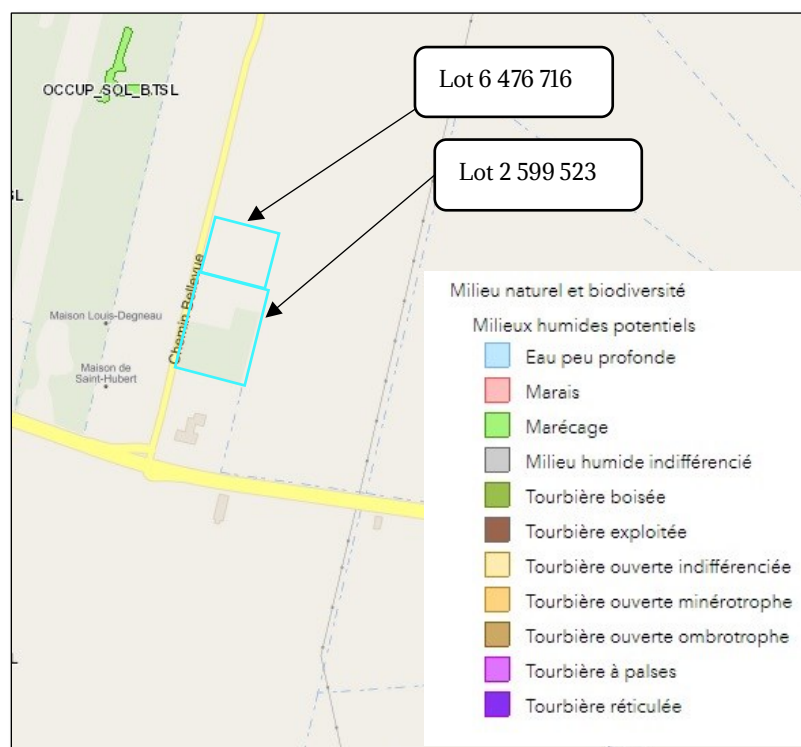
Dans le cadre des présentes, nous prenons pour hypothèse que le terrain est conforme aux exigences de la Loi sur la qualité de l'environnement et son règlement pour l'usage le meilleur et le plus profitable retenu.

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 1^{er} juillet 2020. Les données essentielles se présentent comme suit :

Rôle	2022-2023-2024
Date de référence	1 ^{er} juillet 2020
Lots	2 599 523 – 6 476 716
Matricule	1836-12-2917
Localisation	2555 chemin Bellevue
Superficie terrain	66 869,00 m ²
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'accroître l'efficacité de la production et de l'approvisionnement.

Réglementation

Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

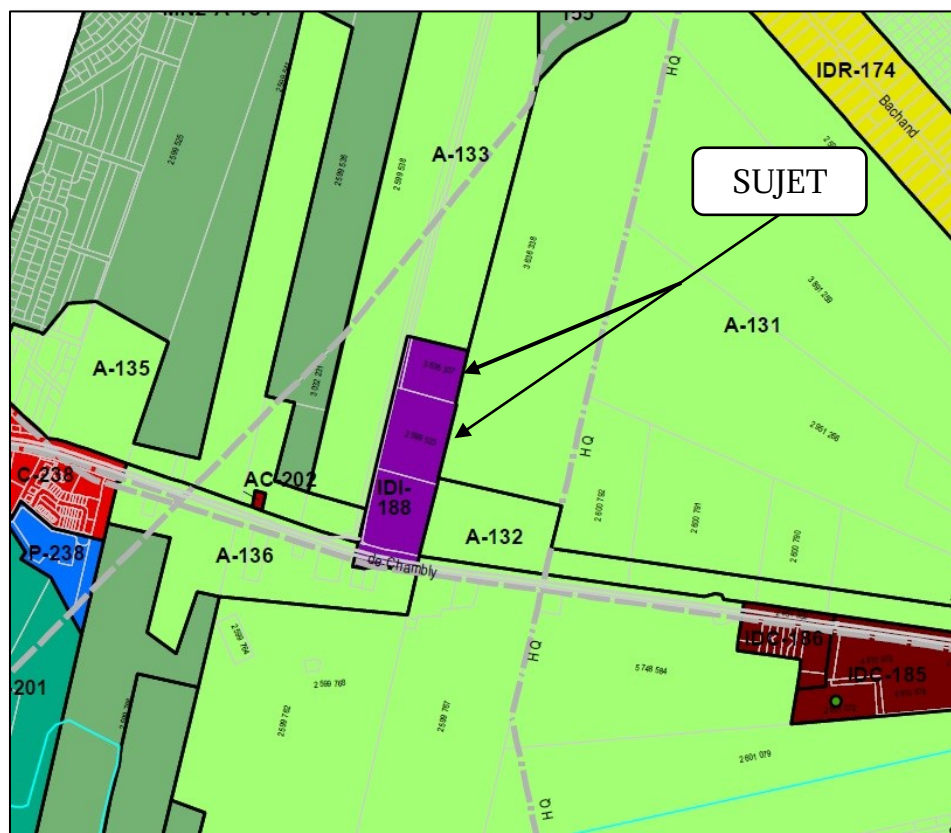
Le terrain sous étude est situé en zone agricole permanente selon la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Cependant, les lots sujets ont fait l'objet d'autorisations pour l'utilisation à des fins autres qu'agricole. En 1981, par ses décisions 021 261 et 037 346, la 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 profitable²

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 substitué 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 résiduels aux terrains peut s'appliquer à une propriété génératrice de revenus lorsque la valeur du bâtiment et des améliorations est connue. Les revenus résiduels 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 (m ²)	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m ²)	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 (m ²)	Prix de vente	Écart en mois	Augmentation en %	Augmentation du prix de vente	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté (\$/m ²)
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.

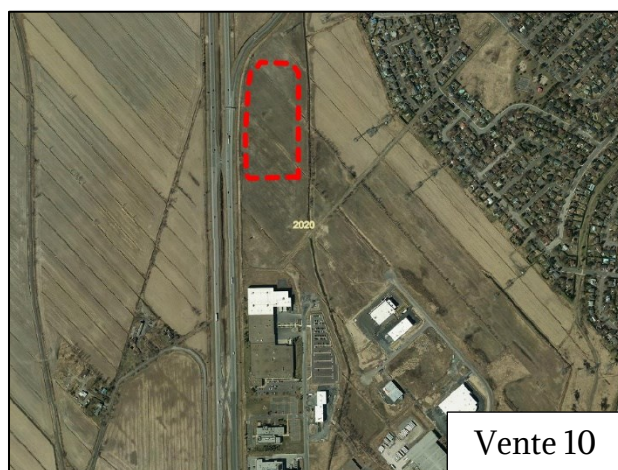


Les ventes 8 (108,39 \$/m²) et 9 (100,75 \$/m²) impliquent deux terrains contigus acquis par une même entreprise. Le site ainsi créé a une superficie totale de 68 216,1 mètres carrés. Ce site situé sur le territoire de Sainte-Catherine s'inscrit dans un secteur industriel et commercial lourd. Il s'agit 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 (m ²)	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté temps (\$/m ²)	Rajustement de localisation	Rajustement de forme	Taux unitaire rajusté (\$/m ²)
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 réglementation 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				
USAGES	Classes d'usages autorisées		1/1							
	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										
STRUCTURE	A-1	culture de cannabis			•					
	Isolée		•	•	•					
	Jumelée									
CONSTRUCTION	Contiguë									
	Hauteur (min./max.)	(étage)	1/2	1/2	1/1					
	Hauteur (min./max.)	(m)								
	Largeur minimale	(m)	7	7	7					
	Superficie d'implantation minimale	(m²)								
MARGES	Superficie de plancher (min./max.)	(m²)	75/5000	75/5000	75/5000					
	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					
RAPPORTS	Arrière minimale	(m)	8	8	8					
	Bâti / terrain maximum	(%)	30	30						
	Plancher / terrain maximum	(%)								
LOTISSEMENT	Densité brute minimale / nombre de logement par hect.									
	Nombre de logements / bâtiment maximum									
	Superficie minimale	(m²)	2787(1)	2787(1)						
	Profondeur minimale	(m)	30	30						
DISPOSITIONS SPÉCIALES	Largeur minimale	(m)	46	46						
	Largeur minimale / lot coin de rue	(m)								
	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

Règlement 483-9-U
8 septembre 2020

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'emballage, la transformation et la distribution

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

Règlement 483-11-U
8 février 2021

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

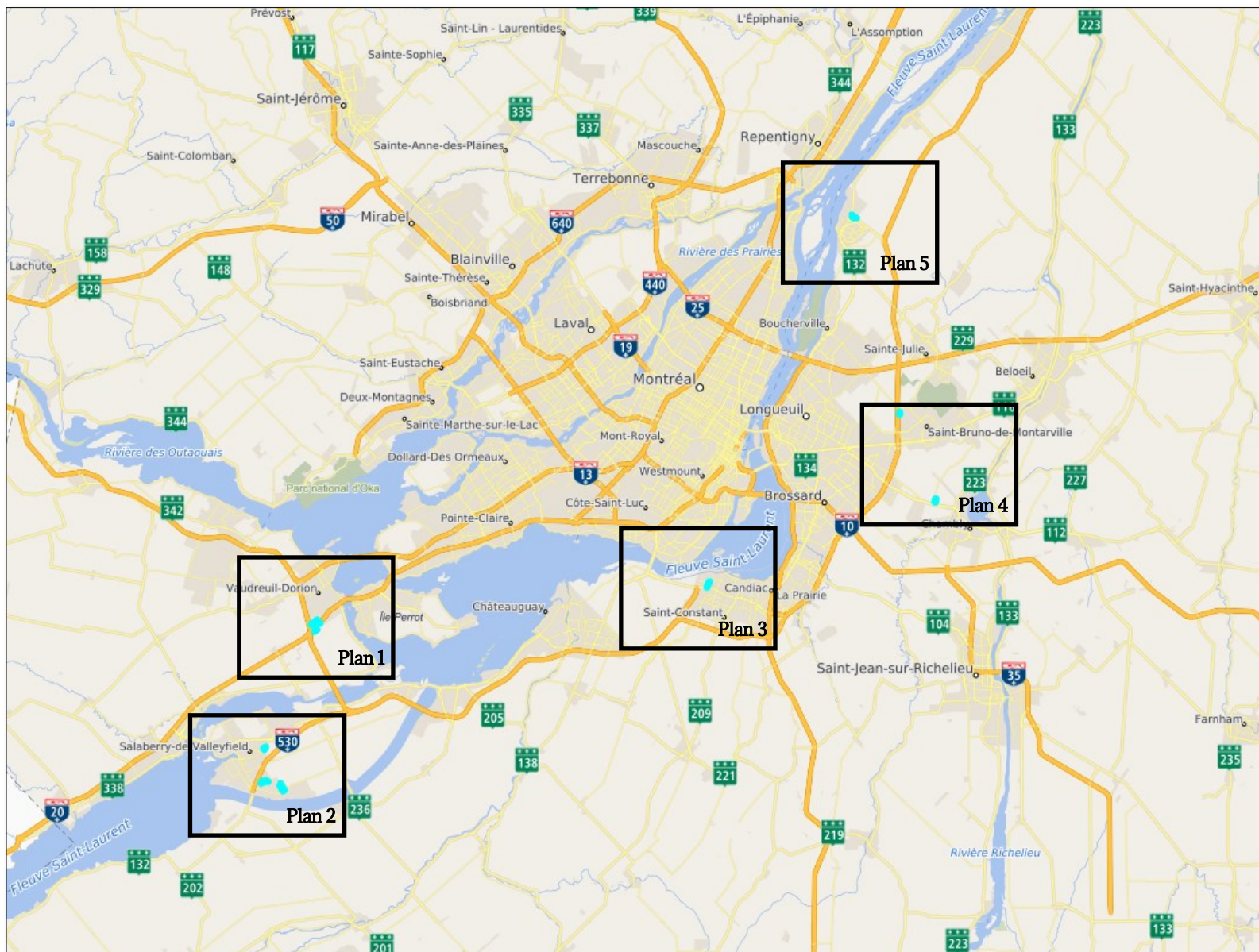


# vente	# pub.	Date notariée	Avant-contrat	Vendeur / Acheteur	Lot	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m²)	Zonage	Localisation Commentaires
1	26 191 375	2021-04-06	2020-11-30	Les immeubles Roxinvest inc. et al. Rep : Robert Fattal et Adrian Abdo Développement 20-30 inc. Rep : Raymond Allard 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 Pietruni	3 666 604 3 666 605	50 813,1	4 948 558 \$	97,39 \$	I2-752	rue Chicoin, 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 Fewes	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

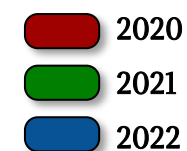




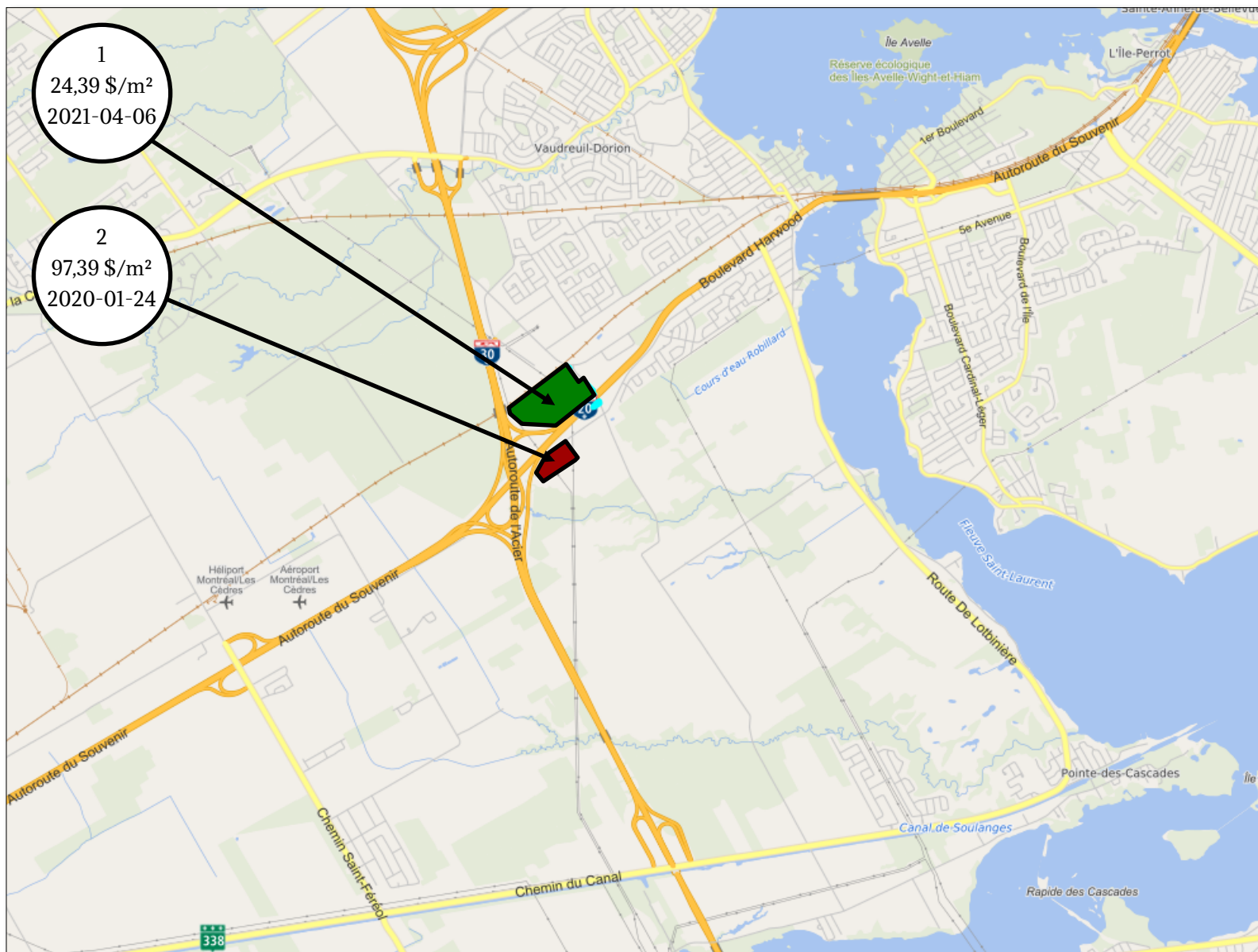
Ventes de terrains

Plan index

Industriel



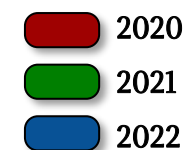
LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé

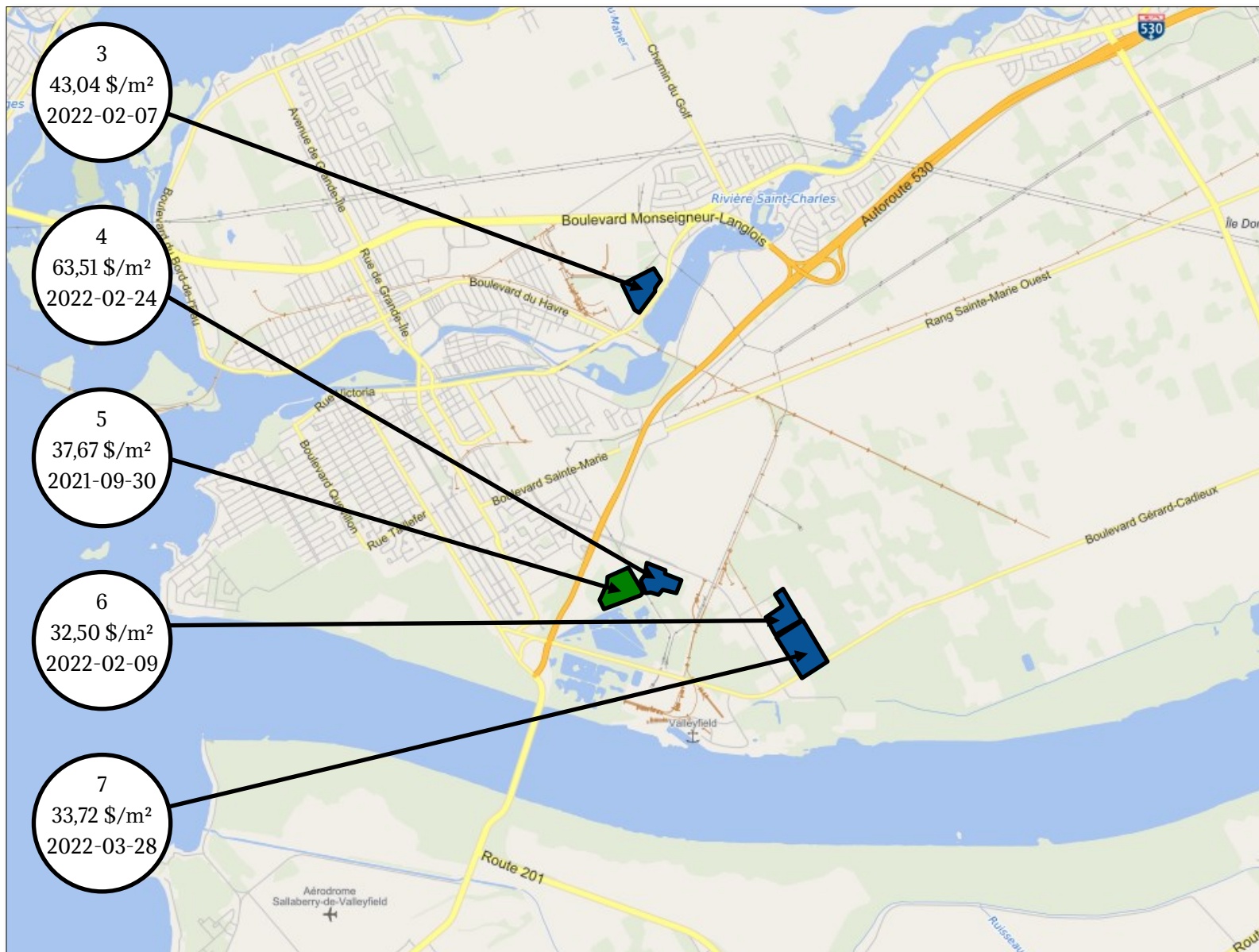


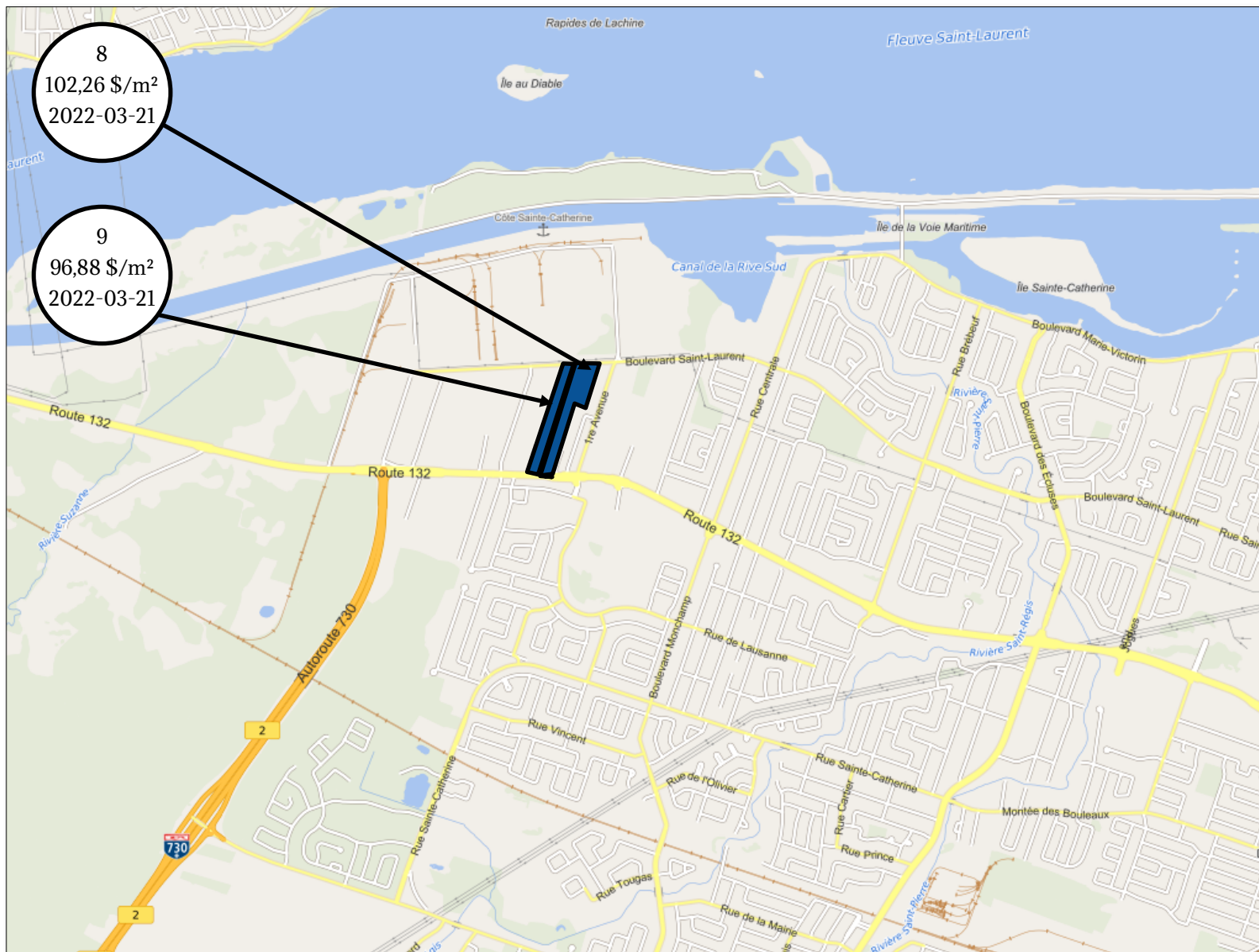
Ventes de terrains

Plan 1
Vaudreuil-Dorion

Industriel



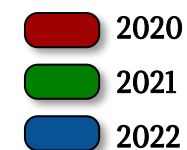




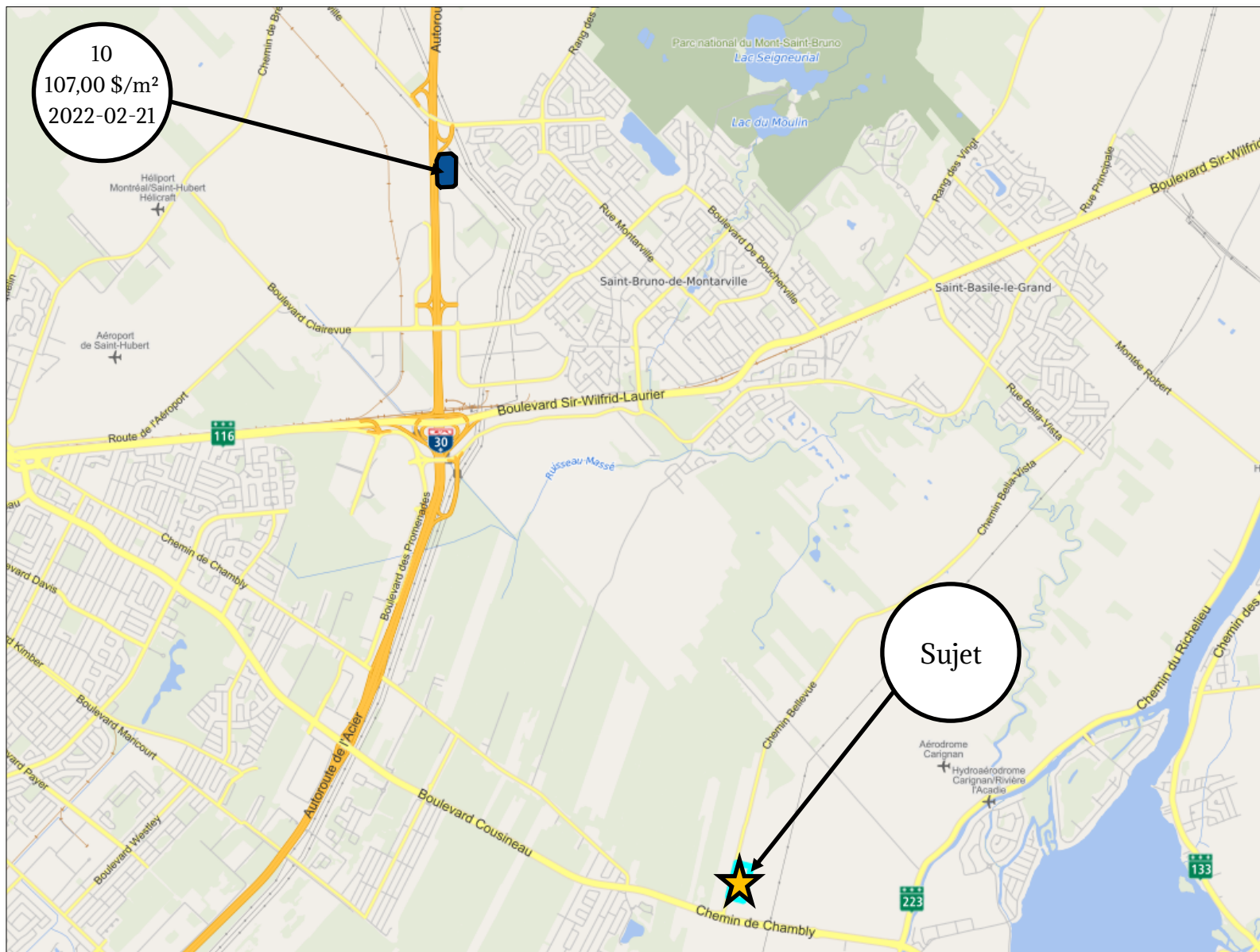
Ventes de terrains

Plan 3
Sainte-Catherine

Industriel



LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



Ventes de terrains

Plan 4
Carignan
Saint-Bruno-de-
Montarville

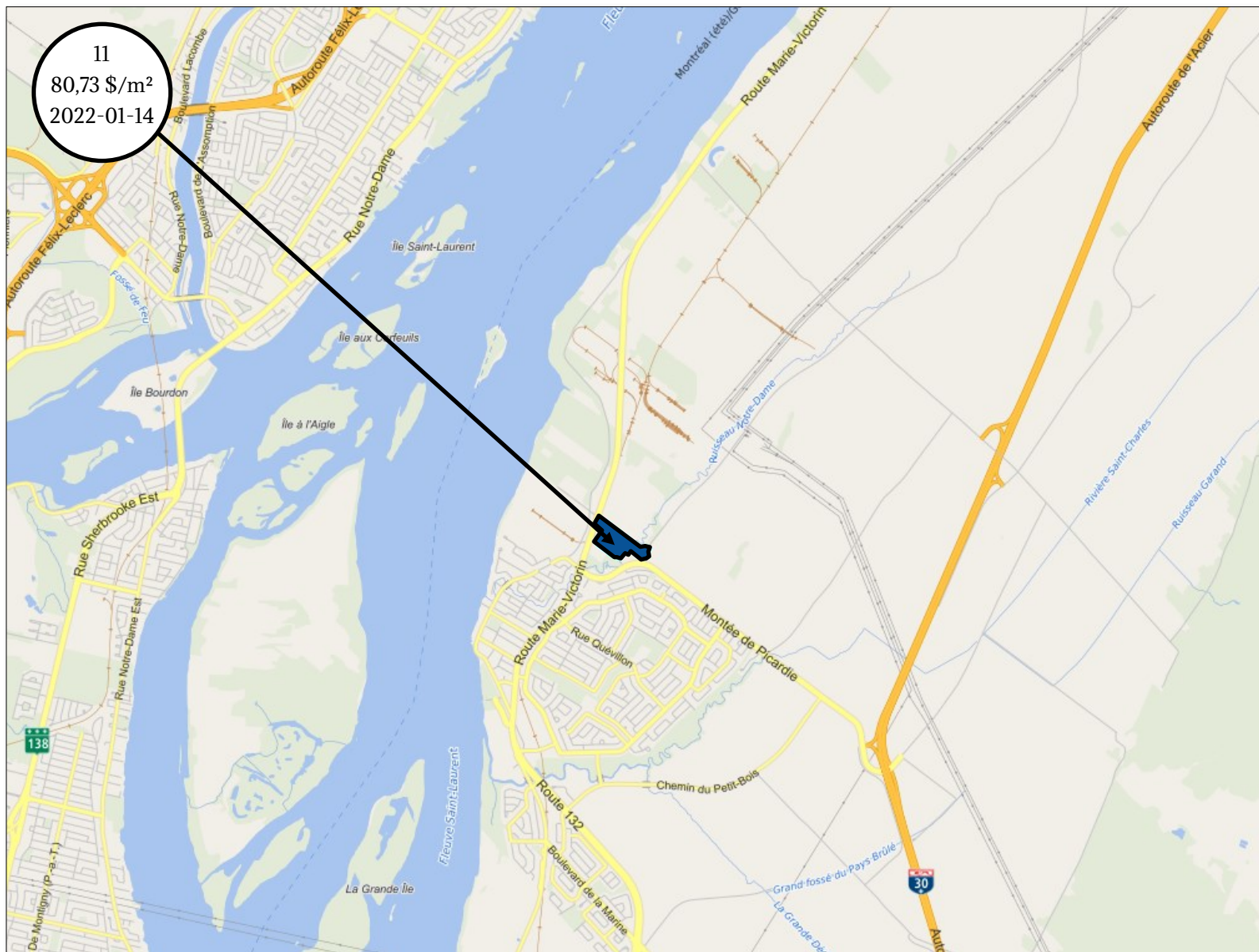
Industriel

★ Sujet

2020
2021
2022



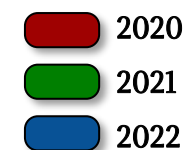
LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



Ventes de terrains

Plan 5
Varennes

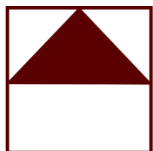
Industriel



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)

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



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 réglementation 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
Cadastré :	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 marchande¹

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 défauts, 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 $\pm 7\,500$ mètres carrés. Les deux lots présentent une forme irrégulière et sont contigus.

Lot	Superficie (m ²)
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 1^{er} juillet 2020. Les données essentielles se présentent comme suit :

Rôle	2022-2023-2024	2022-2023-2024
Date de référence	1 ^{er} juillet 2020	1 ^{er} 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 m ²	17 062,3 m ²
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.

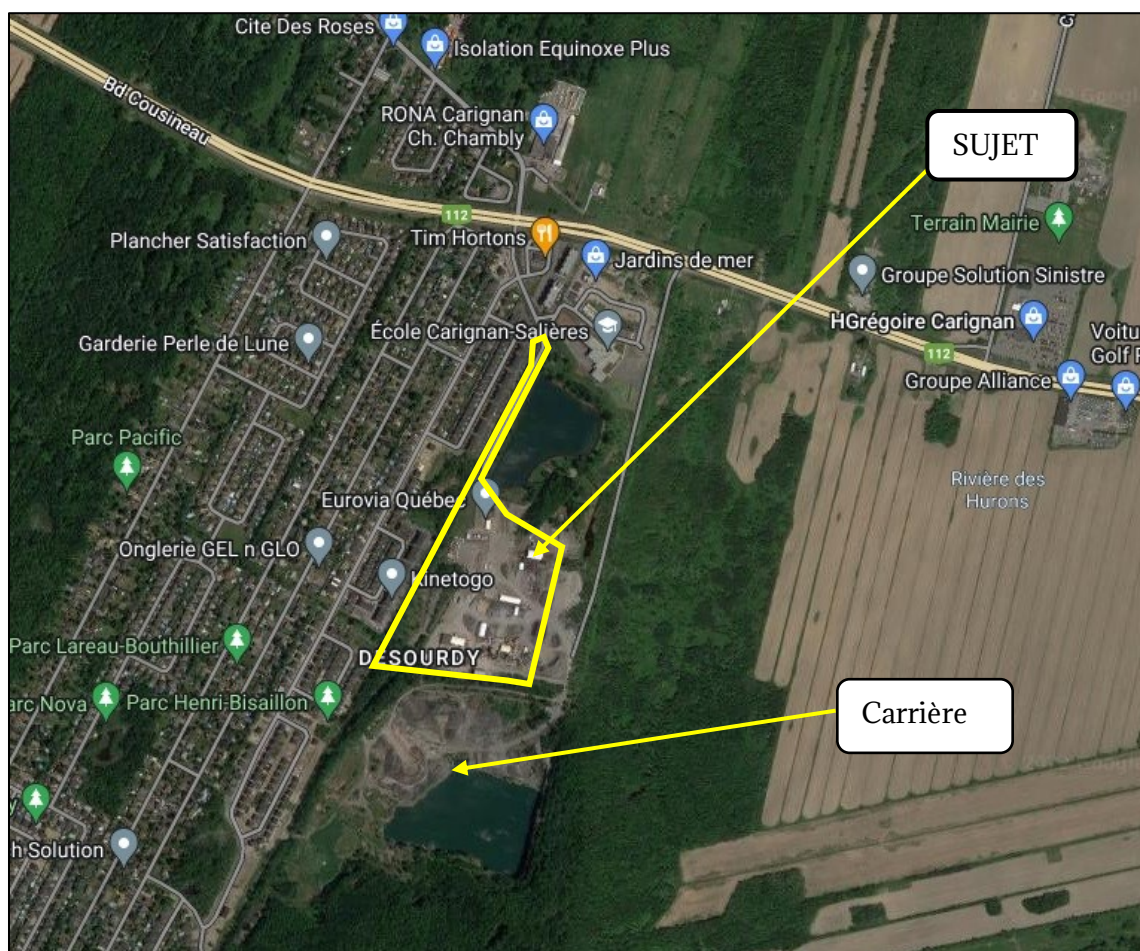


Le terrain sujet est situé au bout du chemin de la Carrière dans le secteur Carignan-Salières dans la ville de Carignan. Le secteur immédiat s'est grandement développé dans les dernières années créant un nouveau quartier résidentiel avec école primaire et centre multifonctionnel ainsi que de nombreuses 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.

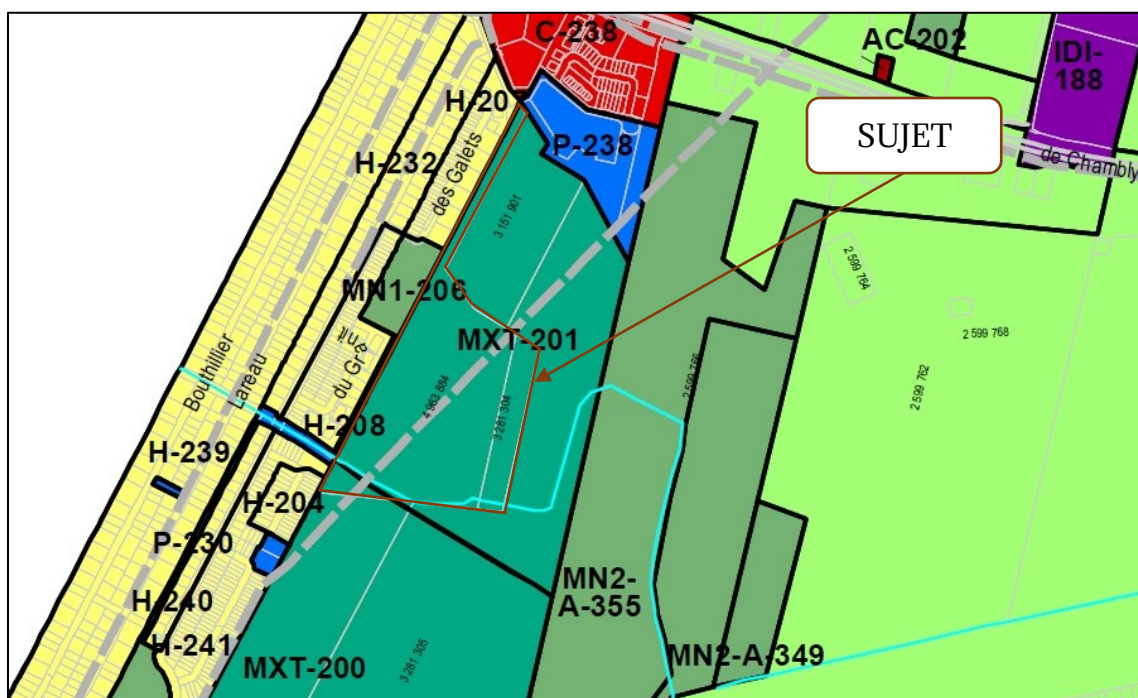
Le changement de consommation résultant de la Covid-19, la diminution de la main d'œuvre, la fragilité de la chaîne logistique, les faibles taux d'intérêts incitent à investir dans de nouvelles technologies afin d'accroître l'efficacité de la production et de l'approvisionnement.



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 profitable²

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 substitué 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 résiduaux aux terrains peut s'appliquer à une propriété génératrice de revenus lorsque la valeur du bâtiment et des améliorations est connue. Les revenus résiduaux 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 (m ²)	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m ²)	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 (m ²)	Prix de vente	Écart en mois	Augmentation en %	Augmentation du prix de vente	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté (\$/m ²)
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.

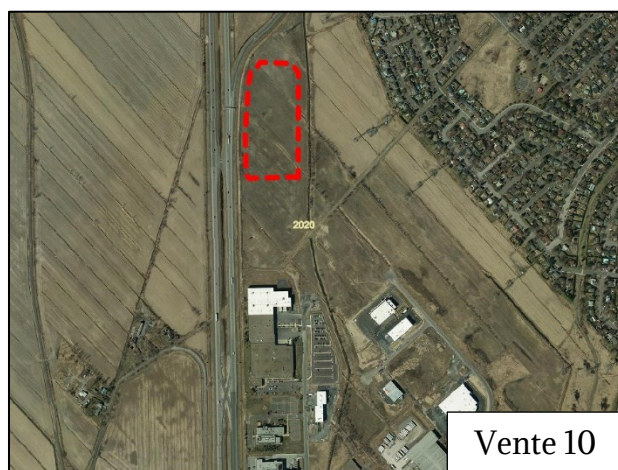


Les ventes 8 (108,39 \$/m²) et 9 (100,75 \$/m²) impliquent deux terrains contigus acquis par une même entreprise. Le site ainsi créé a une superficie totale de 68 216,1 mètres carrés. Ce site situé sur le territoire de Sainte-Catherine s'inscrit dans un secteur industriel et commercial lourd. Il s'agit 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

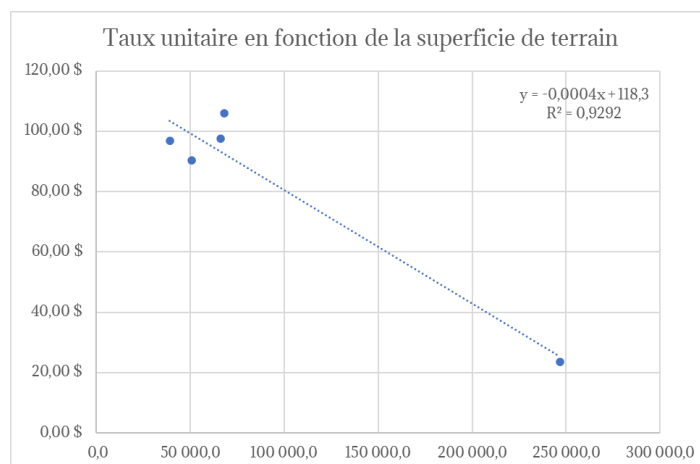
En fonction de cette analyse, nous sommes d'avis que les transactions 1, 2, 8/9, 10 et 11 sont les plus pertinentes pour estimer la valeur marchande de la propriété à l'étude. Cependant, tel que déjà mentionné, un rajustement pour considérer l'avantage d'une fenêtre autoroutière doit être appliqué aux 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 (m ²)	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté temps (\$/m ²)	Rajustement de localisation	Rajustement de forme	Taux unitaire rajusté (\$/m ²)
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 réglementation 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				
USAGES	Classes d'usages autorisées			PAGE 1/1								
	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 (m²)											
	Superficie de plancher (min./max.) (m²)											
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 (m²)		1600 (2)	2250 (2)								
	Profondeur minimum (m²)		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			
USAGES	Classes d'usages autorisées			PAGE 1/1							
	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 (m²)		50								
	Superficie de plancher (min./max.) (m²)										
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 (m²)		1600 (2)	2250 (2)	2250 (2)	660 (2)					
	Profondeur minimum (m²)		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 audiovisuels 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

Règlement 483-9-U
8 septembre 2020

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

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

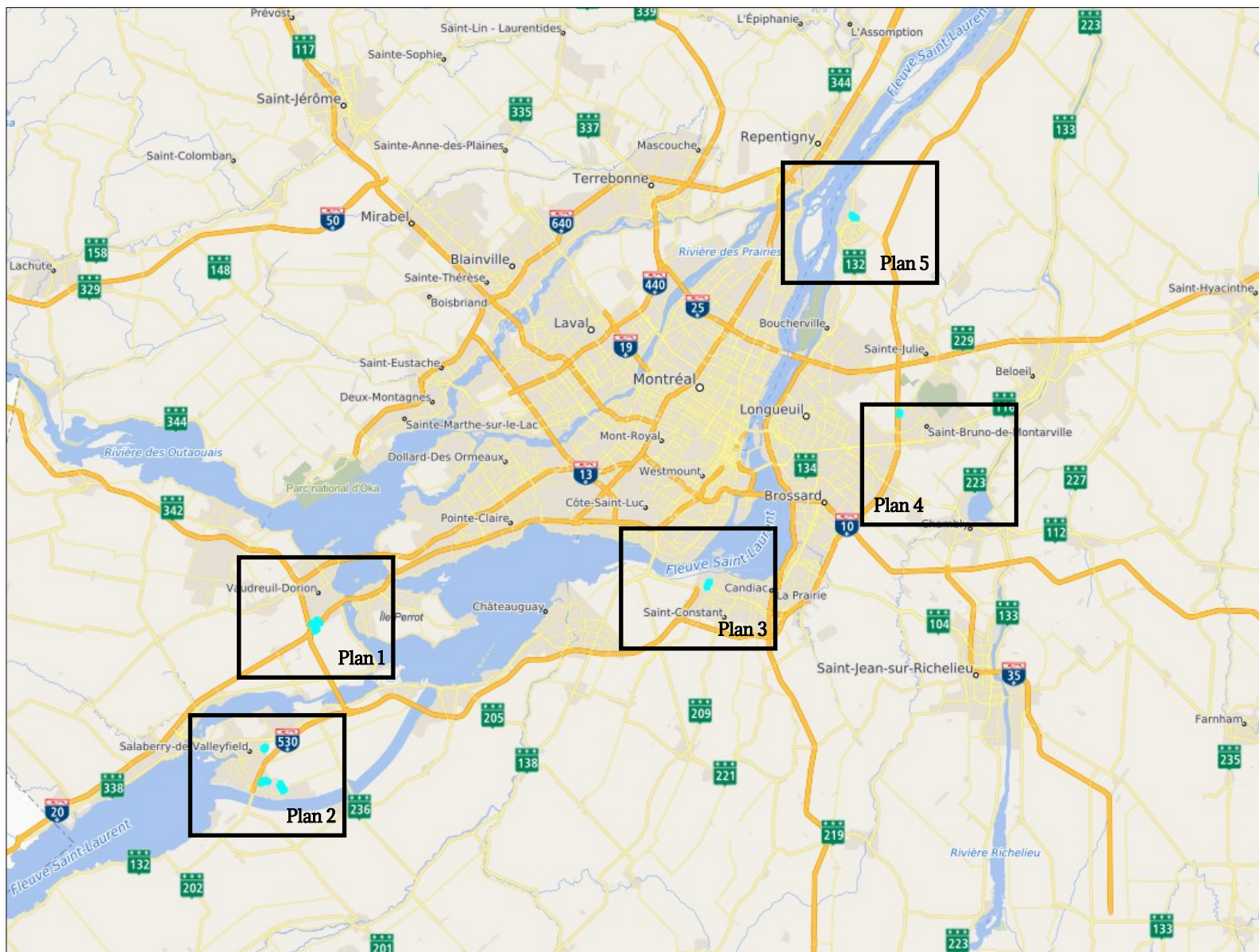


# vente	# pub.	Date notariée	Avant-contrat	Vendeur / Acheteur	Lot	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m²)	Zonage	Localisation Commentaires
1	26 191 375	2021-04-06	2020-11-30	Les immeubles Roxinvest inc. et al. Rep : Robert Fattal et Adrian Abdo Développement 20-30 inc. Rep : Raymond Allard 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 Pietruni	3 666 604 3 666 605	50 813,1	4 948 558 \$	97,39 \$	I2-752	rue Chicoin, 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 Fewes	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

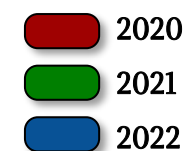




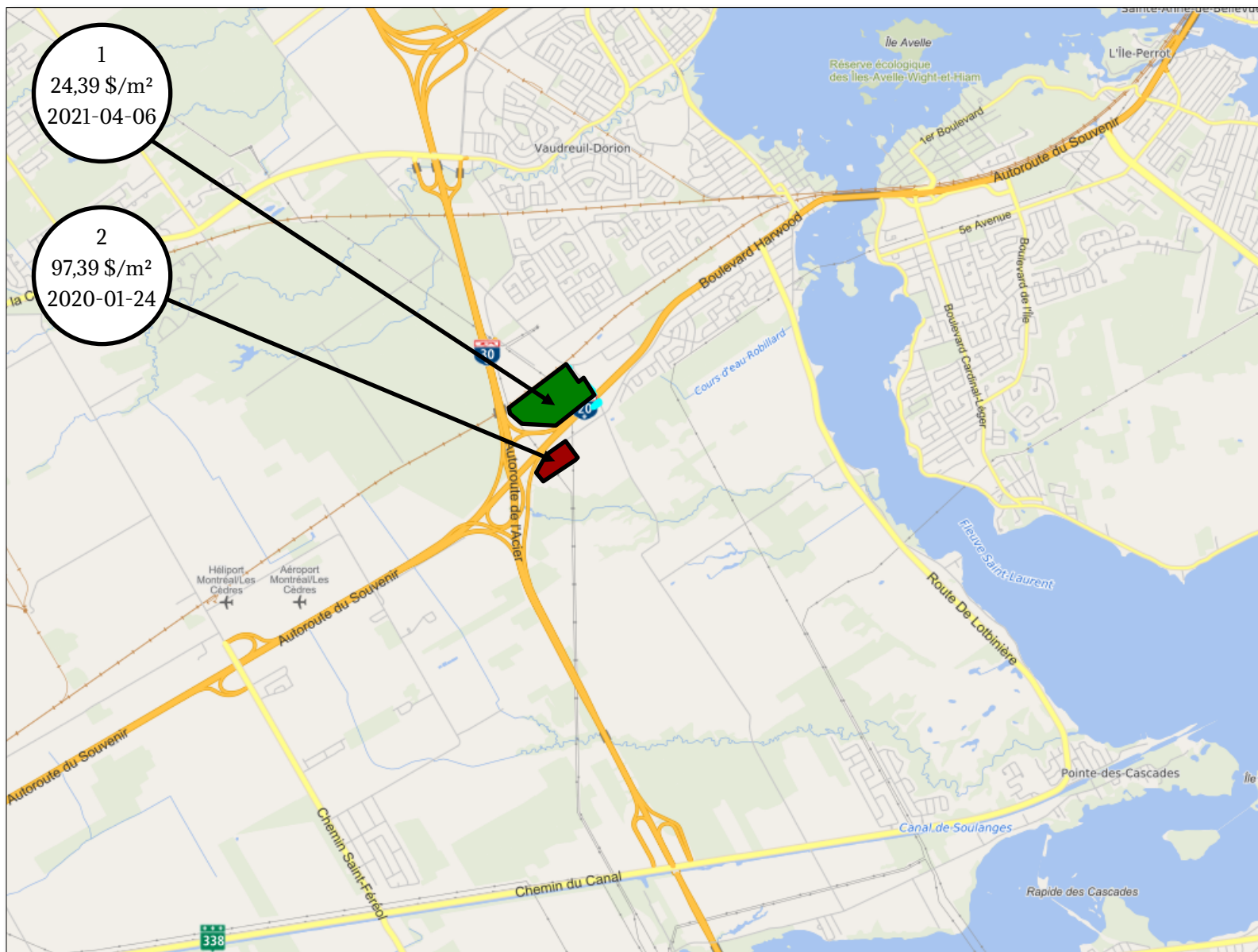
Ventes de terrains

Plan index

Industriel



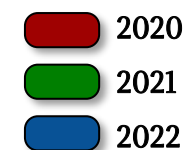
LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé

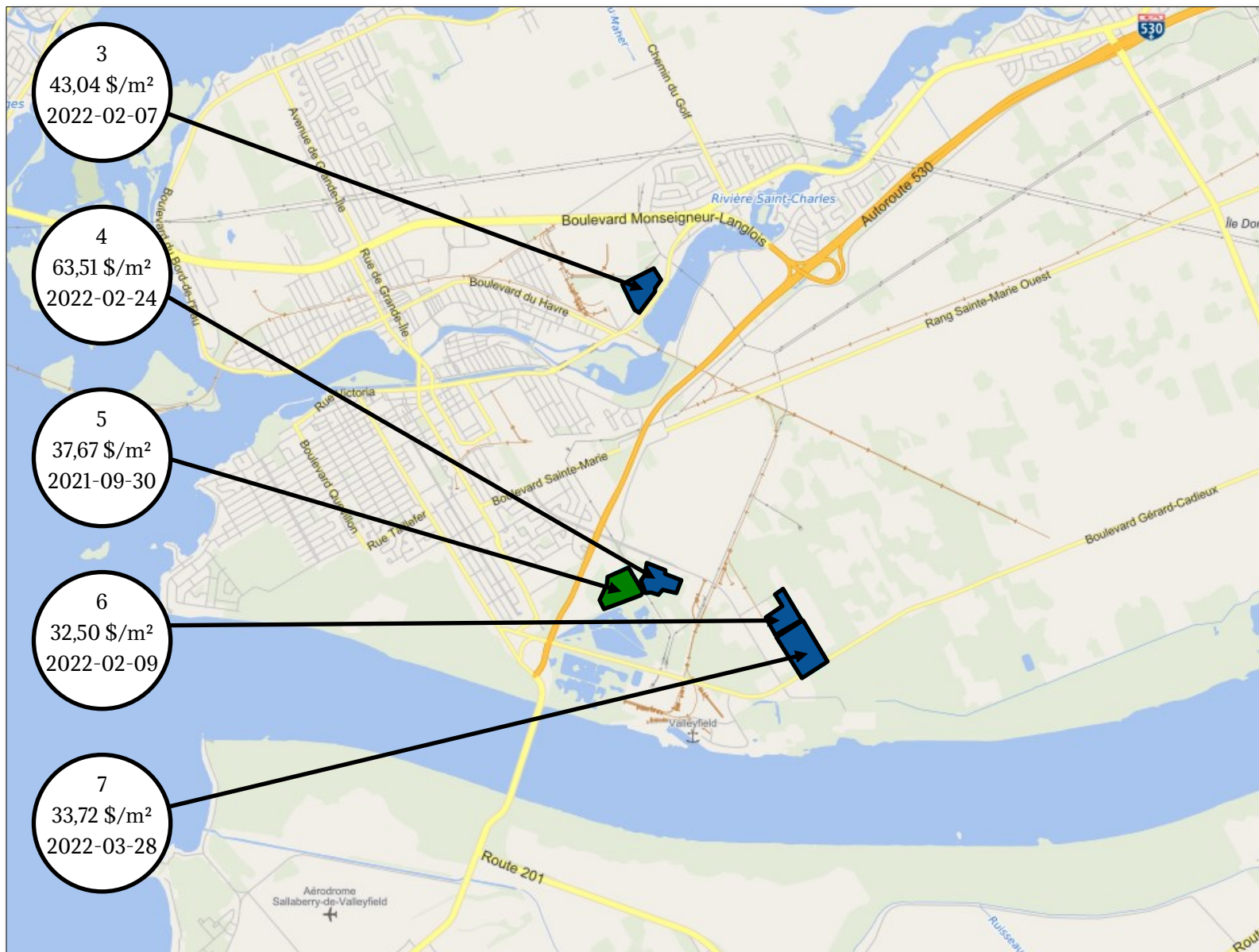


Ventes de terrains

Plan 1
Vaudreuil-Dorion

Industriel

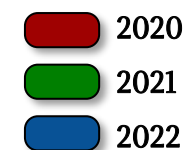




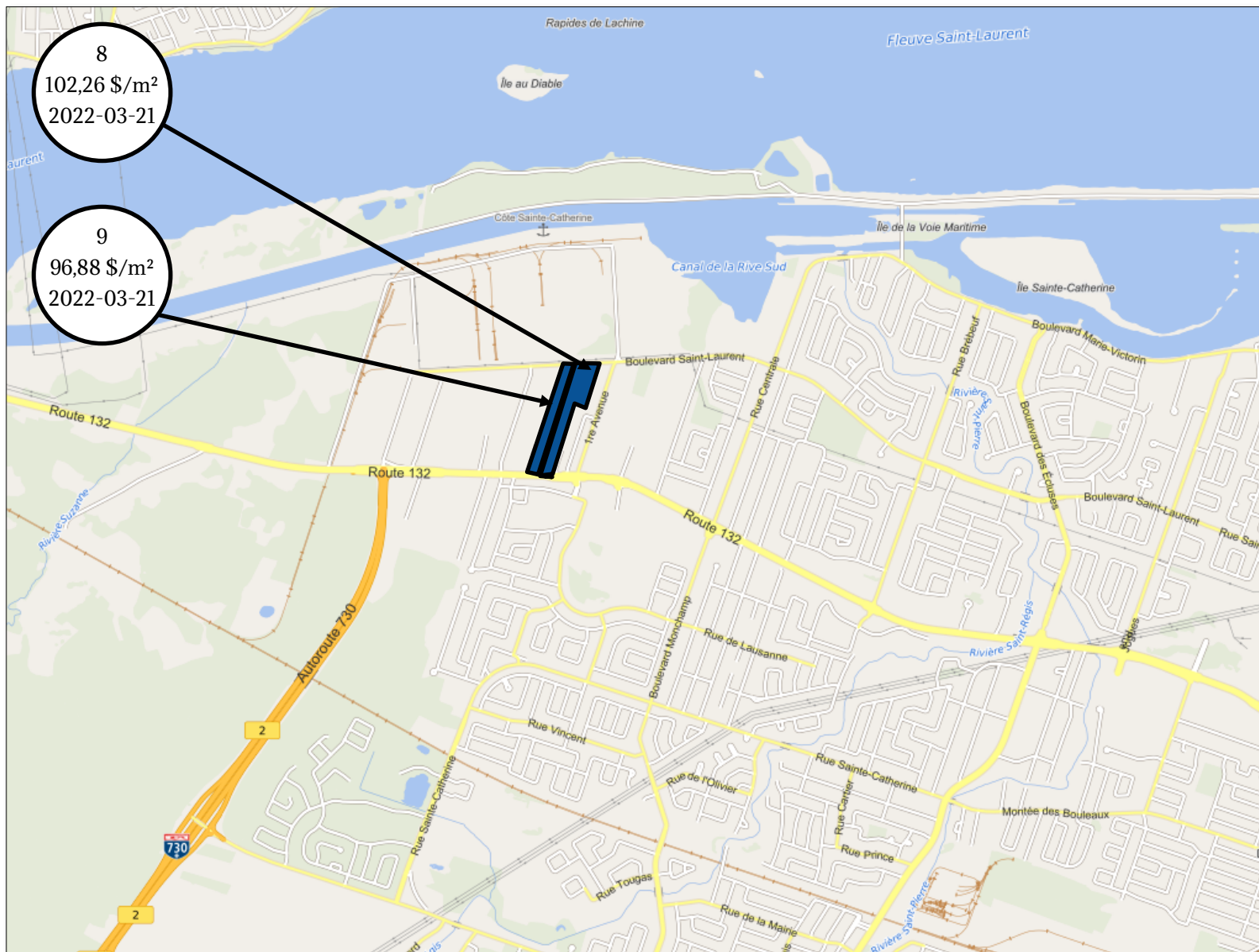
Ventes de terrains

Plan 2
Salaberry-de-Valleyfield

Industriel



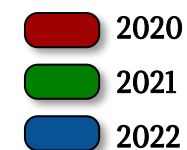
LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé

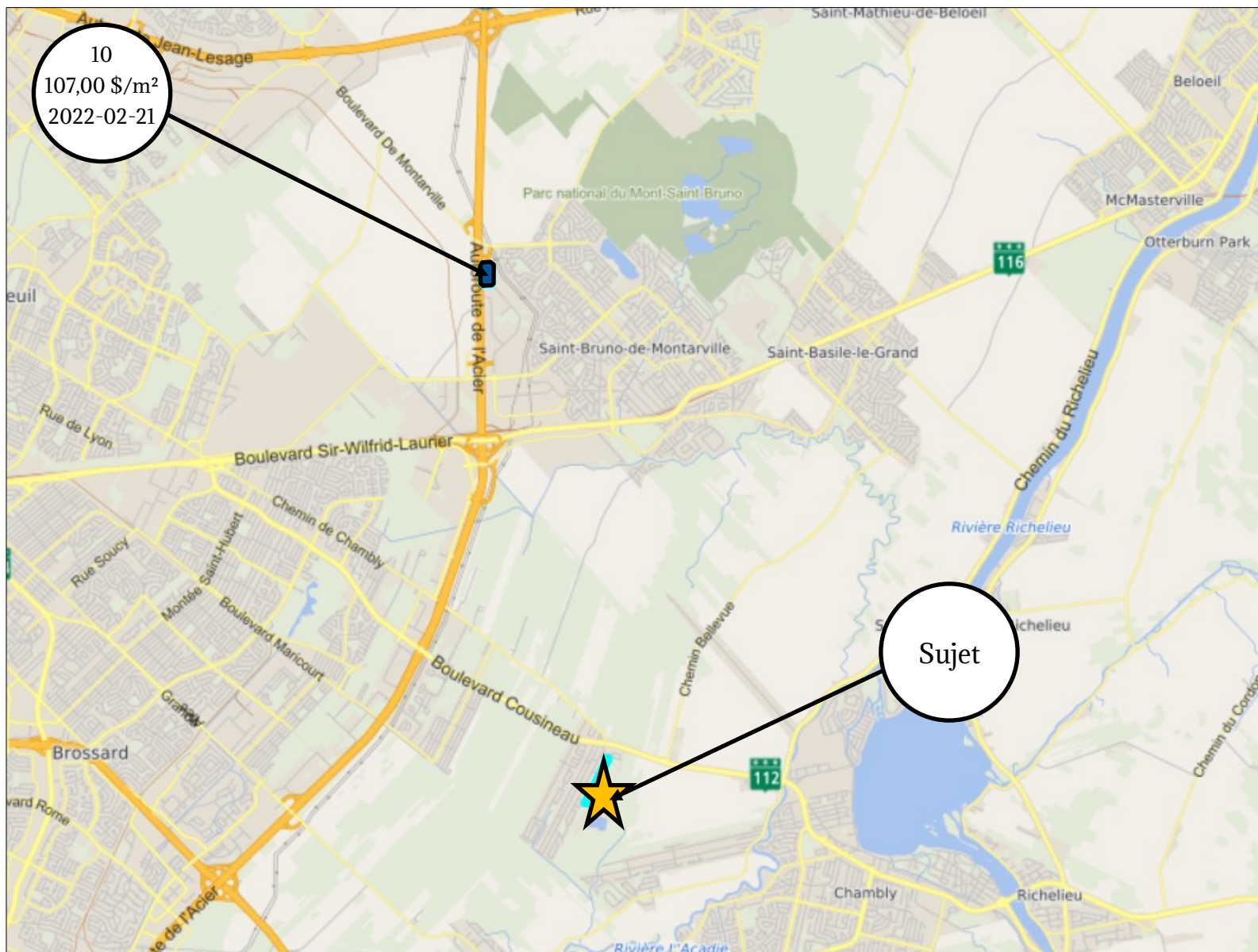


Ventes de terrains

Plan 3
Sainte-Catherine

Industriel





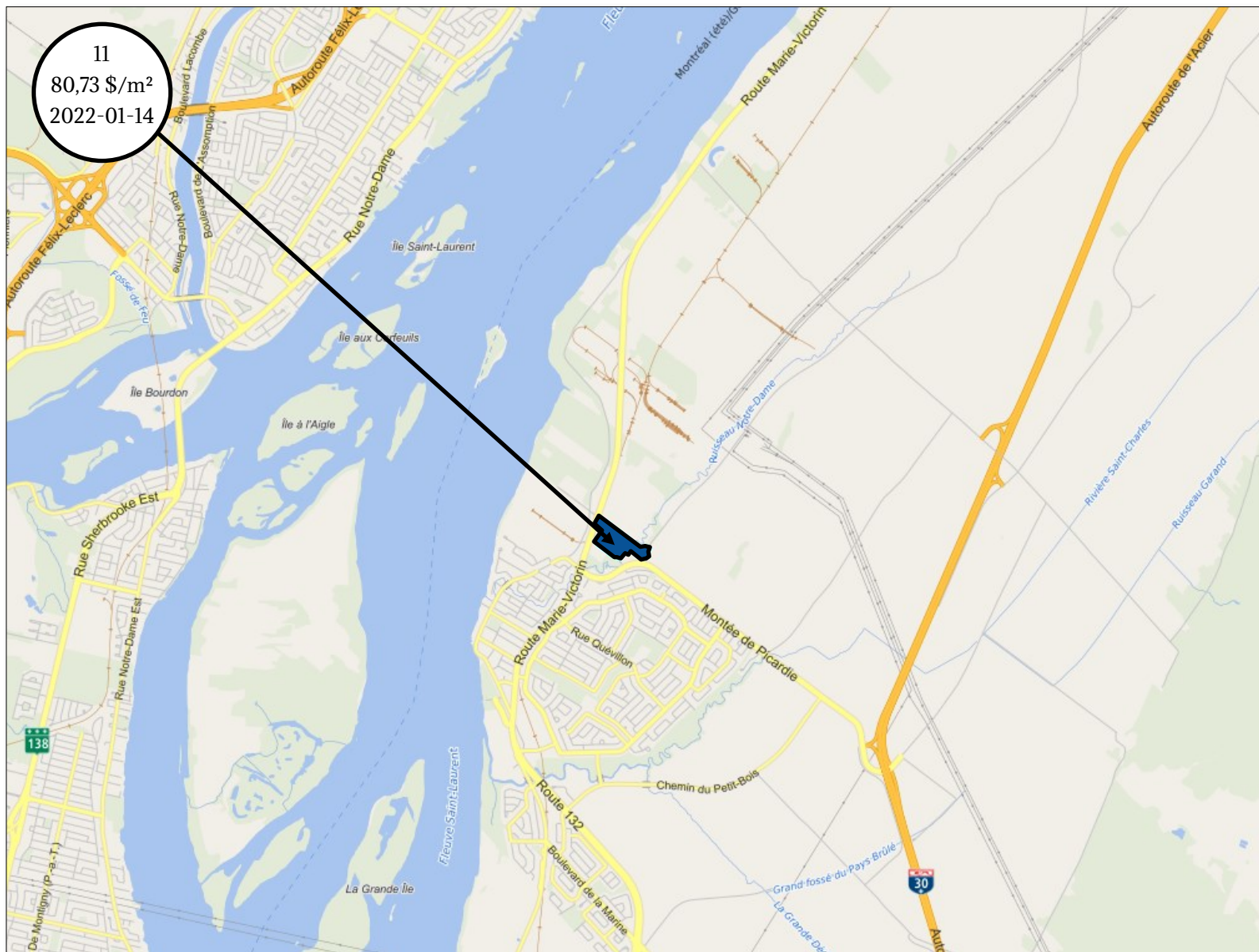
Ventes de terrains

Plan 4
Carignan
Saint-Bruno-de-Montarville

Industriel

★ Sujet

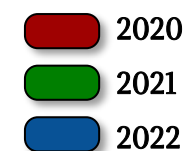
2020
2021
2022



Ventes de terrains

Plan 5
Varennes

Industriel



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

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 23-03-101 adoptée par le Conseil municipal de la Ville de Carignan en date du 1^{er} 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 10 mai 2023 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 démantelant 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 la construction de 2 000 à 3 000 unités de logements dans le secteur, dont l'Immeuble A fait partie, constituant son futur centre-ville.;

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. Cette réponse devra être reçue dans le délai maximal de 12 mois prévu à l'article 6.1 et, à défaut de recevoir ladite réponse, cette condition sera réputée être remplie.
- 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 parties conviennent que les termes de paiement associés à cette aide sont les suivants :

- i. 1 500 000 \$ payable le 30 janvier 2025;
- ii. 1 500 000 \$ payable le 30 janvier 2026;
- iii. 1 500 000 \$ payable le 30 janvier 2027;
- iv. 1 005 000 \$ payable le 30 janvier 2028;

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 d'un avis écrit, 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, et ce, dans un délai de maximal de DOUZE (12) mois suivants 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 mai 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 10 mai 2023.



Par : **Marc JONCAS**, président



M^e Gabriel DUCHESNE (témoin)

LA VILLE DE CARIGNAN

À Carignan, le 10 mai 2023.



Par : **Patrick Marquès**, maire



Par : **Me Ève Poulin**, greffière

Annexe A
Rapport d'évaluation de l'Immeuble A



LB Évaluation

Expert - Évaluateur agréé

Rapport d'évaluation

Valeur au propriétaire – Expropriation



100, Chemin de la Carrière, Carignan

Lots 4 963 884 et 3 281 304

Date d'évaluation
17 juin 2022

N/D : LBT-22-1333



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 au propriétaire - Expropriation
100, Chemin de la Carrière, Carignan
Lots 4 963 884 et 3 281 304
N/D : LBT-22-1333

Monsieur,

Tel que demandé, nous avons procédé à l'estimation de l'indemnité que serait en droit de recevoir le propriétaire de l'immeuble situé au 100 chemin de la Carrière à Carignan constitué des lots 4 963 884 et 3 281 304 du cadastre du Québec, dans le cadre d'une acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation, et ce, aux fins de procéder à un échange d'immeubles 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 le plan de cadastre et le rôle d'évaluation, consulté les fiches d'évaluation municipale, consulté la réglementation de zonage, recherché des ventes comparables et procédé à leur analyse, et ce, pour estimer la valeur au propriétaire et quantifier les dommages nous apparaissant reliés à l'expropriation.

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

QUATORZE MILLIONS QUATRE-CENT-CINQ MILLE DOLLARS
14 405 000 \$ à parfaire

Voir répartition et notes importantes à la page suivante





Ce montant est réparti comme suit :

Indemnité immobilière	11 430 000 \$
Indemnité accessoire	
1. Frais de déménagement	300 000 \$
2. Frais transfert courrier, cartes affaire, papeterie	10 000 \$
3. Frais de transfert et branchement de services	20 000 \$
4. Frais d'expert pour la propriété de remplacement	20 000 \$
5. Droits de mutation de la propriété de remplacement	0 \$
6. Coût mise à niveau et construction immeuble remplacement	2 600 000
7. Coût démolition des bâtiments existants au site de remplacement	à venir
8. Troubles, ennuis et inconvénients	25 000 \$
9. Frais d'experts	à venir
Total indemnité accessoire	2 975 000 \$

Cette indemnité est estimée avant que la procédure d'expropriation soit complétée. L'estimation de l'indemnité finale sera révisée en fonction de la date d'évaluation applicable en fonction de la procédure d'expropriation et seront également révisés les dommages encourus par l'exproprié.

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
Procédure d'expropriation.....	6
Date d'évaluation.....	6
Visite des lieux.....	6
Définition de la valeur au propriétaire	7
Droits évalués	7
Étendue du travail pour la collecte, la vérification, l'analyse et la présentation des données	8
Réserves et hypothèses de base	9
Propriété à l'étude	11
Titre de propriété	12
Servitudes.....	12
Topographie	13
Géomorphologie	13
Environnement	13
Milieux humides.....	14
Rôle d'évaluation	15
Secteur	16
Infrastructures et services	18
Conjoncture économique	19
Réglementation	20
Zonage.....	20
Programme particulier d'urbanisme.....	21
Usage le meilleur et le plus profitable	22
Méthode d'évaluation.....	24
Méthode du coût.....	25
Valeur marchande du terrain	26
Taux unitaire applicable.....	31
Estimation de la valeur du terrain	31
Coût de remplacement neuf	32



Dépréciation physique et désuétude fonctionnelle/économique	32
Coût déprécié des bâtiments.....	33
Valeur des améliorations d'emplacement	34
Conclusion de la méthode du coût	34
Estimation de l'indemnité immobilière.....	34
Dommages.....	35
1. Frais de déménagement.....	35
2. Frais de transfert du courrier, nouvelles cartes d'affaire et papeterie	35
3. Frais de transfert et branchement de services	35
4. Frais d'expert pour la propriété de remplacement	35
5. Droits de mutation de la propriété de remplacement	35
6. Coût de mise à niveau et construction de l'immeuble de remplacement	36
7. Coût de démolition bâtiments au site de remplacement.....	36
8. Troubles, ennuis et inconvénients	36
9. Frais d'experts.....	36
Sommaire des indemnités.....	37
Conclusion	38
Attestation de l'évaluateur.....	40

Annexes

Photographies.....	A
Description des bâtiments	B
Grille des usages et des normes	C
Tableau et plans des ventes	D
Fiches de coût des bâtiments	E
Valeur contributive des améliorations d'emplacement.....	F
Qualifications de l'évaluateur	G



Vue aérienne



Source : Gouvernement du Québec, application Déméter



Identification de l'immeuble à l'étude



Bureaux administratifs



Laboratoire et garage mécanique

Des photographies additionnelles sont présentées sous l'onglet A ainsi qu'aux fiches de description des bâtiments sous l'onglet B.

Localisation

Rue : 100, 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 l'indemnité que serait en droit de recevoir l'exproprié dans le cadre d'une acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation pour l'acquisition des lots 4 963 884 et 3 281 304 du cadastre du Québec ayant comme numéro civique le 100 chemin de la Carrière à Carignan, et ce, aux fins de procéder à un échange d'immeubles selon un protocole d'entente intervenu entre la Ville de Carignan et Construction DJL inc.

Procédure d'expropriation

Aucune procédure n'est encore instituée par la Ville de Carignan

Date d'évaluation

En matière d'expropriation, la date d'évaluation retenue est celle de la prise de possession inscrite à l'avis de transfert de propriété ou la date de signification de l'avis d'expropriation s'il est précédé d'un avis de réserve. Comme la procédure d'expropriation n'est pas commencée, la date d'évaluation que nous retenons à ce stade est celle de la visite des lieux, soit le 17 juin 2022.

Dans le cadre de l'estimation de l'indemnité finale, la date d'évaluation sera établie en fonction de la procédure d'expropriation.

Visite des lieux

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



Définition de la valeur au propriétaire¹

En matière d'expropriation, l'indemnité à l'exproprié doit être recherchée en fonction du concept de « valeur au propriétaire » qui tient compte notamment des conditions suivantes :

- ce n'est pas qu'un prix, c'est une indemnité qui doit être recherchée;
- cette indemnité doit dédommager entièrement l'exproprié du préjudice que lui fait subir l'expropriation;
- l'exproprié n'est pas un vendeur ordinaire qui débat comme il l'entend son prix avec l'acheteur;
- l'exproprié est forcé de transiger à un moment qu'il n'a pas choisi;
- la valeur potentielle, incluse dans la valeur marchande, doit comprendre tout élément d'adaptabilité particulière;
- dans la recherche de l'indemnité, on doit faire abstraction du but de l'expropriation.

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).

¹ Normes de pratique professionnelle, OEAQ, BD 2000-05-18, XI-2



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 les fiches d'évaluation municipale ;

Nous avons consulté le registre foncier du Québec afin d'identifier le titre de propriété et de constater si des servitudes et autres démembrements ont été publiés suite à l'acquisition ;

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 ;

Nous avons identifié et quantifié les dommages causés par l'expropriation;

Enfin, nous avons conclu à une opinion de la valeur selon les concepts applicables en matière d'expropriation.



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 défauts, 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 liée 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 site industriel constitué de 2 lots situés au 100 chemin de la Carrière dans le secteur Carignan-Salières dans la ville de Carignan. Le site est actuellement utilisé comme aire d'entreposage, bureaux administratifs, atelier de mécanique et usine d'enrobées 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.

On retrouve sur le site 12 bâtiments incluant l'usine d'enrobée bitumineux. Tel que convenu, cette usine n'est pas incluse à notre évaluation puisqu'elle a atteint sa durée de vie utile et que nonobstant l'expropriation, cette usine aurait dû être démolie et reconstruite.



Vous trouverez en annexe sous **l'onglet B** une description sommaire des bâtiments principaux situés sur le site à l'étude ainsi que des photographies.



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.

Lot	Superficie (m ²)
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 publiées 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. Par ailleurs, comme nous cherchons à déterminer la valeur au propriétaire et qu'il peut l'utiliser dans son état actuel, aucun rajustement ne serait à appliquer que le terrain soit contaminé ou non. 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.



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.



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 1^{er} juillet 2020. Les données essentielles se présentent comme suit :

Rôle	2022-2023-2024	2022-2023-2024
Date de référence	1 ^{er} juillet 2020	1 ^{er} 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 m ²	17 062,3 m ²
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.

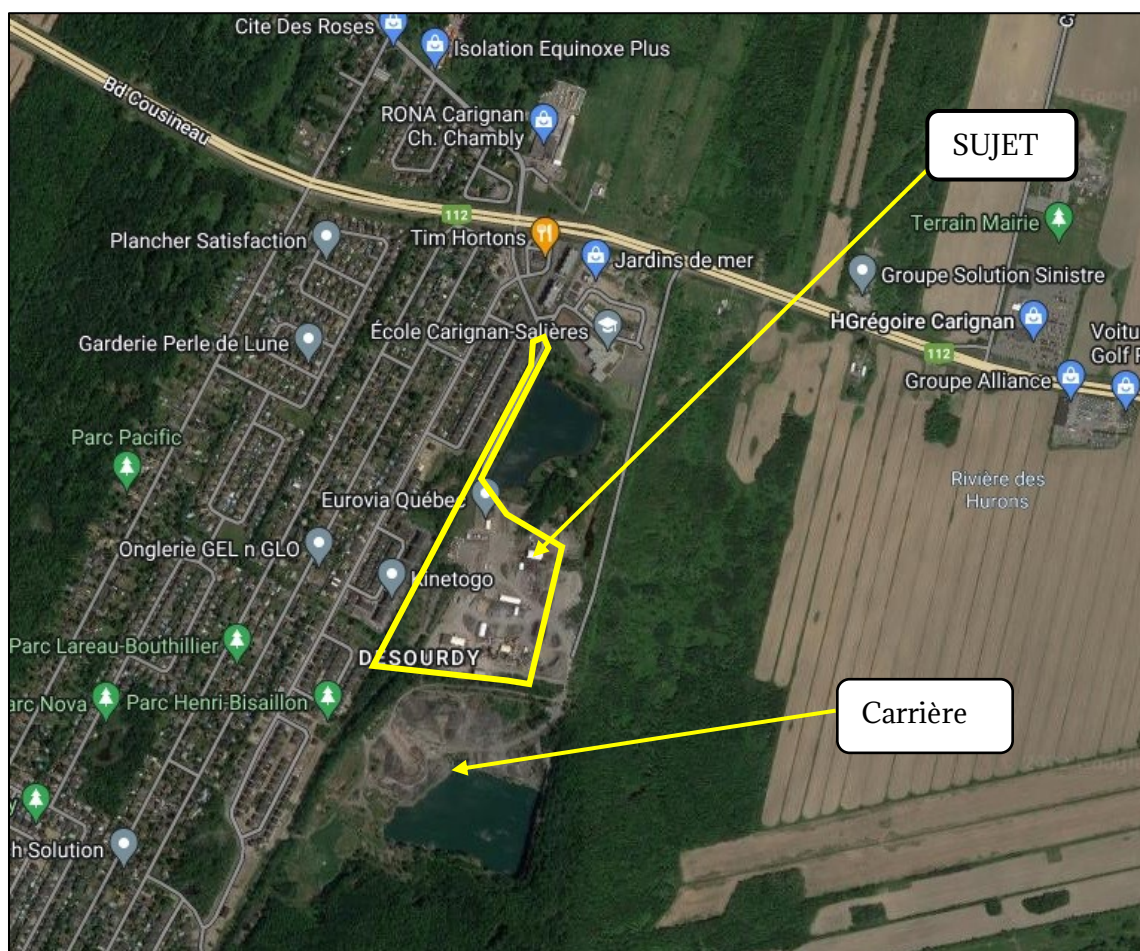


Le site sujet est situé au 100 chemin de la Carrière dans le secteur Carignan-Salières dans la ville de Carignan. Le secteur immédiat s'est grandement développé dans les dernières années créant un nouveau quartier résidentiel avec école primaire et centre multifonctionnel ainsi que de nombreuses constructions 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.

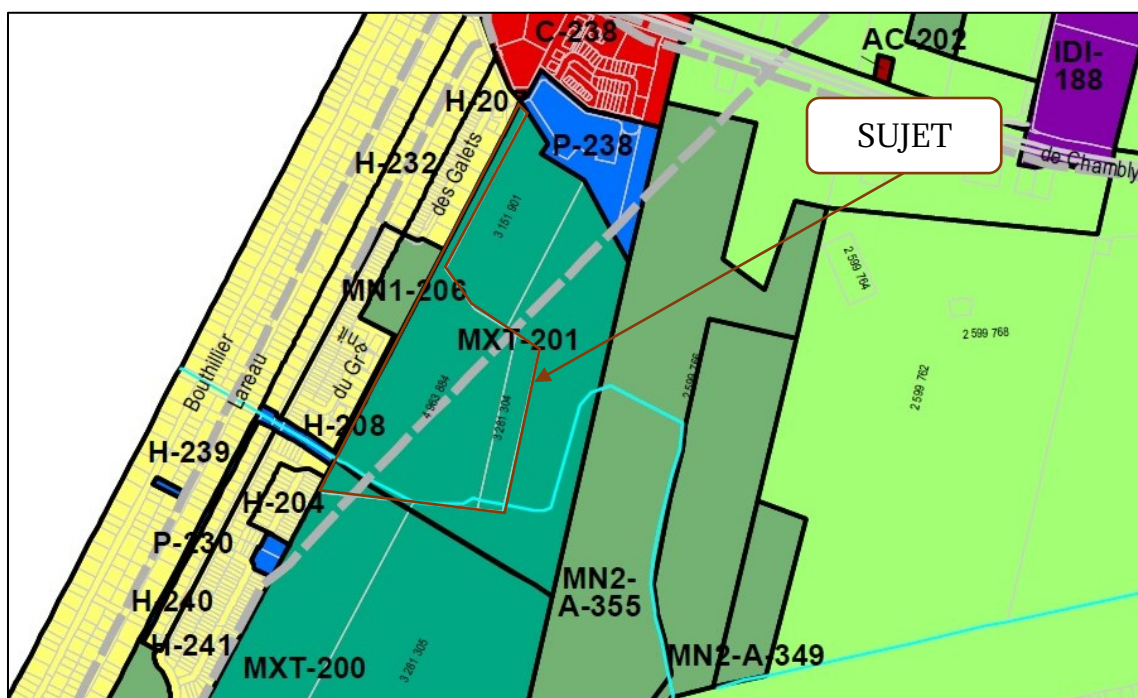
Le changement de consommation résultant de la Covid-19, la diminution de la main d'œuvre, la fragilité de la chaîne logistique, les faibles taux d'intérêts incitent à investir dans de nouvelles technologies afin d'accroître l'efficacité de la production et de l'approvisionnement.



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 C.



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 profitable²

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'évaluateur d'un bien visé par une expropriation est tenu au respect des conditions précédentes sauf quant à :

- l'horizon de réalisation qui peut être élargi ;
- le degré de probabilité de réalisation et les contraintes qui peuvent être moindres.

En matière d'expropriation, le concept d'usage le meilleur et le plus profitable dans un avenir prévisible vise à faire abstraction d'une situation économique ou juridique temporairement défavorable qui risquerait de pénaliser l'exproprié à un moment qu'il n'a pas choisi pour transiger.

L'usage effectif de la propriété à l'étude est à titre d'aire d'entrepôt, 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.

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



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 au propriétaire, c'est l'usage effectif qui doit être retenu puisque nonobstant l'expropriation, le propriétaire y aurait poursuivi ses opérations industrielles. C'est donc selon un usage industriel et plus spécifiquement l'exploitation d'un site d'enrobée bitumineux et ses activités connexes que sera estimée la valeur de la propriété sujette.



Méthode d'évaluation

En matière d'évaluation de propriétés construites, trois méthodes sont reconnues, il s'agit de la méthode du coût, de comparaison et du revenu.

La méthode du coût est une approche indirecte. Elle consiste à composer la valeur de la propriété en additionnant la valeur à neuf du bâtiment et de ses améliorations d'emplacement à laquelle il faut déduire les dépréciations physiques, fonctionnelles et économiques à laquelle s'ajoute la valeur marchande du terrain considéré vacant. Cette approche est pertinente dans le cas d'une construction neuve ou d'une propriété à vocation unique. Il s'agit également d'une méthode appliquée dans le cas de la recherche de la valeur au propriétaire.

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

La méthode du revenu consiste à actualiser le revenu net annuel normalisé d'un immeuble au taux découlant du marché pour en indiquer la valeur marchande. La méthode du revenu repose sur le principe d'anticipation et consiste à déterminer le prix que paierait un investisseur, compte tenu du revenu net et du taux de rendement qu'il anticipe recevoir du capital investi.

Considérant le type d'immeuble à l'étude, soit un site industriel, que nous cherchons à déterminer la valeur au propriétaire, qu'il s'agit d'un immeuble de type propriétaire-occupant et que nous devons déterminer spécifiquement la dépréciation physique des bâtiments, seule la méthode du coût est jugée pertinente dans les circonstances.



Méthode du coût

Les différentes étapes d'application de la méthode du coût sont les suivantes :

- Estimer la valeur marchande du terrain ;
- Estimer le coût de remplacement à neuf du bâtiment ;
- Estimer la dépréciation physique, les désuétudes fonctionnelles et économiques ;
- Calculer le coût de remplacement déprécié ;
- Estimer la valeur contributive des améliorations d'emplacement et des dépendances
- Estimer la juste valeur de l'immeuble.



Valeur marchande du terrain

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 D.

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

# vente	Date notariée	Avant- contrat	Superficie (m ²)	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m ²)	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 (m ²)	Prix de vente	Écart en mois	Augmentation en %	Augmentation du prix de vente	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté (\$/m ²)
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, 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.

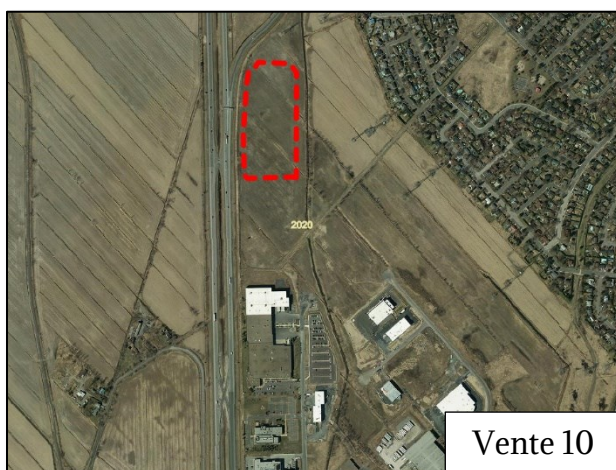


Les ventes 8 (108,39 \$/m²) et 9 (100,75 \$/m²) impliquent deux terrains contigus acquis par une même entreprise. Le site ainsi créé a une superficie totale de 68 216,1 mètres carrés. Ce site situé sur le territoire de Sainte-Catherine s'inscrit dans un secteur industriel et commercial lourd. Il s'agit 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 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

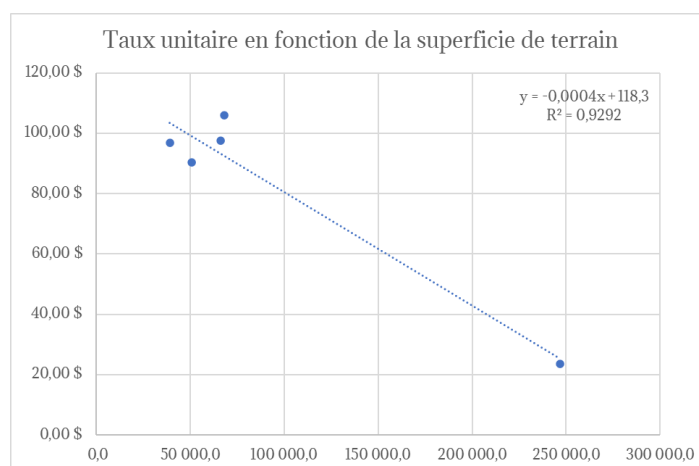
En fonction de cette analyse, nous sommes d'avis que les transactions 1, 2, 8/9, 10 et 11 sont les plus pertinentes pour estimer la valeur marchande de la propriété à l'étude. Cependant, tel que déjà mentionné, un rajustement pour considérer l'avantage d'une fenêtre autoroutière doit être appliqué aux 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 (m ²)	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté temps (\$/m ²)	Rajustement de localisation	Rajustement de forme	Taux unitaire rajusté (\$/m ²)
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 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 \$**.



Coût de remplacement neuf

Afin d'estimer le coût de remplacement des divers bâtiments, nous avons consulté le manuel de coûts Valuation Service de Marshall and Swift publié par CoreLogic avec les facteurs d'influence applicables à la grande région de Montréal. Nous avons également contacté des manufacturiers de bâtiments de type dôme afin de connaître le coût actuel pour la fabrication et l'installation de ces structures. En fonction de la superficie des différents bâtiments et de leurs composantes, le coût à neuf est estimé à :

Bâtiment	Coût de reconstruction à neuf
#1	1 032 000 \$
#2	352 000 \$
#3	237 000 \$
#4	125 000 \$
#5	186 000 \$
#6	84 000 \$
#7	199 000 \$
#8	1 715 000 \$
#9	121 000 \$
#10	69 000 \$
#11	171 000 \$
Total	4 291 000 \$

Les feuilles de calcul du coût sont présentées en annexe sous l'onglet E.

Dépréciation physique et désuétude fonctionnelle/économique

Trois types de dépréciation peuvent avoir une influence sur la valeur d'un immeuble. La détérioration physique est une perte de valeur causée par l'usure, la vétusté, le délabrement et les vices de construction. La désuétude fonctionnelle est l'amoindrissement de l'utilité d'un bâtiment causé par son attrait et/ou son agencement qui ne sont plus conformes aux exigences des acheteurs actuels. Enfin, la désuétude économique provient exclusivement de causes extérieures et indépendantes de l'immeuble à évaluer.



La dépréciation physique des bâtiments à l'étude est basée sur le procédé âge-vie. Afin d'appliquer ce calcul, nous avons considéré pour chacun des bâtiment sa durée de vie économique, son âge réel ainsi qu'une valeur résiduelle nulle.

Bâtiment	Âge	Vie économique	Dépréciation physique
#1	27	50	54%
#2	19	45	42%
#3	17	25	68%
#4	10	25	40%
#5	17	25	68%
#6	11	25	44%
#7	13	25	52%
#8	37 (pondéré)	50	74%
#9	8	25	32%
#10	27	45	60%
#11	10	25	40%
Total			

Au niveau de la désuétude fonctionnelle, nous n'avons noté aucun élément susceptible d'influencer la valeur. De plus, comme nous cherchons à déterminer la valeur au propriétaire, cet élément ne devrait pas être considéré.

Pour sa part, la désuétude économique touche tous les éléments extérieurs à l'immeuble qui peuvent avoir une incidence sur la valeur. Dans la recherche de la valeur au propriétaire nous devons faire abstraction de la désuétude économique.

Coût déprécié des bâtiments

En fonction du coût à neuf et des différentes dépréciations et/ou désuétudes, nous estimons un coût déprécié de :

Bâtiment	Coût de reconstruction à neuf	Dépréciation physique	Coût déprécié
#1	1 032 000 \$	54%	474 720 \$
#2	352 000 \$	42%	204 160 \$
#3	237 000 \$	68%	75 840 \$
#4	125 000 \$	40%	75 000 \$
#5	186 000 \$	68%	59 520 \$
#6	84 000 \$	44%	47 040 \$
#7	199 000 \$	52%	95 520 \$
#8	1 715 000 \$	74%	445 900 \$
#9	121 000 \$	32%	82 280 \$
#10	69 000 \$	60%	27 600 \$
#11	171 000 \$	40%	102 600 \$
Total	4 291 000 \$		1 690 180 \$



Valeur des améliorations d'emplacement

À la valeur des bâtiments, doit s'ajouter celle des améliorations au terrain. En fonction des éléments relevés et de leur coût à neuf, la valeur contributive est estimée à **644 000 \$**. Le détail de nos calculs est présenté en annexe sous **l'onglet F**.

Conclusion de la méthode du coût

En fonction des paramètres retenus, la valeur de la propriété à l'étude en fonction de la méthode du coût est estimée comme suit :

Valeur du terrain	9 095 000 \$
Valeur dépréciée des bâtiments	1 690 180 \$
Valeur contributive des améliorations d'emplacement	644 000 \$
Total	11 429 180 \$
Total arrondi	11 430 000 \$

Estimation de l'indemnité immobilière

Selon les résultats obtenus, nous estimons l'indemnité immobilière à **11 430 000 \$**.



Dommages

Le concept de la juste indemnité implique la considération de tous les dommages pouvant découler de l'expropriation.

Sous le présent chapitre, nous abordons la question des dommages nous apparaissant se relier à cette dernière. Mentionnons que ce chapitre est sujet à révision et estimation finale en raison de faits qui pourraient être portés à notre attention suite à la rédaction de ce rapport.

1. Frais de déménagement

Le propriétaire a droit au remboursement des frais de déménagement des divers équipements et le déplacement de la machinerie et de l'inventaire. À ce chapitre, nous retenons un montant forfaitaire de **300 000 \$** à parfaire en fonction des coûts réels liés au déménagement.

2. Frais de transfert du courrier, nouvelles cartes d'affaire et papeterie

Le propriétaire a droit au remboursement des frais liés au transfert de son courrier à une nouvelle adresse ainsi que l'impression de nouveaux documents avec la nouvelle adresse (papeterie, carte d'affaires, etc.). À ce chapitre, un montant forfaitaire de **10 000 \$** est retenu. Ce montant pourrait être révisé en fonction des coûts réels à venir.

3. Frais de transfert et branchement de services

Le propriétaire a droit au remboursement des frais liés au transfert de ses services publics et le branchement de son système téléphonique, son réseau informatique et son système d'alarme par du personnel qualifié. Un montant forfaitaire de **20 000 \$** est retenu à ce chapitre.

4. Frais d'expert pour la propriété de remplacement

L'acquisition d'une propriété de remplacement nécessitera l'intervention de divers experts. Nous soumettons que l'exproprié a droit au remboursement des frais encourus. À ce chapitre, nous retenons un montant forfaitaire de **20 000 \$** à parfaire en fonction des coûts réels.

5. Droits de mutation de la propriété de remplacement

Aucun montant n'est retenu à ce chapitre puisque le propriétaire pourra se prévaloir de l'exonération prévue à l'article 8 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières.



6. Coût de mise à niveau et construction de l'immeuble de remplacement

Bien qu'une indemnité immobilière ait été estimée, afin de refaire sa situation, l'expropriée devra construire de nouveaux bâtiments. Il est impossible pour lui de déménager les bâtiments actuels pour les relocaliser sur le nouvel emplacement. Il se trouve donc à devoir assumer le coût de bâtiments neufs. Il s'agit de coût supérieur en immobilisation qui n'aurait pas été nécessaire si l'exploitation du site exproprié avait pu se poursuivre. À défaut de connaître les coûts réels de construction au nouveau site, nous retenons le différentiel de coût entre la valeur à neuf des bâtiments et l'indemnité immobilière retenue pour les bâtiments. Ce type de dommage a été reconnu par le Tribunal administratif du Québec dans la décision *Société de transport de Montréal c. Menuiseries Mont-Royal inc. (2016 QCTAQ 09679)*. En fonction des calculs présentés précédemment, nous sommes en mesure de quantifier ce poste de dommages à un montant arrondi de **2 600 000 \$**.

7. Coût de démolition bâtiments au site de remplacement

Afin de refaire sa situation, Eurovia procédera à l'aménagement du site de remplacement sur la rue Bellevue. Des bâtiments sont présents sur le site de remplacement et ils devront faire l'objet d'une démolition. Nous soumettons que l'exproprié a droit au remboursement des coûts de démolition. Ce poste de réclamation est sujet à l'estimation par une entreprise spécialisée en démolition. Ce poste de dommage est donc à parfaire.

8. Troubles, ennuis et inconvénients

À ce chapitre, un montant de **25 000 \$** est considéré à ce stade de la procédure d'expropriation.

9. Frais d'experts

L'exproprié peut requérir aux services d'experts dans le cadre de la procédure d'expropriation. Il est reconnu que ces frais d'experts sont remboursés par le corps expropriant s'ils sont utiles et raisonnables dans les circonstances.

Nous laissons ce poste de réclamation sujet à estimation finale, suivant le dénouement du dossier.

L'indemnité accessoire est donc estimée à ce stade à un montant total de **2 975 000 \$** à parfaire en fonction des frais d'experts et en raison de faits qui pourraient être portés à notre attention suite à la rédaction de ce rapport.



Sommaire des indemnités

Indemnité immobilière	11 430 000 \$
Indemnité accessoire	2 975 000 \$
Total	14 405 000 \$



Conclusion

Nous avons procédé à l'estimation de l'indemnité que serait en droit de recevoir le propriétaire de l'immeuble situé au 100 chemin de la Carrière à Carignan constitué des lots 4 963 884 et 3 281 304 du cadastre du Québec, dans le cadre d'une acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation, et ce, aux fins de procéder à un échange d'immeubles 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 le plan de cadastre et le rôle d'évaluation, consulté les fiches d'évaluation municipale, consulté la réglementation de zonage, recherché des ventes comparables et procédé à leur analyse, et ce, pour estimer la valeur au propriétaire et quantifier les dommages nous apparaissant reliés à l'expropriation.

Suite à notre analyse, nous sommes d'avis que la valeur au propriétaire en date du 17 juin 2022, et sous réserve de la visite intérieure à venir, est de :

QUATORZE MILLIONS QUATRE-CENT-CINQ MILLE DOLLARS
14 405 000 \$ à parfaire

Ce montant est réparti comme suit :

Indemnité immobilière	11 430 000 \$
Indemnité accessoire	
1. Frais de déménagement	300 000 \$
2. Frais transfert courrier, cartes affaire, papeterie	10 000 \$
3. Frais de transfert et branchement de services	20 000 \$
4. Frais d'expert pour la propriété de remplacement	20 000 \$
5. Droits de mutation de la propriété de remplacement	0 \$
6. Coût mise à niveau et construction immeuble remplacement	2 600 000
7. Coût démolition des bâtiments existants au site de remplacement	à venir
8. Troubles, ennuis et inconvénients	25 000 \$
9. Frais d'experts	à venir
Total indemnité accessoire	2 975 000 \$

Note importante au lecteur à la page suivante



Cette indemnité est estimée avant que la procédure d'expropriation soit complétée. L'estimation de l'indemnité finale sera révisée en fonction de la date d'évaluation applicable en fonction de la procédure d'expropriation et seront également révisés les dommages encourus par l'exproprié.



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 **14 405 000 \$ à parfaire.**

Signé à Repentigny, ce 15 décembre 2022

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



ONGLET A



Photographies additionnelles



Photographies additionnelles



Photographies additionnelles



Photographies additionnelles



Photographies additionnelles



Photographies additionnelles



Photographies additionnelles



Photographies additionnelles



ONGLET B

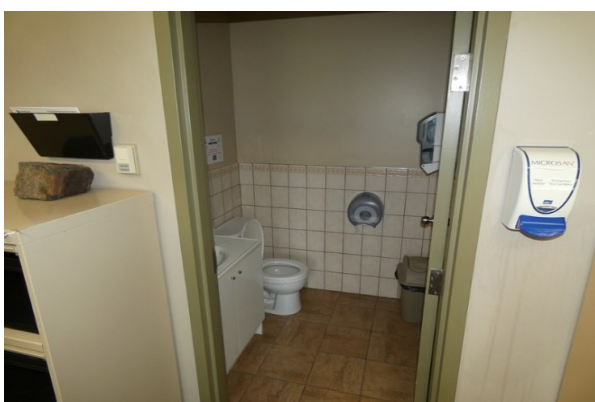
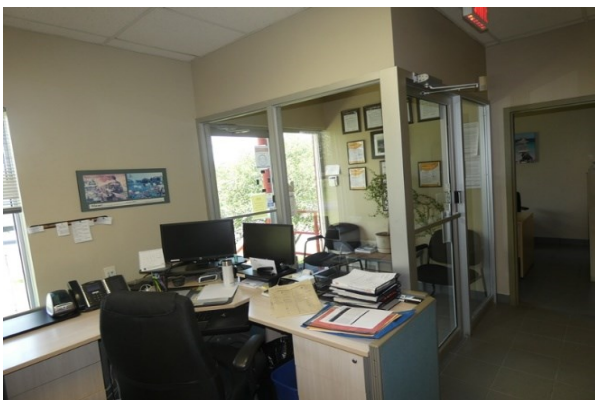


BÂTIMENT #1



Usage :	Bureaux administratifs
Type :	1 étage + sous-sol et partie vide-sanitaire
Année de construction :	1995
Aire du 1er étage :	2 520 pieds carrés
Hauteur hors-sol :	18 pieds
COMPOSANTES	
Fondation :	Béton coulé avec dalle de béton
Structure :	Acier et pontage métallique
Murs extérieurs :	Parement métallique
Isolation :	Présente
Toiture :	Plat, multicouches de type goudron et gravier, structure acier
Balcons :	Perron de béton avec escalier
Fenêtres :	Aluminium fixe et coulissante
Portes extérieures:	Aluminium commerciale et acier pleine
Murs intérieurs :	Panneau de gypse, colombages métalliques
Portes intérieures:	Bois, acier, coulissante, aluminium commerciale
Planchers :	Carreaux de vinyle, carreaux de céramique
Plafonds :	Tuiles acoustiques suspendues
Plomberie :	Cuivre/Pex ABS/Fonte 1 réservoir à eau chaude électriques 40 gallons
Électricité :	panneau de distribution électrique de 200 ampères coffrets de branchements sectionneurs transformateur
Éclairage :	Fluorescent
Chauffage / Énergie :	Central sur toit plinthes électriques
Éléments incorporés :	Armoires portes et caissons en mélamine et comptoir en stratifié
Protection :	Détecteurs de fumée éclairage d'urgence panneaux de sortie lumineux extincteurs système d'alarme central

Bureau principal



BÂTIMENT #2



Usage :	Bureaux administratifs agrandissement incluant passage entre deux bâtiments
Type :	1 étage
Année de construction :	2003
Aire du 1er étage :	2 027 pieds carrés
Hauteur hors-sol :	9 pieds
COMPOSANTES	
Fondation :	Dalle de béton au sol
Structure :	Bois et pontage contreplaqué
Murs extérieurs :	Parement de vinyle
Isolation :	Présente
Toiture :	En pente, revêtement métallique, structure bois
Balcons :	Perron en métal ajouré avec escalier
Fenêtres :	Vinyle fixe et coulissante
Portes extérieures:	Aluminium commerciale et acier avec fenêtre
Murs intérieurs :	Panneau de gypse, colombages de bois Panneau métallique (passage entre bâtiments)
Portes intérieures:	Bois, aluminium commerciale
Planchers :	Carreaux de vinyle Béton apparent (passage entre bâtiments)
Plafonds :	Tuiles acoustiques suspendues
Plomberie :	Cuivre/Pex ABS/Fonte
Électricité :	panneau de distribution électrique de 200 ampères coffrets de branchements sectionneurs
Éclairage :	Fluorescent
Chauffage / Énergie :	Central à air chaud, unité de climatisation aérotherme électrique (passage entre bâtiments)
Éléments incorporés :	Armoires portes et caissons en mélamine et comptoir en stratifié
Protection :	Détecteurs de fumée éclairage d'urgence panneaux de sortie lumineux extincteurs système d'alarme central

Bureau agrandissement



BÂTIMENT #3



Usage :	Dôme - Entreposage vrac
Type :	1 étage
Année de construction :	2005 (apparente)
Aire du 1er étage :	6600 pieds carrés
Hauteur hors-sol :	30 pieds + fondation
COMPOSANTES	
Fondation :	Blocs de béton
Structure :	Acier
Murs extérieurs :	n/a
Isolation :	n/a
Toiture :	Toile Novashield ou équivalent
Balcons :	n/a
Fenêtres :	n/a
Portes extérieures:	n/a
Murs intérieurs :	n/a
Portes intérieures:	n/a
Planchers :	n/a
Plafonds :	n/a
Plomberie :	n/a
Électricité :	n/a
Éclairage :	n/a
Chauffage / Énergie :	n/a
Éléments incorporés :	n/a
Protection :	n/a

BÂTIMENT #4



Usage :	Dôme - Usine ensachage
Type :	1 étage
Année de construction :	2012 (apparente)
Aire du 1er étage :	1500 pieds carrés
Hauteur hors-sol :	20 pieds
COMPOSANTES	
Fondation :	Dalle de béton
Structure :	Acier
Murs extérieurs :	Blocs de béton
Isolation :	n/a
Toiture :	Toile Novashield ou équivalent
Balcons :	n/a
Fenêtres :	n/a
Portes extérieures:	Acier avec vitrage, porte de garage
Murs intérieurs :	n/a
Portes intérieures:	n/a
Planchers :	béton apparent
Plafonds :	n/a
Plomberie :	n/a
Électricité :	oui
Éclairage :	sodium et incandescent
Chauffage / Énergie :	À air chaud, gaz et/ou mazout
Éléments incorporés :	n/a
Protection :	n/a

BÂTIMENT #5



Usage :	Dôme - Entreposage
Type :	1 étage
Année de construction :	2005 (apparente)
Aire du 1er étage :	6000 pieds carrés
Hauteur hors-sol :	25 pieds + fondation
COMPOSANTES	
Fondation :	Blocs de béton
Structure :	Acier
Murs extérieurs :	1 bout fermé - Toile Novashield ou équivalent
Isolation :	n/a
Toiture :	Toile Novashield ou équivalent
Balcons :	n/a
Fenêtres :	n/a
Portes extérieures:	n/a
Murs intérieurs :	n/a
Portes intérieures:	n/a
Planchers :	n/a
Plafonds :	n/a
Plomberie :	n/a
Électricité :	n/a
Éclairage :	n/a
Chauffage / Énergie :	n/a
Éléments incorporés :	n/a
Protection :	n/a

BÂTIMENT #6



Usage :	Dôme - Entreposage vrac
Type :	1 étage
Année de construction :	2011 (apparente)
Aire du 1er étage :	1980 pieds carrés
Hauteur hors-sol :	23 pieds + fondation
COMPOSANTES	
Fondation :	Blocs de béton
Structure :	Acier
Murs extérieurs :	1 bout fermé - Toile Novashield ou équivalent
Isolation :	n/a
Toiture :	Toile Novashield ou équivalent
Balcons :	n/a
Fenêtres :	n/a
Portes extérieures:	n/a
Murs intérieurs :	n/a
Portes intérieures:	n/a
Planchers :	n/a
Plafonds :	n/a
Plomberie :	n/a
Électricité :	n/a
Éclairage :	n/a
Chauffage / Énergie :	n/a
Éléments incorporés :	n/a
Protection :	n/a

BÂTIMENT #7



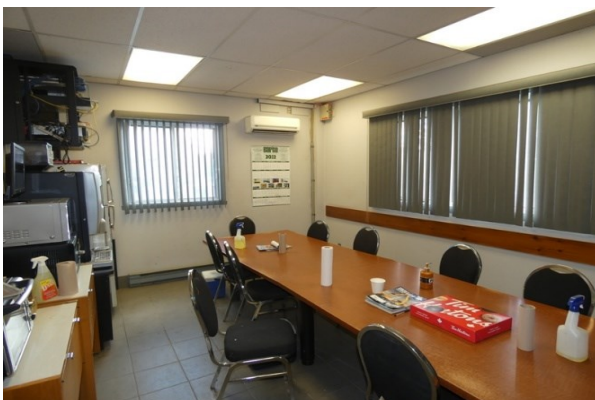
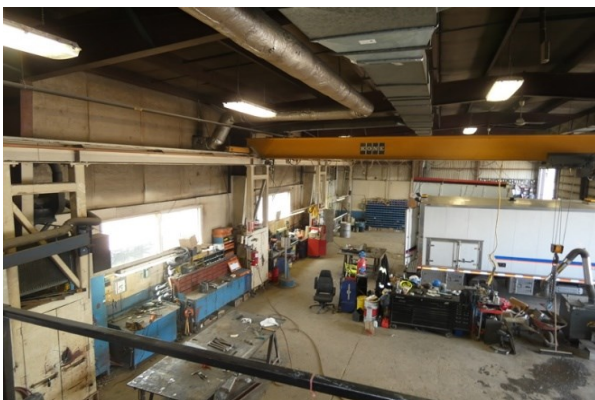
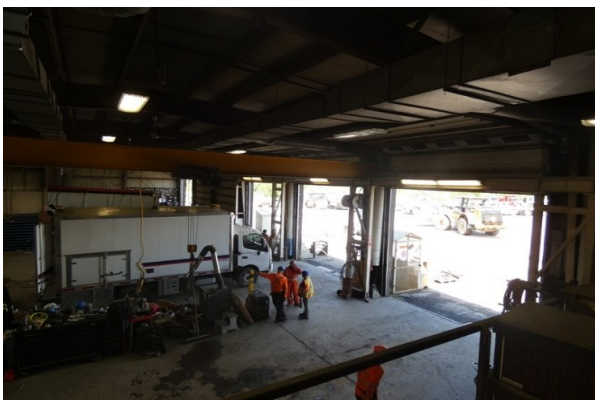
Usage :	Dôme - Entreposage vrac
Type :	1 étage
Année de construction :	2009 (apparente)
Aire du 1er étage :	5000 pieds carrés
Hauteur hors-sol :	23 pieds + fondation
COMPOSANTES	
Fondation :	Blocs de béton
Structure :	Acier
Murs extérieurs :	1 bout fermé - Toile Novashield ou équivalent
Isolation :	n/a
Toiture :	Toile Novashield ou équivalent
Balcons :	n/a
Fenêtres :	n/a
Portes extérieures:	n/a
Murs intérieurs :	n/a
Portes intérieures:	n/a
Planchers :	n/a
Plafonds :	n/a
Plomberie :	n/a
Électricité :	n/a
Éclairage :	n/a
Chauffage / Énergie :	n/a
Éléments incorporés :	n/a
Protection :	n/a

BÂTIMENT #8



Usage :	Atelier et laboratoire
Type :	1 étage + mezzanine
Année de construction :	1975 agrandissement 1996
Aire du 1er étage :	9 325 pieds carrés
Hauteur hors-sol :	18 pieds + 23 pieds agrandissement
COMPOSANTES	
Fondation :	Béton coulé avec dalle de béton
Structure :	Acier et pontage métallique
Murs extérieurs :	Parement métallique
Isolation :	Présente
Toiture :	En pente, acier, structure acier
	Plat, multicouches de type goudron et gravier, structure acier (agrandissement)
Balcons :	Perrons de béton Perron en métal ajouré avec escalier
Fenêtres :	Aluminium coulissante
Portes extérieures:	Acier pleine, acier vitrée, portes de garage
Murs intérieurs :	Panneau de gypse, blocs de béton, structure apparente
Portes intérieures:	Bois et acier
Planchers :	Carreaux de vinyle, carreaux de céramique, caoutchouc, béton apparent
Plafonds :	Tuiles acoustiques suspendues, panneau de gypse, structure apparente
Plomberie :	Cuivre/Pex ABS/Fonte 1 réservoir à eau chaude électriques 40 gallons
Électricité :	panneau de distribution électrique de 400 ampères coffrets de branchements sectionneurs transformateur
Éclairage :	Fluorescent
Chauffage / Énergie :	Aérothermes au gaz Aérotherme électrique plinthes électriques Unités de climatisation murale
Éléments incorporés :	Armoires portes et caissons en mélamine Armoires portes et caissons métallique Comptoir inox et comptoir carreaux de céramique Deux ponts roulants Système de ventilation Hotte de laboratoire
Protection :	Détecteurs de fumée éclairage d'urgence panneaux de sortie lumineux extincteurs système d'alarme central

Garage et laboratoire



BÂTIMENT #9



Usage :	Dôme - Entreposage fermé
Type :	1 étage
Année de construction :	2014 (apparente)
Aire du 1er étage :	1500 pieds carrés
Hauteur hors-sol :	20 pieds
COMPOSANTES	
Fondation :	Dalle de béton
Structure :	Acier
Murs extérieurs :	Blocs de béton recouvert toile Novashield
Isolation :	n/a
Toiture :	Toile Novashield
Balcons :	n/a
Fenêtres :	n/a
Portes extérieures:	Acier pleine, porte de garage
Murs intérieurs :	n/a
Portes intérieures:	n/a
Planchers :	béton apparent
Plafonds :	n/a
Plomberie :	n/a
Électricité :	oui
Éclairage :	oui
Chauffage / Énergie :	n/d
Éléments incorporés :	n/a
Protection :	n/a

BÂTIMENT #10



Usage :	Hangar
Type :	1 étage
Année de construction :	1995 (apparente)
Aire du 1er étage :	1600 pieds carrés
Hauteur hors-sol :	14 pieds
COMPOSANTES	
Fondation :	Dalle de béton
Structure :	Acier
Murs extérieurs :	Acier
Isolation :	n/a
Toiture :	Acier
Balcons :	n/a
Fenêtres :	n/a
Portes extérieures:	Coulissante
Murs intérieurs :	n/a
Portes intérieures:	n/a
Planchers :	Béton apparent
Plafonds :	n/a
Plomberie :	n/a
Électricité :	minimal
Éclairage :	Fluorescent
Chauffage / Énergie :	n/a
Éléments incorporés :	n/a
Protection :	n/a

BÂTIMENT #11



Usage :	Dôme - Entreposage vrac
Type :	1 étage
Année de construction :	2012 (apparente)
Aire du 1er étage :	3600 pieds carrés
Hauteur hors-sol :	18 pieds + fondation
COMPOSANTES	
Fondation :	Blocs de béton
Structure :	Acier
Murs extérieurs :	n/a
Isolation :	n/a
Toiture :	Toile Novashield ou équivalent
Balcons :	n/a
Fenêtres :	n/a
Portes extérieures:	n/a
Murs intérieurs :	Blocs de béton
Portes intérieures:	n/a
Planchers :	n/a
Plafonds :	n/a
Plomberie :	n/a
Électricité :	n/a
Éclairage :	n/a
Chauffage / Énergie :	n/a
Éléments incorporés :	n/a
Protection :	n/a

ONGLET C



GRILLE DES USAGES ET NORMES :				ZONE				MXT-200			
USAGES	Classes d'usages autorisées			PAGE 1/1							
	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 (m²)										
	Superficie de plancher (min./max.) (m²)										
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 (m²)		1600 (2)	2250 (2)							
	Profondeur minimum (m²)		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				
USAGES	Classes d'usages autorisées		PAGE 1/1								
	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 (m²)		50								
	Superficie de plancher (min./max.) (m²)										
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 (m²)		1600 (2)	2250 (2)	2250 (2)	660 (2)					
	Profondeur minimum (m²)		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 audiovisuels 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

Règlement 483-9-U
8 septembre 2020

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

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 D

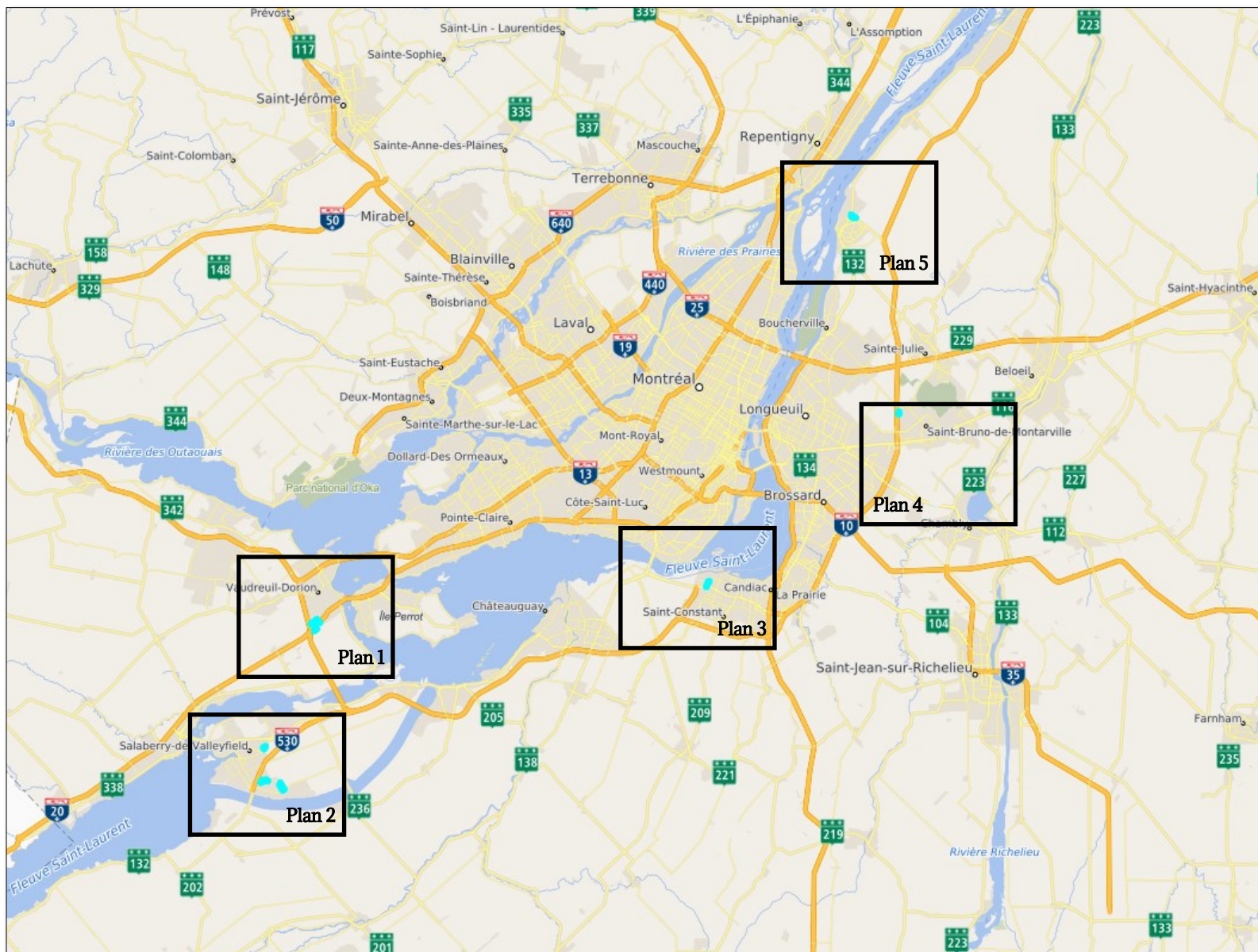


# vente	# pub.	Date notariée	Avant-contrat	Vendeur / Acheteur	Lot	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m²)	Zonage	Localisation Commentaires
1	26 191 375	2021-04-06	2020-11-30	Les immeubles Roxinvest inc. et al. Rep : Robert Fattal et Adrian Abdo Développement 20-30 inc. Rep : Raymond Allard 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 Pietruni	3 666 604 3 666 605	50 813,1	4 948 558 \$	97,39 \$	I2-752	rue Chicoin, 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 Fewes	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

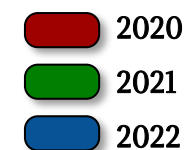




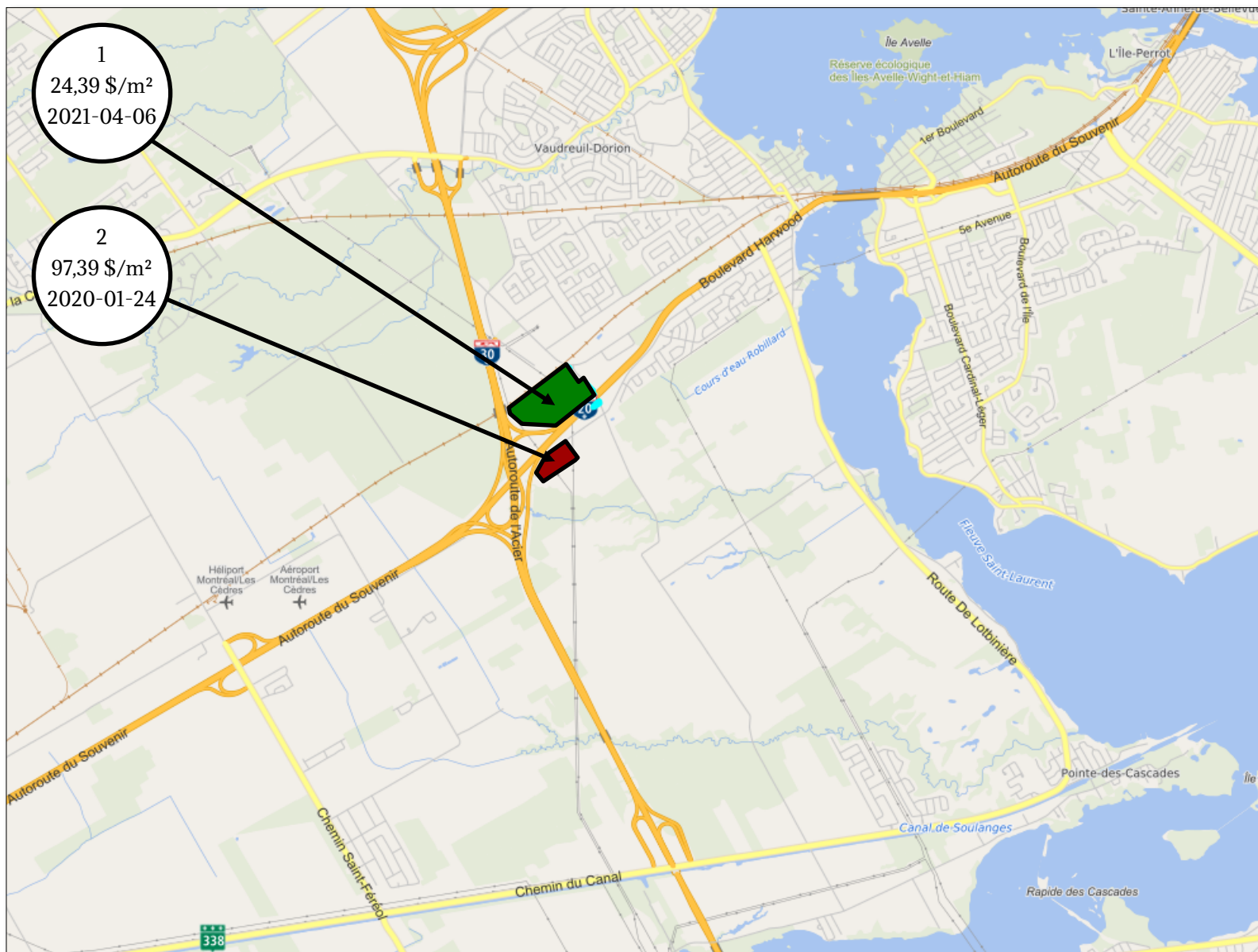
Ventes de terrains

Plan index

Industriel



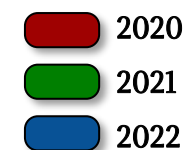
LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé

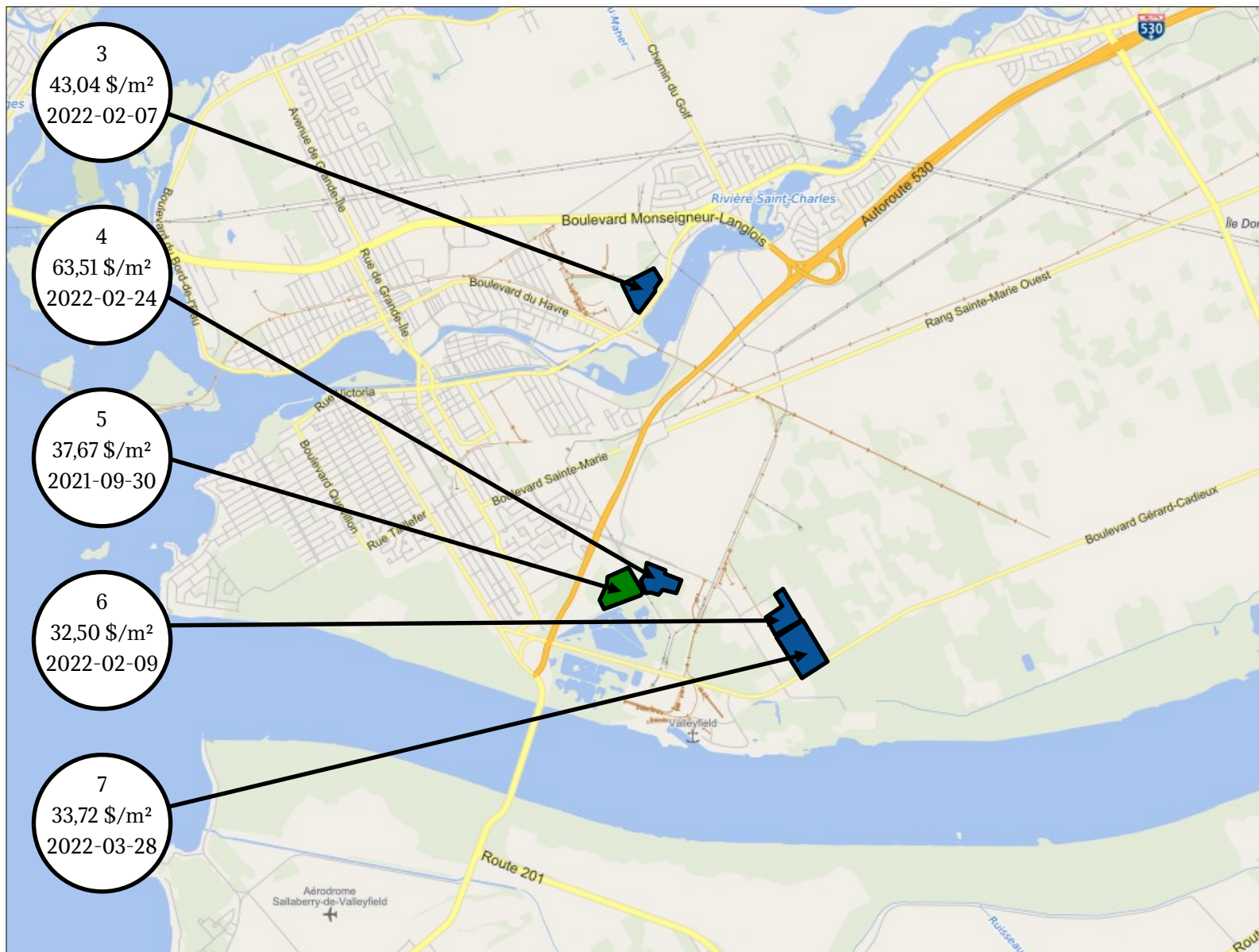


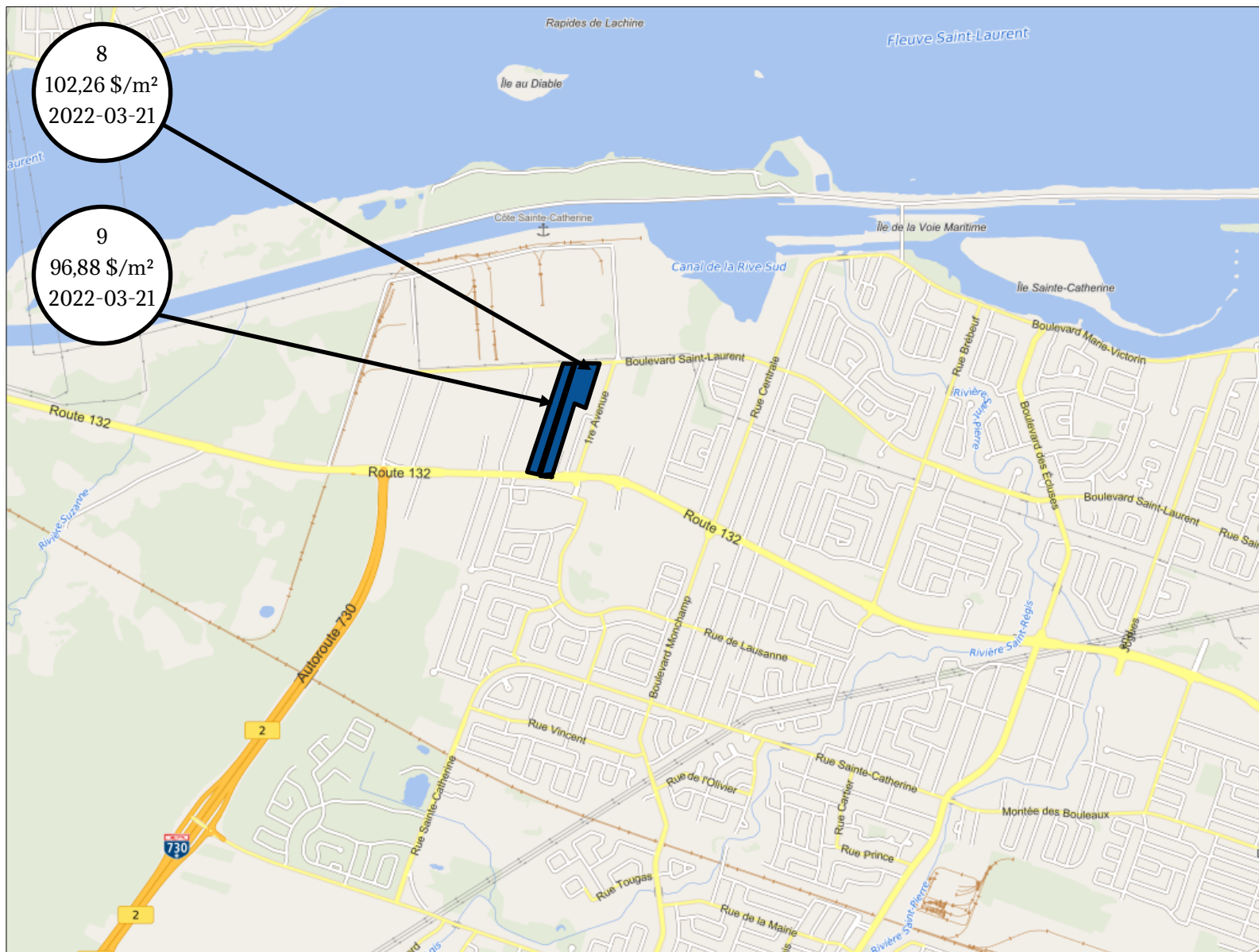
Ventes de terrains

Plan 1
Vaudreuil-Dorion

Industriel



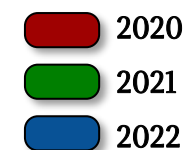




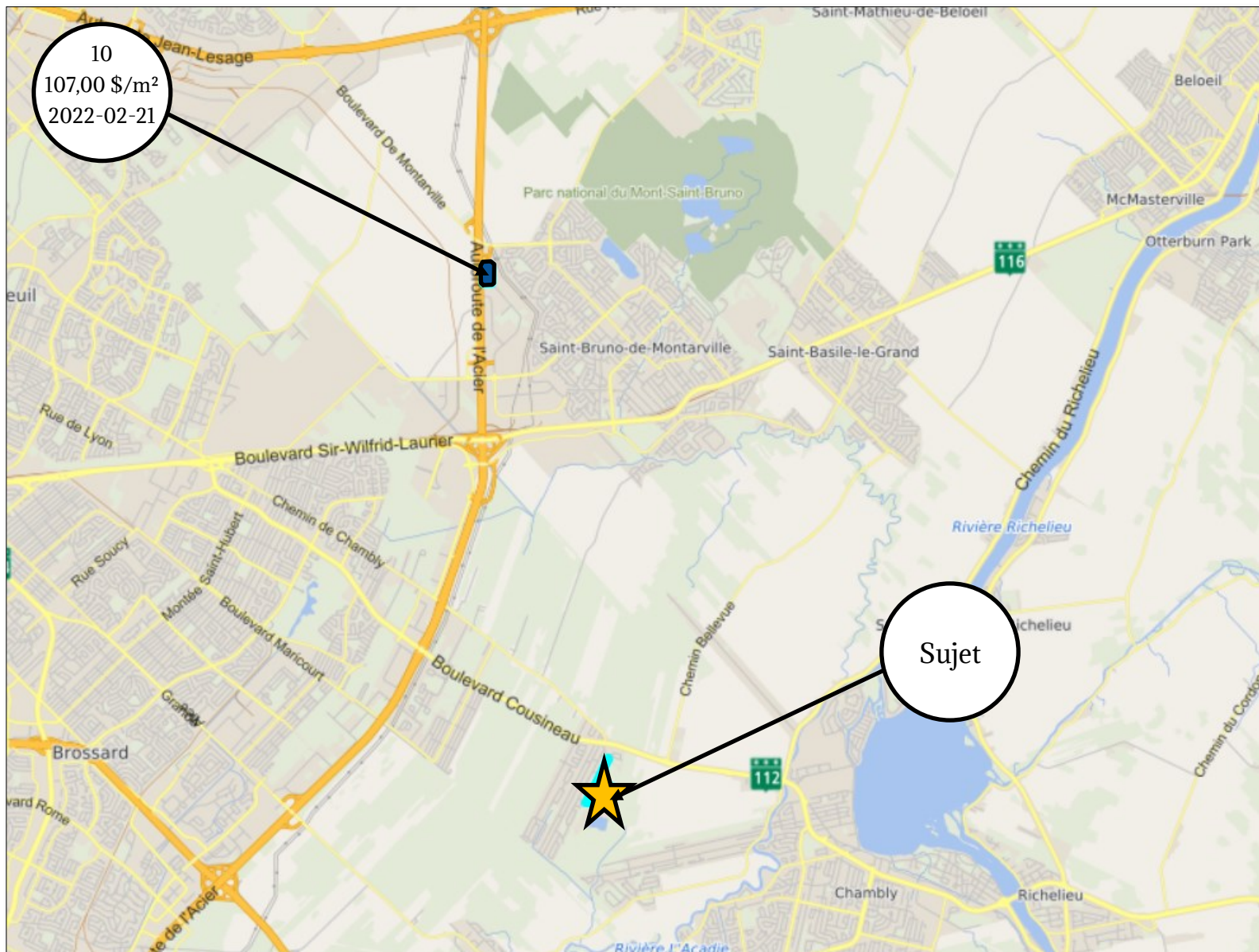
Ventes de terrains

Plan 3
Sainte-Catherine

Industriel



LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



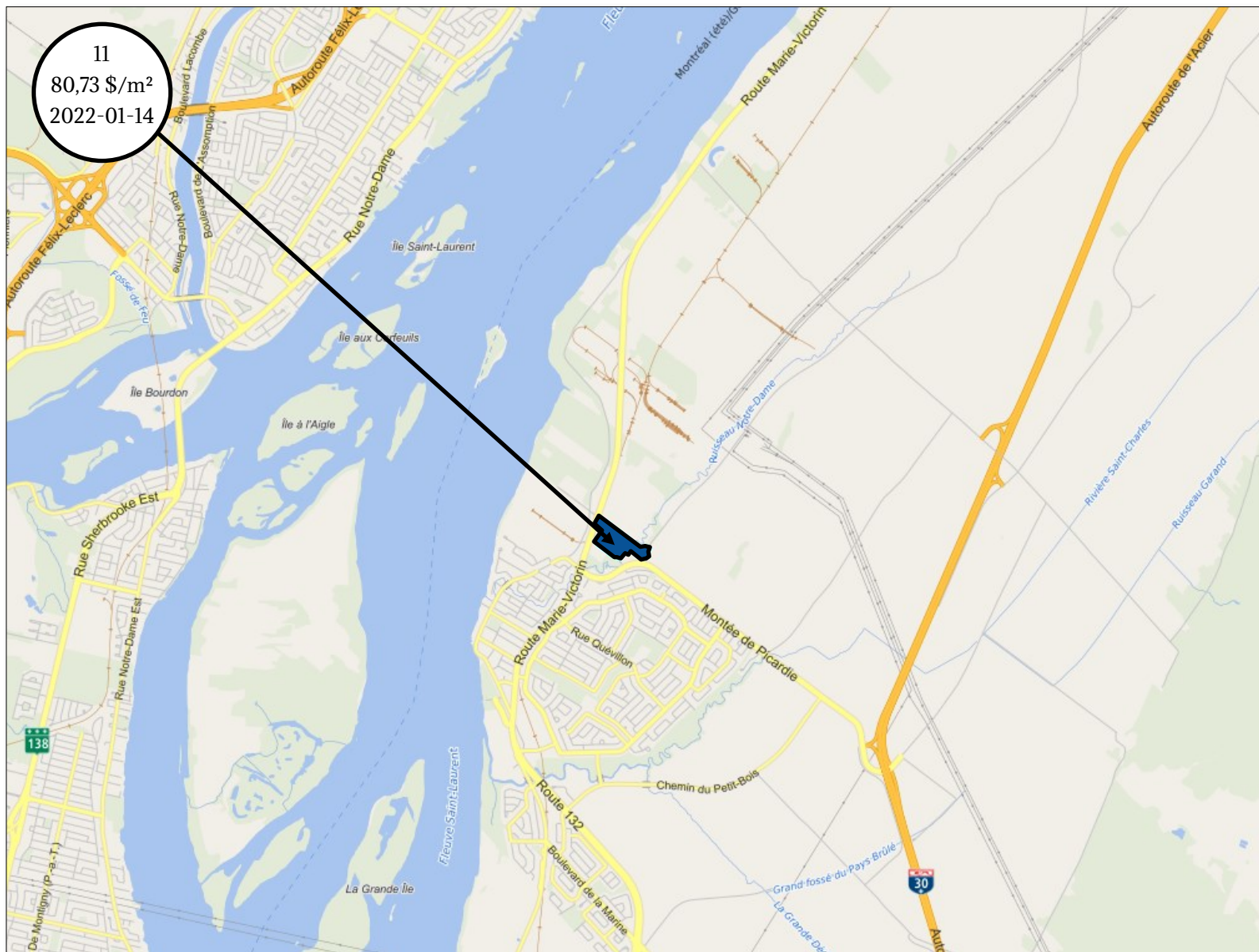
Ventes de terrains

Plan 4
Carignan
Saint-Bruno-de-Montarville

Industriel

★ Sujet

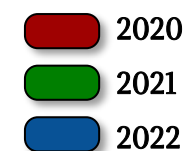
2020
2021
2022



Ventes de terrains

Plan 5
Varennes

Industriel



LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé

ONGLET E



Feuille de calcul du coût - Méthode aux pieds carrés

Date d'évaluation : 17 juin 2022
Localisation : 100, chemin de la Carrière, Carignan

Nom du bâtiment : Bâtiment #1

	Section 1	Section 2	Section 3
Usage :	Office Building	Office Building basement	
Classe :	C	C	
Qualité :	Standard	Standard	
Murs extérieurs :	Acier	Acier/Béton coulé	
Nombre d'étages :	1	1	
Superficie de plancher :	2520 pi²	2240 pi²	
Périmètre :	220 pieds	192 pieds	
Âge :	1995	1995	
Condition :	Bonne	Bonne	
Région :	Est	Est	
Climat :	Extrême	Extrême	

Source :	Marshall and Swift		
Section :	15-17	15-19	
	Section 1	Section 2	Section 3

Coût de base au pied carré :	144,00 \$	102,00 \$	
Chauffage, air climatisé, ventilation :	29,95 \$	29,95 \$	
Autres :	0,00 \$	0,00 \$	
Sous-total rajustement :	173,95 \$	131,95 \$	0,00 \$

Multiplicateur nombre d'étages :	1	1	
Multiplicateur hauteur étage moyen :	1,0000	0,9770	
Multiplicateur aire/périmètre :	1,0785	1,0785	
Sous-total taux unitaire :	187,61 \$	139,03 \$	0,00 \$

Multiplicateurs :

Temps:	1,08	1,08	
Localisation :	1,20	1,20	
Taux unitaire final :	243,14 \$	180,19 \$	0,00 \$
Aire d'étages :	2520 pi²	2240 pi²	
Coût de remplacement :	612 703 \$	403 624 \$	
Extras :	9 852 \$	5 749 \$	

Coût de remplacement total : 1 031 928 \$
Coût de remplacement arrondi : 1 032 000 \$



Feuille de calcul du coût - Méthode aux pieds carrés

Date d'évaluation : 17 juin 2022
 Localisation : 100, chemin de la Carrière, Carignan

Nom du bâtiment : Bâtiment #2

	Section 1	Section 2	Section 3
Usage :	Office Building	Vestibules	
Classe :	D	D	
Qualité :	Standard	Minimale	
Murs extérieurs :	Vinyle	Vinyle	
Nombre d'étages :	1	1	
Superficie de plancher :	1804 pi²	223 pi²	
Périmètre :	182 pieds	66 pieds	
Âge :	2003	2003	
Condition :	Bonne	Bonne	
Région :	Est	Est	
Climat :	Extrême	Extrême	

Source : Marshall and Swift

	Section 1	Section 2	Section 3
Section :	15-17	15-18	

Coût de base au pied carré :	138,00 \$	65,50 \$	
Chauffage, air climatisé, ventilation :	14,50 \$	5,68 \$	
Autres :	0,00 \$	0,00 \$	
Sous-total rajustement :	152,50 \$	71,18 \$	0,00 \$

Multiplicateur nombre d'étages :	1	1	
Multiplicateur hauteur étage moyen :	0,928	0,900	
Multiplicateur aire/périmètre :	1,064	1	
Sous-total taux unitaire :	150,58 \$	64,06 \$	0,00 \$

Multiplicateurs :

Temps:	1,06	1,06	
Localisation :	1,16	1,16	
Taux unitaire final :	185,15 \$	78,77 \$	0,00 \$
Aire d'étages :	1804 pi²	223 pi²	
Coût de remplacement :	334 010 \$	17 566 \$	
Extras :	0 \$	0 \$	

Coût de remplacement total : 351 576 \$
 Coût de remplacement arrondi : 352 000 \$



Feuille de calcul du coût - Méthode aux pieds carrés

Date d'évaluation : 17 juin 2022
 Localisation : 100, chemin de la Carrière, Carignan

Nom du bâtiment : Bâtiment #3

	Section 1	Section 2	Section 3
Usage :	Dôme		
Classe :	S		
Qualité :	Bonne		
Murs extérieurs :	Novashield		
Nombre d'étages :	1		
Superficie de plancher :	6600 pi ²		
Périmètre :	340 pieds		
Âge :	2005		
Condition :	Bonne		
Région :	Est		
Climat :	Extrême		

	Dome Section 1	Fabricant Fondation Section 2	Section 3
--	-------------------	-------------------------------------	-----------

Coût de base au pied carré :	24,44 \$	7,70 \$	
Chauffage, air climatisé, ventilation :	0,00 \$	0,00 \$	
Autres :	0,00 \$	0,00 \$	
Sous-total rajustement :	24,44 \$	7,70 \$	0,00 \$

Multiplicateur nombre d'étages :	1	1	
Multiplicateur hauteur étage moyen :	1,000	1,000	
Multiplicateur aire/périmètre :	1	1	
Sous-total taux unitaire :	24,44 \$	7,70 \$	0,00 \$

Multiplicateurs :

Temps:	1,00	1,00	
Localisation :	1,15	1,00	
Taux unitaire final :	28,10 \$	7,70 \$	0,00 \$
Aire d'étages :	6600 pi ²	6600 pi ²	
Coût de remplacement :	185 440 \$	50 820 \$	
Extras :	0 \$	0 \$	

Coût de remplacement total : 236 260 \$
 Coût de remplacement arrondi : 237 000 \$



Feuille de calcul du coût - Méthode aux pieds carrés

Date d'évaluation : 17 juin 2022
 Localisation : 100, chemin de la Carrière, Carignan

Nom du bâtiment : Bâtiment #4

	Section 1	Section 2	Section 3
Usage :	Dôme		
Classe :	S		
Qualité :	Bonne		
Murs extérieurs :	Novashield		
Nombre d'étages :	1		
Superficie de plancher :	1500 pi ²		
Périmètre :	160 pieds		
Âge :	2012		
Condition :	Bonne		
Région :	Est		
Climat :	Extrême		

Source : Fabricant + Marshall and Swift

	Dome Section 1	Fondation Section 2	Section 3
--	-------------------	------------------------	-----------

Coût de base au pied carré :	30,19 \$	26,30 \$	
Chauffage, air climatisé, ventilation :	4,64 \$	0,00 \$	
Autres :	5,32 \$	0,00 \$	
Sous-total rajustement :	40,15 \$	26,30 \$	0,00 \$

Multiplicateur nombre d'étages :	1	1	
Multiplicateur hauteur étage moyen :	1,000	1,000	
Multiplicateur aire/périmètre :	1	1	
Sous-total taux unitaire :	40,15 \$	26,30 \$	0,00 \$

Multiplicateurs :

Temps:	1,08	1,00	
Localisation :	1,20	1,00	
Taux unitaire final :	52,03 \$	26,30 \$	0,00 \$
Aire d'étages :	1500 pi ²	1500 pi ²	
Coût de remplacement :	78 047 \$	39 450 \$	
Extras :	6 548 \$	0 \$	

Coût de remplacement total : 124 045 \$

Coût de remplacement arrondi : 125 000 \$



Feuille de calcul du coût - Méthode aux pieds carrés

Date d'évaluation : 17 juin 2022
 Localisation : 100, chemin de la Carrière, Carignan

Nom du bâtiment : Bâtiment #5

	Section 1	Section 2	Section 3
Usage :	Dôme		
Classe :	S		
Qualité :	Bonne		
Murs extérieurs :	Novashield		
Nombre d'étages :	1		
Superficie de plancher :	6000 pi ²		
Périmètre :	380 pieds		
Âge :	2005		
Condition :	Bonne		
Région :	Est		
Climat :	Extrême		

Source :		Fabricant	
Section :	Dome	Fondation	
	Section 1	Section 2	Section 3

Coût de base au pied carré :	24,44 \$	2,90 \$	
Chauffage, air climatisé, ventilation :	0,00 \$	0,00 \$	
Autres :	0,00 \$	0,00 \$	
Sous-total rajustement :	24,44 \$	2,90 \$	0,00 \$

Multiplicateur nombre d'étages :	1	1	
Multiplicateur hauteur étage moyen :	1,000	1,000	
Multiplicateur aire/périmètre :	1	1	
Sous-total taux unitaire :	24,44 \$	2,90 \$	0,00 \$

Multiplicateurs :

Temps:	1,00	1,00	
Localisation :	1,15	1,00	
Taux unitaire final :	28,10 \$	2,90 \$	0,00 \$
Aire d'étages :	6000 pi ²	6000 pi ²	
Coût de remplacement :	168 582 \$	17 400 \$	
Extras :	0 \$	0 \$	

Coût de remplacement total : 185 982 \$
 Coût de remplacement arrondi : 186 000 \$



Feuille de calcul du coût - Méthode aux pieds carrés

Date d'évaluation : 17 juin 2022
 Localisation : 100, chemin de la Carrière, Carignan

Nom du bâtiment : Bâtiment #6

	Section 1	Section 2	Section 3
Usage :	Dôme		
Classe :	S		
Qualité :	Bonne		
Murs extérieurs :	Novashield		
Nombre d'étages :	1		
Superficie de plancher :	1980 pi ²		
Périmètre :	186 pieds		
Âge :	2011		
Condition :	Bonne		
Région :	Est		
Climat :	Extrême		

Source :		Fabricant	
Section :	Dome	Fondation	
	Section 1	Section 2	Section 3

Coût de base au pied carré :	24,44 \$	14,00 \$	
Chauffage, air climatisé, ventilation :	0,00 \$	0,00 \$	
Autres :	0,00 \$	0,00 \$	
Sous-total rajustement :	24,44 \$	14,00 \$	0,00 \$

Multiplicateur nombre d'étages :	1	1	
Multiplicateur hauteur étage moyen :	1,000	1,000	
Multiplicateur aire/périmètre :	1	1	
Sous-total taux unitaire :	24,44 \$	14,00 \$	0,00 \$

Multiplicateurs :

Temps:	1,00	1,00	
Localisation :	1,15	1,00	
Taux unitaire final :	28,10 \$	14,00 \$	0,00 \$
Aire d'étages :	1980 pi ²	1980 pi ²	
Coût de remplacement :	55 632 \$	27 720 \$	
Extras :	0 \$	0 \$	

Coût de remplacement total : 83 352 \$
 Coût de remplacement arrondi : 84 000 \$



Feuille de calcul du coût - Méthode aux pieds carrés

Date d'évaluation : 17 juin 2022
 Localisation : 100, chemin de la Carrière, Carignan

Nom du bâtiment : Bâtiment #7

	Section 1	Section 2	Section 3
Usage :	Dôme		
Classe :	S		
Qualité :	Bonne		
Murs extérieurs :	Novashield		
Nombre d'étages :	1		
Superficie de plancher :	5000 pi ²		
Périmètre :	300 pieds		
Âge :	2009		
Condition :	Bonne		
Région :	Est		
Climat :	Extrême		

	Dome Section 1	Fabricant Fondation Section 2	Section 3
--	-------------------	-------------------------------------	-----------

Coût de base au pied carré :	24,44 \$	11,60 \$	
Chauffage, air climatisé, ventilation :	0,00 \$	0,00 \$	
Autres :	0,00 \$	0,00 \$	
Sous-total rajustement :	24,44 \$	11,60 \$	0,00 \$

Multiplicateur nombre d'étages :	1	1	
Multiplicateur hauteur étage moyen :	1,000	1,000	
Multiplicateur aire/périmètre :	1	1	
Sous-total taux unitaire :	24,44 \$	11,60 \$	0,00 \$

Multiplicateurs :

Temps:	1,00	1,00	
Localisation :	1,15	1,00	
Taux unitaire final :	28,10 \$	11,60 \$	0,00 \$
Aire d'étages :	5000 pi ²	5000 pi ²	
Coût de remplacement :	140 485 \$	58 000 \$	
Extras :	0 \$	0 \$	

Coût de remplacement total : 198 485 \$
 Coût de remplacement arrondi : 199 000 \$



Feuille de calcul du coût - Méthode aux pieds carrés

Date d'évaluation : 17 juin 2022
Localisation : 100, chemin de la Carrière, Carignan

Nom du bâtiment : Bâtiment #8

	Section 1	Section 2	Section 3	Section 4
Usage :	Service (repair) garages	Service (repair) garages	Mezzanines - Office	Interior Lab/Office
Classe :	S	S	S	S
Qualité :	Bonne	Bonne	Bonne	Bonne
Murs extérieurs :	Acier	Acier	Acier	Acier
Nombre d'étages :	1	1	1	1
Superficie de plancher :	5000 pi ²	4325 pi ²	1000 pi ²	1000 pi ²
Périmètre :	300 pieds	264 pieds	43 pieds	43
Âge :	1975	1996	1996	1996
Condition :	Bonne	Bonne	Bonne	Bonne
Région :	Est	Est	Est	Est
Climat :	Extrême	Extrême	Extrême	Extrême

Source :	Marshall and Swift			
Section :	14-32	14-32	14-27	14-35
	Section 1	Section 2	Section 3	Section 4

Coût de base au pied carré :	86,50 \$	86,50 \$	63,00 \$	113,00 \$
Chauffage, air climatisé, ventilation :	3,54 \$	1,79 \$	0,00 \$	0,00 \$
Autres :	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Sous-total rajustement :	90,04 \$	88,29 \$	63,00 \$	113,00 \$

Multiplicateur nombre d'étages :	1	1	1	1
Multiplicateur hauteur étage moyen :	1,086	1,231	1,000	1,020
Multiplicateur aire/périmètre :	1,083	1,094	1	1
Sous-total taux unitaire :	105,90 \$	118,90 \$	63,00 \$	115,26 \$

Multiplicateurs :

Temps:	1,11	1,11	1,11	1,11
Localisation :	1,15	1,15	1,15	1,15
Taux unitaire final :	135,18 \$	151,78 \$	80,42 \$	147,13 \$
Aire d'étages :	5000 pi ²	4325 pi ²	1000 pi ²	1000 pi ²
Coût de remplacement :	675 903 \$	656 438 \$	80 420 \$	147 129 \$
Extras :	122 233 \$	17 504 \$	0 \$	14 509 \$

Coût de remplacement total : 1 714 136 \$
Coût de remplacement arrondi : 1 715 000 \$



Feuille de calcul du coût - Méthode aux pieds carrés

Date d'évaluation : 17 juin 2022
 Localisation : 100, chemin de la Carrière, Carignan

Nom du bâtiment : Bâtiment #9

	Section 1	Section 2	Section 3
Usage :	Dôme		
Classe :	S		
Qualité :	Bonne		
Murs extérieurs :	Novashield		
Nombre d'étages :	1		
Superficie de plancher :	1500 pi ²		
Périmètre :	160 pieds		
Âge :	2014		
Condition :	Bonne		
Région :	Est		
Climat :	Extrême		

Source : Fabricant + Marshall and Swift

	Dome Section 1	Fondation Section 2	Section 3
--	-------------------	------------------------	-----------

Coût de base au pied carré :	30,19 \$	29,70 \$	
Chauffage, air climatisé, ventilation :	0,00 \$	0,00 \$	
Autres :	5,32 \$	0,00 \$	
Sous-total rajustement :	35,51 \$	29,70 \$	0,00 \$

Multiplicateur nombre d'étages :	1	1	
Multiplicateur hauteur étage moyen :	1,000	1,000	
Multiplicateur aire/périmètre :	1	1	
Sous-total taux unitaire :	35,51 \$	29,70 \$	0,00 \$

Multiplicateurs :

Temps:	1,08	1,00	
Localisation :	1,20	1,00	
Taux unitaire final :	46,02 \$	29,70 \$	0,00 \$
Aire d'étages :	1500 pi ²	1500 pi ²	
Coût de remplacement :	69 027 \$	44 550 \$	
Extras :	6 548 \$	0 \$	

Coût de remplacement total : 120 125 \$

Coût de remplacement arrondi : 121 000 \$



Feuille de calcul du coût - Méthode aux pieds carrés

Date d'évaluation : 17 juin 2022
 Localisation : 100, chemin de la Carrière, Carignan

Nom du bâtiment : Bâtiment #10

	Section 1	Section 2	Section 3
Usage :	Material storage		
Classe :	S		
Qualité :	Standard		
Murs extérieurs :	Acier		
Nombre d'étages :	1		
Superficie de plancher :	1600 pi ²		
Périmètre :	160 pieds		
Âge :	1995 (apparente)		
Condition :	Bonne		
Région :	Est		
Climat :	Extrême		

Source : Marshall and Swift
 Section : 17-16

	Section 1	Section 2	Section 3
--	-----------	-----------	-----------

Coût de base au pied carré :	26,00 \$		
Chauffage, air climatisé, ventilation :	0,00 \$		
Autres :	0,00 \$		
Sous-total rajustement :	26,00 \$	0,00 \$	0,00 \$

Multiplicateur nombre d'étages :	1		
Multiplicateur hauteur étage moyen :	1,0440		
Multiplicateur aire/périmètre :	1,077		
Sous-total taux unitaire :	29,23 \$	0,00 \$	0,00 \$

Multiplicateurs :

Temps:	1,27		
Localisation :	1,15		
Taux unitaire final :	42,70 \$	0,00 \$	0,00 \$
Aire d'étages :	1600 pi ²		
Coût de remplacement :	68 314 \$		
Extras :	0 \$	0 \$	

Coût de remplacement total : 68 314 \$
 Coût de remplacement arrondi : 69 000 \$



Feuille de calcul du coût - Méthode aux pieds carrés

Date d'évaluation : 17 juin 2022
Localisation : 100, chemin de la Carrière, Carignan

Nom du bâtiment : Bâtiment #11

	Section 1	Section 2	Section 3
Usage :	Dôme		
Classe :	S		
Qualité :	Bonne		
Murs extérieurs :	Novashield		
Nombre d'étages :	1		
Superficie de plancher :	3600 pi ²		
Périmètre :	250 pieds		
Âge :	2012		
Condition :	Bonne		
Région :	Est		
Climat :	Extrême		

Source :		Fabricant	
Section :	Dome	Fondation	
	Section 1	Section 2	Section 3

Coût de base au pied carré :	24,44 \$	19,30 \$	
Chauffage, air climatisé, ventilation :	0,00 \$	0,00 \$	
Autres :	0,00 \$	0,00 \$	
Sous-total rajustement :	24,44 \$	19,30 \$	0,00 \$

Multiplicateur nombre d'étages :	1	1	
Multiplicateur hauteur étage moyen :	1,000	1,000	
Multiplicateur aire/périmètre :	1	1	
Sous-total taux unitaire :	24,44 \$	19,30 \$	0,00 \$

Multiplicateurs :

Temps:	1,00	1,00	
Localisation :	1,15	1,00	
Taux unitaire final :	28,10 \$	19,30 \$	0,00 \$
Aire d'étages :	3600 pi ²	3600 pi ²	
Coût de remplacement :	101 149 \$	69 480 \$	
Extras :	0 \$	0 \$	

Coût de remplacement total : 170 629 \$
Coût de remplacement arrondi : 171 000 \$



ONGLET F



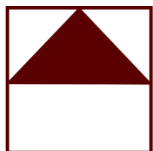
Améliorations d'emplacement

Description	Référence	Quantité	Taux unitaire	Facteur temps	Facteur localisation	Coût de remplacement	Valeur contributive
Portail d'entrée	66-4	180	24,10 \$	1,08	1,20	5 622 \$	1 406 \$
Allées et stationnement asphaltée	66-1	250000	2,48 \$	1,09	1,20	809 325 \$	202 331 \$
Allées et stationnement en gravier	66-1	600000	1,18 \$	1,09	1,20	926 064 \$	231 516 \$
Trottoirs de béton	66-1	2160	6,65 \$	1,09	1,20	18 788 \$	4 697 \$
Clôtures en mailles de chaîne entrée	66-4	340	31,82 \$	1,08	1,20	14 021 \$	3 505 \$
Clôtures en mailles de chaîne aire protégée	66-4	1330	40,51 \$	1,08	1,20	69 826 \$	17 457 \$
Portail de l'aire protégée	66-4	1	2 670,00 \$	1,08	1,20	3 460 \$	865 \$
Balance commerciale	17-55	1	82 537,50 \$	1,25	1,20	123 806 \$	30 952 \$
Blocs de béton soutènement	Fabricant	1240	210,00 \$	1,00	1,15	299 395 \$	74 849 \$
Lampadaires extérieurs	66-1	3	3 825,00 \$	1,09	1,20	15 009 \$	3 752 \$
Mât de drapeau	66-3	1	2 497,50 \$	1,08	1,20	3 237 \$	809 \$
Remise produit réfrigérant et urée	Marché	1	5 000,00 \$	1,00	1,15	5 749 \$	1 437 \$
Fosse septique et champ d'épuration	53-10	1	20 700,00 \$	1,27	1,20	31 547 \$	7 887 \$
Puits artésien	53-10	1	7 900,00 \$	1,27	1,20	12 040 \$	3 010 \$
Aire de pique-nique	66-8	2	2 360,00 \$	1,08	1,20	6 117 \$	1 529 \$
Montant forfaitaire pour tous autres éléments non spécifiés (dalles de béton, filage électrique, signalisation, etc.)						230 000 \$	57 500 \$
Total						2 574 006 \$	643 502 \$



ONGLET G





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)

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



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 réglementation 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

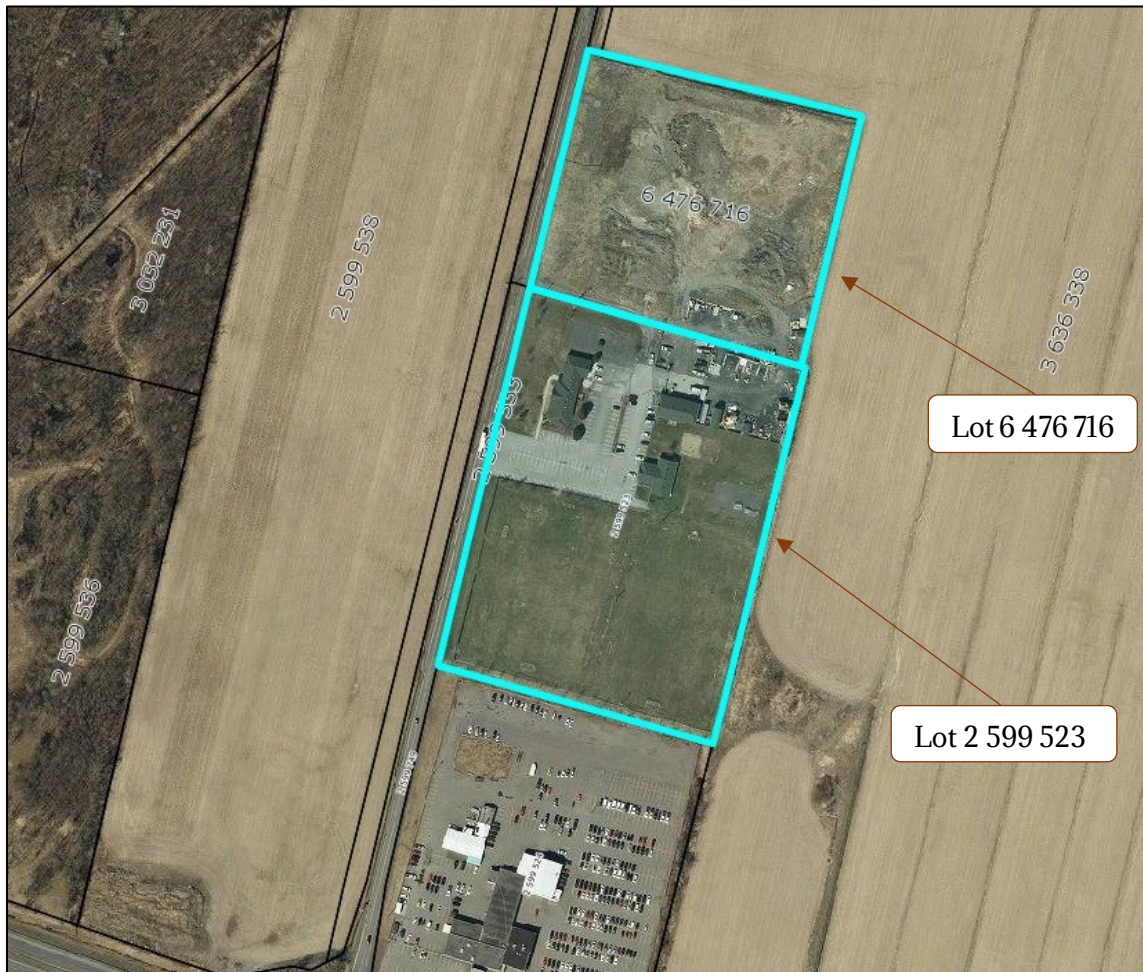


Annexes

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
Cadastré :	du Québec
Circonscription foncière :	Chambly





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 marchande¹

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 défauts, 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 liée 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.

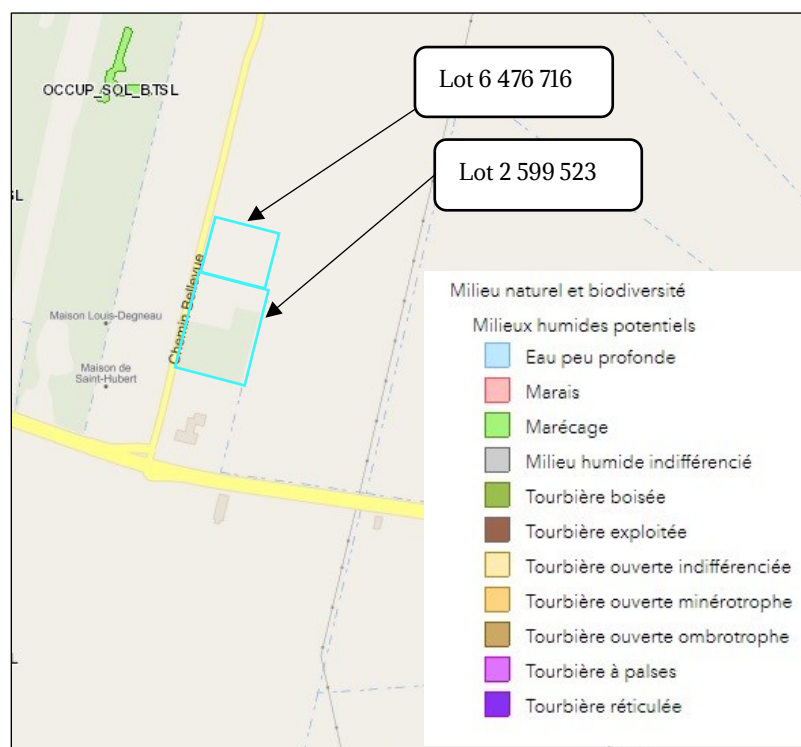
Dans le cadre des présentes, nous prenons pour hypothèse que le terrain est conforme aux exigences de la Loi sur la qualité de l'environnement et son règlement pour l'usage le meilleur et le plus profitable retenu.

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 1^{er} juillet 2020. Les données essentielles se présentent comme suit :

Rôle	2022-2023-2024
Date de référence	1 ^{er} juillet 2020
Lots	2 599 523 – 6 476 716
Matricule	1836-12-2917
Localisation	2555 chemin Bellevue
Superficie terrain	66 869,00 m ²
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'accroître l'efficacité de la production et de l'approvisionnement.

Réglementation

Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

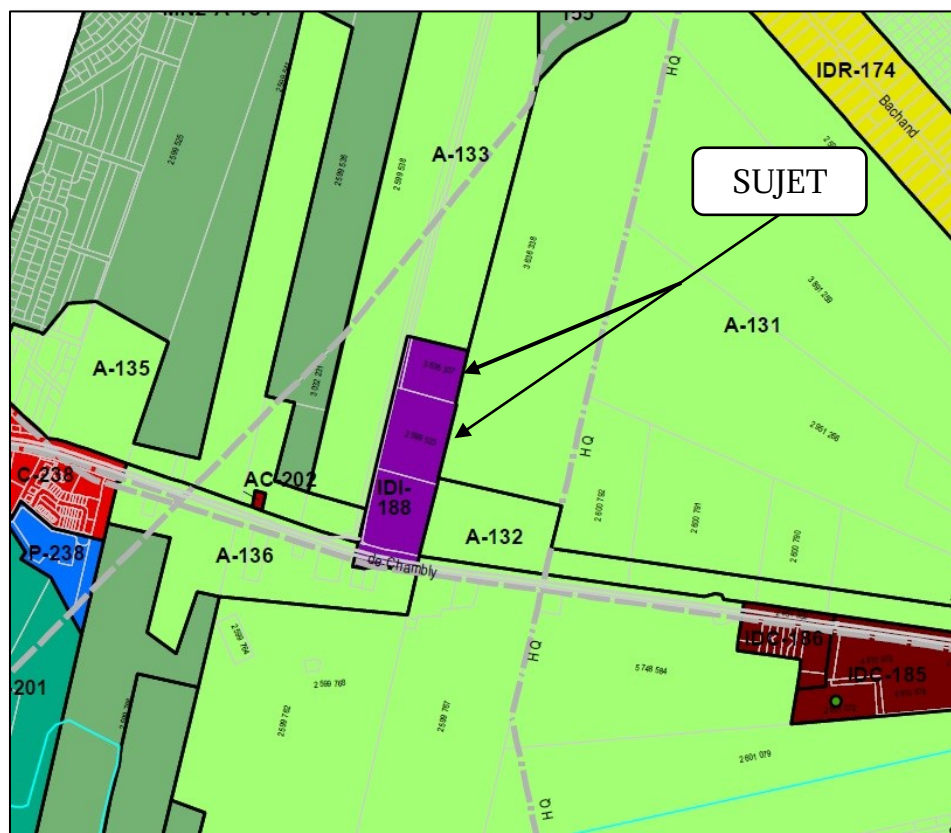
Le terrain sous étude est situé en zone agricole permanente selon la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Cependant, les lots sujets ont fait l'objet d'autorisations pour l'utilisation à des fins autres qu'agricole. En 1981, par ses décisions 021 261 et 037 346, la 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 profitable²

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 substitué 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 résiduels aux terrains peut s'appliquer à une propriété génératrice de revenus lorsque la valeur du bâtiment et des améliorations est connue. Les revenus résiduels 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 (m ²)	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m ²)	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 (m ²)	Prix de vente	Écart en mois	Augmentation en %	Augmentation du prix de vente	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté (\$/m ²)
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.

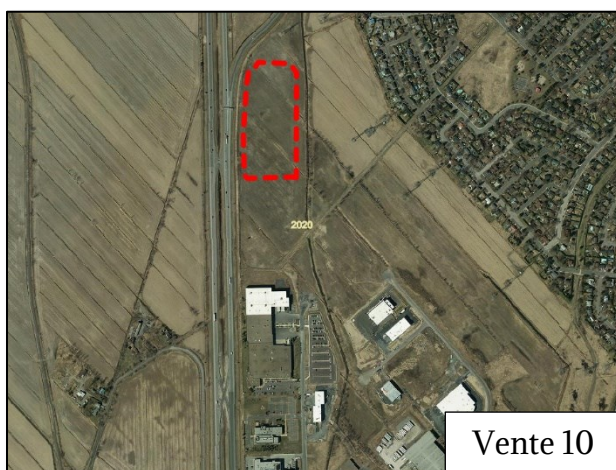


Les ventes 8 (108,39 \$/m²) et 9 (100,75 \$/m²) impliquent deux terrains contigus acquis par une même entreprise. Le site ainsi créé a une superficie totale de 68 216,1 mètres carrés. Ce site situé sur le territoire de Sainte-Catherine s'inscrit dans un secteur industriel et commercial lourd. Il s'agit 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 (m ²)	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté temps (\$/m ²)	Rajustement de localisation	Rajustement de forme	Taux unitaire rajusté (\$/m ²)
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 réglementation 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				
USAGES	Classes d'usages autorisées		1/1							
	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										
STRUCTURE	A-1	culture de cannabis			•					
	Isolée		•	•	•					
	Jumelée									
CONSTRUCTION	Contiguë									
	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)								
MARGES	Superficie de plancher (min./max.)	(m ²)	75/5000	75/5000	75/5000					
	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					
RAPPORTS	Arrière minimale	(m)	8	8	8					
	Bâti / terrain maximum	(%)	30	30						
	Plancher / terrain maximum	(%)								
LOTISSEMENT	Densité brute minimale / nombre de logement par hect:									
	Nombre de logements / bâtiment maximum									
	Superficie minimale	(m ²)	2787(1)	2787(1)						
	Profondeur minimale	(m)	30	30						
	Largeur minimale	(m)	46	46						
DISPOSITIONS SPÉCIALES	Largeur minimale / lot coin de rue	(m)								
	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

Règlement 483-9-U
8 septembre 2020

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'emballage, la transformation et la distribution

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

Règlement 483-11-U
8 février 2021

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

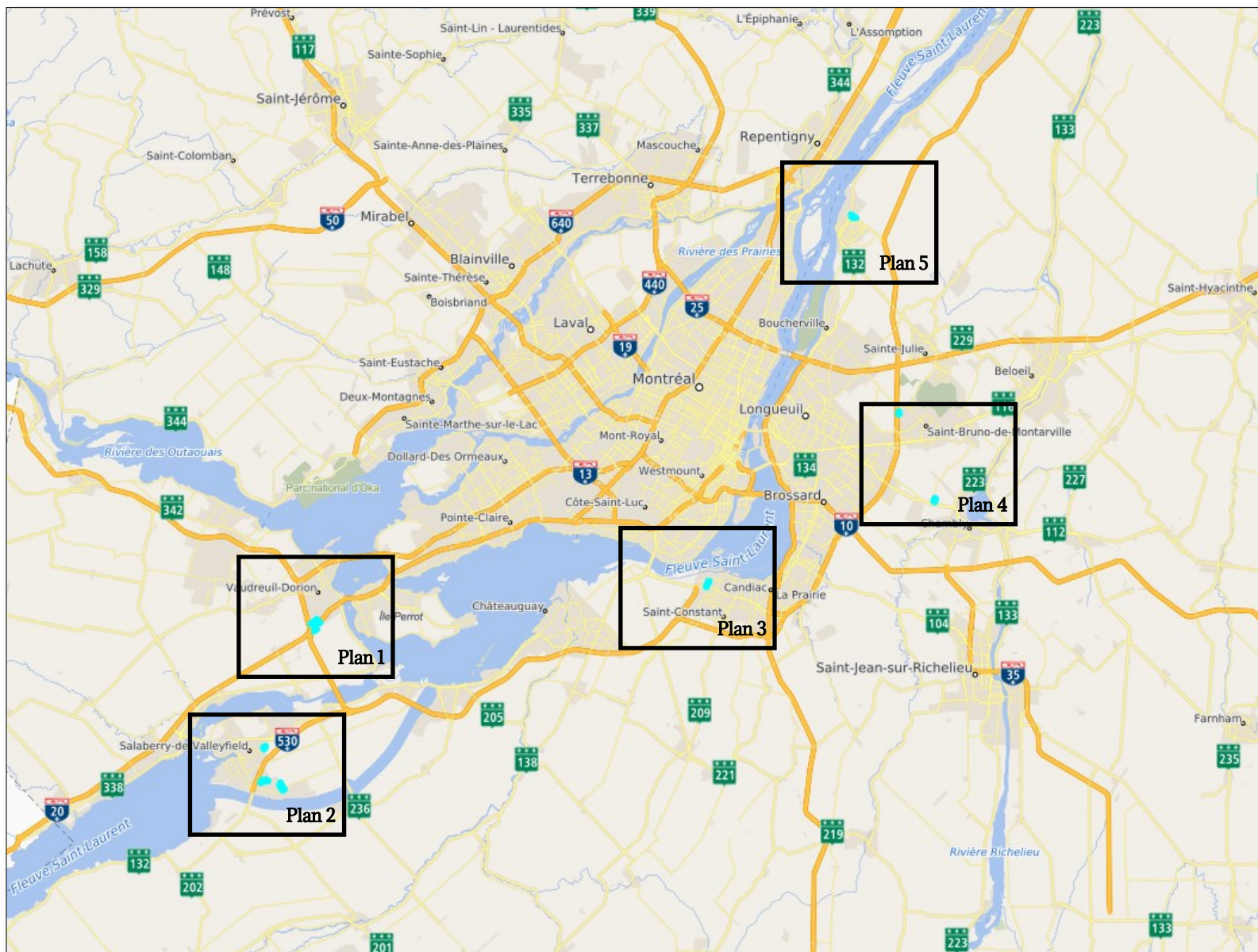


# vente	# pub.	Date notariée	Avant-contrat	Vendeur / Acheteur	Lot	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m²)	Zonage	Localisation Commentaires
1	26 191 375	2021-04-06	2020-11-30	Les immeubles Roxinvest inc. et al. Rep : Robert Fattal et Adrian Abdo Développement 20-30 inc. Rep : Raymond Allard 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 Pietruni	3 666 604 3 666 605	50 813,1	4 948 558 \$	97,39 \$	I2-752	rue Chicoin, 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 Fewes	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

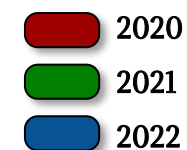




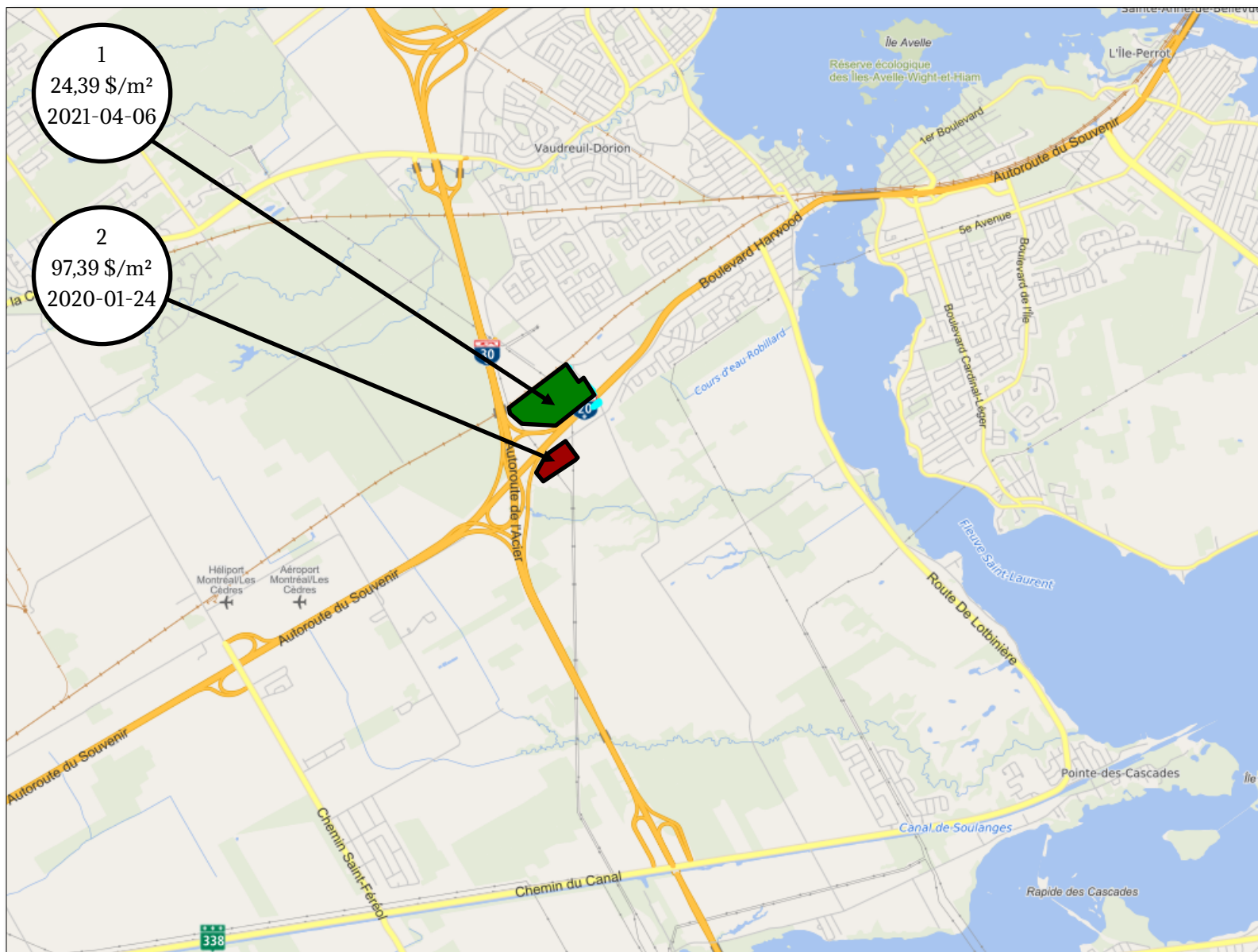
Ventes de terrains

Plan index

Industriel



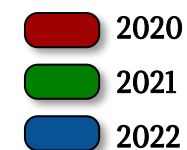
LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé

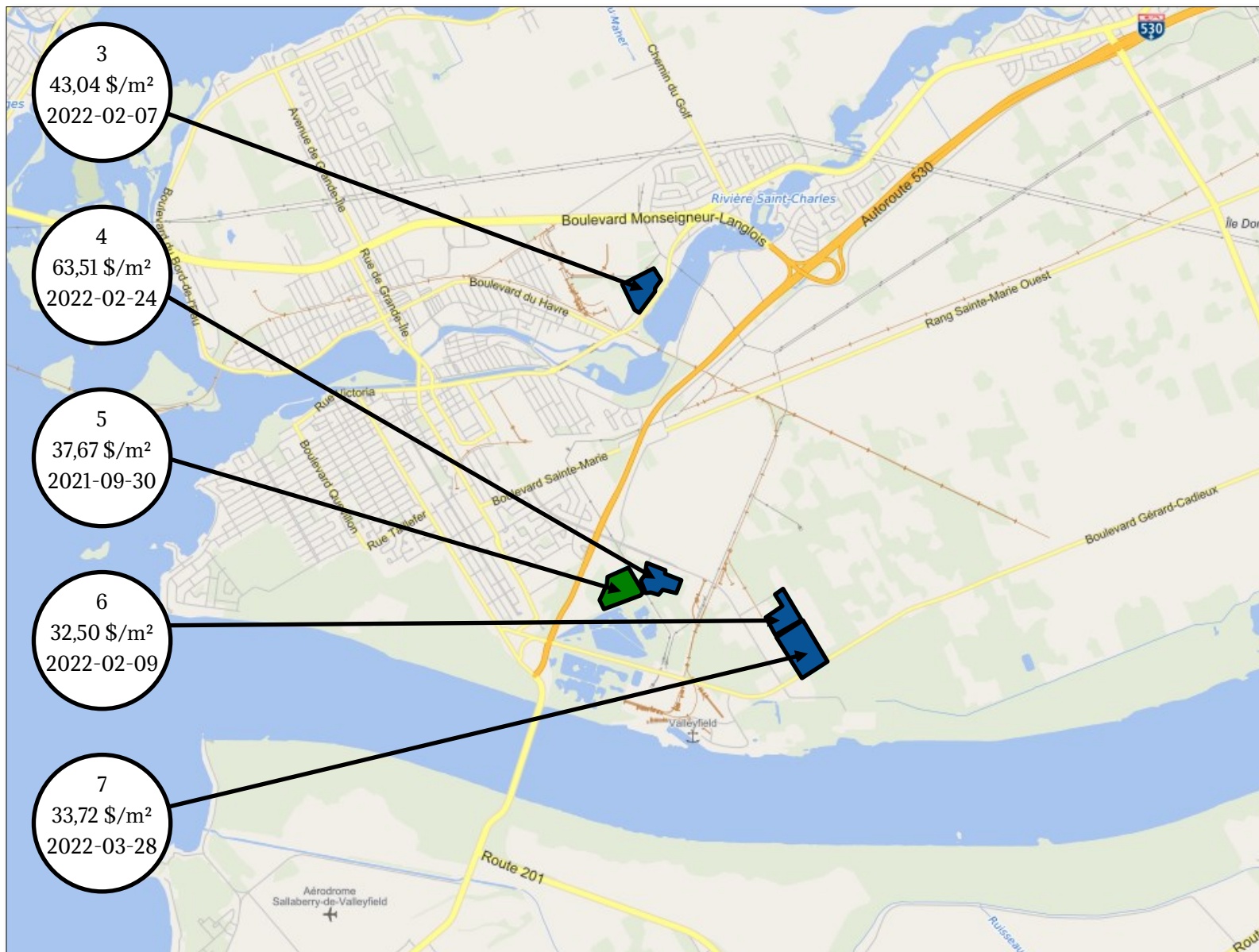


Ventes de terrains

Plan 1
Vaudreuil-Dorion

Industriel

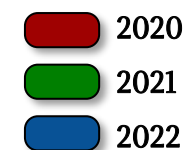


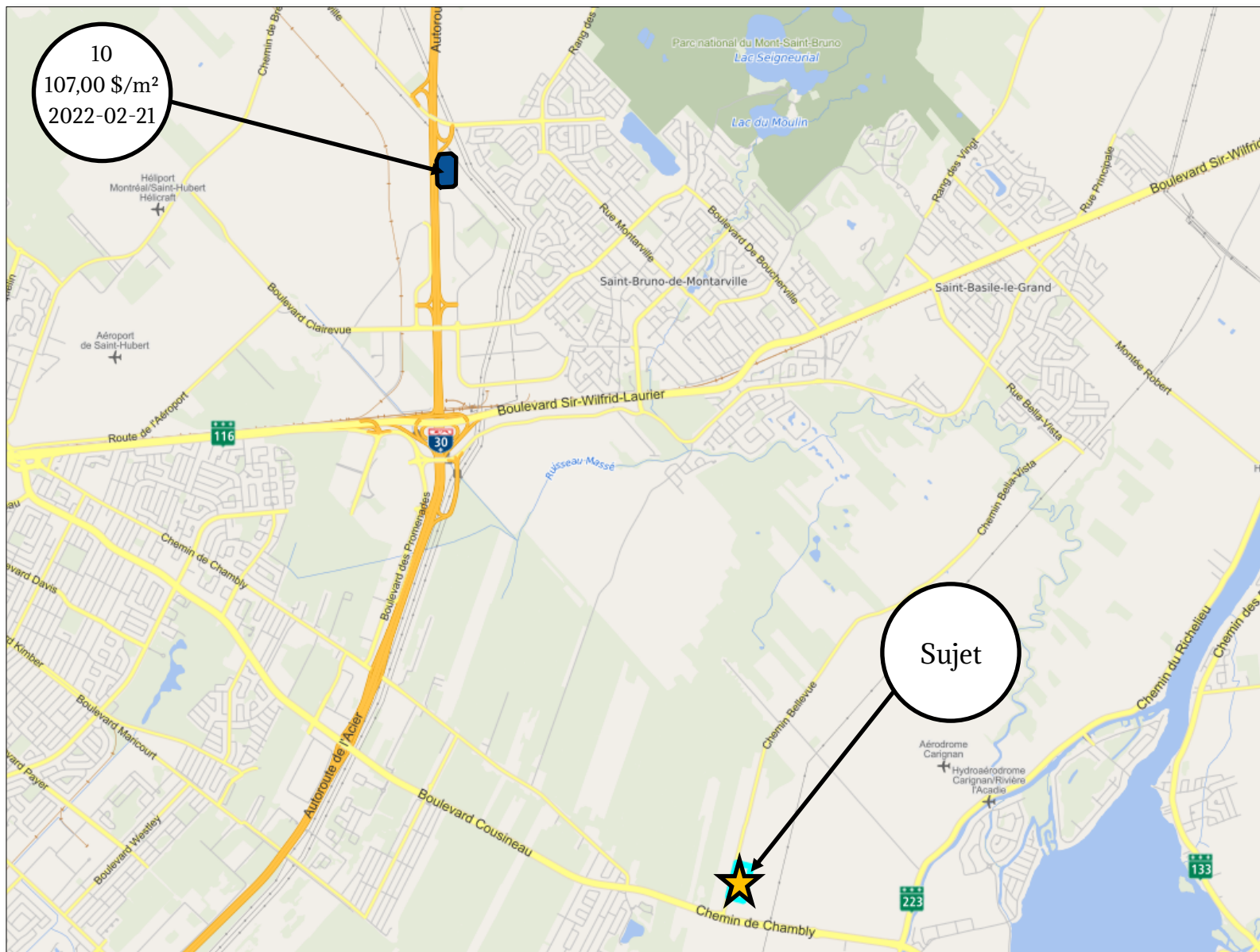


Ventes de terrains

Plan 2
Salaberry-de-Valleyfield

Industriel





Ventes de terrains

Plan 4
Carignan
Saint-Bruno-de-
Montarville

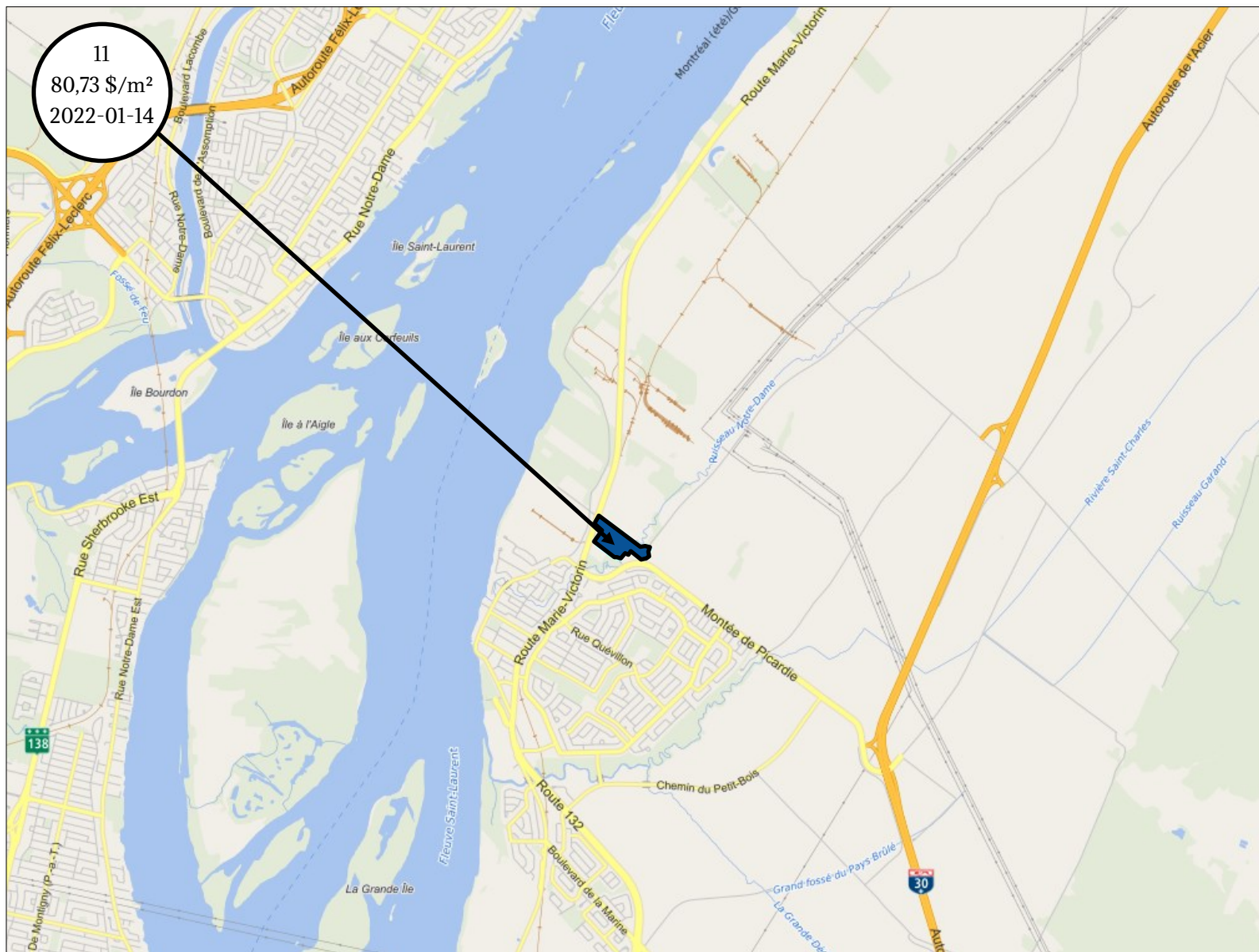
Industriel

★ Sujet

2020
2021
2022



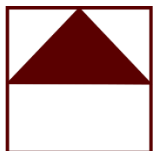
LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé



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)

Annexe C
Frais estimés de la relocalisation des
infrastructures

MAÎTRE DE L'OUVRAGE
Eurovia Québec CSP inc.
A/S Laurence Zali
1550 rue Ampère, bureau 200
Boucherville, Qc, J4B 7L4
PRÉPARÉ PAR
Yannick Badeau, Daniel St-Jean

PROJET	NO. PROJET
BUREAUX EUROVIA - CARIGNAN 2555 CHEMIN. BELLEVUE, CARIGNAN, QC J3L 6G8	2022-001
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

UNIFORMAT II SOMMAIRE DES COÛTS POUR LE BÂTIMENT		SUPERFICIE BRUTE DE PLANCHER (SB) :				10 800	pi²	
		RATIO	ÉLÉMENTS			COÛT par	% COÛT	
		Qté/SB	Qté	U.M.	P.U.	Total	UNITÉ SB	DIRECT
GROUPE D'ÉLÉMENTS-NIVEAU 1-3								
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 été 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		RATIO	ÉLÉMENTS				COÛT par	% COÛT
		Qté/SNE	Qté	U.M.	P.U.	Total	UNITÉ SNE	DIRECT
G	AMÉNAGEMENT D' EMBLEMENT	-	-	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%

MAÎTRE DE L'OUVRAGE
Eurovia Québec CSP inc.
A/S Laurence Zali
1550 rue Ampère, bureau 200
Boucherville, Qc, J4B 7L4
PRÉPARÉ PAR
Yannick Badeau, Daniel St-Jean

PROJET	NO. PROJET
GARAGE EUROVIA - CARIGNAN	2022-001
2555 CHEMIN. BELLEVUE, CARIGNAN, QC J3L 6G8	
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
A INFRASTRUCTURE						667 815,84 \$	41,66
A10 Fondations						398 238,38 \$	24,84
A1010	Fondations standard	0,827	13 260	pi² au sol	26,61	352 893,77 \$	22,01
A1020	Fondations spéciales	-	-	pi² au sol	-	- \$	-
A1030	Dalle inférieure	0,803	12 876	pi² au sol	3,52	45 344,61 \$	2,83
A20 Construction du sous-sol						269 577,46 \$	16,82
A2010	Excavation du sous-sol	4,776	76 560	pi³ excavation	3,52	269 577,46 \$	16,82
A2020	Murs du sous-sol	-	-	pi² mur	-	- \$	-
B SUPERSTRUCTURE ET ENVELOPPE						763 536,19 \$	47,63
B10 Superstructure						290 676,58 \$	18,13
B1010	Construction de plancher	0,168	2 700	pi² plancher	27,88	75 278,81 \$	4,70
B1020	Construction de toiture	0,796	12 760	pi² toiture	16,88	215 397,77 \$	13,44
B20 Enveloppe extérieure						353 194,19 \$	22,03
B2010	Murs extérieurs	0,897	14 384	pi² mur	18,99	273 080,80 \$	17,04
B2020	Fenêtres extérieures	0,006	90	pi² fenêtres	90,15	8 113,38 \$	0,51
B2030	Portes extérieures	0,001	15	Nb portes	4 800,00	72 000,00 \$	4,49
B30 Toit						119 665,43 \$	7,47
B3010	Couverture	0,803	12 876	pi² toiture	9,29	119 665,43 \$	7,47
B3020	Ouvertures de toit	-	-	pi² ouverture	-	- \$	-
C AMENAGEMENT INTERIEUR						215 808,55 \$	13,46
C10 Construction intérieure						116 734,94 \$	7,28
C1010	Cloisons	0,453	7 256	pi² cloison	9,29	67 434,94 \$	4,21
C1020	Portes intérieures	0,001	17	Nb portes	1 852,94	31 500,00 \$	1,97
C1030	Accessoires intégrés	0,000	1	pi² plancher	17 800,00	17 800,00 \$	1,11
C20 Escaliers						20 000,00 \$	1,25
C2010	Construction d'escaliers	0,000	2	Nb marche	10 000,00	20 000,00 \$	1,25
C2020	Finitions d'escaliers	-	-	Nb marche	-	- \$	-
C30 Finitions intérieures						79 073,61 \$	4,93
C3010	Finitions de murs	1,160	18 600	pi² mur	1,65	30 669,14 \$	1,91
C3020	Finitions de planchers	0,936	15 000	pi² plancher	1,83	27 493,68 \$	1,72
C3030	Finitions de plafonds	0,936	15 000	pi² plafond	1,39	20 910,78 \$	1,30
D SERVICES * (Évalué en % des travaux. Voir ingénieurs)						380 000,00 \$	23,71
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
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
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
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
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
E10 Équipement						91 000,00 \$	5,68
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
E1090	Autres équipements	-	-	pi² plancher	-	- \$	-
E20 Ameublement et décoration						9 545,45 \$	0,60
E2010	Ameublement et décoration fixes	0,000	1	pi² plancher	4 545,45	4 545,45 \$	0,28
E2020	Ameublement et décoration mobiles	0,000	1	pi² plancher	5 000,00	5 000,00 \$	0,31
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
Z10 CONTINGENCES DE DESIGN ET INFLATION:					20,00%	425 541,21 \$	26,55
COÛT DIRECT POUR LE BÂTIMENT:						2 553 247,25 \$	159,28
Z20 FRAIS GÉNÉRAUX, ADMINISTRATION ET PROFIT					13,00%	331 922,14 \$	20,71
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
Z30 CONDITION DE MISE EN ŒUVRE					3,50%	100 980,93 \$	6,30
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
Z40 CONTINGENCES DE CONSTRUCTION:					5,00%	149 307,52 \$	9,31
COÛT DU BÂTIMENT avant taxes						3 135 457,84 \$	195,60
Z50 TAXES					14,975%	469 534,81 \$	29,29
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

N.B. Sans ingénieur au dossier, les travaux d'ingénierie ont été 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		RATIO	ÉLÉMENTS				COÛT par	% COÛT
		Qté/SNE	Qté	U.M.	P.U.	Total	UNITÉ SNE	DIRECT
G	AMÉNAGEMENT D' EMBLEMENT	-	-	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 CHAUSSEE				
*	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 CHAUSSEE (*)				
(*)	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 CHAUSSEE (*) (*)				
***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 \$

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