

LB Évaluation

Expert - Évaluateur agréé

Rapport d'évaluation

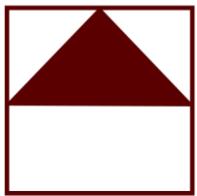
Valeur marchande – Acquisition



**Terrain considéré vacant, Grande-Allée, Brossard
Lot 2 701 878**

Date d'évaluation
20 septembre 2024

N/D : LBT-24-1508



LB Évaluation

Expert - Évaluateur agréé

Repentigny, le 23 septembre 2024

Me Isabelle Grenier
Directrice
Direction des services juridiques
Ville de Brossard
2001, boulevard de Rome
Brossard QC J4W 3K5

Rapport d'évaluation – Juste valeur marchande – Acquisition
Terrain considéré vacant, Grande-Allée, Brossard
Lot 2 701 878
N/D: LBT-24-1508

Maître,

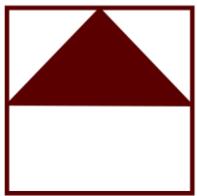
Pour faire suite au mandat que vous nous avez confié, nous avons procédé à l'estimation de la juste valeur marchande du lot 2 701 878 du Cadastre du Québec, et ce, aux fins d'acquisition de gré à gré par la Ville de Brossard.

Pour ce faire, nous avons procédé à la visite de la propriété à partir du chemin public, pris des photographies, consulté le plan de cadastre et le rôle d'évaluation, consulté la réglementation de zonage, recherché des ventes comparables et procédé à leur analyse, et ce, pour estimer la juste valeur marchande.

Suite à notre analyse, nous sommes d'avis que la juste valeur marchande en date du 20 septembre 2024 est de :

16 400 000 \$
(SEIZE MILLIONS QUATRE CENT MILLE DOLLARS)

Notre conclusion de valeur considère que le terrain est prêt à construire selon l'usage le meilleur et le plus profitable retenu.



LB Évaluation

Expert - Évaluateur agréé

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	6
Identification de l'immeuble à l'étude	7
Localisation	7
Désignation cadastrale	7
Plan de cadastre	8
But et fin de l'évaluation	9
Date d'évaluation	9
Date de visite des lieux	9
Définition de la valeur marchande	9
Droits évalués	10
Étendue du travail pour la collecte, la vérification, l'analyse et la présentation des données	10
Réserves et hypothèses de base	11
Propriété à l'étude	13
Titre de propriété	13
Servitudes	13
Topographie	14
Géomorphologie	14
Environnement	14
Milieux humides	15
Rôle d'évaluation	15
Secteur	16
Infrastructures et services	17
Règlementation	18
Plan d'urbanisme	18
Zonage	18
Règlement de contrôle intérimaire (RCI)	19
Usage le meilleur et le plus profitable	20
Méthode d'évaluation	22
Analyse du marché	23
Taux unitaire applicable	27
Estimation de la valeur marchande	27
Conclusion	28
Attestation de l'évaluateur	29



Annexes

Grille de normes et usages et extrait règlement de zonage.....	A
Tableau et plan des ventes	B
Tableau de ventes – croissance des valeurs	C
Qualifications de l'évaluateur	D



Vue aérienne

Source : Gouvernement du Québec, VGO, nos annotations



Identification de l'immeuble à l'étude



Coin des boulevards Chevrier et Grande-Allée

Localisation

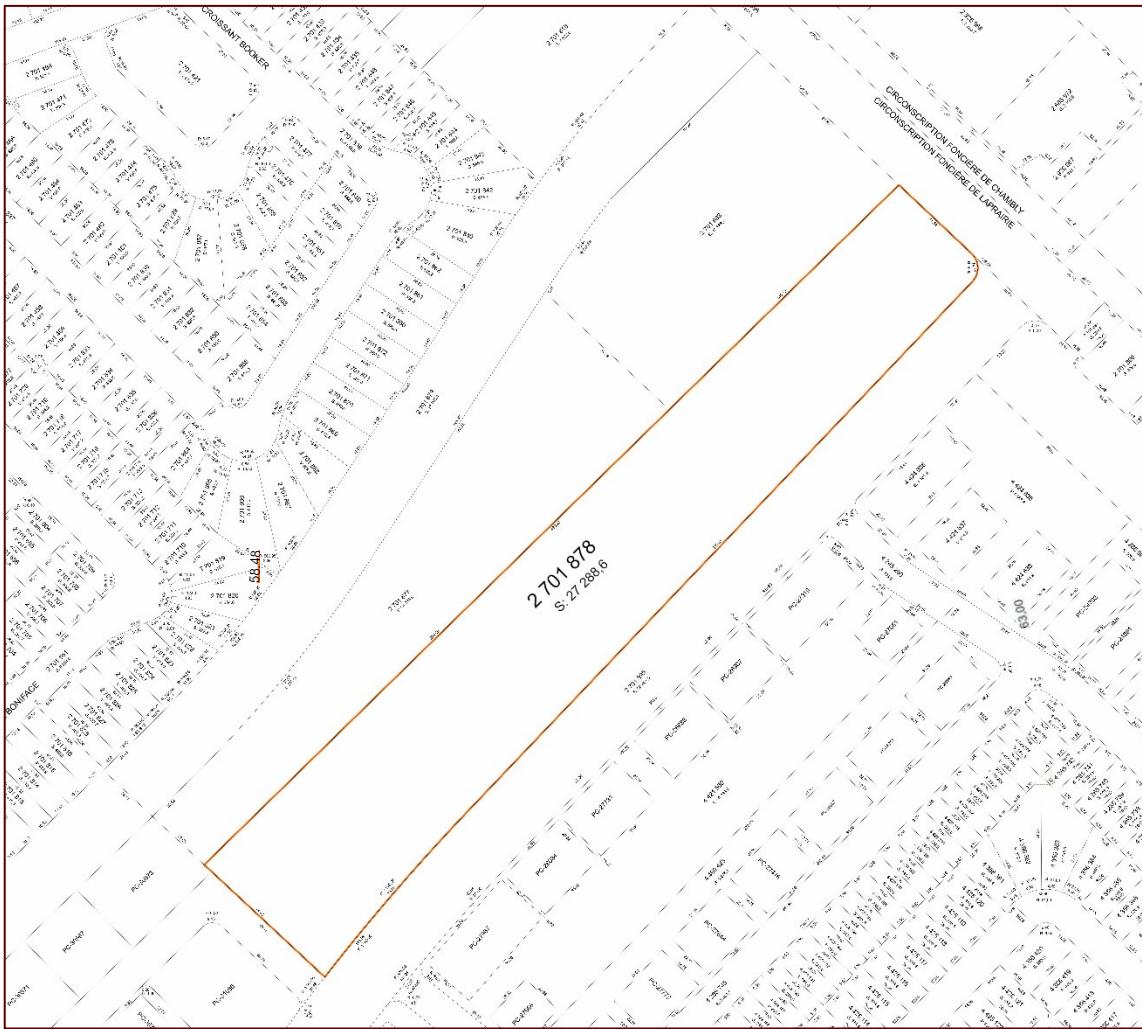
Boulevards : Grande-Allée et Chevrier
Ville : Brossard
Province : Québec

Désignation cadastrale

Numéro de lot : 2 701 878
Cadastre : du Québec
Circonscription foncière : Laprairie



Plan de cadastre



Source : Gouvernement du Québec



But et fin de l'évaluation

Le but de la présente étude est d'estimer la juste valeur marchande du lot 2 701 878 du Cadastre du Québec, et ce, aux fins d'acquisition de gré à gré par la Ville de Brossard.

Date d'évaluation

La date d'évaluation correspond à celle où nous avons complété notre analyse, soit le 20 septembre 2024.

Date de visite des lieux

La visite des lieux a été effectuée le 24 mai 2024 à partir du chemin public par Monsieur Patrick Laniel, évaluateur agréé.

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 II



Droits évalués

Les droits de propriété évalués est la propriété absolue, c'est-à-dire l'usus, le fructus, l'abusus 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 du terrain à l'étude a été effectuée à partir du chemin public ainsi que la consultation de vues satellites, ce qui a permis de constater leur état et leurs caractéristiques physiques et de voir dans quel environnement elles évoluent ;

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 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, 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 juste valeur marchande.



Réserve et hypothèses de base

1. C'est à la demande de Me Isabelle Grenier, représentante autorisée de la Ville de Brossard, que j'ai préparé le présent rapport d'évaluation qui ne doit être utilisé que dans le but précis indiqué au rapport.

L'utilisation de ce rapport à d'autres fins risque d'en invalider les conclusions et constitue un usage interdit. La reproduction partielle de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le client n'est possible qu'avec mon autorisation et celle du client.

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

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

3. La date de l'évaluation apparaissant dans ce rapport est la date à laquelle j'ai apprécié les conditions du marché. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps à cause de la présence de différents facteurs, la valeur exprimée dans ce rapport ne peut être utilisée pour estimer la valeur à une autre date qu'à la date de l'évaluation, sauf s'il s'agit d'une mise à jour n'entraînant pas de modification de la valeur.

4. Le présent rapport ne peut constituer une garantie d'ordre juridique. C'est pourquoi, dans le présent rapport, les hypothèses suivantes n'ont pas fait l'objet d'une vérification, à moins d'indication contraire, mais sont présumées exactes, à savoir:

- a) que la désignation cadastrale obtenue à partir du certificat de localisation est exacte;
- b) que le titre de propriété est valide et a une valeur marchande exprimée en dollars canadiens;
- c) que l'utilisation actuelle de l'immeuble évalué est conforme à la loi et pourra être continuée par tout acquéreur éventuel, sauf mention à l'effet contraire;
- d) qu'il n'existe pas d'autres charges, empiétements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.



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

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

7. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, je n'ai pas été informé de la présence dans la propriété évaluée ou à proximité, ni découvert pendant l'inspection, de substances contaminantes. Il faut savoir que la présence de substances contaminantes dans la propriété évaluée ou dans son voisinage est susceptible d'entraîner une perte de valeur de la propriété. La détection de ces agents contaminants n'est pas de mon ressort mais de spécialistes en la matière. Je décline toute responsabilité reliée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.

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

Puisque la valeur du bien évalué peut être diminuée s'il n'est pas utilisé conformément à la réglementation gouvernementale, il peut s'avérer nécessaire de procéder à des vérifications plus poussées pour vérifier cette conformité.

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

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

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



Propriété à l'étude

La propriété à l'étude est un terrain actuellement occupé par l'entreprise Déco Jardin spécialisée dans les matériaux paysagers à l'intersection de la Grande-Allée et du boulevard Chevrier sur le territoire de la ville de Brossard aux limites de la ville voisine de Longueuil. Ce terrain possède également une façade sur la rue Charpentier.

Plus spécifiquement, on retrouve sur le lot sous analyse de l'entreposage de matériaux en vrac, un stationnement et deux entrées charretières l'une donnant sur le boulevard Chevrier et l'autre sur le boulevard Grande-Allée. De la pelouse, des arbres, arbustes et pierres décoratives ainsi qu'une butte végétalisée faisant office d'écran sont présents sur une partie du terrain le long du boulevard Chevrier afin de réduire la vue les l'entreposage des matériaux.

La superficie du lot 2 701 878 totalise 27 288,6 mètres carrés et est de forme quasi rectangulaire tel que montré précédemment au plan de cadastre.

Le terrain a la particularité d'avoir une façade d'environ 440 mètres sur le boulevard Chevrier ce qui offre un potentiel de développement intéressant.

Titre de propriété

Le terrain à l'étude dans son ensemble est détenu par la compagnie 9444-8743 Québec Inc. représentée par Monsieur Jean-Marc Lacroix pour l'avoir acquis en vertu d'un acte de vente publié le 28 juillet 2021 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laprairie sous le numéro 26 545 310.

Servitudes

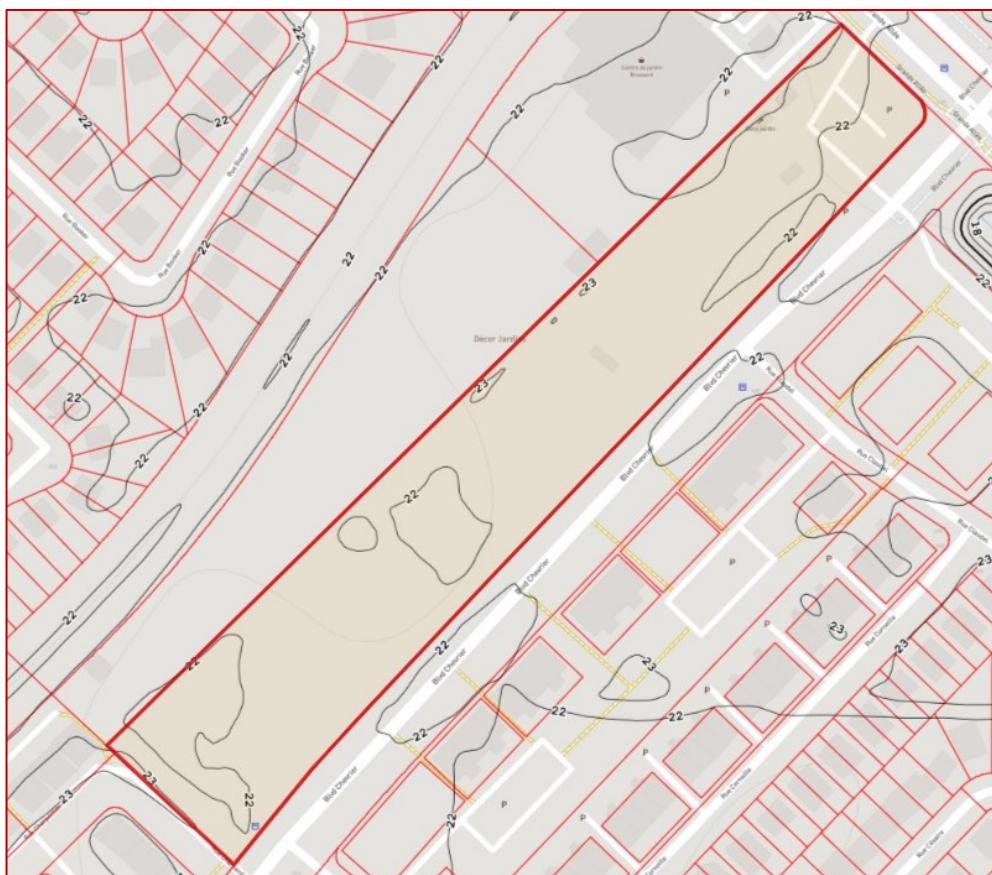
Tel que mentionné au titre de propriété, l'immeuble est sujet à toutes servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, y attachées.

Aucune servitude n'a été inscrite concernant le lot sous étude postérieurement au titre de propriété ci-haut cité.



Topographie

Le terrain sous analyse dans son ensemble présente une topographie généralement plane et de niveau avec les lots avoisinants. Selon les courbes de niveaux de la carte ci-après, l'altitude se situe autour de 22 et 23 mètres à l'intérieur du site sous étude.



Source : Gouvernement du Québec, Info-Sols

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 être utilisé selon son usage le meilleur et le plus profitable sans aménagement particulier.

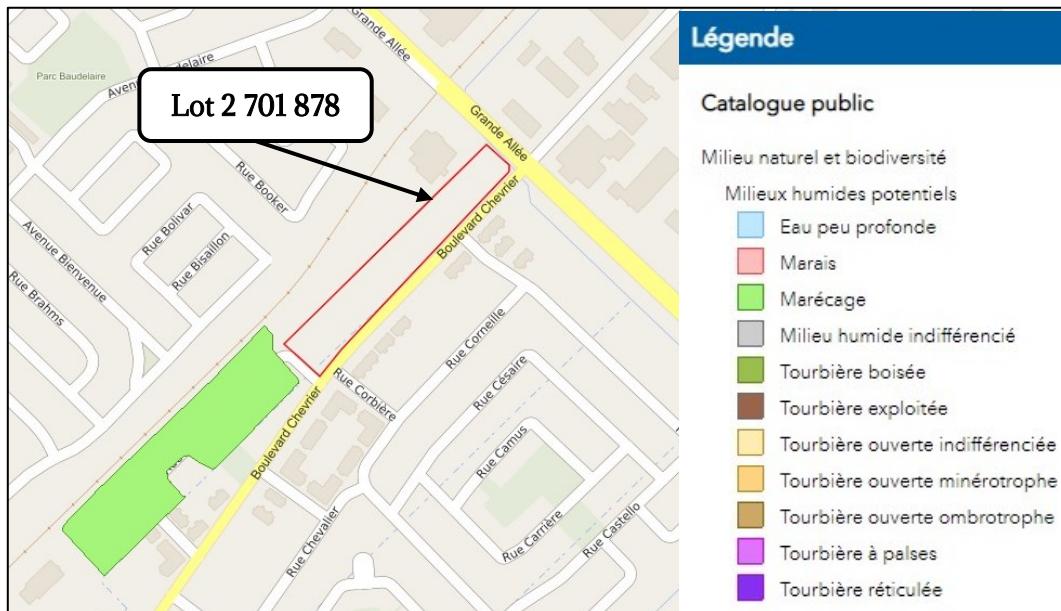
Environnement

Aucune étude environnementale n'a été portée à notre attention. 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.



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 présent sur le terrain sous étude.



Source : Gouvernement du Québec, nos annotations

Rôle d'évaluation

Le lot 2 701 878 est identifié sous un numéro de matricule au rôle d'évaluation foncière de la ville de Brossard. Il s'agit d'un rôle triennal 2022-2023-2024 et la date de référence est le 1^{er} juillet 2020. En voici les données essentielles.

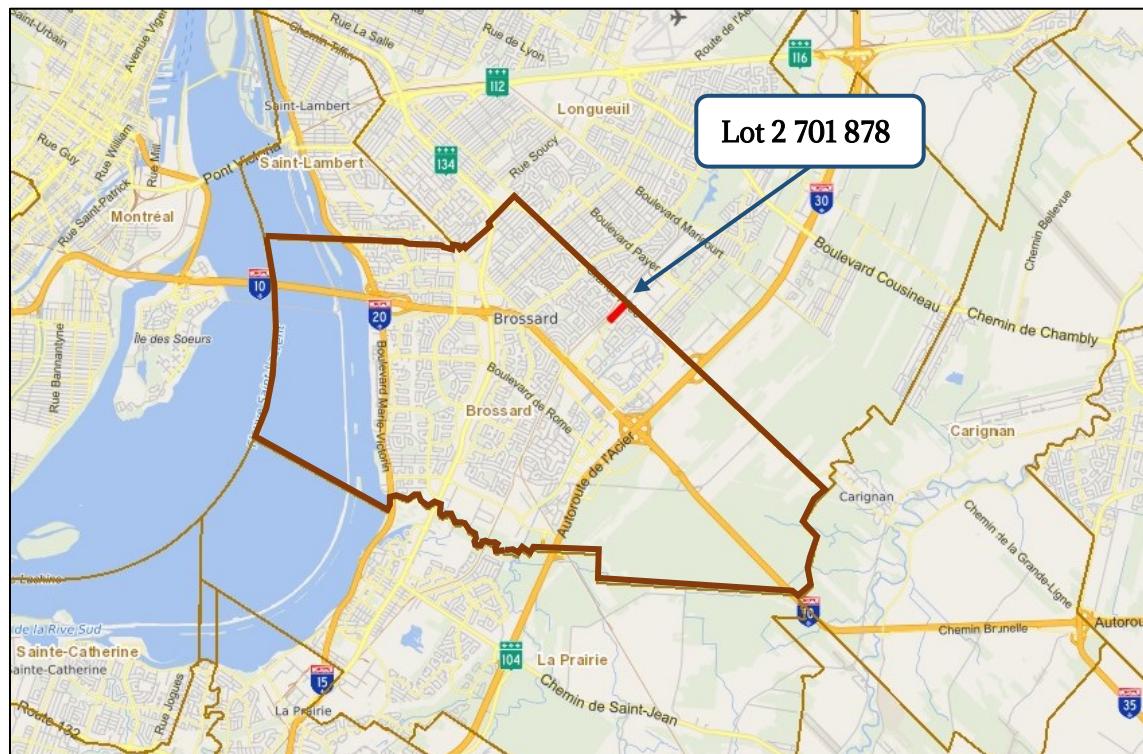
Lot	2 701 878
Matricule	1036-01-2311
Localisation	6405 Grande-Allée
Superficie terrain	27 288,6 m ²
Valeur terrain	1 584 700 \$
Valeur bâtiment	117 900 \$
Valeur immeuble	1 702 600 \$

La valeur inscrite au rôle pour le terrain représente donc une conséquence unitaire d'approximativement 58,07 \$ le mètre carré.



Secteur

Le terrain à l'étude est situé sur le territoire de la Ville de Brossard de l'Agglomération de Longueuil dans la région administrative de la Montérégie. Cette ville fait également partie de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Selon le décret de population pour 2024 et les données du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Brossard compte en 2024, une population de 95 066 habitants répartis sur un territoire terrestre de 45,06 kilomètres carrés. La ville de Brossard est entourée des villes de Saint-Lambert, Longueuil, Carignan et La Prairie de même que du fleuve Saint-Laurent.



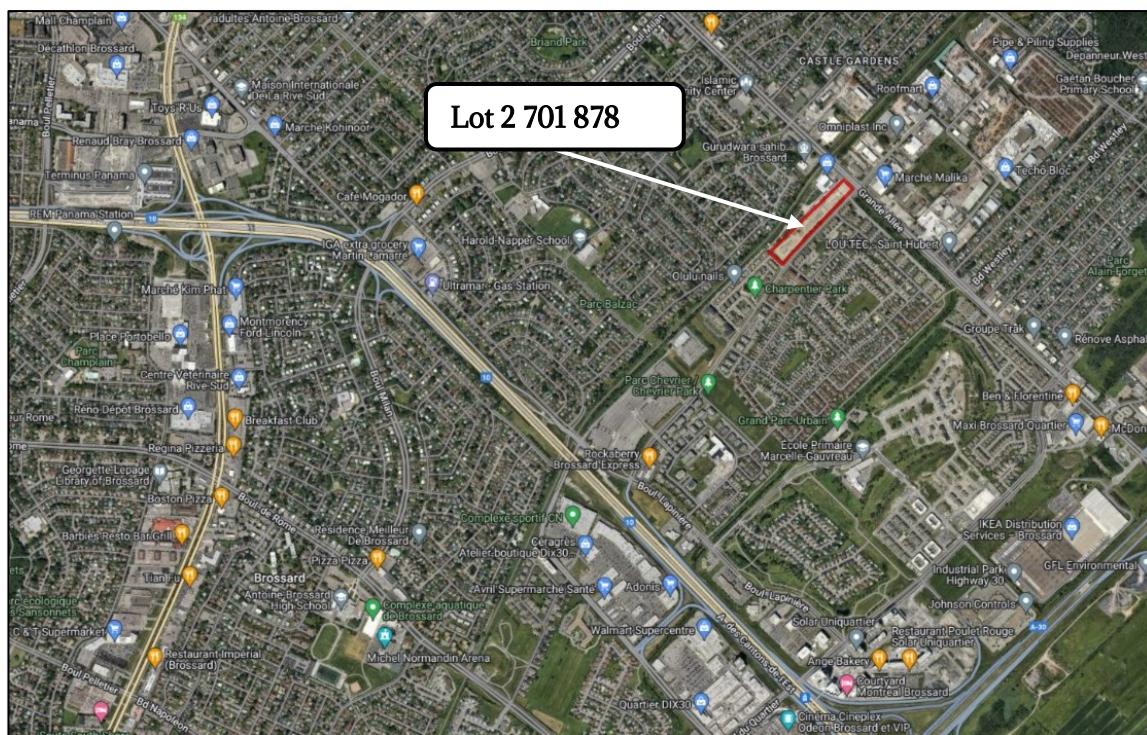
Source : Gouvernement du Québec, nos annotations

La ville de Brossard bénéficie d'infrastructures de transport qui permet un accès facile à son territoire. On compte les autoroutes 10, 15, 20 et 30 ainsi que la route 134. Cette dernière aussi nommée boulevard Taschereau qui traverse la ville dans un axe est-ouest est connue pour ses nombreux commerces et centres commerciaux. La ville est localisée à proximité du pont Samuel-De Champlain qui permet de rejoindre l'île de Montréal. De plus, la ville accueille depuis peu trois stations du Réseau express métropolitain (REM) qui consiste à un nouveau réseau de transport collectif de trains légers automatisés qui mènent à la gare centrale de Montréal. Le transport en commun est également assuré par le réseau de transport de Longueuil (RTL).



La propriété à l'étude se trouve dans le secteur centre-est de la ville de Brossard à la limite de la ville voisine de Longueuil arrondissement de Saint-Hubert, à l'est de l'autoroute 10 et au nord de l'autoroute 30. Le secteur est composé principalement de propriétés commerciales le long de la Grande-Allée et de propriétés résidentielles multifamiliales de type copropriété divisée de construction récente (2000 et +) sur le boulevard Chevrier et la rue Charpentier à l'extrême ouest du terrain. La densité dans ce secteur au niveau des propriétés multifamiliales construites est de l'ordre de 100 logements à l'hectare.

Le quartier immédiat est partiellement inclus dans un secteur sensible au bruit ferroviaire avec sa voie ferrée située un peu au nord de la parcelle sous analyse. Notons que les propriétés situées de l'autre côté de la Grande-Allée soit celles localisées du côté de Saint-Hubert sont pour leur part, incluses dans un secteur industriel de cet arrondissement. De plus, le lot sujet se trouve au nord du secteur commercial d'envergure connu du Quartier DIX30 et donc à approximativement à 2 kilomètres de la nouvelle station du Quartier du REM.



Source : Google Maps, nos annotations

Infrastructures et services

Les réseaux d'aqueduc et d'égout municipal sont présents dans l'emprise des rues limitrophes à la propriété sous étude. Quant aux services d'électricité et de télécommunication filaire, ils sont présents dans le secteur sous analyse.



Règlementation

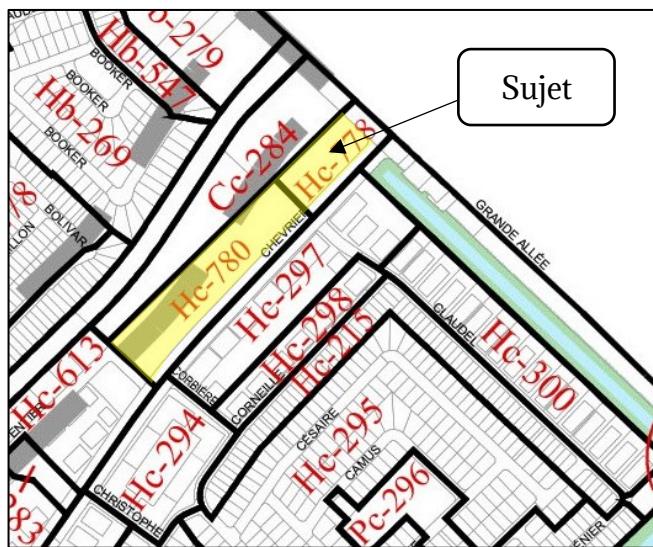
Plan d'urbanisme

En vertu du règlement REG-360, ayant trait au plan d'urbanisme, le secteur du terrain à l'étude est voué à un redéveloppement à des fins résidentielles.

Zonage

En vertu du règlement de zonage REG-362, entré en vigueur le 20 janvier 2017, le terrain à l'étude est situé dans la zone Cc-284. Dans cette zone, seul l'usage Public pour parcs et utilités publiques sont permis en plus de l'usage spécifiquement permis C11-14-02 pour Centre de jardin ou vente au détail d'articles ou accessoires d'aménagement paysager et des usages conditionnels permis de type Habitation multifamiliale, collective et mixte.

Cependant, la zone Cc-284 serait modifiée en vertu du règlement de zonage 362-42 qui a été adopté par le Conseil municipal le 2 juillet 2024. Il est à noter que ce règlement n'est pas en vigueur en date des présentes, n'ayant pas encore obtenu le CA de l'Agglomération de Longueuil. En vertu de l'amendement, le lot sous étude sera dans les zones Hc-778 et Hc-780. Dans ces zones sont permis des usages habitation de type multifamiliale et collective de 4 à 32 logements (densité 60 log/ha), éducation (excluant cégep et université) et parcs et utilités publiques. L'extrait du plan de zonage inclut les modifications proposées par le règlement 362-42.



Selon l'article 88 du règlement de zonage en vigueur, le nombre minimal de logements à prévoir pour le lot 2 701 878 est établi à 112 logements. Cependant, un règlement de contrôle intérimaire, le REG-463 affectant le terrain sujet est présentement en vigueur, mais sera abrogé dès l'entrée en vigueur du règlement 362-42.

Règlement de contrôle intérimaire (RCI)

En vertu du règlement de contrôle intérimaire REG-463 adopté en mars 2023 visant à interdire certaines activités et limitant la densité constructible, le site sous étude est situé à l'intérieur du territoire assujetti à ce RCI. Tant que celui-ci sera en vigueur, les activités suivantes sont interdites :

1. Les nouvelles constructions du groupe Habitation (H) et les travaux d'agrandissement de telles constructions;
2. L'étude de toutes demandes d'approbation de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en lien avec un projet visant la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment interdit en vertu du présent règlement.

Certaines activités sont non assujetties aux interdictions ci-haut mentionnées, dont entre autres la possibilité d'un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment du groupe Habitation (H) en regard des logements destinés à accueillir des logements sociaux ou communautaires autorisés aux termes d'un programme de la Société d'habitation du Québec ou d'une entente conclue aux termes du Programme d'habitation abordable Québec ou d'un autre programme de subvention.

Tel que mentionné ci-haut, le RCI REG-463 sera abrogé dès l'entrée en vigueur du règlement 362-42, soit lors de la délivrance du CA de l'Agglomération.



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'immeuble à l'étude évolue dans un environnement mixte où l'on retrouve des propriétés résidentielles, commerciales et industrielles. Les propriétés sur la Grande-Allée sont davantage commerciales tandis que celles du boulevard Chevrier et de la rue Charpentier sont de type multifamilial de 2 à 3 étages. Au niveau résidentiel, la densité pour le multirésidentiel existant est de l'ordre de 100 logements à l'hectare dans ce secteur.

La réglementation de zonage en vigueur permet la construction de bâtiments résidentiels de type publique ou habitation multifamiliale, collective ou mixte avec un usage spécifique permis pour centre de jardin. Cependant, aucune nouvelle construction sauf exception pour la construction de logements communautaires ou sociaux ne peut voir le jour pour le moment compte tenu de la présence d'un RCI. Par contre, le règlement de contrôle intérimaire sera abrogé dès l'entrée en vigueur du règlement 362-42 qui a été adopté par le Conseil municipal le 2 juillet 2024. Par ailleurs, selon la réglementation de zonage projetée, la construction résidentielle de type multifamiliale sera autorisé (4-32 logements) avec une densité de 60 logements à l'hectare.

Il existe actuellement une pénurie de logements où la demande liée entre autres par la hausse de l'immigration surpassé l'offre. Par ailleurs, la disponibilité de terrain vacant pour bâtir des logements en plus forte densité est limitée. Il existe donc une demande significative pour un terrain comme celui à l'étude en vue de réaliser un projet résidentiel.

²

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



En fonction de ces éléments, nous sommes d'avis que l'usage le meilleur et le plus profitable de la propriété à l'étude est un terrain vacant en attente d'un développement résidentiel de type multifamilial avec une densité de 60 logements à l'hectare, tel qu'il sera autorisé selon la réglementation de zonage qui devrait entrer en vigueur prochainement.

C'est donc sur cette base que sera estimée la valeur de la propriété.



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 substitut ayant les mêmes caractéristiques que le terrain sujet.

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

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

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

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



Analyse du marché

Afin d'estimer la juste valeur marchande du terrain sujet, nous avons recherché des ventes de terrains voués au développement résidentiel de type multifamilial. Bien que le nombre soit limité, nous avons identifié six transactions qui permettent d'estimer la valeur marchande de la propriété sujette. Ces ventes ont été réalisées entre 2019 et 2024 sur le territoire de Brossard et de Longueuil. Ces transactions 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
4	2019-07-12	2019-04-11	3 424,6	1 375 000 \$	401,51 \$	boul. Grande-Allée, Brossard Projet 32 unités, 4 étages
6	2021-04-30	2021-03-19	25 803,0	13 599 900 \$	527,07 \$	rue de Châteauneuf, Brossard 180 unités 12 bâtiments de 15 unités, 3 étages et sous-sol
2	2021-05-18	2021-04-13	2 076,3	885 000 \$	426,24 \$	355, ch. Coteau-Rouge, Longueuil inclut un bâtiment à démolir, prix de vente rajusté assemblage avec vente 1 Projet 30 logements, 3 étages
1	2022-09-07	2021-08-26	553,1	525 000 \$	949,20 \$	315-319 ch. Coteau-Rouge, Longueuil inclut un bâtiment à démolir, prix de vente rajusté assemblage avec vente 2 Projet 30 logements, 3 étages
5	2022-12-22	2022-07-12	14 321,3	9 775 000 \$	682,55 \$	rue de Châteauneuf, Brossard balance de prix de vente de 3 000 000 \$ sans intérêt max 24 mois (avantage financier 295 000 \$) Projet Lucca Condos 190 unités, 4 étages
3	2023-03-13	2023-02-23	2 264,8	1 340 000 \$	591,66 \$	3055, boul. Grande-Allée, Longueuil inclut un bâtiment à démolir, prix de vente rajusté Projet 26 logements, 3 étages

Parmi ces ventes, le prix de la transaction 5 a été rajusté pour considérer les conditions de financement favorables consenties par le vendeur. Le prix des ventes 1, 2 et 3 qui incluait un bâtiment à démolir a été rajusté en fonction du coût de démolition estimé.

Afin de poursuivre l'analyse, le prix de chacune des ventes doit être rajusté à une même date pour fins de comparaison, soit la date d'évaluation qui est le 20 septembre 2024.

La meilleure méthode pour quantifier la croissance de valeur est l'analyse de la vente et revente d'un même terrain. Parmi les ventes relevées, aucune d'elles ne permet de quantifier un rajustement de temps.



Nous avons néanmoins relevé sur le territoire de Brossard des ventes reventes de terrains résidentiels de type multifamilial sur chemin public qui peuvent nous permettre de quantifier le rajustement de temps.

Nous présentons un tableau des ventes reventes en annexe sous l'**onglet C**. Ces indices permettent de quantifier un taux de croissance capitalisé mensuellement de 0,8 % et 1,0 % par mois entre 2018 et 2023. Sur les bases de ces observations, nous sommes d'avis de considérer un taux de croissance de 0,9 % capitalisé mensuellement afin de rajuster le prix des ventes. Ce taux est conforme à ce que nous observons dans le marché.

Les ventes rajustées en fonction de l'élément temps se présentent comme suit :

Suite au rajustement de temps, les transactions 1 et 2 qui concernent deux terrains contigus acquis par un même acquéreur en vue d'un redéveloppement peuvent être jumelées. Les ventes se résument donc comme suit :

# vente	Superficie (m ²)	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté (\$/m ²)
1/2	2 629,4	2 009 265 \$	764,15 \$
3	2 264,8	1 589 240 \$	701,71 \$
4	3 424,6	2 461 250 \$	718,70 \$
5	14 321,3	12 336 050 \$	861,38 \$
6	25 803,0	19 815 054 \$	767,94 \$

La vente combinée 1/2 (764 \$/m²) concerne un terrain de 2 629,4 mètres carrés situé sur le chemin du Coteau-Rouge à Longueuil entre les rues Brébeuf et Daniel. Le terrain possède donc une façade sur trois rues. Le projet de développement approuvé par la Ville de Longueuil est la construction de 30 unités de logements dans un bâtiment de 3 étages. La densité de construction prévue est de 114 unités à l'hectare.



La vente 3 (702 \$/m²) implique un terrain de 2 264,8 mètres carrés situé sur le boulevard Grande-Allée du côté de Longueuil. Ce terrain est délimité de chaque côté par la rue François-Charron et le boulevard Marie. C'est l'ancien bâtiment des Chevaliers de Colomb qui sera démolie pour laisser place à la construction d'un bâtiment de 3 étages comptant 26 logements. Il s'agit d'un secteur inférieur au secteur du sujet. La densité de construction est de 115 unités à l'hectare.

La vente 4 (719 \$/m²) concerne cette fois un terrain vacant de 3 424,6 mètres carrés situé sur le boulevard Grande-Allée sur le territoire de Brossard au coin de la rue Adam. C'est un bâtiment de 4 étages qui a pris place sur ce site et il compte 32 unités en location. La densité du projet est donc de 93 unités à l'hectare.

La vente 5 (861 \$/m²) concerne un terrain de 14 321,3 mètres carrés en façade de la rue de Châteauneuf dans le projet Brossard sur-le-parc. Deux bâtiments de 95 unités chacun devraient prendre place sur ce terrain. Bien que la transaction se soit réalisée en 2022, les premières livraisons des unités étaient prévues pour 2025. La densité de construction est de 133 unités à l'hectare. Ce site évolue dans un environnement supérieur au sujet, puisque le terrain est situé à proximité de la station du Quartier du REM. Ce terrain a une configuration particulière avec une façade de 75 mètres alors que la profondeur moyenne est de 225 mètres.

La vente 6 (768 \$/m²) concerne un ensemble de terrains totalisant 25 803 mètres carrés. Ces terrains sont en retrait du boulevard du Quartier à Brossard et sont accessibles par la rue de Châteauneuf. Ce sont des terrains qui devaient faire partie du projet Éco Quartier de la Gare du Groupe Trigone, qui finalement ont été revendus au constructeur Habitations Jasmont Deschênes. Au total le projet totalisera 180 unités réparties dans 12 bâtiments de 3 étages avec sous-sol. Ce site évolue dans un environnement supérieur au sujet, puisque le terrain est situé à proximité de la station du Quartier du REM.

Afin que ces ventes puissent se comparer au sujet, un rajustement de localisation est appliqué aux ventes 3, 5 et 6. Nous appliquons également un rajustement afin de considérer la configuration du terrain de la vente 5.

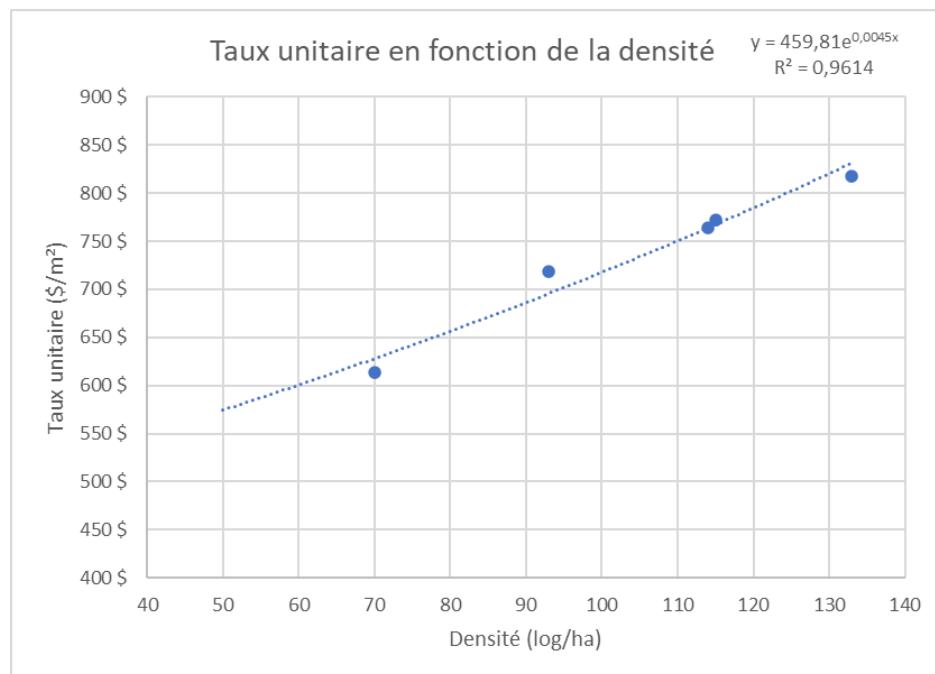


Les ventes rajustées se présentent comme suit :

# vente	Superficie (m ²)	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté (\$/m ²)	Rajustement de configuration	Rajustement de localisation	Taux unitaire rajusté (\$/m ²)	Nombre de logements	Densité à l'hectare
1/2	2 629,4	2 009 265 \$	764,15 \$	0%	0%	764 \$	30	114
3	2 264,8	1 589 240 \$	701,71 \$	0%	10%	772 \$	26	115
4	3 424,6	2 461 250 \$	718,70 \$	0%	0%	719 \$	32	93
5	14 321,3	12 336 050 \$	861,38 \$	15%	-20%	818 \$	190	133
6	25 803,0	19 815 054 \$	767,94 \$	0%	-20%	614 \$	180	70

Suite aux rajustements, ces ventes présentent des taux unitaires qui varient de 614 \$ à 818 \$ le mètre carré. Nous constatons également que le taux unitaire tend à augmenter plus la densité est élevée. Rappelons-nous que la densité prévue selon la réglementation qui devrait entrer en vigueur à court terme est de 60 logements à l'hectare.

Le graphique suivant illustre l'impact que peut avoir la densité de construction sur le taux unitaire.



Ce graphique permet de déterminer que le taux unitaire applicable à un terrain d'une densité de 60 logements à l'hectare est de 600 \$ le mètre carré.



Taux unitaire applicable

Suite à cette analyse et en fonction de la relation observée entre la densité de construction et le taux unitaire, nous sommes d'avis qu'un taux unitaire de **600 \$ le mètre carré** est représentatif de la valeur marchande du terrain faisant l'objet de la présente étude.

Estimation de la valeur marchande

En considérant la superficie du terrain du lot 2 701 878 d'une superficie de 27 288,6 mètres carrés, nous estimons la valeur marchande du terrain sujet à 16 373 160 \$, arrondi à **16 400 000 \$**.

Notre conclusion de valeur considère que le terrain est prêt à construire selon l'usage le meilleur et le plus profitable développé.



Conclusion

Nous avons procédé à l'estimation de la juste valeur marchande du lot 2 701 878 du Cadastre du Québec, et ce, aux fins d'acquisition de gré à gré par la Ville de Brossard.

Suite à notre analyse, nous sommes d'avis que la juste valeur marchande en date du 20 septembre 2024 est de :

**16 400 000 \$
(SEIZE MILLIONS QUATRE CENT MILLE DOLLARS)**

Notre conclusion de valeur considère que le terrain est prêt à construire selon l'usage le meilleur et le plus profitable retenu.

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.



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 24 mai 2024 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 16 400 000 \$.

Notre conclusion de valeur considère que le terrain est prêt à construire selon l'usage le meilleur et le plus profitable retenu.

Signé à Repentigny, ce 23 septembre 2024

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



ONGLET A



 brossard

GRILLE DES USAGES ET NORMES

Zone Cc-284

#		A	B	C	
	Habitation (H)				
1.	Unifamiliale				
2.	Bifamiliale				
3.	Trifamiliale				
4.	Multifamiliale				
5.	Collective				
6.	Mixte				
7a.	Nombre de logements min.				
7b.	Nombre de logements max.				
	Commerce et service (C)				
8.	Classe 1 (commerces de proximité)				
9.	Classe 2 (commerces de détail)				
10.	Classe 3 (services et bureaux)				
11.	Classe 4 (restauration)				
12.	Classe 5 (sports et loisirs intérieurs)				
13.	Classe 6 (sports et loisirs extérieurs)				
14.	Classe 7 (culture et divertissement)				
15.	Classe 8 (hébergement)				
16.	Classe 9 (véhicules de promenade)				
17.	Classe 10 (postes d'essence)				
18.	Classe 11 (commerces contraignants)				
19.	Classe 12 (débits de boissons)				
20.	Classe 13 (établissements érotiques)				
	Industrie (I)				
21.	Légère				
22.	Modérée				
23.	Contraignante				
	Public (P)				
24.	Éducation				
25.	Institution et administration publiques				
26.	Lieux de culte				
27.	Établissement/infrastructure contraignants				
28.	Parcs et utilités publiques		X		
	Agricole (A)				
29.	Culture				
30.	Élevage				
31.	Para-agricole				
	Usages spécifiques (voir la section « NOTES »)				
32a.	Permis	(UP016)			
32b.	Exclus				
33.	Conditionnels	(UC006)			
	B - LOTS				
	Dimensions minimales des lots				
34.	Largeur minimale d'un lot (m)				
35.	Profondeur minimale d'un lot (m)	125			
36.	Superficie minimale d'un lot (m²)				
	C - IMPLANTATION				
	Type d'implantation				
37.	Isolée	X	X		
38.	Jumelée				
39.	Contiguë				
	Marges				
40.	Avant minimale (m)	6	6		
41.	Avant maximale (m)				
42.	Latérale adjacente à une rue min. (m)	6	6		
43.	Latérale minimale (m)	6	1,5		
44.	Latérales totales minimales (m)	12	3		
45.	Arrière minimale (m)	6	1,5		
	D - BÂTIMENTS PRINCIPAUX				
	Hauteur				
46.	Nombre d'étage(s) min.	1	2	1	
47.	Nombre d'étage(s) max.	2	3	2	
48.	Hauteur minimale (m)	7			
49.	Hauteur maximale (m)	12			
	Dimensions				
50.	Largeur minimale d'un bât. (m)				
51.	Profondeur minimale d'un bât. (m)				
	Superficies				
52.	Sup. d'implantation au sol min. (m²)				
53.	Sup. d'implantation au sol max. (m²)	250			
54.	Superficie de plancher min. (m²)				
55.	Superficie de plancher max. (m²)				
	Rapports				
56.	Taux d'implantation au sol min.				
57.	Taux d'implantation au sol max.	0,05			



GRILLE DES USAGES ET NORMES

Zone Cc-284

E - AUTRES	Autres dispositions applicables à toute la zone (voir la section « NOTES »)															
	58. Zones de catégorie															
	59. Dispositions spéciales	(DS004)	(DS177)	(DS232)												
	60. Dispositions spéciales (suite)	(DS375)														
	61. Dispositions spéciales (suite)															
	62. Rappel	(RP003)														
	Amendements															
	63. Date															
	64. No. règl.															
	NOTES															
(UP016) Usages spécifiquement permis : C11-14-02 (Centre de jardin ou vente au détail d'articles ou accessoires d'aménagement paysager).																
(UC006) Usages conditionnels visés à la section IX du règlement relatif aux usages conditionnels en vigueur: les usages des classes « multifamiliale », « collective » et « mixte » du groupe « Habitation » (H).																
(DS004) Un dégagement minimal de 15m doit être conservé entre une ligne d'emprise d'une voie ferrée et un bâtiment principal occupé ou destiné à être occupé, en tout ou en partie, par un ou plusieurs usage principal parmi les suivants : un usage du groupe « Habitation » (H), de la classe « Éducation » du groupe « Public », de la sous-classe « P2-01 » (Services de santé) du groupe « Public », de la classe « ?Lieux de culte? » du groupe « ?Public » (P), de la sous-classe « P2-03 » (Lieux culturels) du groupe « ?Public » (P), l'usage « P2-02-07 » (Bibliothèque ou archives) et l'usage « C3-08-03 » (Garderie, centre de la petite enfance, jardin d'enfants, halte-garderie ou tout autre établissement offrant des services de garde pour enfants).																
(DS177) La superficie d'implantation au sol maximale et la superficie de plancher maximale inscrites à la grille pour un usage du groupe « Commerce et service » (C) comprennent la superficie de tous les bâtiments principaux situés sur un même terrain.																
(DS232) La superficie d'implantation au sol maximale et le taux d'implantation au sol maximal pour un bâtiment principal n'incluent pas la superficie d'une serre.																
(DS375) Un terrain occupé ou destiné à être occupé par un usage conditionnel du groupe « Habitation » (H), est assujetti aux dispositions d'une zone de l'affectation principale « Mixte » (M).																
(RP003) Voir à respecter les seuils de densité minimale quant au nombre de logements, en lien avec le plan de l'annexe E et les dispositions correspondantes au règlement de zonage.																



GRILLE DES USAGES ET NORMES

Zone Hc-778

#		A	B	C			
	Habitation (H)						
1.	Unifamiliale						
2.	Bifamiliale						
3.	Trifamiliale						
4.	Multifamiliale	X					
5.	Collective	X					
6.	Mixte						
7a.	Nombre de logements min.	4					
7b.	Nombre de logements max.	32					
	Commerce et service (C)						
8.	Classe 1 (commerces de proximité)						
9.	Classe 2 (commerces de détail)						
10.	Classe 3 (services et bureaux)						
11.	Classe 4 (restauration)						
12.	Classe 5 (sports et loisirs intérieurs)						
13.	Classe 6 (sports et loisirs extérieurs)						
14.	Classe 7 (culture et divertissement)						
15.	Classe 8 (hébergement)						
16.	Classe 9 (véhicules de promenade)						
17.	Classe 10 (postes d'essence)						
18.	Classe 11 (commerces contraignants)						
19.	Classe 12 (débits de boissons)						
20.	Classe 13 (établissements érotiques)						
	Industrie (I)						
21.	Légère						
22.	Modérée						
23.	Contraignante						
	Public (P)						
24.	Éducation		X				
25.	Institution et administration publiques						
26.	Lieux de culte						
27.	Établissement/infrastructure contraignants						
28.	Parcs et utilités publiques		X				
	Agricole (A)						
29.	Culture						
30.	Élevage						
31.	Para-agricole						
	Usages spécifiques (voir la section « NOTES »)						
32a.	Permis						
32b.	Exclus		(UE007)				
33.	Conditionnels						
	B - LOTS						
	Dimensions minimales des lots						
34.	Largeur minimale d'un lot (m)						
35.	Profondeur minimale d'un lot (m)						
36.	Superficie minimale d'un lot (m ²)						
	C - IMPLANTATION						
	Type d'implantation						
37.	Isolée	X	X	X			
38.	Jumelée						
39.	Contiguë						
	Marges						
40.	Avant minimale (m)	6	6	6			
41.	Avant maximale (m)						
42.	Latérale adjacente à une rue min. (m)	6	3	6			
43.	Latérale minimale (m)	3	1,5	1,5			
44.	Latérales totales minimales (m)	6	3	3			
45.	Arrière minimale (m)	7,5	1,5	1,5			
	D - BÂTIMENTS PRINCIPAUX						
	Hauteur						
46.	Nombre d'étage(s) min.	2	1	1			
47.	Nombre d'étage(s) max.	3		2			
48.	Hauteur minimale (m)						
49.	Hauteur maximale (m)						
	Dimensions						
50.	Largeur minimale d'un bât. (m)						
51.	Profondeur minimale d'un bât. (m)						
	Superficies						
52.	Sup. d'implantation au sol min. (m ²)						
53.	Sup. d'implantation au sol max. (m ²)						
54.	Superficie de plancher min. (m ²)						
55.	Superficie de plancher max. (m ²)						
	Rapports						
56.	Taux d'implantation au sol min.						
57.	Taux d'implantation au sol max.	0,40					
57.1	Densité max. par projet (log/ha)	60					



GRILLE DES USAGES ET NORMES

Zone Hc-778

E - AUTRES	Autres dispositions applicables à toute la zone (voir la section « NOTES »)							
	58. Zones de catégorie							
	59. Dispositions spéciales	(DS004)	(DS444)					
	60. Dispositions spéciales (suite)							
	61. Dispositions spéciales (suite)							
	62. Rappel	(RP003)						
	Amendements							
	63. Date	2024-XX-XX						
	64. No. règl.	362-42						

NOTES

(UE007) Usages exclus : P1-01-04 (Cégep); P1-01-05 (Université).

(DS004) Un dégagement minimal de 15m doit être conservé entre une ligne d'emprise d'une voie ferrée et un bâtiment principal occupé ou destiné à être occupé, en tout ou en partie, par un ou plusieurs usage principal parmi les suivants : un usage du groupe « Habitation » (H), de la classe « Éducation » du groupe « Public », de la sous-classe « P2-01 » (Services de santé) du groupe « Public », de la classe « ?Lieux de culte? » du groupe « ?Public » (P), de la sous-classe « P2-03 » (Lieux culturels) du groupe « ?Public » (P), l'usage « P2-02-07 » (Bibliothèque ou archives) et l'usage « C3-08-03 » (Garderie, centre de la petite enfance, jardin d'enfants, halte-garderie ou tout autre établissement offrant des services de garde pour enfants).

(DS444) Les usages des groupes « Commerce et service » et « Public » excluant la classe « Parcs et utilités publiques » sont assujettis aux normes du chapitre VII du règlement de zonage REG-362, dispositions applicables aux zones de l'affectation principale « Commerce et service », « Industrie » et « Public ».

(RP003) Voir à respecter les seuils de densité minimale quant au nombre de logements, en lien avec le plan de l'annexe E et les dispositions correspondantes au règlement de zonage.

AMENDEMENTS


GRILLE DES USAGES ET NORMES
Zone Hc-780

#		A	B	C					
	Habitation (H)								
1.	Unifamiliale								
2.	Bifamiliale								
3.	Trifamiliale								
4.	Multifamiliale	X							
5.	Collective	X							
6.	Mixte								
7a.	Nombre de logements min.	4							
7b.	Nombre de logements max.	32							
	Commerce et service (C)								
8.	Classe 1 (commerces de proximité)								
9.	Classe 2 (commerces de détail)								
10.	Classe 3 (services et bureaux)								
11.	Classe 4 (restauration)								
12.	Classe 5 (sports et loisirs intérieurs)								
13.	Classe 6 (sports et loisirs extérieurs)								
14.	Classe 7 (culture et divertissement)								
15.	Classe 8 (hébergement)								
16.	Classe 9 (véhicules de promenade)								
17.	Classe 10 (postes d'essence)								
18.	Classe 11 (commerces contraignants)								
19.	Classe 12 (débits de boissons)								
20.	Classe 13 (établissements érotiques)								
	Industrie (I)								
21.	Légère								
22.	Modérée								
23.	Contraignante								
	Public (P)								
24.	Éducation		X						
25.	Institution et administration publiques								
26.	Lieux de culte								
27.	Établissement/infrastructure contraignants								
28.	Parcs et utilités publiques		X						
	Agricole (A)								
29.	Culture								
30.	Élevage								
31.	Para-agricole								
	Usages spécifiques (voir la section « NOTES »)								
32a.	Permis								
32b.	Exclus		(UE007)						
33.	Conditionnels								
	B - LOTS	Dimensions minimales des lots							
34.	Largeur minimale d'un lot (m)								
35.	Profondeur minimale d'un lot (m)								
36.	Superficie minimale d'un lot (m²)								
	C - IMPLANTATION	Type d'implantation							
37.	Isolée	X	X	X					
38.	Jumelée								
39.	Contiguë								
	D - BÂTIMENTS PRINCIPAUX	Marges							
40.	Avant minimale (m)	6	6	6					
41.	Avant maximale (m)								
42.	Latérale adjacente à une rue min. (m)	6	3	6					
43.	Latérale minimale (m)	3	1,5	1,5					
44.	Latérales totales minimales (m)	6	3	3					
45.	Arrière minimale (m)	7,5	1,5	1,5					
		Hauteur							
46.	Nombre d'étage(s) min.	2	1	1					
47.	Nombre d'étage(s) max.	3		2					
48.	Hauteur minimale (m)								
49.	Hauteur maximale (m)								
		Dimensions							
50.	Largeur minimale d'un bât. (m)								
51.	Profondeur minimale d'un bât. (m)								
		Superficies							
52.	Sup. d'implantation au sol min. (m²)								
53.	Sup. d'implantation au sol max. (m²)								
54.	Superficie de plancher min. (m²)								
55.	Superficie de plancher max. (m²)								
		Rapports							
56.	Taux d'implantation au sol min.								
57.	Taux d'implantation au sol max.	0,40							
57.1	Densité max. par projet (log/ha)	60							



GRILLE DES USAGES ET NORMES

Zone Hc-780

E - AUTRES	Autres dispositions applicables à toute la zone (voir la section « NOTES »)							
	58. Zones de catégorie							
	59. Dispositions spéciales	(DS004)	(DS444)					
	60. Dispositions spéciales (suite)							
	61. Dispositions spéciales (suite)							
	62. Rappel		(RP003)					
	Amendements							
63. Date		2024-XX-XX						
64. No. règl.		362-42						

NOTES

(UE007) Usages exclus : P1-01-04 (Cégep); P1-01-05 (Université).

(DS004) Un dégagement minimal de 15m doit être conservé entre une ligne d'emprise d'une voie ferrée et un bâtiment principal occupé ou destiné à être occupé, en tout ou en partie, par un ou plusieurs usage principal parmi les suivants : un usage du groupe « Habitation » (H), de la classe « Éducation » du groupe « Public », de la sous-classe « P2-01 » (Services de santé) du groupe « Public », de la classe « ?Lieux de culte? » du groupe « ?Public » (P), de la sous-classe « P2-03 » (Lieux culturels) du groupe « ?Public » (P), l'usage « P2-02-07 » (Bibliothèque ou archives) et l'usage « C3-08-03 » (Garderie, centre de la petite enfance, jardin d'enfants, halte-garderie ou tout autre établissement offrant des services de garde pour enfants).

(DS444) Les usages des groupes « Commerce et service » et « Public » excluant la classe « Parcs et utilités publiques » sont assujettis aux normes du chapitre VII du règlement de zonage REG-362, dispositions applicables aux zones de l'affectation principale « Commerce et service », « Industrie » et « Public ».

(RP003) Voir à respecter les seuils de densité minimale quant au nombre de logements, en lien avec le plan de l'annexe E et les dispositions correspondantes au règlement de zonage.

AMENDMENTS

SECTION III GROUPE « HABITATION » (H)

31. GÉNÉRALITÉS

Le groupe « Habitation » (H) comprend six (6) classes d'usages qui sont définies dans la présente section.

32. HABITATION UNIFAMILIALE

La classe « unifamiliale » du groupe « Habitation » (H) comprend les habitations comportant un seul logement par bâtiment.

33. HABITATION BIFAMILIALE

La classe « Bifamiliale » du groupe « Habitation » (H) comprend les habitations comportant deux (2) logements par bâtiment.

34. HABITATION TRIFAMILIALE

La classe « Trifamiliale » du groupe « Habitation » (H) comprend les habitations comportant trois (3) logements par bâtiment.

35. HABITATION MULTIFAMILIALE

La classe « Multifamiliale » du groupe « Habitation » (H) comprend les habitations comportant quatre (4) logements ou plus par bâtiment.

36. HABITATION COLLECTIVE

La classe « Collective » du groupe « Habitation » (H) comprend les habitations comportant plus de deux (2) chambres individuelles ou logements, ainsi que des services qui sont offerts collectivement aux occupants d'un même bâtiment. Ces services, accessibles à tous les occupants, doivent comprendre au moins une cuisine ou un service de restauration sur place.

Une habitation collective est dite supervisée si les occupants ont accès sur place à des services spécialisés de soins ou d'aide tels qu'une infirmerie ou un service d'infirmier, une assistance pour l'hygiène corporelle, l'alimentation, l'entretien domestique ou un service de surveillance ou d'assistance en cas d'urgence ou d'évacuation du bâtiment.

Les usages visés par la classe 8 du groupe « Commerce et service » (C) et par le groupe « Public » (P) sont cependant exclus de la classe « Collective ».

37. HABITATION MIXTE

La classe « Mixte » du groupe « Habitation » (H) comprend les bâtiments comportant au moins un logement et au moins une suite occupée par un usage du groupe « Commerce et service » (C), « Industrie » (I), « Public » (P) ou « agricole » (A) dans un même bâtiment.

61. PARCS ET UTILITÉS PUBLIQUES

La classe « Parcs et utilités publiques » du groupe « Public » (P) comprend seulement les usages satisfaisant aux exigences suivantes :

- 1° l'usage concerne une infrastructure d'aqueduc ou d'égout, des équipements de télécommunication, de transport ou de distribution d'énergie ;
- 2° l'usage concerne une infrastructure routière, des ouvrages ou des équipements pour favoriser la mobilité des personnes ou le transport de marchandises ;
- 3° l'usage concerne une infrastructure ou des équipements pour la distribution du courrier ;
- 4° l'usage concerne un parc ou un milieu naturel ;
- 5° lorsque l'usage relève du secteur privé, les services rendus s'apparentent, par leur nature, à ceux rendus par le secteur public.

Les usages compris dans cette classe sont ceux énumérés dans les tableaux suivants, ainsi que les usages similaires qui satisfont aux exigences du premier alinéa et qui sont non autrement classés et non prohibés.

Tableau 92

A	B	C
P5-01	Parcs et utilités publiques	Ratio de stationnement
P5-01 -01	Électricité (infrastructure)	
P5-01 -02	Égout sanitaire ou pluvial (infrastructure)	
P5-01 -03	Aqueduc (infrastructure)	
P5-01 -04	Télécommunication (infrastructure), excluant les antennes de télécommunication visées par la Circulaire des procédures intitulée « Systèmes d'antennes de radiocommunications et de radiodiffusion » publiée par Industrie Canada et ses amendements en vigueur.	
P5-01 -05	Gaz naturel (infrastructure)	
P5-01 -06	Voies de circulation, poste de contrôle routier, péage, ouvrage pour atténuer le bruit routier ou autres infrastructures routières	
P5-01 -07	Parc	
P5-01 -08	Espace vert ou réserve naturelle	
P5-01 -09	Piste cyclable, sentier de raquette, sentier de ski de fond, sentier piétonnier ou polyvalent	
P5-01 -10	Service de location ou de prêt de vélos en libre-service	
P5-01 -11	Lieu de conservation, site historique ou archéologique	
P5-01 -12	Jardin communautaire	
P5-01 -13	Halte routière	
P5-01 -14	Voie navigable, écluse, accès à un cours d'eau ou rampe pour mise à l'eau de bateaux	
P5-01 -15	Voie ferrée, gare ou infrastructure pour aiguillage de chemins de fer (excluant les gares de triage)	
P5-01 -16	Arrêt d'autobus	
P5-01 -17	Gare, station, stationnement incitatif, débarcadère ou autre infrastructure pour le transport en commun, excluant les arrêts d'autobus	Aucune exigence

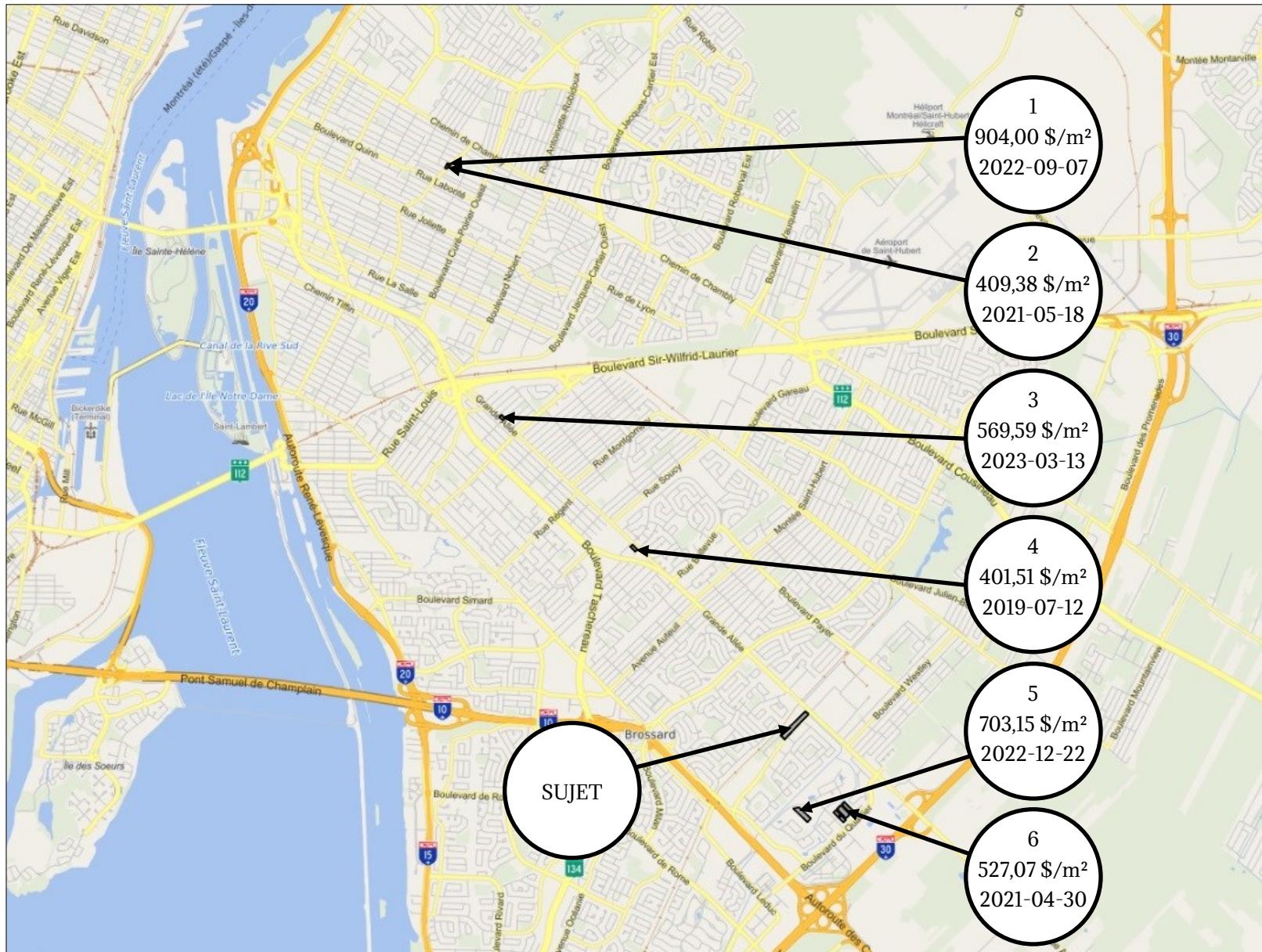
ONGLET B



# vente	# pub.	Date notariée	Avant-contrat	Vendeur / Acheteur	Lot	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m²)	Zonage	Localisation Commentaires
1	27 544 118	2022-09-07	2021-08-26	Léonne Racine Construction Propulsion inc. Rep : Steeve Blanchet	3 222 068	553,1	500 000 \$	904,00 \$	C-22-212 PPCMOI Multi	315-319 ch. Coteau-Rouge, Longueuil inclus un bâtiment à démolir assemblage avec vente 2 Projet 30 logements, 3 étages
2	26 312 548	2021-05-18	2021-04-13	2949-6106 Québec inc. Rep : Kaloust Pilafian Construction Propulsion inc. Rep : Steeve Blanchet	3 222 062	2 076,3	850 000 \$	409,38 \$	C-22-216 PPCMOI Multi	355, ch. Coteau-Rouge, Longueuil inclus un bâtiment à démolir assemblage avec vente 1 Projet 30 logements, 3 étages
3	27 901 068	2023-03-13	2023-02-23	Les chevaliers de colombe du conseil de Lafleche Rep : Claude Beauchesne Capital Atimco Hyflame 3055 S.E.C. Rep : Yanni Kandris	2 796 611	2 264,8	1 290 000 \$	569,59 \$	P-610-1 PPCMOI Multi	3055, boul. Grande-Allée, Longueuil inclus un bâtiment à démolir Projet 26 logements, 3 étages
4	24 760 594	2019-07-12	2019-04-11	Groupe Habitations Savard inc. Rep : Serge Savard Groupe Lacombe inc. Rep : Bruno Lacombe	2 025 953	3 424,6	1 375 000 \$	401,51 \$	Ma-179	boul. Grande-Allée, Brossard Projet 32 unités, 4 étages
5	27 781 138	2022-12-22	2022-07-12	9362-0565 Québec inc, Rep : Minying Wu 9470-4038 Québec inc. Rep : Jacques Bélisle	6 052 495	14 321,3	10 070 000 \$	703,15 \$	Hc-316	rue de Châteauneuf, Brossard balance de prix de vente de 3 000 000 \$ sans intérêt max 24 mois Projet Lucca Condos 190 unités, 4 étages
6	26 264 835	2021-04-30	2021-03-19	Éco-Quartier de la gare (Brossard) Phase II S.E.C. Rep : Serge Rouillard Les Habitations Jasmont Deschênes inc. Rep : Benoit Deschênes	5667433 5667434 5667437 5667438 5667439 5667440 5667441 5667442 5667443 5667448 5667449 5667450	25 803,0	13 599 900 \$	527,07 \$	Hc-657	rue de Châteauneuf, Brossard 180 unités 12 bâtiments de 15 unités, 3 étages et sous-sol



N



Ventes de terrains Résidentiel—Multi

Brossard
Longueuil



LB Évaluation
Expert - Évaluateur agréé

ONGLET C



# vente	Date de vente	Prix de vente	Écart en mois	Écart de prix de vente	Taux de croissance mensuel
26 228 352	2021-04-20	5 885 000 \$	28	30,8%	1,0%
24 574 174	2018-12-27	4 500 000 \$			
28 028 319	2023-02-21	10 000 000 \$	20	17,6%	0,8%
26 649 270	2021-06-30	8 500 000 \$			

Le prix de vente de la transaction 26 228 352 a été rajusté de 115 000 \$ afin de considérer un financement avantageux.



ONGLET D





LB Évaluation

Expert - Évaluateur agréé

PATRICK LANIEL, É.A., B.A.A.

Évaluateur agréé

FORMATION ACADEMIQUE

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

Examinateur Ad Hoc pour le Comité d'examen des évaluations d'Environnement et Changement climatique Canada	(depuis 2023)
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)