

RAPPORT D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

VALEUR MARCHANDE ACTUELLE

(TERRAIN VACANT)

Propriété connue comme étant : Une partie du lot 4 257 340, Cadastre du Québec
Chemin du Mont-Gabriel
Ville de Sainte-Adèle (Québec)

En date du : 3 février 2015

Rapport présenté à : M.R.C. des Pays-d'en-Haut
Att. Monsieur Yvan Genest, DG

Visité et préparé par : Robert Kingsley, technicien évaluateur

Vérifié par : Robert Lapointe, É.A.
Évaluateur agréé

Notre dossier : 15-6035



ÉVALUATIONS SERGE LAVOIE INC.
Groupe Eximmo Laurentides, Rive-Nord
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

983, rue Valiquette
Sainte-Adèle (Québec) J8B 2M4



Sainte-Adèle, le 12 février 2015

Monsieur Yvan Genest, DG
M.R.C. des Pays-d'en-Haut
1320, boulevard Sainte-Adèle
Sainte-Adèle (Québec) J8B 2N5

info@eslavoie.com
eslavoie.com

● ● ● ● ●
Sainte-Adèle
T. (450) 229-6693
F. (450) 229-6556
Saint-Jérôme
T. (450) 436-1285
Ligne sans frais
T. (800) 317-8022

OBJET : **Rapport d'évaluation immobilière – Terrain vacant**
Partie du lot 4 257 340, Cadastre du Québec
Chemin du Mont-Gabriel
Ville de Sainte-Adèle, Québec
Notre dossier : 15-6035

Monsieur,

Suite au mandat reçu, il nous fait plaisir de vous remettre notre opinion de la valeur marchande de la propriété décrite ci-avant.

Après avoir effectué les recherches et enquêtes nécessaires et avoir analysé toutes les données sur le marché qui sont pertinentes à l'évaluation de cet emplacement, nous sommes d'opinion que la valeur marchande la plus probable de l'immeuble sous étude, et ce, en date du **3 février 2015**, s'établit à :

UN MILLION QUATRE CENT MILLE DOLLARS

1 400 000 \$

Toutes les informations et opinions de valeur contenues dans ce rapport, sont exactes, sous réserves des conditions contingentes et limitatives y mentionnées.

Nous demeurons à votre disposition pour vous fournir tout renseignement supplémentaire qui pourrait s'avérer utile et nous vous prions, Monsieur, d'accepter nos salutations distinguées.

ÉVALUATIONS SERGE LAVOIE INC.

Robert Lapointe, É.A.
Évaluateur agréé

Visité et préparé par:
Robert Kingsley, technicien en évaluation (Poste 228)
r.kingsley@eslavoie.com

● ● ● ● ●
983, Valiquette
Sainte-Adèle, Québec
J8B 2M4

TABLES DES MATIÈRES

CONDITIONS CONTINGENTES ET LIMITATIVES	4
CONDENSÉ DÉCISIONNEL	5
BUT DU RAPPORT	6
DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE	6
DATE DE L'ÉVALUATION	6
DROIT DE PROPRIÉTÉ	6
DONNÉES MUNICIPALES	7
SERVICE	7
ZONAGE	7
GRILLE DES USAGES ET DES NORMES	8
ENVIRONNEMENT	16
CARTE DU SECTEUR	16
PLAN	17
PHOTOGRAPHIES DU SUJET	19
UTILISATION OPTIMALE	22
MÉTHODES D'ÉVALUATION	23
ÉVALUATION DU TERRAIN	25
TABLEAU DES VENTES	26
CONCLUSION	33
CERTIFICATION	34

CONDITIONS CONTINGENTES ET LIMITATIVES

- I. La possession de ce rapport ne confère aucun droit de publication à son détenteur. De plus, ce rapport ne peut servir à d'autres fins que celles pour lesquelles il a été préparé sans l'obtention préalable du consentement de l'évaluateur agréé signataire.
- II. Aucune responsabilité professionnelle n'est assumée pour toute question à caractère légal et il est présumé, sans quelque autre forme de vérification que ce soit, que les titres de propriété sont clairs et libres de toutes charges, servitudes ou hypothèques (*autre que celle mentionnée dans ce rapport, s'il y a lieu*).
- III. Toutes les informations contenues dans ce rapport ont été obtenues de sources jugées fiables. Même si l'exactitude de chaque donnée utilisée a été vérifiée (*en autant que faire se peut*), nous ne pouvons néanmoins pas nous porter garant de leur exactitude. La superficie et les dimensions du terrain fournies dans ce rapport d'évaluation proviennent du cadastre du Québec. Elles sont considérées fiables.
- IV. Les plans, croquis et photographies fournis dans ce rapport n'ont pour seul but que d'aider le lecteur à mieux visualiser et comprendre la portée des sujets traités dans cette étude et, conséquemment, toutes ces illustrations ne doivent donc, sous aucune considération, servir à titre de référence technique pour quelque autre fin que ce soit.
- V. Cette évaluation est effectuée en considération des conditions de marché existantes à la date de l'évaluation.
- VI. À moins qu'il n'y ait préalablement eu entente à cet effet, le dépôt de ce rapport n'oblige aucunement son signataire à aller témoigner en cour au sujet de l'immeuble évalué. Dans une telle éventualité, le mandant devra s'engager à assumer tous les honoraires et (*ou*) autres frais encourus par l'évaluateur pour l'accomplissement de tous actes professionnels en ce sens que ce dernier aurait à effectuer.
- VII. Ce rapport présume que la propriété sous étude est conforme à toutes les normes et exigences de la ville dont elle fait partie (*ex. : zonage, règlements d'urbanisme, etc.*) ainsi que de toutes autres autorités gouvernementales en matière d'environnement. Il est à noter que la valeur estimée dans ce rapport pourrait devoir être revue à la baisse, si ladite propriété ne satisfaisait pas à certaines de ces normes ou exigences.
- VIII. Si, à la lecture de ce rapport, le mandant trouvait une erreur, une omission ou tout autre point divergent avec le mandat confié, ce dernier devra en aviser verbalement et par écrit l'évaluateur signataire dans les 10 jours suivant la réception dudit rapport.
- IX. L'immeuble est évalué comme étant libre de toutes charges et (*ou*) privilèges, à l'exception de(s) l'hypothèque(s) dont il est fait mention dans la méthode du revenu (*s'il y a lieu*).
- X. Les valeurs mentionnées dans ce rapport sont exprimées en devises (*dollars*) canadiennes.
- XI. Nous n'avons aucun intérêt direct ou indirect, non plus que présent ou futur, dans la propriété faisant l'objet de la présente évaluation.

ADRESSE DE LA PROPRIÉTÉ :	Chemin du Mont-Gabriel Ville de Sainte-Adèle
DATE DE L'ÉVALUATION :	3 février 2015
BUT DE L'ÉVALUATION :	Acquisition pour la construction d'un centre sportif régional.
TERRAIN :	Numéro (s) de lot (s): Partie du lot 4 257 340, Cadastre du Québec Circonscription foncière : Terrebonne
SUPERFICIE :	37 161 m² (400 000 pi²)
DESCRIPTION SOMMAIRE :	Zonage : TM-007
UTILISATION LA MEILLEURE ET LA PLUS PROFITABLE :	Commerciale en conformité avec la réglementation municipale.
RÉSULTAT D'ANALYSE :	Méthode de comparaison: 1 400 000 \$

BUT DU RAPPORT

Le contrat de service qui fut confié consiste à estimer la valeur marchande la plus probable, telle que définie ici-bas, de la propriété décrite dans ce rapport, et ce, pour fins d'acquisition pour la construction d'un centre sportif régional.

DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE

C'est le prix le plus probable exprimé en terme monétaire à la date d'évaluation, que l'aliénation du droit de propriété exercé sur un bien quelconque rapportera à son vendeur lorsque ce bien aura été exposé sur un marché libre pendant une période de temps raisonnable; Le tout suppose un acheteur et un vendeur consentants et capables, ni l'un ni l'autre ne se trouvant dans l'obligation de vendre ou d'acheter, l'un et l'autre bien informés, parfaitement au courant des avantages et désavantages de la propriété ainsi que de ses différentes potentialités tant présentes que futures.

DATE DE L'ÉVALUATION

Les forces sociales, économiques, politiques et physiques étant en constantes mutations, peuvent en conséquence modifier rapidement la valeur marchande d'une propriété.

Pour les fins de ce rapport, les dates retenues pour l'établissement de la valeur marchande de la propriété concernée est le **3 février 2015**, soit la date de la visite des lieux.

DROIT DE PROPRIÉTÉ

L'ensemble des droits du propriétaire.

La présente évaluation porte sur un terrain qui sera éventuellement subdivisé. Les servitudes à y être établies ne sont donc pas actuellement déterminées. Toutefois, selon la configuration proposée, nous pouvons présumer qu'une servitude de passage et de construction de rue en faveur du sujet sera nécessaire à son accessibilité et à sa constructibilité.

Matricule :	Partie du 5387-99-8809
Propriétaire :	Les Stations de la Vallée de Saint-Sauveur
Municipalité :	Ville de Sainte-Adèle
Cadastre :	Partie du 4 257 340
Superficie :	65.9 hectares
Évaluation municipale :	1 975 600 \$ pour 65.9 hectares
Rôle triennal :	2015-2016-2017
Proportion médiane :	100 %
Infrastructures disponibles :	Égout sanitaire
Date du marché :	01-07-2013

La partie de lot à l'étude n'est pas encore définie de façon distincte au rôle municipal.

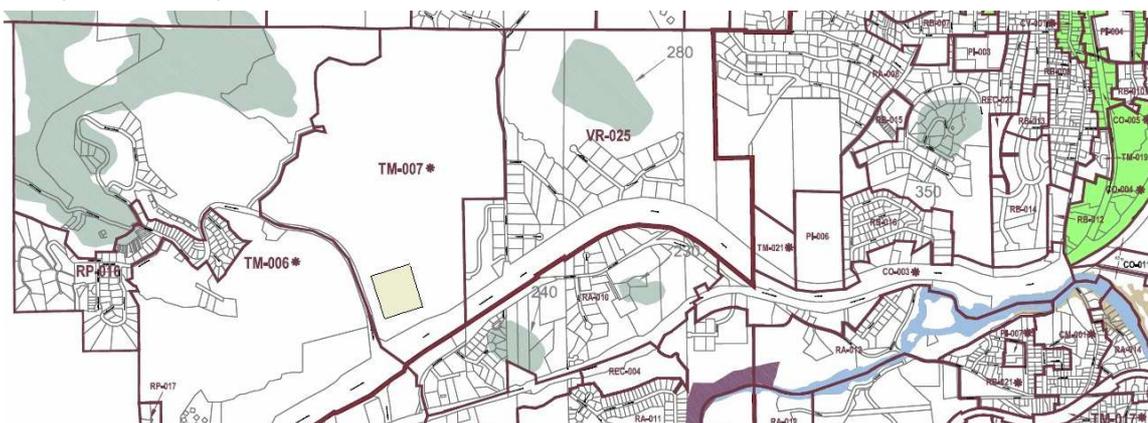
SERVICES

Seul le service d'égout municipal est disponible à cet endroit.

Un système privé d'approvisionnement en eau ou le prolongement du réseau d'aqueduc municipal sera nécessaire pour une nouvelle construction.

ZONAGE

L'emplacement sujet est localisé à l'intérieur de la zone TM-007.



Voir extrait de la grille des usages et normes et le détail des usages permis aux pages suivantes.

GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

GRILLES DES USAGES ET DES NORMES														
USAGES PERMIS	CLASSES D'USAGES PERMISES													
	H : HABITATION													
	H-01 : Unifamiliale	•	•											
	H-02 : Bifamiliale			•										
	H-03 : Trifamiliale				•									
	H-04 : Multifamiliale					•								
	H-05 : Maison mobile													
	H-06 : Habitation collective													
	C : COMMERCE													
	C-01 : Commerce local de proximité						•							
	C-02 : Commerce de détail et de service prof. et spécialisé													
	C-03 : Hébergement									•				
	C-04 : Restauration													
	C-05 : Services reliés à l'automobile et station-service													
	C-06 : Commerce artériel léger													
	C-07 : Commerce artériel lourd													
	C-08 : Commerce récréatif intérieur										•			
	C-09 : Commerce récréatif extérieur											•		
	C-10 : Commerce récréatif d'impact et motorisé												•	
	C-11 : Commerce et service à caractère distinctif													•
	I : INDUSTRIE													
	I-01 : Industrie artisanale													
	I-02 : Industrie légère													
	I-03 : Industrie lourde													
	I-04 : Exploitation des matières premières													
I-05 : Gestion des matières résiduelles														
P : PUBLIC														
P-01 : Parc et récréation														
P-02 : Service public local														
P-03 : Service public régional ou d'envergure													•	
P-04 : Infrastructure et équipement														
A : AGRICULTURE ET FORESTERIE														
A-01 : Agriculture et pisciculture														
A-02 : Élevage														
A-03 : Foresterie et sylviculture														
CO : CONSERVATION														
CO-1 : Conservation														
CO-2 : Récréation														
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS							(10)	(1)	(2)		(4)			
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS								(1)			(3)		(5)	
USAGES COMPLÉMENTAIRES OU ADDITIONNELS	(6)		(6)											
NORMES SPECIFIQUES	NORMES													
	STRUCTURE DU BÂTIMENT													
	Isolée	•		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
	Jumelée	•												
	Contiguë		•											
	DIMENSIONS DU BÂTIMENT													
	Largeur minimale (m)	7	6	7	8	7	7	9	9	9		7	9	
	Superficie de bâtiment minimale (m ²)	65	50	65	80	65	65	80	80	80		65	80	
	Superficie de planchers minimale / maximale (m ²)													
	Hauteur en étage(s) minimale / maximale	1/2,5	1/2,5	1/2,5	1/3,5	1/2,5	1/2,5	1/3,5	1/2,5	1/2,5	1/2,5	1/2,5	1/2,5	1/2,5
	Hauteur en mètres minimale / maximale					10	10	10	10	10	10	10	10	10
	INTENSITE DE L'OCCUPATION													
	Rapport espace bâti/terrain maximal (%)	20	20	20	20	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	Logement par bâtiment minimal / maximal	1/1	1/1	2/2	4/12									
	MARGES													
	Avant minimale (m)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Latérale minimale (m)	4	0	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Latérales totales minimales (m)	10	4	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Arrière minimale (m)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	LOTISSEMENT													
	TERRAIN													
	Largeur minimale (m)	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	Largeur moyenne minimale (m)	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	Profondeur minimale (m)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	Superficie minimale (m ²)	5 000	(11)	5 000	(11)	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
DIVERS														
Espace naturel minimal (%)	50	40	40	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
Entreposage extérieur														
Étalage extérieur					•	•	•							
Sommet de montagne														
Projet intégré	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
Zone tampon				•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
PIIA	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
Raccordement aux services publics														

Une partie du lot 4 257 340, Cadastre du Québec
Chemin du Mont-Gabriel, ville de Sainte-Adèle (Québec)

(N/D : 15-6035)

Groupe habitation (H)

Classe H-01 : habitation unifamiliale;

La classe H-01 du groupe habitation se distingue par un type de bâtiment comprenant un seul logement érigé sur un terrain.

Classe H-02 : habitation bifamiliale;

La classe H-02 du groupe habitation se distingue par un type de bâtiment comprenant 2 logements hors-sol érigés sur un même terrain. Les entrées des logements doivent être distinctes et peuvent être accessibles par l'extérieur ou par un vestibule commun.

Classe H-04 : habitation multifamiliale;

La classe H-04 du groupe habitation comprend les habitations comportant 4 logements ou plus érigé sur un même terrain. Les entrées des logements doivent être distinctes et peuvent être accessibles par l'extérieur ou par un vestibule commun.

Groupe commerce (C)

C01-01		Vente au détail et services	Nombre de case minimal
C01-01	-01	Dépanneur (sans vente d'essence)	1 case par 25 m ²
C01-01	-02	Vente au détail de produits du tabac, de journaux, de revues et de menus articles (tabagie)	
C01-01	-03	Service de buanderie, de nettoyage à sec et de teinture (sauf les tapis)	
C01-01	-04	Service de location de films, de jeux vidéo et de matériel audiovisuel (<i>excluant C11-02-05</i>)	

C03-01		Résidence de tourisme (à des fins de location de court séjour)	Nombre de case minimal
C03-01	-01	Habitation unifamiliale, appartement, maison ou chalet (meublé et équipé pour repas)	1 case par unité d'hébergement

DONNÉES MUNICIPALES

C03-02		Hébergement moyen (établissement de moins de 20 unités d'hébergement)	Nombre de case minimal
C03-02	-01	Hôtel ;	1 case par unité d'hébergement
C03-02	-02	Auberge;	
C03-02	-03	Regroupement de chalet en location;	
C03-02	-04	Maison de chambre ou de pension;	
C03-02	-05	Centre de santé avec hébergement (incluant saunas, spas et bains thérapeutiques ou turcs);	
C03-02	-06	Centre de santé sans hébergement (incluant saunas, spas et bain thérapeutiques ou turcs).	1 case par 20 m ²

C03-03		Hébergement d'envergure (établissement de 20 unités d'hébergement et plus)	Nombre de case minimal
C03-03	-01	Hôtel (incluant les hôtel-motel);	1 case par unité d'hébergement
C03-03	-02	Auberge;	
C03-03	-03	Regroupement de chalets en location;	
C03-03	-04	Maison de pension;	
C03-03	-05	Complexe hôtelier;	
C03-03	-06	Copropriété hôtelière;	
C03-03	-07	Centre de santé avec hébergement (incluant saunas, spas et bains thérapeutiques ou turcs);	
C03-03	-08	Salle de réunions, centre de conférence ou de congrès avec ou sans hébergement .	1 case par 10 m ² ou 1 case par unité d'hébergement, le plus restrictif des deux s'applique

C03-04		Hébergement routier	Nombre de case minimal
C03-04	-01	Motel.	1 case par unité d'hébergement

C08-01		Activité récréative ou sportive	Nombre de case minimal
C08-01	-01	Golf pour pratique;	1 case par aire de pratique
C08-01	-02	Salle de curling;	2 cases par allée
C08-01	-03	Salle de billard;	1 case par 10 m ²
C08-01	-04	Gymnase;	1 case par 30 m ²
C08-01	-05	Terrain de tennis et autres sports de raquette;	1 case par terrain
C08-01	-06	Centre de conditionnement physique;	1 case par 10 m ²
C08-01	-07	Parc de planche à roulettes, de patin et de vélo BMX;	1 case par 30 m ²
C08-01	-08	Vélodrome;	1 case par 20 sièges *
C08-01	-09	Manège (équitation);	1 case par 20 sièges *
C08-01	-10	Parc aquatique et glissade d'eau;	1 case / employé plus 25 cases par hectare brut de terrain
C08-01	-11	Golf miniature;	1 case par trou
C08-01	-12	Salle ou salon de quilles;	2 cases par allée
C08-01	-13	Salle de tir à l'arc et à l'arbalète (<i>excluant C10-01-01 et C10-02-02</i>).	1 case par 40 m ²
C08-01	-14	École de danse (<i>excluant C11-01-06</i>) ;	1 case par 40 m ²
C08-01	-15	École de cirque;	1 case par 10 sièges *
C08-01	-16	École de sport;	1 case par 10 sièges *
C08-01	-17	Salle de bingo;	1 case par 10 sièges *
C08-01	-18	Centre de modules de jeux pour enfant	1 case par 30 m ²

C08-02		Activité culturelle et divertissement	Nombre de case minimal
C08-02	-01	Salle d'exposition (excluant C02-02-03 et C02-09-07) ;	1 case par 10 sièges *
C08-02	-02	Amphithéâtre et auditorium;	1 case par 5 sièges *
C08-02	-03	Salle de spectacles (excluant tout spectacle à caractère sexuel ou érotique) ;	
C08-02	-04	Cinéma (excluant C10-02-13 et C11-02-05) ;	
C08-02	-05	Théâtre.	
C09-01		Activité extérieure récréative intensive	Nombre de case minimal
		Établissement commercial comprenant généralement un ou des bâtiments et un espace extérieur aménagé pour la pratique d'activités récréatives non motorisés et ne consommant pas de très grands espaces extérieurs.	
C09-01	-01	Golf miniature;	1 case par trou
C09-01	-02	Terrain de tennis et autres sports de raquette;	1 case par terrain
C09-01	-03	Piscines et jeux d'eau (excluant C08-01-10) ;	1 case par 4 baigneurs
C09-01	-04	Parc de planche à roulettes et de patin à roues alignées;	2 cases
C09-01	-05	Piste de vélo (BMX);	2 cases
C09-01	-06	Terrain de soccer et de football;	1 case par terrain
C09-01	-07	Terrain de volleyball (incluant le volleyball de plage);	1 case par terrain
C09-01	-08	Marina pour embarcations non motorisées (incluant les services de location);	1 case par 3 emplacements d'embarcation
C09-01	-09	Plage;	0,25 case multipliée par la capacité totale de baigneurs
C09-01	-10	Murs et parois d'escalade (incluant les écoles d'escalade);	2 cases ou 1 case par 20 m ² pour les écoles
C09-01	-11	Rampe de mise à l'eau pour embarcations non motorisées;	0 case
C09-01	-12	Club et écoles d'activités et de sécurité nautique non motorisées (incluant, notamment, la voile, la planche à voile, le yacht, le canoë et le kayak);	2 cases
C09-01	-13	Centre de tir à l'arc, à l'arbalète.	0,5 case par poste de tir

DONNÉES MUNICIPALES

C09-01		Activité extérieure récréative intensive	Nombre de case minimal
		Établissement commercial comprenant généralement un ou des bâtiments et un espace extérieur aménagé pour la pratique d'activités récréatives non motorisés et ne consommant pas de très grands espaces extérieurs.	
C09-01	-01	Golf miniature;	1 case par trou
C09-01	-02	Terrain de tennis et autres sports de raquette;	1 case par terrain
C09-01	-03	Piscines et jeux d'eau (<i>excluant C08-01-10</i>);	1 case par 4 baigneurs
C09-01	-04	Parc de planche à roulettes et de patin à roues alignées;	2 cases
C09-01	-05	Piste de vélo (BMX);	2 cases
C09-01	-06	Terrain de soccer et de football;	1 case par terrain
C09-01	-07	Terrain de volleyball (incluant le volleyball de plage);	1 case par terrain
C09-01	-08	Marina pour embarcations non motorisées (incluant les services de location);	1 case par 3 emplacements d'embarcation
C09-01	-09	Plage;	0,25 case multipliée par la capacité totale de baigneurs
C09-01	-10	Murs et parois d'escalade (incluant les écoles d'escalade);	2 cases ou 1 case par 20 m ² pour les écoles
C09-01	-11	Rampe de mise à l'eau pour embarcations non motorisées;	0 case
C09-01	-12	Club et écoles d'activités et de sécurité nautique non motorisées (incluant, notamment, la voile, la planche à voile, le yacht, le canoë et le kayak);	2 cases
C09-01	-13	Centre de tir à l'arc, à l'arbalète.	0,5 case par poste de tir

DONNÉES MUNICIPALES

Une partie du lot 4 257 340, Cadastre du Québec
Chemin du Mont-Gabriel, ville de Sainte-Adèle (Québec)
(N/D : 15-6035)

Groupe communautaire et utilité publique (P)

P03-03		Établissement culturel, de loisirs, sportif ou relié aux affaires publiques et aux services communautaires	Nombre de case minimal
P03-03	-01	Aréna et activités connexes;	1 case par 4 sièges ou 1 case par 10 m ² de superficie réservée aux spectateurs s'il n'y a pas de siège fixe
P03-03	-02	Piscine intérieure et activités connexes;	1 case par 30 m ²
P03-03	-03	Terrain de soccer et de football intérieur;	
P03-03	-04	Complexe sportif et récréatif multidisciplinaire;	
P03-03	-05	Administration publique fédérale;	
P03-03	-06	Administration publique provinciale;	
P03-03	-07	Organisation provinciale, nationale, internationale et autres organismes extra territoriaux;	
P03-03	-08	Musée;	
P03-03	-09	Galerie d'art. (sauf la galerie commerciale où l'on vend des objets d'art);	
P03-03	-10	Salle d'exposition;	
P03-03	-11	Économusée;	
P03-03	-12	Musée du patrimoine;	
P03-03	-13	Planétarium;	
P03-03	-14	Aquarium;	
P03-03	-15	Autres activités culturelles;	
P03-03	-16	Autres expositions d'objets culturels.	

DONNÉES MUNICIPALES

Une partie du lot 4 257 340, Cadastre du Québec
 Chemin du Mont-Gabriel, ville de Sainte-Adèle (Québec)
 (N/D : 15-6035)

P03-04		Établissement de prévention et sécurité publique	Nombre de case minimal
P03-04	-01	Service de police fédérale et activités connexes;	1 case par 30 m ²
P03-04	-02	Défense civile et activités connexes;	
P03-04	-03	Service de police provincial et activités connexes.	

P03-05		Établissement de détention et institution correctionnelle	Nombre de case minimal
P03-05	-01	Prison fédérale;	1 case par 30 m ²
P03-05	-02	Maison de réhabilitation;	
P03-05	-03	Prison provinciale.	

P03-06		Base et réserve militaire	Nombre de case minimal
P03-06	-01	Base d'entraînement militaire;	1 case par 30 m ²
P03-06	-02	Installation de défense militaire;	
P03-06	-03	Centre militaire de transport et d'entreposage;	
P03-06	-04	Centre militaire d'entretien;	
P03-06	-05	Centre militaire d'administration et de commandement;	
P03-06	-06	Centre militaire de communications.	

ENVIRONNEMENT

Située au cœur des Laurentides, Sainte-Adèle compte une population de 12 652 résidents, ce qui fait d'elle la ville la plus peuplée de la MRC des Pays-d'en-Haut. La superficie de son territoire est de 122 km², lequel est borné par les municipalités de Val-Morin au nord, de Piedmont au sud, de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson à l'est et de Morin-Heights à l'ouest.

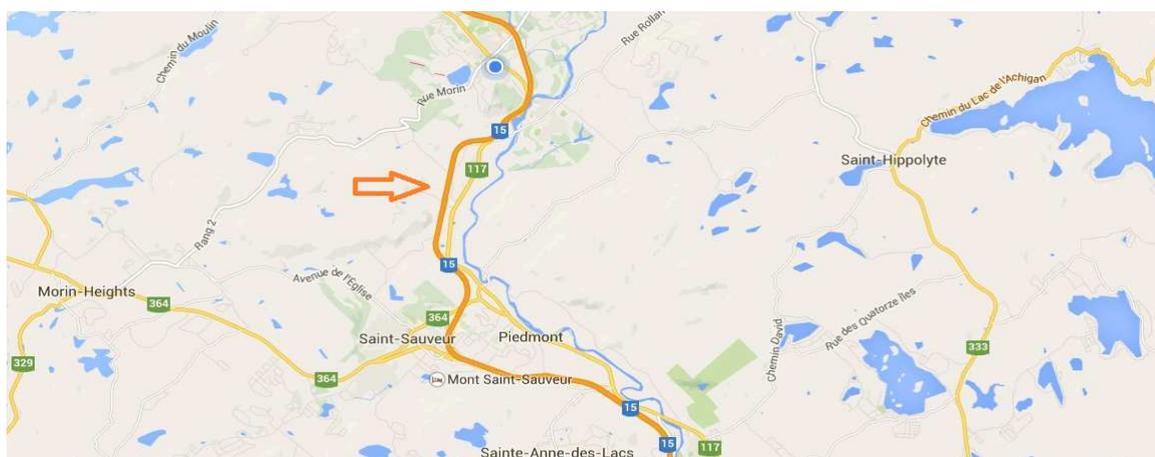
Le terrain à l'étude est situé approximativement à l'intersection du chemin du Mont-Gabriel et de la voie de service de l'autoroute des Laurentides. Cette situation permet un accès direct à l'autoroute en direction nord et sud. Une très bonne visibilité y est également offerte.

L'environnement immédiat est à peu près vacant à l'exception des installations de remontée mécanique du centre de ski Mont-Gabriel situé face à notre sujet.

DISTANCES AUX AGGLOMÉRATIONS AVOISINANTES

Centre-ville de Sainte-Adèle :	5.0 km
Centre-ville de Saint-Sauveur :	4.5 km
Village de Morin-Heights :	12.0 km
Village de Sainte-Anne-des-Lacs :	9.0 km
Village de Piedmont :	4.0 km

SITUATION



Une partie du lot 4 257 340, Cadastre du Québec
Chemin du Mont-Gabriel, ville de Sainte-Adèle (Québec)
(N/D : 15-6035)

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Le terrain sujet décrit à la présente évaluation est issu d'un projet de subdivision non encore officialisée. Selon le croquis fourni, le site n'est adjacent à aucune voie publique ou privée, ce qui le rend théoriquement inconstructible. Notre évaluation sera donc basée sur l'hypothèse qu'un droit de construire lui soit octroyé. À cette fin, un chemin devra être construit afin de relier le lot à la voie publique. Nous pouvons présumer qu'une servitude de passage et de construction de rue en faveur du sujet sera également nécessaire.

Le site est constitué d'un plateau surplombant les voies de circulation avoisinantes. La condition du sol et l'origine de la création de ce plateau nous sont inconnues. La présente évaluation suppose que les lieux sont propices à la construction sans mesures excessives de stabilisation du sol. Le terrain est déboisé sur l'ensemble de sa superficie.

DIMENSIONS ET SUPERFICIES

Front (côté ch. Mt-Gabriel)	Front (côté autoroute 15)	Superficie
195 mètres	180 mètres	37 161 m ²

PLAN DU TERRAIN



Une partie du lot 4 257 340, Cadastre du Québec
Chemin du Mont-Gabriel, ville de Sainte-Adèle (Québec)

(N/D : 15-6035)

Condition du sol : Aucun problème structural laissant croire à une déficience du sol ne nous est apparu lors de notre visite, de sorte que nous n'avons aucune raison de soupçonner une condition du sol inadéquate.

Danger et contamination : Aucune étude de contamination n'a été mise à notre disposition et nous avons présumé qu'aucune contamination n'existe. Pendant la visite physique de la propriété et de son voisinage, nous n'avons remarqué aucun danger pouvant porter préjudice à la propriété ou à sa valeur.

Le lecteur est avisé qu'il peut être nécessaire d'avoir recours à d'autres experts pour enquêter sur les questions de nature technique puisqu'il est hors de portée de ce travail de garantir la validité des commentaires fournis ci-haut.

Chemin du Mont-Gabriel



Voie de service
autoroute 15



Environnement
immédiat



Plateau



Plateau



Terrain en front au
chemin du Mont-
Gabriel



Toute la notion de valeur repose sur un principe fondamental : l'utilité. La valeur d'un objet quelconque dépend, en effet, de sa capacité à procurer à son propriétaire une certaine forme d'avantage ou de jouissance.

Il est dans la nature de l'homme de toujours rechercher l'utilité maximale d'un produit afin d'en tirer le plus grand nombre possible d'avantages. Cette tendance bien naturelle a donné naissance au principe d'utilisation optimale, c'est-à-dire l'utilisation la plus rentable qui puisse être.

Omettre de déterminer l'utilisation optimale d'un bien dans le processus d'évaluation rend caduque l'estimation de la valeur de celui-ci.

De façon plus théorique, l'utilisation optimale se définit comme étant :

« L'utilisation raisonnable et probable qui permettra de soutenir la valeur actuelle la plus élevée, telle qu'elle est définie, à compter de la date effective d'évaluation, ou encore, l'utilisation qui parmi un choix d'utilisations probables et légales, se révèle possible sur le plan physique, étayée de façon appropriée, réalisable sur le plan financier et confère au terrain sa valeur la plus élevée. »

« Pour atteindre l'usage le meilleur et le plus avantageux, il faut que les trois premiers facteurs de production (travail, organisation, capital) décident de l'emploi le plus profitable que l'on puisse faire du dernier facteur, la matière première, en conformité avec les lois et règlements et pendant la période la plus longue où durera le meilleur emploi. »

Selon les préceptes ci-haut décrits, les usages permis à la réglementation municipale et l'environnement local et régional de notre sujet, l'utilisation optimale des lieux est lié à son utilisation commerciale. La visibilité offerte et l'utilisation du voisinage immédiat en tant que centre de ski opérationnel porte à croire que cette utilisation pourrait être liée à l'hébergement, aux loisirs ou usages connexes.

Afin d'estimer la valeur marchande du sujet, nous devons considérer les quatre (4) moyens d'évaluer un terrain qui sont généralement reconnus par la profession.

1) LA MÉTHODE D'ALLOCATION

Cette méthode consiste à soustraire du prix de vente, la valeur des bâtiments et des améliorations des immeubles. Le résultat constitue une indication de la valeur probable de l'emplacement de chaque immeuble comparable.

Cette méthode s'avère difficile d'application et est très coûteuse. Elle ne sera généralement retenue qu'en cas d'absence de marché de terrains vacants.

2) LA MÉTHODE DU REVENU RÉSIDUAIRE AU TERRAIN

Cette méthode est utile dans les secteurs à forte densité d'occupation où on ne peut analyser des ventes comparables de terrains vacants. Cette méthode repose sur le principe de surplus de productivité. En clair, cela signifie qu'une fois que les trois agents de production suivants: la main-d'œuvre, les frais d'exploitation et les exigences du capital ont été payés, on capitalise au taux approprié le revenu résiduaire attribuable au terrain, conformément au principe de surplus de productivité. Le résultat de cette opération donne une indication de la valeur marchande du terrain.

3) LA MÉTHODE DE COMPARAISON

Lorsqu'il est possible de tirer suffisamment de données pertinentes, nous croyons que la méthode de comparaison représente la meilleure façon d'estimer la valeur d'un terrain. Cette méthode, qui vise essentiellement à estimer un prix de vente réaliste compte tenu du prix de vente d'une propriété de même type, repose fondamentalement sur le principe de substitution qui veut qu'un acheteur avisé ne paie pas plus cher pour un immeuble qu'il ne paierait pour un autre immeuble présentant les mêmes caractéristiques.

Ceci a pour but de se placer dans la position d'un acheteur ou d'un vendeur type qui scrute le marché à la recherche de renseignements pertinents lui permettant d'obtenir le meilleur prix. Il importe donc de tenir compte des dissemblances entre les immeubles que l'on est amené à comparer.

Cette méthode sera retenue à la présente évaluation.

4) LA MÉTHODE DE LOTISSEMENT

Cette méthode d'évaluation de l'emplacement est surtout utilisée pour des emplacements vacants de grande surface se prêtant à une utilisation urbaine. Elle consiste à projeter une subdivision hypothétique de lots sur l'emplacement. On évalue le prix de vente brut de tous les lots puis on soustrait les coûts d'aménagement. On doit aussi déduire le profit normal du développeur et le solde représente la valeur de l'emplacement en supposant un délai raisonnable de mise en marché des lots disponibles. Compte tenu de la période de liquidation des lots, on doit actualiser les revenus nets projetés afin d'obtenir le prix probable que paierait le développeur pour le terrain visé en fonction de ses possibilités d'aménagement.

Nous énumérons brièvement les principales règles à suivre :

- Déterminer le ou les types probables d'utilisation;
- Déterminer le moment où le projet d'aménagement sera réalisé;
- Déterminer la densité d'occupation;
- Estimer par comparaison la valeur de l'emplacement aménagé;
- Estimer le prix de vente brut de tous les lots;
- Estimer les coûts de subdivision, des travaux de génie et les subventions municipales;
- Estimer les coûts de mise en marché et les frais généraux;
- Déduire du prix de vente brut les coûts directs et indirects;
- Prévoir un profit convenable pour l'entrepreneur;
- Escompter la valeur nette future des lots de manière à obtenir la valeur actuelle du terrain;
- Cette valeur actuelle représente la valeur brute du terrain non aménagée.

ESTIMATION DU TAUX UNITAIRE

Afin de déterminer le taux unitaire généralement payé pour le type de terrain sous étude, nous avons effectué des recherches dans des secteurs similaires afin de retracer des ventes impliquant des terrains pouvant être comparés à notre sujet.

Quoique offrant plusieurs ressemblances, les taux observés démontrent certains écarts.

Plusieurs explications peuvent être amenées afin de comprendre l'écart entre les taux unitaires, ces explications sont notamment :

- La superficie;
- La visibilité;
- L'achalandage routier;
- Les usages permis à la réglementation.

Tous ces facteurs peuvent, à degré différent, influencer dans un sens ou dans l'autre le taux unitaire à être établi entre les parties. Nous allons vous décrire à l'intérieur de la prochaine section, les ventes figurant à l'intérieur de notre tableau d'analyse paritaire, que le lecteur retrouve aux prochaines pages.

TABLEAU DES VENTES

	Date et No Enr.	Vendeur	Acheteur	No. de lot	Prix de vente	Superficie	Taux unitaire / m ²	Localisation
1	24-07-2014 20 941 904	6317448 Canada inc.	9304-8072 Québec inc.	3 430 203 3 888 110 cad. Qc.	834 110 \$	37 416.2 m ²	22.29 \$	Boul. Ste-Adèle Ste-Adèle
2	30-03-2007 14 108 810	Herligest inc.	Corp. d'Hébergement du Québec	3 889 348 cad. Qc.	1 207 945 \$	26 964.5 m ²	44.80 \$	Boul. Ste-Adèle Ste-Adèle
3	26-01-2011 17 868 392	Fernand Valiquette	9105-2811 Québec inc.	3 889 351 cad. Qc.	500 000 \$	5 341.4 m ²	93.61 \$	Boul. Ste-Adèle Ste-Adèle
4	07-03-2007 14 048 680	Marielle Cyr	9065-7842 Qc. inc.	3 430 816 cad. Qc.	510 000 \$	8 258.4 m ²	61.76 \$	Boul. Ste-Adèle Ste-Adèle
5	12-02-2009 15 954 522	Gilles Durivage	Sogestmont inc.	4 223 233, 4 223 234, 4 223 235 cad. Qc.	900 000 \$	11 788.7 m ²	76.34 \$	Ch. Avila Piedmont
6	30-04-2013 19 899 697	Les Stations de la Vallée de St-Sauveur inc.	Les développements 58 sur Piedmont S.E.C.	2 313 341, 3 167 231 cad. Qc.	3 500 000 \$	271 464.7 m ²	12.89 \$	Ch. des Cascadelles Piedmont
7	04-08-2014 20 963 916	Gestion Jessie inc.	JAC Moto Sports inc.	4 397 077 cad. Qc.	575 073 \$	5 936.2 m ²	96.88 \$	Rue de la Chapelle Mirabel
8	19-12-2012 19 652 818	Paul Miron	9272-3451 Qc. inc.	1 809 787 cad. Qc.	850 000 \$	8 742.0 m ²	97.23 \$	Mtée Guénette Mirabel
9	28-10-2009 16 672 622	Daniel Leclair	Gestion Jessie inc.	4 397 077, 4 397 076 cad. Qc.	806 880 \$	19 621.9 m ²	41.12 \$	Rue de la Chapelle Mirabel

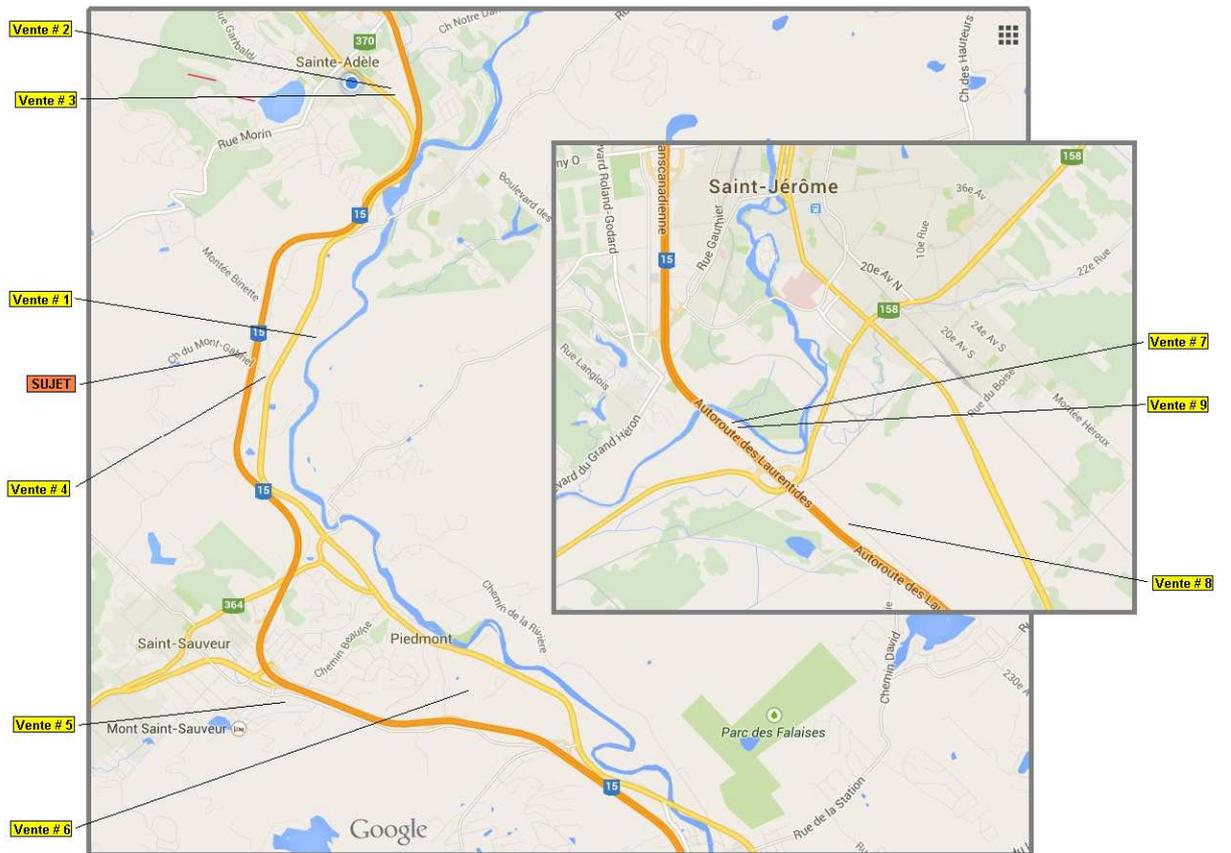
Une partie du lot 4 257 340, Cadastre du Québec
Chemin du Mont-Gabriel, ville de Sainte-Adèle (Québec)
(N/D : 15-6035)

VENTE	COMMENTAIRES	PLAN	N ▲
1	<p>Terrain situé à l'extérieur de l'agglomération urbaine de Sainte-Adèle. Le site est plat sur l'essentiel de sa superficie. Les bâtiments existants ont été démolis aux frais du vendeur. Site adjacent à la rivière du Nord.</p> <p>Zone: CO-002</p> <p>Débit de circulation journalier moyen: 6 600 véhicules</p>		
2	<p>Terrain situé à l'entrée sud de l'agglomération urbaine de Sainte-Adèle. Le site est sous le niveau de la rue mais une bonne visibilité de la route 117 est offerte. Situation privilégiée quant à la proximité du centre-ville. L'acheteur étant une corporation gouvernementale, le prix payé pourrait être à la hausse.</p> <p>Zone: CAA-6</p> <p>Débit de circulation journalier moyen: 6 600 véhicules</p>		
3	<p>Terrain situé à l'entrée sud de l'agglomération urbaine de Sainte-Adèle. Une bonne visibilité de la route 117 est offerte. Situation privilégiée quant à la proximité du centre-ville. Terrain acquis afin de consolider un emplacement privilégié par la promesse de baux triple A. Le prix payé pourrait être à la hausse.</p> <p>Zone: CAA-6</p> <p>Débit de circulation journalier moyen: 6 300 véhicules</p>		

VENTE	COMMENTAIRES	PLAN	
<p style="text-align: center;">4</p>	<p>Terrain situé à proximité de notre sujet. Très bonne accessibilité par rapport à la route 117 et à l'autoroute des Laurentides. La visibilité de l'autoroute y est toutefois réduite. Quelques bâtiments ont été démolis après l'achat.</p> <p>Zone: CO-001</p> <p>Débit de circulation journalier moyen: 6 600 véhicules</p>		
<p style="text-align: center;">5</p>	<p>Terrain situé à la limite sud de l'agglomération urbaine de la ville de St-Sauveur. Visibilité de l'autoroute 15 légèrement réduite mais endroit stratégique par la bretelle d'accès.</p> <p>Zone: C-2-234 (partie avant)</p> <p>Débit de circulation journalier moyen: 44 000 véhicules</p>		
<p style="text-align: center;">6</p>	<p>Ancien site des Cascades d'eau de Piedmont acquis pour la construction résidentielle et commerciale. Situation stratégique et excellente visibilité. Grande rentabilité prévue mais nécessitant toutefois d'importants travaux d'infrastructures.</p> <p>Zone: Commercial prévu; règlement 757-37-14</p> <p>Débit de circulation journalier moyen: 44 000 véhicules</p>		

VENTE	COMMENTAIRES	PLAN	
<p>7</p>	<p>Terrain situé à la limite nord de Mirabel sur la rue de la Chapelle. Le site est accessible par la route 158. Une excellente visibilité de l'autoroute est offerte. Le terrain est plat et riverain à la rivière-du-Nord.</p> <p>Zone C 11-18</p> <p>Débit de circulation journalier moyen: 98 000 véhicules</p>		
<p>8</p>	<p>Terrain situé sur la montée Guénette à la limite nord de Mirabel. Le site est plat et boisé. Le voisinage immédiat n'est pas encore construit. Une excellente visibilité de l'autoroute est offerte</p> <p>Zone : C 11-6</p> <p>Débit de circulation journalier moyen: 98 000 véhicules</p>		
<p>9</p>	<p>Terrain situé à la limite nord de Mirabel sur la rue de la Chapelle. Le site est accessible par la route 158. Une excellente visibilité de l'autoroute est offerte. Le terrain est plat et riverain à la rivière-du-Nord.</p> <p>Cette transaction inclut le terrain de la vente # 7.</p> <p>Zone C 11-18</p> <p>Débit de circulation journalier moyen: 98 000 véhicules</p>		

PLAN DES VENTES



Une partie du lot 4 257 340, Cadastre du Québec
Chemin du Mont-Gabriel, ville de Sainte-Adèle (Québec)
(N/D : 15-6035)

Nos recherches ont été effectuées en vue de relever des transactions impliquant un terrain présentant les critères suivants : Zonage commercial, visibilité et achalandage routier important, secteur pouvant se comparer à notre sujet.

Afin d'obtenir un nombre plus élevé de transactions ayant été effectués au cours des dernières années, nous avons dû agrandir notre territoire de recherche. Les ventes # 7, 8 et 9 sont situées sur le territoire de Mirabel à la limite du territoire de la ville de Saint-Jérôme. Nous avons volontairement exclu les transactions impliquant un terrain situé au centre de Saint-Jérôme en raison de leur potentiel commercial trop élevé par rapport à notre sujet.

AJUSTEMENTS

Peu de transactions offrant les critères de base mentionnés plus haut ont pu être retracées au cours des dernières années. Afin de compiler une base de données suffisante à notre étude, nous avons dû étendre nos recherches dans le temps. L'ajustement de temps sera appliqué de la façon suivante : 3.0 % / année.

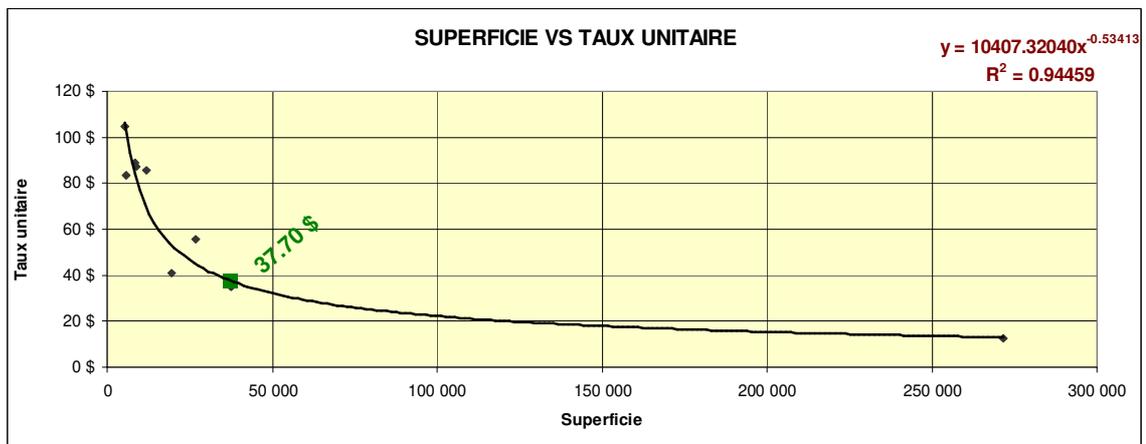
La rentabilité d'un site commercial est intimement liée à sa visibilité et ainsi à l'achalandage des voies de circulation qui le desserve. Un ajustement a été appliqué à cet effet en se basant sur les dernières données du Ministère des Transports. En raison de leur situation au centre-ville de Ste-Adèle, cet ajustement n'a pas été appliqué sur les ventes # 2 et # 3.

Le terrain impliqué par la vente # 1 présente une topographie très accentuée sur environ 40% de sa superficie. Cette déclivité est située à l'arrière du lot vers la rivière, ce qui rend cette portion à peu près inutilisable. Un ajustement sera appliqué en ce sens.

Afin de tenir compte de la progression des taux marchands versus les superficies offertes par chacun des terrains transigés, la superficie de notre sujet sera intégrée à une courbe de tendance impliquant la superficie et le taux unitaire ajusté de chacun des terrains à être comparés.

TABLEAU DES AJUSTEMENTS

VENTE	TAUX UNITAIRE	TEMPS	CIRCULATION ROUTIÈRE	TOPOGRAPHIE	TOTAL	TAUX UNITAIRE AJUSTÉ
1	22.29 \$	+2%	+20%	+35%	+57%	35.00 \$
2	44.80 \$	+24%	--	--	+24%	55.55 \$
3	93.61 \$	+12%	--	--	+12%	104.84 \$
4	61.76 \$	+24%	+20 %	--	+44%	88.93 \$
5	76.34 \$	+18%	-6%	--	+12%	85.50 \$
6	12.89 \$	+5%	-6%	--	-1%	12.76 \$
7	96.88 \$	+2%	-16%	--	-14%	83.32 \$
8	97.23 \$	+6%	-16%	--	-10%	87.51 \$
9	41.12 \$	+16%	-16%	--	--	41.12 \$



Taux retenu : **37.70 \$ / m²**

Appliqué à notre sujet, nous obtenons : **37.70 \$ / m² X 37 161 m² = 1 400 970 \$**

Arrondi à : **1 400 000 \$**

Une partie du lot 4 257 340, Cadastre du Québec
Chemin du Mont-Gabriel, ville de Sainte-Adèle (Québec)

(N/D : 15-6035)

La méthode de COMPARAISON repose sur le principe de substitution qui veut qu'un acheteur avisé ne paie pas plus cher pour un immeuble qu'il ne paierait pour un autre immeuble présentant les mêmes caractéristiques. Cette méthode a été retenue dans le cadre de la présente étude et les résultats suivants sont obtenus.

En considération de tous ces faits, nous sommes d'opinion que la valeur marchande la plus probable de la propriété formée par une partie du lot 4 257 340, Cadastre du Québec, et ce, en date du **3 février 2015**, s'établit à :

UN MILLION QUATRE CENT MILLE DOLLARS

1 400 000 \$

ÉVALUATIONS SERGE LAVOIE INC.



Robert Lapointe, É.A.
Évaluateur agréé

Visité et préparé par :
Robert Kingsley, technicien en évaluation, (Poste 228)
r.kingsley@eslavoie.com

Nous certifions que la propriété ci-avant décrite et faisant l'objet de la présente évaluation a été minutieusement inspectée.

Nous certifions également n'avoir aucun intérêt passé, présent ou à venir dans ladite propriété.

Nous certifions que la présente évaluation a été confectionnée suivant les règles régissant notre profession telles qu'édictées par l'Ordre des Évaluateurs agréés du Québec (OEAQ).

Je soussigné, Robert Lapointe, certifie qu'au meilleur de ma connaissance, les informations contenues dans le présent rapport et les opinions qui en découlent sont exactes, compte tenu des réserves qui y sont énoncées.

ÉVALUATIONS SERGE LAVOIE INC.



Robert Lapointe, É.A.
Évaluateur Agréé