

# LB Évaluation

## Expert - Évaluateur agréé

Rapport d'évaluation

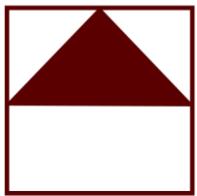
Valeur marchande – Acquisition de gré à gré



Terrain considéré vacant, rue Beach, Hudson  
Lots 3 080 938, 3 080 940, 3 080 941, 3 080 947, 3 080 948, 3 810 765  
et 6 359 848

Date d'évaluation  
1<sup>er</sup> octobre 2024

N/D : LBT-24-1512



# LB Évaluation

## Expert - Évaluateur agréé

Repentigny, le 7 octobre 2024

**M. Martin Houde**

Coordonnateur aux projets spéciaux  
**Ville de Hudson**  
481, rue Main  
Hudson QC J0P 1H0

**Me Annie Daigneault**

Avocate  
**Duntun Rainville S.E.N.C.R.L.**  
800 rue Square-Victoria  
Bureau 4300  
Montréal QC H3C 0B4

**Rapport d'évaluation – Valeur marchande – Acquisition de gré à gré**

**Terrain considéré vacant, rue Beach, Hudson**

**Lots 3 080 938, 3 080 940, 3 080 941, 3 080 947, 3 080 948, 3 810 765 et 6 359 848**

**N/D: LBT-24-1512**

---

Maître et Monsieur,

Pour faire suite au mandat qui nous a été confié, nous avons procédé à l'estimation de la valeur marchande actuelle des lots 3 080 938, 3 080 940, 3 080 941, 3 080 947, 3 080 948, 3 810 765 et 6 359 848 du cadastre du Québec, et ce, dans le cadre d'un processus décisionnel de la Ville de Hudson en lien avec une procédure judiciaire instituée par Nicanco Holdings inc, 3511863 Canada inc. et 9370-2413 Québec inc.

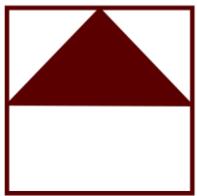
Ce mandat comporte 3 volets :

1 – Estimer la valeur marchande en considérant le projet de développement proposé par Empero selon le *plan 2 : Plan d'implantation* daté du 30 juin 2020 (**onglet A**)

2- Estimer la valeur marchande avec les adaptations nécessaires pour qu'aucune construction n'empiète sur les milieux humides identifiés au plan mentionné ci-haut.

3 – Estimer le profit potentiel sur la vente des unités construites à être réalisées.

Pour ce faire, nous avons procédé à la visite partielle de la propriété, 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 valeur marchande.



# LB Évaluation

Expert - Évaluateur agréé

Suite à notre analyse, nous sommes d'avis que la valeur marchande des terrains en date du 1<sup>er</sup> octobre 2024 est de :

Volet 1:

11 800 000 \$  
(ONZE MILLIONS HUIT CENT MILLE DOLLARS)

Volet 2:

10 000 000 \$  
(DIX MILLIONS DE DOLLARS)

En ce qui a trait au profit potentiel de la vente des unités construites, nous l'estimons pour chacun des volets :

Volet 1:

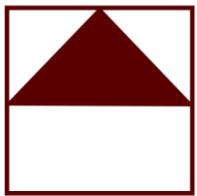
11 500 000 \$  
(ONZE MILLIONS CINQ CENT MILLE DOLLARS)

Volet 2:

10 100 000 \$  
(DIX MILLIONS CENT MILLE DOLLARS)

Compte tenu du mandat précis, il y a lieu de prendre pour hypothèse extraordinaire que le projet tel que présenté par Empero au *plan 2 : Plan d'implantation* daté du 30 juin 2020 est conforme à l'ensemble des lois et règlements en vigueur affectant les lots sous étude.

Nos recherches nous indiquent que le lot 6 359 848 est inscrit au registre des terrains contaminés. Aux fins de la présente étude, la valeur marchande estimée considère que le terrain répond aux exigences quant aux normes environnementales en fonction de l'usage le meilleur et le plus profitable retenu. Dans le cas, où de la décontamination serait nécessaire en fonction de l'usage le meilleur et le plus profitable retenu, le coût de décontamination devra être déduit de la valeur estimée.



# 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 .....	8
Identification de l'immeuble à l'étude .....	9
Localisation .....	11
Désignation cadastrale .....	11
Plan de cadastre .....	12
But et fin de l'évaluation .....	16
Date d'évaluation .....	16
Visite des lieux .....	16
Définition de la valeur marchande .....	17
Droits évalués .....	17
Étendue du travail pour la collecte, la vérification, l'analyse et la présentation des données .....	18
Réserves et hypothèses de base .....	19
Propriété à l'étude .....	21
Titres de propriété .....	23
Servitudes .....	24
Topographie .....	25
Géomorphologie .....	25
Environnement .....	25
Milieux humides .....	26
Zone inondable .....	27
Rôle d'évaluation .....	27
Secteur .....	28
Infrastructures et services .....	29
Règlementation .....	30
Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles .....	30
Règlement de contrôle intérimaire de la CMM concernant les milieux naturels .....	30
Schéma d'aménagement et de développement révisé, 3 <sup>e</sup> (SADR3) .....	32
Règlement instaurant un moratoire sur certaines opérations d'urbanisme .....	33
Zonage municipal .....	34
Usage le meilleur et le plus profitable .....	35
Volet 1 .....	36
Volet 2 .....	36
Volet 3 .....	37
UMEPP par lot .....	38
Méthode d'évaluation .....	39



Analyse du marché .....	40
Analyse du marché - Conservation.....	40
Taux unitaire applicable .....	43
Analyse du marché - Unifamilial en rangée.....	44
Taux unitaire applicable .....	47
Analyse du marché - Multifamilial .....	48
Taux unitaire applicable .....	51
Méthode de lotissement - Volet 1 .....	52
Établissement d'un plan de lotissement .....	52
Estimation du prix de vente brute des emplacements.....	52
Identification de la période d'attente et de la période d'absorption des lots créés .....	52
Période d'attente .....	52
Période d'absorption.....	53
Estimation des frais et des coûts de mise en valeur .....	53
Frais de parc, terrain de jeux et espace naturel.....	53
Honoraires arpenteur géomètre .....	53
Construction des infrastructures.....	53
Frais de mise en vente, administration .....	54
Taxation.....	54
Profit du développeur.....	54
Actualisation du bénéfice net.....	54
Application de la méthode - volet 1.....	56
Méthode de lotissement - Volet 2 .....	58
Application de la méthode - volet 2 .....	58
Sommaire des valeurs marchandes .....	60
Volet 1 :.....	60
Volet 2 :.....	60
Volet 3 : Profit potentiel sur la vente des unités construites .....	61
Conclusion.....	63
Attestation de l'évaluateur.....	65



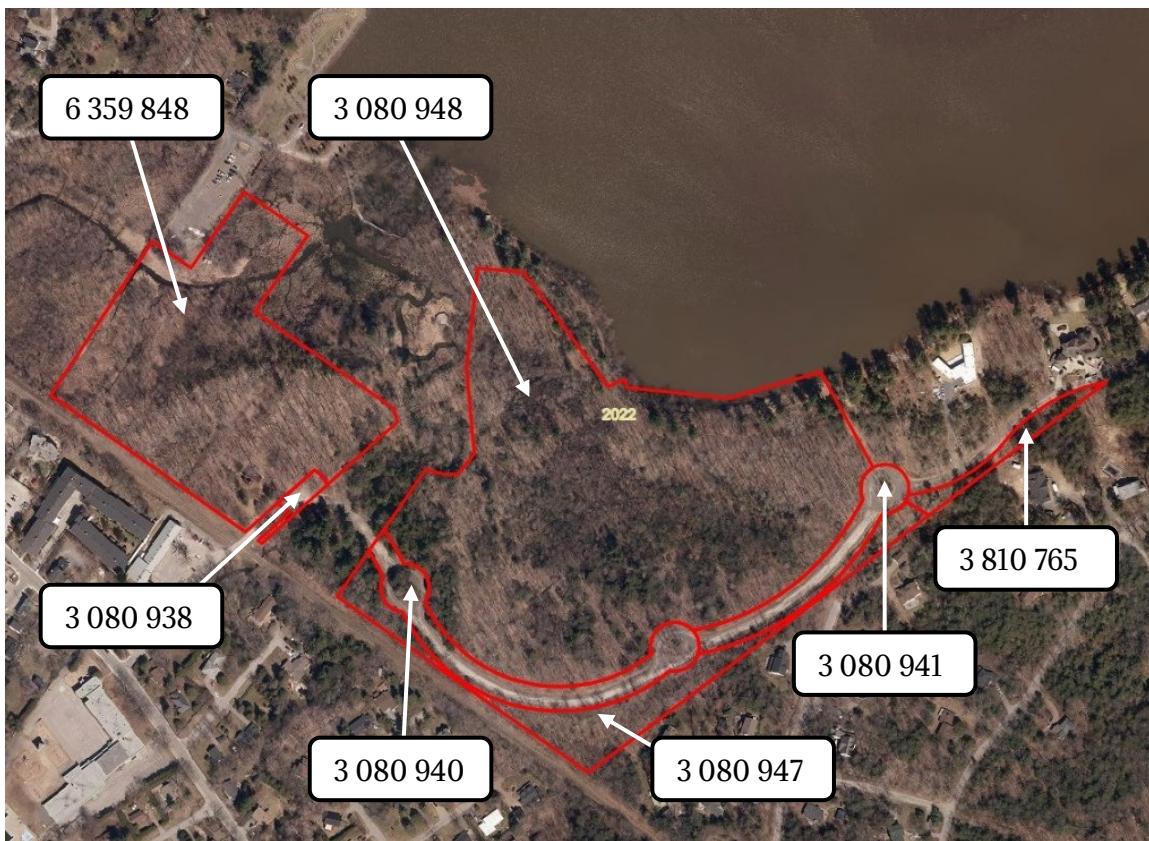
**Annexes**

Plan d'implantation daté du 30 juin 2020, Empero .....	A
Plan servitude plage .....	B
Plan compensation .....	C
Répertoire des terrains contaminés .....	D
Certificat d'autorisation article 22.....	E
Grille et extrait du règlement de zonage.....	F
Tableau et plan des ventes - conservation .....	G
Tableau et plan des ventes – résidentiel unifamilial en rangée .....	H
Tableau de ventes et reventes.....	I
Tableau et plan des ventes – résidentiel multifamilial .....	J
Coût des infrastructure.....	K
Taxes foncières.....	L
Fiches MLS propriétés construites .....	M
Qualifications de l'évaluateur .....	N

Préliminaire v.1

---



**Vue aérienne**

*Source : Gouvernement du Québec, VGO, nos annotations*



**Identification de l'immeuble à l'étude**



*Lot 6 359 848*

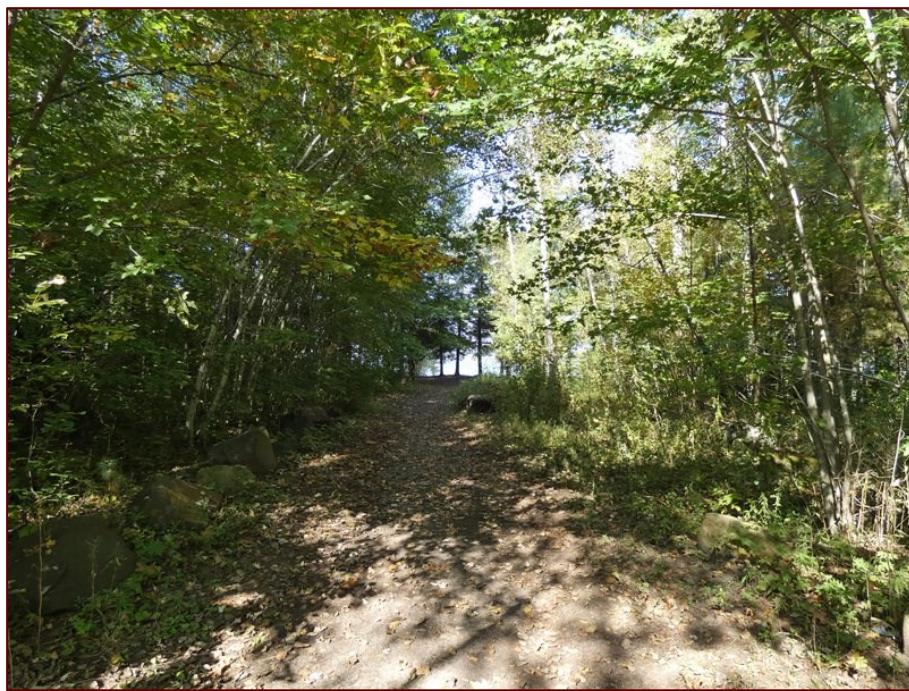


*Lot 3 080 940*





*Lot 3 080 947*



*Lot 3 080 948, passage vers plage*





*Lot 3 080 948, plage*

**Localisation**

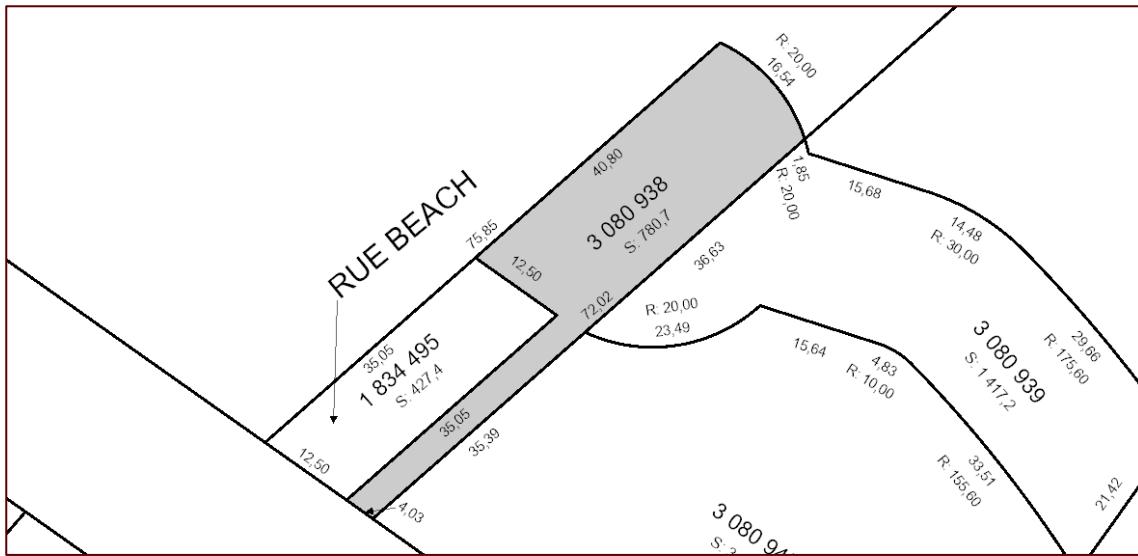
Rue : rue Beach et rue Royalview  
Ville : Hudson  
Province : Québec

**Désignation cadastrale**

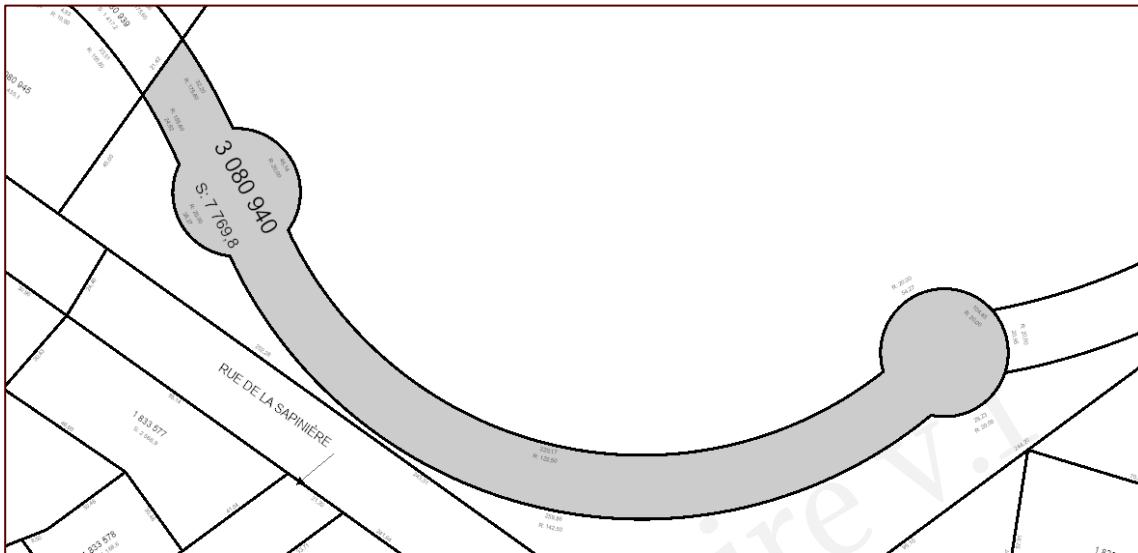
Numéro de lot : 3 080 938, 3 080 940, 3 080 941, 3 080 947, 3 080 948,  
3 810 765 et 6 359 848  
Cadastre : du Québec  
Circonscription foncière : Vaudreuil



### Plan de cadastre

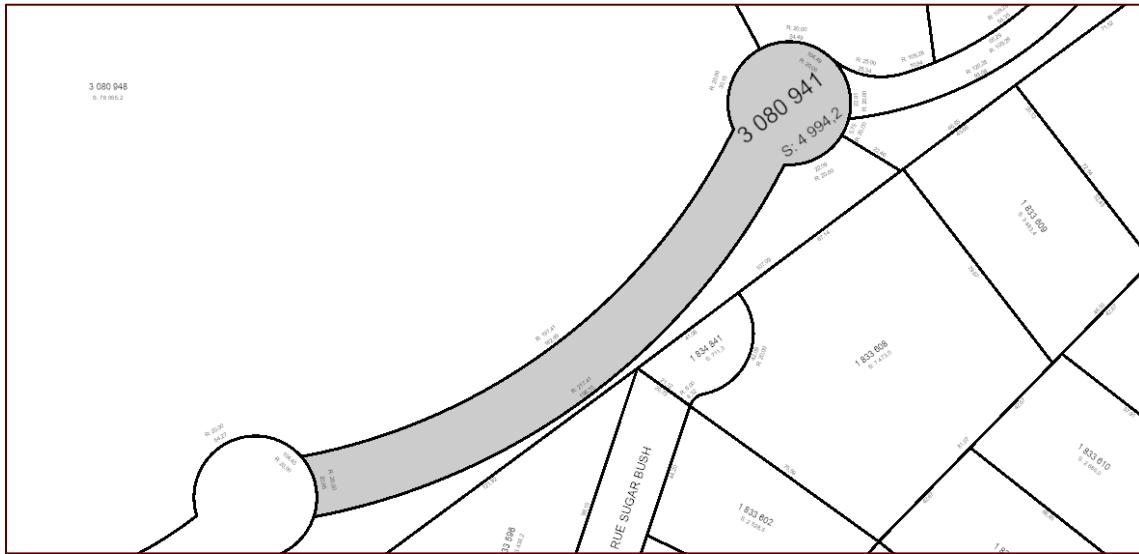


Source : Gouvernement du Québec

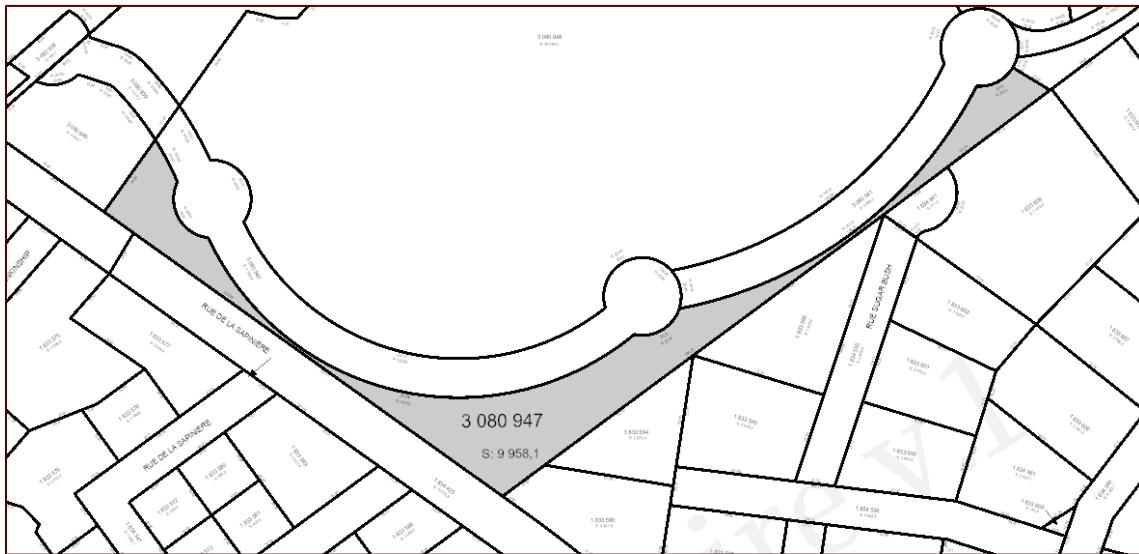


Source : Gouvernement du Québec



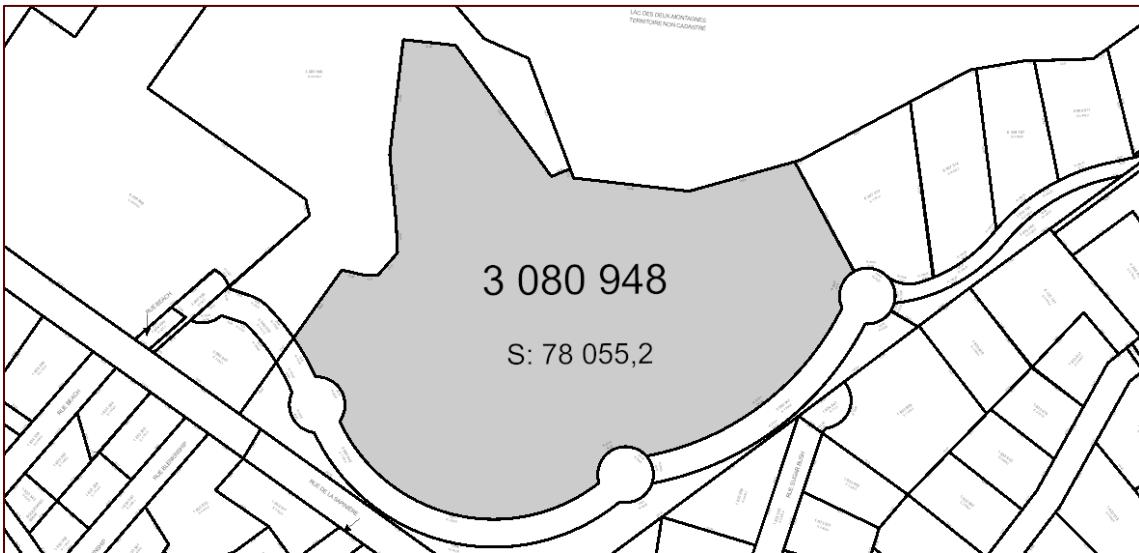


Source : Gouvernement du Québec



Source : Gouvernement du Québec



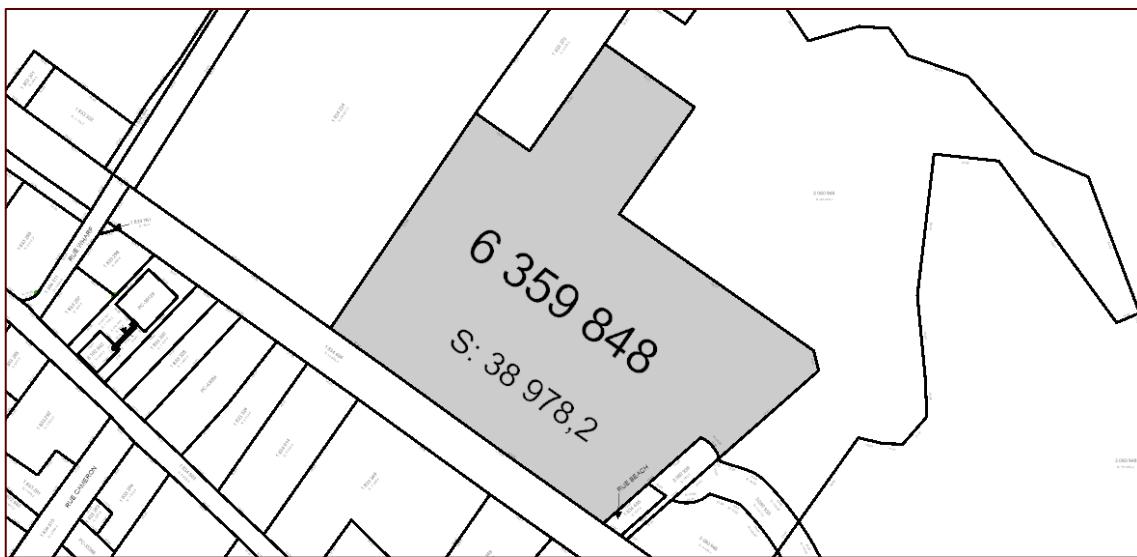


*Source : Gouvernement du Québec*



*Source : Gouvernement du Québec*





Source : Gouvernement du Québec

Préliminaire v.1



### **But et fin de l'évaluation**

Le but de la présente étude est d'estimer la valeur marchande actuelle des lots 3 080 938, 3 080 940, 3 080 941, 3 080 947, 3 080 948, 3 810 765 et 6 359 848 du cadastre du Québec, et ce, dans le cadre d'un processus décisionnel de la Ville de Hudson en lien avec une procédure judiciaire instituée par Nicanco Holdings inc, 3511863 Canada inc. et 9370-2413 Québec inc.

Ce mandat comporte 3 volets :

1 – Estimer la valeur marchande en considérant le projet de développement proposé par Empero selon le *plan 2 : Plan d'implantation* daté du 30 juin 2020 (**onglet A**)

2- Estimer la valeur marchande avec les adaptations nécessaires pour qu'aucune construction n'empiète sur les milieux humides identifiés au plan mentionné ci-haut.

3 – Estimer le profit potentiel sur la vente des unités construites à être réalisées.

### **Date d'évaluation**

La date d'évaluation correspond à celle de la visite des lieux soit le 1<sup>er</sup> octobre 2024.

### **Visite des lieux**

La visite partielle des lieux a été effectuée par Madame Josiane Beaudoin, technicienne en évaluation, le 1<sup>er</sup> octobre 2024.



### **Définition de la valeur marchande<sup>1</sup>**

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.

### **Droits évalués**

Les droits de propriété évalués est la propriété absolue, c'est-à-dire l'usus, le fructus, et l'abusus, 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).

---

<sup>1</sup>

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



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

La visite partielle du terrain à l'étude a été effectuée 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 valeur marchande.



## **Réserve et hypothèses de base**

1. C'est à la demande de Maître Annie Daigneault, avocate et Monsieur Martin Houde, coordonnateur aux projets spéciaux, représentant autorisé de la Ville de Hudson, que j'ai préparé le présent rapport d'évaluation qui ne doit être utilisé que dans le but précis indiqué au rapport.

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

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

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

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

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

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



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

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

7. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, je n'ai pas été informé de la présence dans la propriété évaluée ou à proximité, ni découvert pendant l'inspection, de substances contaminantes. Il faut savoir que la présence de substances contaminantes dans la propriété évaluée ou dans son voisinage est susceptible d'entraîner une perte de valeur de la propriété. La détection de ces agents contaminants n'est pas de mon ressort mais de spécialistes en la matière. Je décline toute responsabilité 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 constituée de sept lots du secteur Sandy Beach à Hudson. Il s'agit d'un secteur qui est demeuré presque à l'état naturel, l'exception étant l'ouverture d'une rue et l'aménagement de sentiers donnant accès à une plage de sable.

Le site est accessible par la rue Beach qui devient la rue Royalview. D'ailleurs les lots 3 080 938, 3 080 940 et 3 080 941 qui sont à l'étude sont des emprises de la rue Royalview. Il s'agit d'un chemin gravelé donnant accès à quelques résidences de prestige à son extrémité est.

Pour leur part, les lots 3 080 947 et 3 810 765 sont des bandes de terrain situées au sud de l'emprise de rue qui servent de bandes tampon avec l'emprise de la voie ferrée et un quartier résidentiel limitrophe.

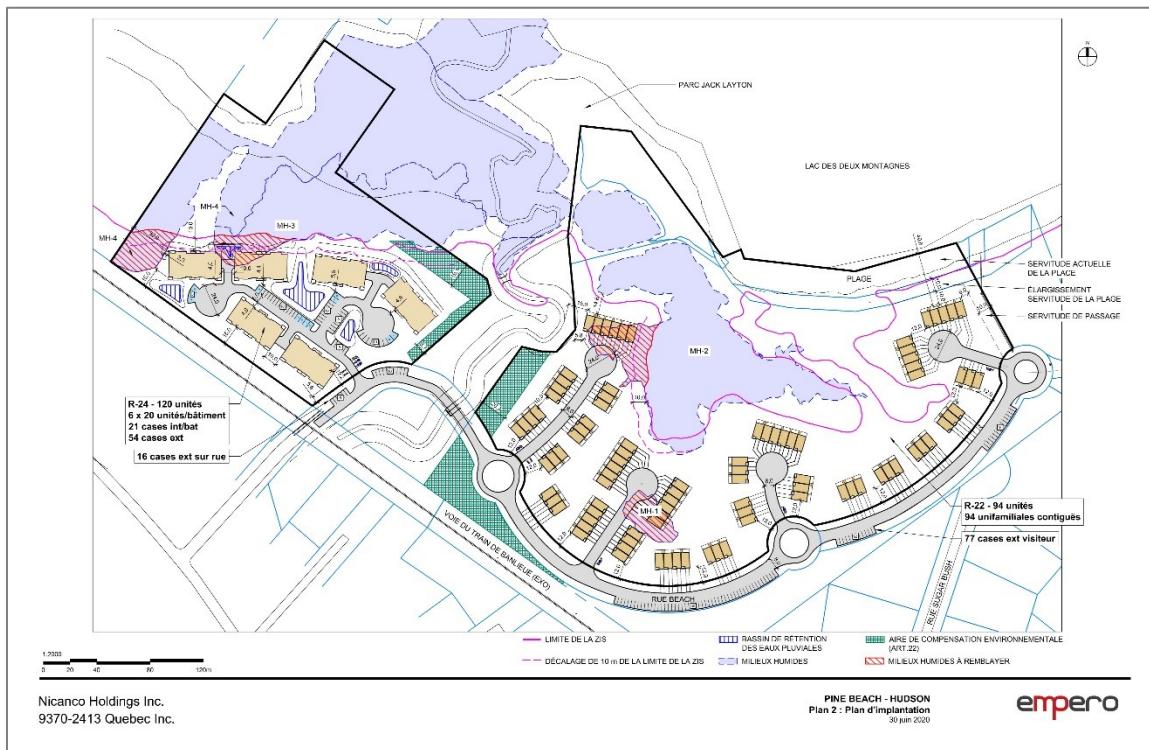
Les deux lots principaux qui offrent un potentiel de développement sont les lots 3 080 948 et 6 359 848.

La superficie totale des lots à l'étude est de 142 663,1 mètres carrés et se détaille comme suit :

No. Lot	Superficie (m <sup>2</sup> )
3 080 938	780,7
3 080 940	7 769,8
3 080 941	4 994,2
3 080 947	9 958,1
3 080 948	78 055,2
3 810 765	2 126,9
6 359 848	38 978,2
Total	142 663,1



Dans le cadre de la présente étude et tel que requis par notre mandat, nous devons tenir compte du projet de développement proposé par Empero selon le *plan 2 : Plan d'implantation* daté du 30 juin 2020.



Vous trouverez une version à plus grande échelle de ce plan sous l'**onglet A**.

Ce projet de développement prévoit la construction de 6 bâtiments multifamiliaux de 20 unités chacun pour un total de 120 unités, ainsi que 94 maisons unifamiliales en rangée. L'ensemble du projet, dans sa forme proposée par le propriétaire, compte donc 214 unités.

Préliminaire v.1



### **Titres de propriété**

Dans le cadre des présentes, nos recherches au niveau des titres de propriété se sont limitées aux titres identifiés lors de la création de chacun des lots à l'étude tel qu'inscrit au cadastre du Québec ainsi que l'index aux immeubles postérieur à la création de ces dits lots.

Les titres de propriétés identifiés pour chacun des lots, lesquels sont publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Vaudreuil, sont les suivants :

No. Lot	Titre	Date de publication	Propriétaire
3 080 938	237 515	1989-03-16	Le Holding Nicanco inc.
	347 061	1999-12-01	
	293 916	1993-12-22	
3 080 940	237 515	1989-03-16	Le Holding Nicanco inc.
	347 061	1999-12-01	
3 080 941	237 515	1989-03-16	Le Holding Nicanco inc.
	347 061	1999-12-01	
3 080 947	237 515	1989-03-16	Le Holding Nicanco inc.
	347 061	1999-12-01	
3 080 948	237 515	1989-03-16	Le Holding Nicanco inc.
	347 061	1999-12-01	
3 810 765	15 525 036	2008-08-25	3511863 Canada inc.
6 359 848	237 515	1989-03-16	Le Holding Nicanco inc.
	347 061	1999-12-01	
	293 916	1993-12-22	
	14 337 559	2007-06-15	

De plus, un avis d'assujettissement d'un immeuble au droit de préemption pour une durée de dix (10) ans sur le lot 3 810 765 par la Ville de Hudson a été publié le 29 août 2023 au bureau de la circonscription foncière de Vaudreuil sous le numéro 28 242 208. Pour l'ensemble des autres lots, cet avis a été publié le 25 août 2023 sous le numéro 28 235 613.



## Servitudes

Tel que mentionné aux titres de propriété, l'immeuble est sujet à toutes servitudes actives et passives, apparentes et occulte attachées audit immeuble.

Sont également inscrites des servitudes d'utilités publiques en faveur de Bell Canada et Hydro-Québec sous les numéros 40983 et 68492.

Nos recherches ont également permis de retracer que des servitudes ont été inscrites postérieurement aux acquisitions :

Une servitude a été inscrite le 3 mars 2003 sous le numéro 383 434 contre les lots 2 781 537 et 2 781 538 pour la création d'une servitude de passage et d'accès à une plage. Elle fut modifiée par la suite en 2007.

Une servitude a été inscrite le 13 juillet 2007 contre les lots 3 080 948 et 3 152 019 sous le numéro 14 443 448 visant à modifier la servitude 383 434. Il s'agit d'une servitude de passage et d'accès à une plage. Un plan présenté sous l'**onglet B** permet de localiser cette servitude.

Un avis de restriction d'utilisation (zone de conservation) a été publié le 6 mars 2015 à l'encontre de parties des lots 3 080 944 (maintenant 6 359 848), 3 080 947 et 3 080 948. Ces parcelles totalisent une superficie de 9 698 mètres carrés et sont présentées au plan A 4438-71 (**notre onglet C**). Dans ces parcelles, tout usage du terrain est prohibé, sauf :

- La promenade à pied ou, sur couvert de neige, également à skis ou en raquettes.
- La coupe d'assainissement des arbres morts ou dangereux après obtention d'un permis municipal à cet effet; le prélèvement ne devant pas être supérieur à 15% des arbres par période de 15 ans.
- La récolte de petits fruits.
- Le contrôle de la vermine.

N'étant pas expert en la matière, il se peut que d'autres servitudes existent et seule une recherche de titres par un notaire pourra valider si d'autres servitudes sont existantes.



# Topographie

Le terrain sous analyse dans son ensemble présente une topographie généralement en pente en direction de la rivière des Outaouais. La partie la plus élevée étant le long de l'emprise ferroviaire. Selon les courbes de niveaux de la carte ci-après, l'altitude varie de 23 à 30 mètres.



*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

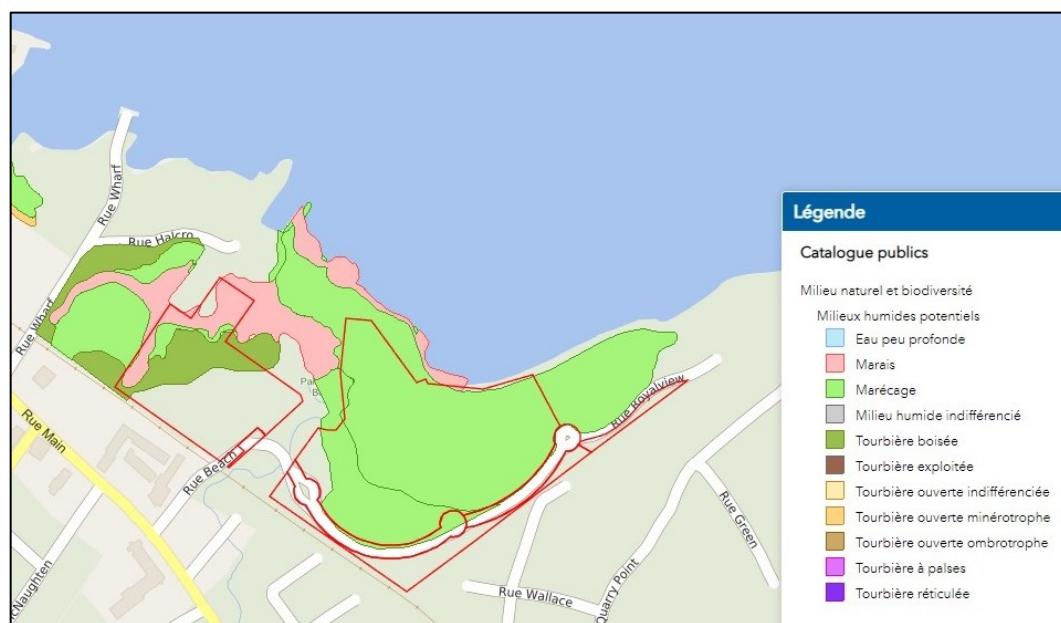
Aucune étude concernant la contamination des sols nous a été transmise. Par contre, nos recherches nous indiquent que le lot 6 359 848 est inscrit au registre des terrains contaminés. Il s'agirait de contamination des sols par Baryum (Ba), Hydrocarbures aromatiques polycycliques et Manganèse (Mn). La localisation et l'importance de la contamination nous est inconnue et aucune estimation de coûts de décontamination nous a été transmise. Voir extrait du registre sous l'onglet D.



Aux fins de la présente étude, la valeur marchande estimée considère que le terrain répond aux exigences quant aux normes environnementales en fonction de l'usage le meilleur et le plus profitable retenu. Dans le cas, où de la décontamination serait nécessaire en fonction de l'usage le meilleur et le plus profitable retenu, le coût de décontamination devra être déduit de la valeur estimée.

## 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, des milieux humides seraient présents sur les lots 3 080 947 et 6 359 848, tel que présenté à la carte suivante :



Cependant, dans le cadre des présentes, nous considérons les milieux humides tels qu'identifiés au *plan 2 : Plan d'implantation* daté du 30 juin 2020, onglet A.

Un certificat d'autorisation (CA) en vertu de l'article 22 a été émis par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs le 31 mars 2014 afin de permettre le remblayage partiel d'un marais et d'un marécage et le remblayage complet de deux marécages, le tout d'une superficie totale de 1,58 hectare. Les travaux non jamais été réalisés et un litige existe actuellement à savoir si le CA est valide. Le CA est présenté sous l'onglet E.



### **Zone inondable**

La partie nord du lot 3 080 948 est limitrophe à la rivière des Outaouais, il y a donc une bande riveraine à respecter. Nous retrouvons également une zone inondable 0-20 ans et 20-100 ans. Le plan de développement tel qu'élaboré n'empiète pas sur la bande riveraine et les zones inondables.

### **Rôle d'évaluation**

Les lots à l'étude sont identifiés sous différents numéros de matricule au rôle d'évaluation foncière de la ville de Hudson. Il s'agit d'un rôle triennal 2022-2023-2024 et la date de référence est le 1<sup>er</sup> juillet 2020. En voici les données essentielles.

Lot	3 080 938	3 080 940	3 080 941	3 080 947
Matricule	5535-05-8014-0	5535-23-5249-0	5535-54-0845-0	5535-33-1611-0
Localisation	Beach	-	-	-
Superficie terrain	780,7 m <sup>2</sup>	7 769,8 m <sup>2</sup>	4 994,2 m <sup>2</sup>	9 958,1 m <sup>2</sup>
Valeur terrain	100 \$	100 \$	100 \$	244 800 \$
Valeur bâtiment	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Valeur immeuble	100 \$	100 \$	100 \$	244 800 \$

Lot	3 080 948	3 810 765	6 359 848
Matricule	5535-35-3704-0	5535-65-6954-0	5535-06-1516-0
Localisation	-	Beach	55 Beach
Superficie terrain	78 055,203 m <sup>2</sup>	2 126,9 m <sup>2</sup>	38 978,199 m <sup>2</sup>
Valeur terrain	2 010 300 \$	46 000 \$	1 220 900 \$
Valeur bâtiment	0 \$	0 \$	334 800 \$
Valeur immeuble	2 010 300 \$	46 000 \$	1 555 700 \$

Il est à noter que pour le lot 6 359 848 une valeur est inscrite pour un bâtiment. Rappelons-nous que dans le cadre des présentes nous cherchons à déterminer la valeur marchande d'un terrain considéré vacant. Par ailleurs, un permis de démolition pour le 55 rue Beach a été émis le 1<sup>er</sup> mai 2024, la valeur contributive des bâtiments est donc nulle.



## Secteur

Les lots à l'étude sont situés sur le territoire de la ville de Hudson laquelle fait partie de la MRC Vaudreuil-Soulanges dans la région administrative de la Montérégie. Cette municipalité fait également partie de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Selon les données consultées au Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Hudson compte, en 2024, 5 542 habitants répartis sur un territoire terrestre de 21,58 kilomètres carrés.



Source : Gouvernement du Québec, nos annotations

La ville de Hudson est délimitée au nord par la rivière des Outaouais et dans ses autres limites par les villes de Rigaud, Saint-Lazare et Vaudreuil-Dorion. La Ville de Hudson est délimitée au sud par la route Harwood (route 342) qui permet de joindre l'autoroute Félix-Leclerc (autoroute 40). La rive nord de la rivière des Outaouais est reliée à Hudson par la Traverse Oka-Hudson d'avril à novembre par bateau et durant la saison hivernale, selon les conditions, par un pont de glace.

Notons également la présence de la ligne Vaudreuil/Hudson du train de banlieue d'EXO qui permet de joindre le centre-ville de Montréal en plus de diverses gares le long de l'autoroute 20 dans l'ouest de l'île de Montréal.



Le secteur sous analyse est situé à proximité du noyau villageois de Hudson où l'on retrouve divers commerces de proximité. L'ensemble du site est situé au nord de l'emprise ferroviaire et il est délimité à l'ouest par le parc Jack Layton avec descente de bateaux et à l'est par un quartier résidentiel.



Source : Google Earth, nos annotations

### Infrastructures et services

Les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont présents dans l'emprise de la rue Beach mais ils se terminent au sud de la voie ferrée. Les services devront être prolongés afin de desservir le projet de développement tel que proposé par le promoteur.

Quant aux services d'électricité et de télécommunication filaires, ils sont présents dans le secteur sous analyse.



## Règlementation

### Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

Les parcelles sous étude ne sont pas situées en zone agricole permanente selon la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA).

### Règlement de contrôle intérimaire de la CMM concernant les milieux naturels

La Communauté métropolitaine de Montréal a adopté le règlement de contrôle intérimaire numéro 2022-96 visant à contrôler le développement dans les milieux naturels sur son territoire. Ce règlement est entré en vigueur le 16 juin 2022.

Ce règlement interdit d'ériger ou permettre que soit érigée une construction ou de réaliser ou permettre que soient réalisés un ouvrage, des travaux ou toute activité dans trois types de territoire. Ces territoires sont les milieux terrestres d'intérêt métropolitain, les milieux humides d'intérêt métropolitain et l'habitat de la rainette faux-grillon de l'Ouest.



Source : CMM, carte interactive des milieux naturels RCI

Les terrains à l'étude ont été reproduits à main levée selon la vue aérienne. Leur localisation ou dimensions réelles peuvent quelque peu différer de la réalité.



Tel que montré à l'illustration précédente, des milieux humides d'intérêt métropolitain sont présents sur les lots 3 080 948 et 6 359 848. Pour leurs parts, des milieux terrestres d'intérêt métropolitain sont présents sur les lots 3 080 947, 3 080 948, 3 810 765 et 6 359 848.

Malgré l'ensemble des interdictions inscrites à la réglementation, des exceptions existent.

Dont notamment :

- *Un lot ou partie de lot comportant un bâtiment principal érigé conformément à la réglementation alors en vigueur ou en situation de droits acquis;*
- *La construction d'une résidence et ouvrages accessoires sur une rue existante hors d'un couvert forestier et ce, à la condition qu'il puisse être démontré par le biais d'un inventaire réalisé par un professionnel qu'il n'y a pas d'autres composantes naturelles d'intérêt visées par le présent règlement;*
- *Les constructions, ouvrages, travaux ou activités suivants sont autorisés dans un délai de six (6) mois après la date d'entrée en vigueur du présent règlement :*

*1) Par l'une ou l'autre des conditions suivantes :*

- a) *en vertu de l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, c. Q-2) pour lesquels une demande d'autorisation est exigée et qu'elle a été déposée au ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques;*
- b) *toute entente dont la signature a été autorisée par résolution d'un conseil municipal portant sur un projet ou des travaux.*

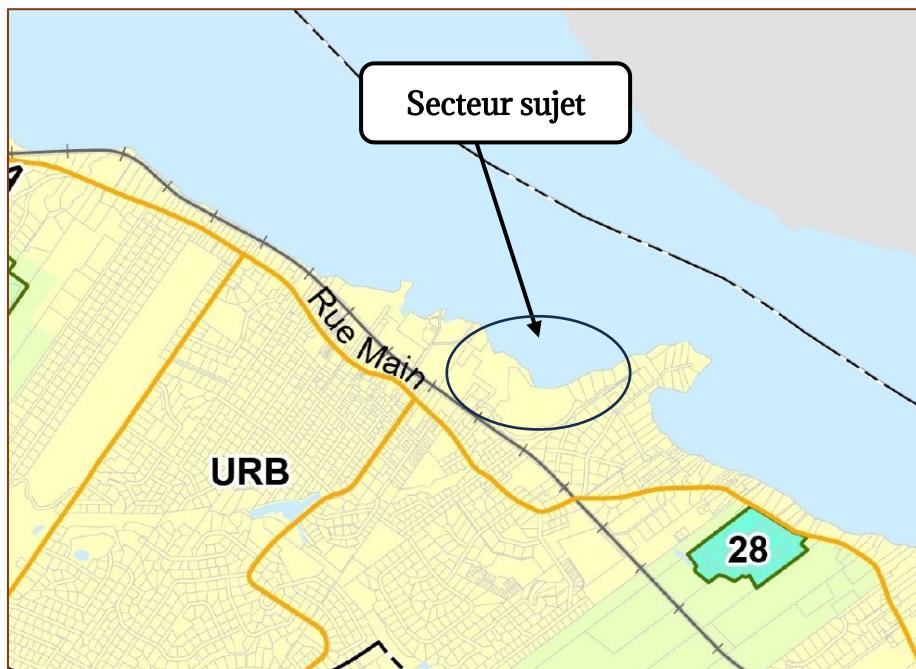
Par ailleurs, certaines constructions, ouvrages, travaux ou activités sont autorisés avec une demande de permis ou certificat et sous certaines conditions, dont notamment : les travaux d'aménagement et de restauration d'un habitat, les réseaux de télécommunication, de câblodistribution et de gaz, les activités agricoles au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.



**Schéma d'aménagement et de développement révisé, 3<sup>e</sup> (SADR3)**

Entré en vigueur le 2 février 2023, le SADR3 présente les grandes orientations d'aménagement et de développement de la MRC Vaudreuil-Soulanges.

Selon le SADR3, le secteur sujet est situé dans une aire d'affectation urbaine, tel qu'en fait montre cet extrait de la *carte 12.1 : Les grandes affectations du territoire*.



*Extrait carte 12.1, SADR3, MRC Vaudreuil-Soulanges, nos annotations*

L'aire d'affectation urbaine vise à autoriser une mixité d'usages pour la consolidation et le développement des périmètres d'urbanisation, dans une approche de gestion souple et de cohabitation des usages dont les modalités sont déterminées par les municipalités. Les usages autorisés sont résidentiels, commerciaux, industriels, institutionnels, publics, récréatifs et conservation.

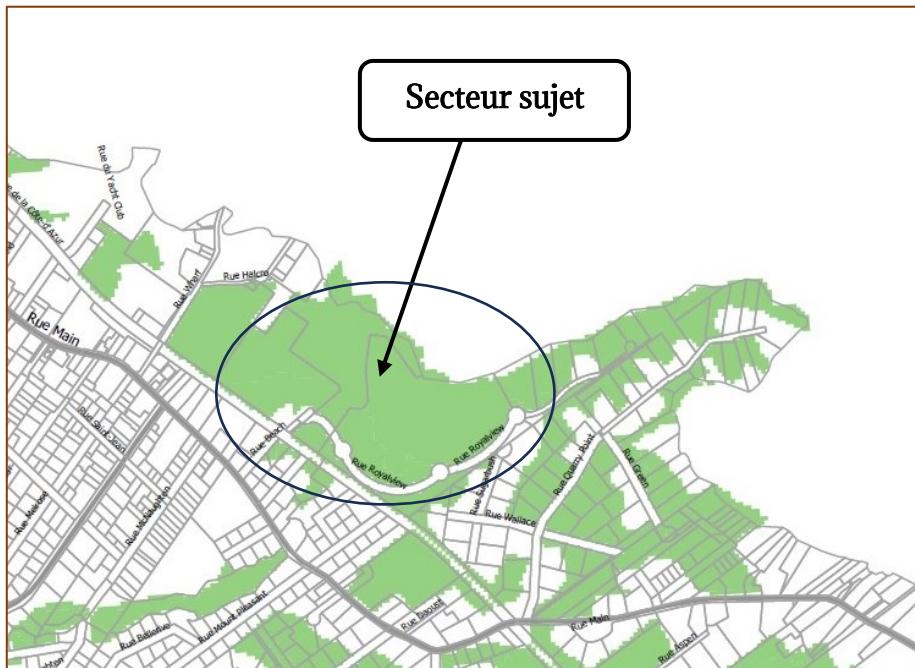
Notons également qu'au SADR3, les terrains à l'étude sont identifiés comme étant à l'intérieur des limites d'une aire TOD de la gare Hudson du train de banlieue. Dans cette aire, la densité de construction résidentielle est fixée à 40 logements à l'hectare.



### Règlement instaurant un moratoire sur certaines opérations d'urbanisme

Le règlement 750-2022 de la Ville de Hudson, entré en vigueur le 2 mars 2022, vient interdire certaines opérations d'urbanisme dans les milieux naturels de son territoire. Il s'agit d'un moratoire jusqu'à ce que son plan et règlements d'urbanisme soient révisés.

Selon la carte attachée à ce règlement, les lots de la présente étude sont visés par ce règlement.



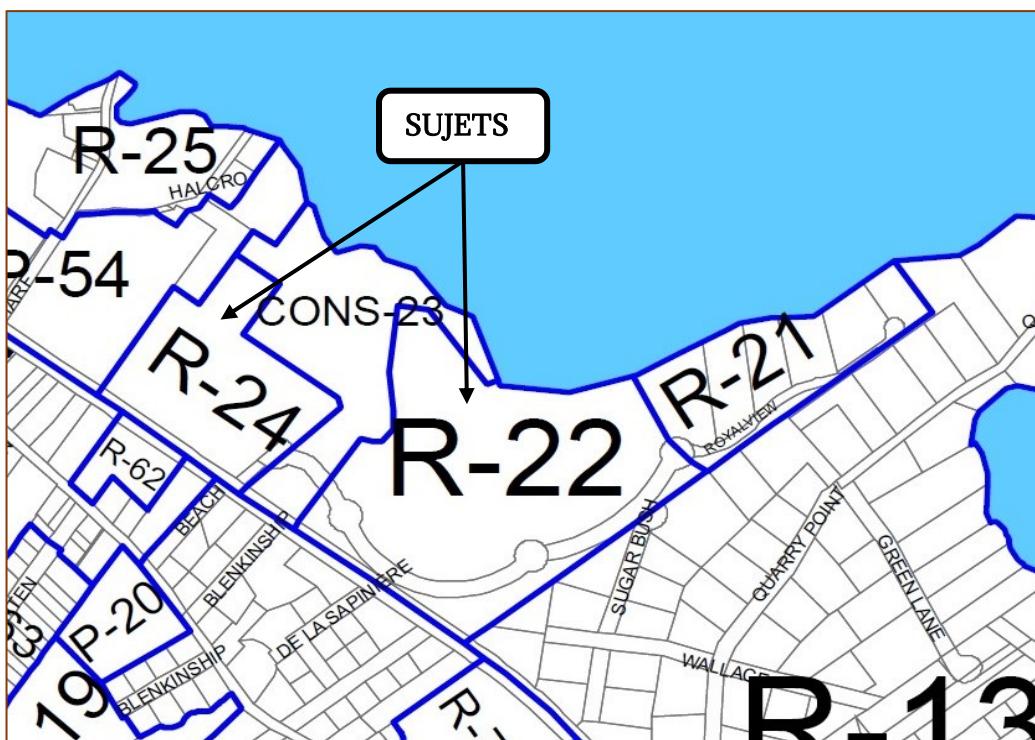
*Extrait de l'annexe A du règlement 750-2022*

À moins de certaines exceptions inscrites au règlement, il est interdit d'abattre des arbres, d'intervenir dans un milieu hydrique et dans un milieu humide ainsi que d'effectuer certaines opérations cadastrales.



## Zonage municipal

En vertu du règlement de zonage 526, entré en vigueur le 18 novembre 2009, les lots 3 080 940, 3 080 941, 3 080 947, 3 080 948 et 3 810 765 s'inscrivent dans la zone R-22, alors que les lots 3 080 938 et 6 359 848 s'inscrivent dans la zone R-24, tel qu'en fait montre cet extrait du plan de zonage.



*Extrait plan de zonage, reg 526, nos annotations*

Dans les zones R-22 et R-24 sont permis les usages d'habitation unifamiliale, multifamiliale et résidence pour personnes âgées ainsi que les services publics de catégorie 1. De plus, ces deux zones sont assujetties au projet résidentiel intégré avec un maximum de 250 unités de logements.

Vous trouverez sous l'onglet F, la grille des usages et des normes ainsi qu'un extrait du règlement de zonage pour les usages permis et dispositions particulières.



### Usage le meilleur et le plus profitable<sup>2</sup>

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

L'évaluateur doit démontrer que l'usage le meilleur répond aux conditions suivantes :

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

Le site sous analyse évolue dans un secteur à caractère résidentiel à proximité du noyau villageois de Hudson. Le projet analysé concerne de vastes terrains boisés avec présence de milieux humides et bordé par la rivière des Outaouais. Des résidences de prestige sont situées à la limite est de la rue Royalview.

Dans le marché actuel, il existe une demande pour de nouvelles unités de logement sur l'ensemble du territoire de la CMM.

Le RCI de la CMM et le règlement 750-2022 de la Ville de Hudson interdisent de façon temporaire le développement du projet tel que présenté initialement par le promoteur.

Selon le règlement de zonage en vigueur, les lots sujets sont situés dans deux zones à vocation résidentielle.

Le mandat actuel est :

- 1 - Estimer la valeur marchande en considérant le projet de développement proposé par Empero selon le plan 2 : Plan d'implantation daté du 30 juin 2020 (**onglet A**)
- 2- Estimer la valeur marchande avec les adaptations nécessaires pour qu'aucune construction n'empiète sur les milieux humides identifiés au plan mentionné ci-haut.
- 3 - Estimer le profit potentiel sur la vente des unités construites à être réalisées.

---

<sup>2</sup>

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



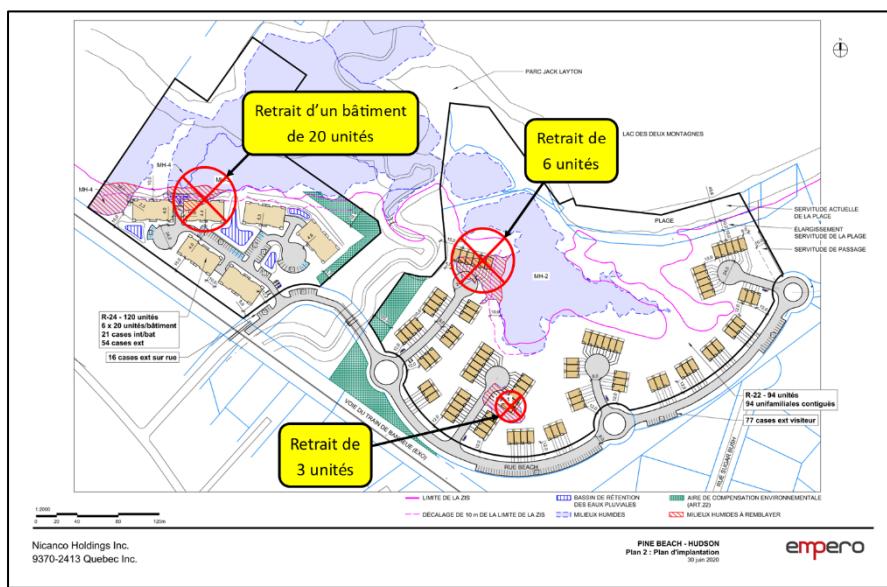
Compte tenu du mandat précis, il y a lieu de prendre pour hypothèse extraordinaire que le projet tel que présenté par Empero au *plan 2 : Plan d'implantation* daté du 30 juin 2020 est conforme à l'ensemble des lois et règlements en vigueur affectant les lots sous étude.

### Volet 1 :

Pour estimer la valeur marchande selon le premier volet, nous sommes d'avis que l'usage le meilleur et le plus profitable est la construction de 6 bâtiments de 20 unités ainsi que la construction de 94 résidences de type unifamilial en rangée. Par ailleurs, pour les portions des lots non développables, l'usage le meilleur et le plus profitable est la conservation à l'état naturel. En ce qui a trait aux lots 3 080 940 et 3 080 941, l'usage le meilleur et le plus profitable est l'usage effectif soit une emprise de rue.

### Volet 2 :

Le deuxième volet consiste à estimer la valeur marchande avec les adaptations nécessaires pour qu'aucune construction n'empiète sur les milieux humides identifiés au plan de l'**onglet A**. Nous considérons donc la construction de 5 bâtiments de 20 unités ainsi que la construction de 85 résidences de type unifamilial en rangée. La représentation des unités retranchées par rapport au volet 1 se présente comme suit :



Par ailleurs, pour les portions des lots non développables, l'usage le meilleur et le plus profitable est la conservation à l'état naturel. En ce qui a trait aux lots 3 080 940 et 3 080 941, l'usage le meilleur et le plus profitable est l'usage effectif soit une emprise de rue.

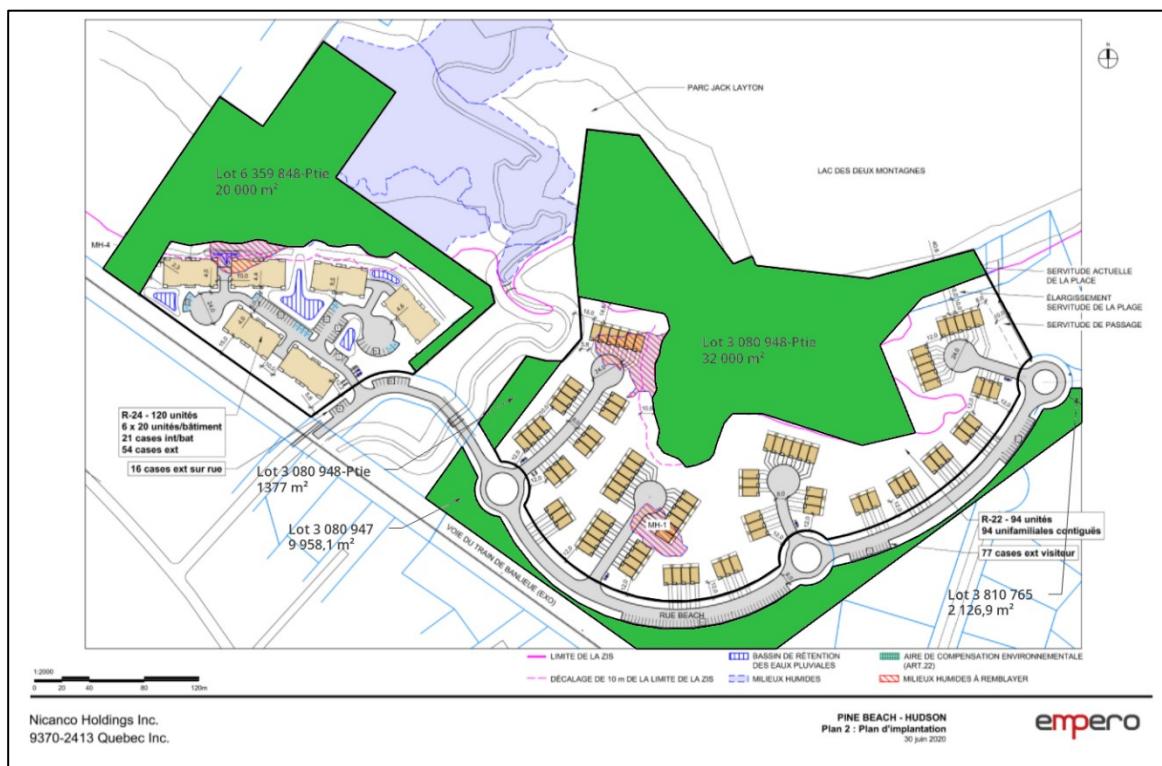


### Volet 3 :

En ce qui concerne ce volet de notre mandat, soit l'estimation du profit potentiel sur la vente des unités construites à être réalisées, l'usage le meilleur et le plus profitable retenu est celui des volets 1 et 2.

En somme nous devons déterminer la valeur marchande d'emplacements voués à la construction de bâtiments de type multifamilial de 20 unités chacun, la valeur marchande de terrains voués à la construction de résidences de type unifamilial en rangée ainsi que déterminer la valeur marchande du terrain voué à la conservation à l'état naturel. En ce qui a trait aux emprises de rue, une valeur nominale de 1 \$ est considérée.

En ce qui a trait aux portions à considérer où s'applique l'usage le meilleur et le plus profitable à titre de conservation à l'état naturel, nous avons estimé à l'échelle la superficie que cela peut représenter selon les limites des différents lots et des portions développables. Cela se résume comme suit :



**UMEPP par lot**

Volet 1 :

No. Lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	UMEPP
3 080 938	780,7	Emprise de rue
3 080 940	7 769,8	Emprise de rue
3 080 941	4 994,2	Emprise de rue
3 080 947	9 958,1	Conservation
3 080 948	44 678,2	À développer résidentiel unifamilial
	33 377,0	Conservation
3 810 765	2 126,9	Conservation
6 359 848	18 978,2	À développer résidentiel multifamilial
	20 000,0	Conservation

Volet 2 :

Nous conservons les mêmes superficies pour l'usage le meilleur et le plus profitable de chacun des lots à l'exception du lot 3 080 948 où la proportion de terrain voué à la conservation est de 36 377,0 mètres carrés et celle développable de 41 678,2 mètres carrés.



## 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, la méthode de comparaison sera utilisée afin de déterminer la juste valeur marchande de chacun des usages. Ensuite la méthode de lotissement sera appliquée afin de déterminer la valeur marchande du site dans son ensemble. Cela pour considérer les coûts de développement du projet que doit assumer le promoteur afin de vendre au prix de détail chacun des lots selon les usages déterminés.



## Analyse du marché

Tel que mentionné au chapitre de l'usage le meilleur et le plus profitable, nous cherchons à déterminer la valeur selon trois usages. C'est pourquoi notre analyse sera scindée en trois sections :

- Conservation à l'état naturel
- Terrain voué à la construction de résidence de type unifamilial en rangée
- Terrain voué à la construction de bâtiment de type multifamilial

### Analyse du marché - Conservation

Afin d'estimer la juste valeur marchande des parcelles vouées à la conservation, nous avons recherché des ventes de terrains boisés destinés à la conservation à l'état naturel dans des secteurs à proximité du sujet. Ces recherches ont permis de relever 6 transactions réalisées entre 2021 et 2023 pour des terrains situés sur le Mont-Rigaud à Rigaud, lesquelles sont présentées au tableau et plan des ventes sous l'onglet G.

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

# vente	Date notariée	Avant-contrat	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m <sup>2</sup> )	Localisation Commentaires
1	2021-08-04	2018-12-20	217 957,8	325 000 \$	1,49 \$	chemin Saint-Georges, Rigaud lot boisé Mont Rigaud
6	2021-03-18	2021-02-18	116 498,4	190 000 \$	1,63 \$	chemin St-Georges, Rigaud lot boisé Mont Rigaud
5	2021-11-12	2021-07-26	181 704,7	350 000 \$	1,93 \$	chemin de la Prucheraie, Rigaud lot boisé Mont Rigaud
3	2022-03-15	2022-01-30	214 085,6	450 000 \$	2,10 \$	chemin St-Georges, Rigaud lot boisé Mont Rigaud
4	2022-03-29	2022-02-13	112 150,4	184 000 \$	1,64 \$	arrière chemin de la Sucrerie, Rigaud lot boisé Mont-Rigaud
2	2023-02-07	2022-09-26	202 347,8	344 925 \$	1,70 \$	ch St-Georges, Rigaud lot boisé Mont Rigaud

Avant tout rajustement, ces transactions présentent des taux unitaires compris entre 1,49 \$ et 2,10 \$ le mètre carré. La différence peut notamment s'expliquer par le potentiel de mise en valeur.

En premier lieu, 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 1<sup>er</sup> octobre 2024.



Afin de quantifier le rajustement de temps, le meilleur exercice consiste à observer la croissance de valeur entre la vente et la revente d'un même terrain. À défaut de telles ventes, la comparaison entre deux immeubles ayant des caractéristiques similaires peut s'avérer pertinente.

Dans le cas présent, les transactions 1 et 3 présentent des caractéristiques similaires qui permettent de quantifier un rajustement de temps.

# vente	Date notariée	Avant-contrat	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m <sup>2</sup> )	Écart en mois	Écart taux unitaire	Croissance capitalisée mensuellement
1	2021-08-04	2018-12-20	217 957,8	325 000 \$	1,49 \$	37	40,9%	0,9%
3	2022-03-15	2022-01-30	214 085,6	450 000 \$	2,10 \$			

Cette paire de transactions permet de quantifier un taux de croissance capitalisé mensuellement de 0,9 % entre décembre 2018 et janvier 2022.

Par ailleurs, notons également que dans une étude récente sur le territoire de Longueuil, nos recherches ont permis de quantifier un rajustement de temps de 0,95 % par mois entre octobre 2022 et février 2024 pour des terrains voués à la conservation.

En fonction de ces observations, nous sommes d'avis de retenir un taux de croissance capitalisé mensuellement de 0,9 % pour rajuster le prix des ventes.

Le tableau suivant présente les ventes relevées et rajustées en fonction de l'élément temps.

# vente	Date notariée	Avant-contrat	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prix de vente	Écart en mois	Augmentation en %	Augmentation du prix de vente	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté (\$/m <sup>2</sup> )
1	2021-08-04	2018-12-20	217 957,8	325 000 \$	67	82,3%	267 475 \$	592 475 \$	2,72 \$
6	2021-03-18	2021-02-18	116 498,4	190 000 \$	41	44,4%	84 360 \$	274 360 \$	2,36 \$
5	2021-11-12	2021-07-26	181 704,7	350 000 \$	36	38,1%	133 350 \$	483 350 \$	2,66 \$
3	2022-03-15	2022-01-30	214 085,6	450 000 \$	30	30,8%	138 600 \$	588 600 \$	2,75 \$
4	2022-03-29	2022-02-13	112 150,4	184 000 \$	29	29,7%	54 648 \$	238 648 \$	2,13 \$
2	2023-02-07	2022-09-26	202 347,8	344 925 \$	22	21,8%	75 194 \$	420 119 \$	2,08 \$



Suite au rajustement de temps, les taux unitaires varient entre 2,08 \$ et 2,75 \$ le mètre carré.

Chacune des ventes concerne des terrains situés sur le Mont Rigaud. Ces transactions impliquent à la fois des organismes voués à la conservation ainsi que des particuliers.

Chacun de ces terrains est inclus dans le secteur du Mont Rigaud tel que défini par le règlement de contrôle intérimaire numéro 229 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges entré en vigueur le 19 septembre 2016. Selon ce règlement, les terrains de ce secteur sont identifiés en fonction de leur potentiel de valeur écologique. Pour chacune de ces ventes, les terrains sont situés principalement en zone de valeurs écologiques élevées à très élevées.

**Les ventes 1 (2,72 \$/m<sup>2</sup>) et 3 (2,75 \$/m<sup>2</sup>)** ont des taux unitaires élevés alors que la portion de terrain en façade du chemin public n'offre pas de possibilité d'usage à des fins résidentielles puisque le potentiel de valeur écologique est d'élevé à très élevé. Il s'agit de la fourchette maximale de la valeur.

**La vente 2 (2,08 \$/m<sup>2</sup>)** implique un terrain de 202 347,8 mètres carrés situé sur le chemin St-Georges. Ce terrain bénéficie d'une petite façade sur le chemin public où le potentiel de valeur écologique est faible, alors que toute la partie arrière présente une valeur écologique de moyenne à élevée. Il serait donc possible de construire une résidence sur une partie de ce terrain.

**La vente 4 (2,13 \$/m<sup>2</sup>)** concerne un terrain de 112 150,4 mètres carrés acquis par un organisme de conservation. Il s'agit d'un lot arrière ne possédant pas d'accès sur un chemin public. Le potentiel de valeur écologique varie de moyen à très élevé.

**La vente 5 (2,66 \$/m<sup>2</sup>)** présente l'un des taux unitaires les plus élevés. Il s'agit d'un terrain de 181 704,7 mètres carrés dont environ le tiers de sa superficie aurait pu faire l'objet d'un lotissement s'il n'avait été acquis par un organisme de conservation. La transaction 5 n'est donc pas représentative de la valeur marchande d'un terrain ayant comme seul potentiel la conservation à l'état naturel.

**La vente 6 (2,36 \$/m<sup>2</sup>)** concerne un terrain de 116 498,4 mètres carrés sur le chemin Saint-Georges. Il s'agit d'une transaction réalisée entre particuliers en 2021. À ce jour, le terrain est demeuré un espace non aménagé et non exploité. Selon la réglementation en vigueur, il n'est pas possible de construire sur ce terrain puisque le potentiel écologique varie de élevé à très élevé.



Parmi ces ventes, ce sont les ventes 4 et 6 qui se montrent les plus pertinentes pour estimer la valeur marchande de la partie du terrain sujet vouée à la conservation. Le terrain de la vente 4 ne possède pas de façade sur un chemin public et son taux unitaire est légèrement inférieur à celui de la vente 6 qui a pour sa part une façade sur un chemin public. Dans le cas présent, certaines des parcelles vouées à la conservation sur le site sujet sont accessibles par le chemin public et d'autres non, un taux moyen des ventes 4 et 6 semble pertinent dans les circonstances.

#### Taux unitaire applicable

En fonction de notre analyse et principalement en fonction des ventes 4 et 6, nous sommes d'avis qu'un taux unitaire moyen de **2,25 \$ le mètre carré** est représentatif de la juste valeur marchande des parcelles du terrain sujet vouées à un usage de conservation à l'état naturel.

Préliminaire v.1



## Analyse du marché - Unifamilial en rangée

Afin d'estimer la juste valeur marchande d'un emplacement destiné à la construction d'une résidence de type unifamiliale en rangée, nous avons recherché des ventes de terrains voués à un tel usage sur le territoire de Hudson. Nos recherches n'ayant pas été concluantes, nous avons considéré le territoire de Saint-Lazare qui partage des similarités avec Hudson. Ces recherches ont permis d'identifier 28 ventes réalisées entre 2019 et 2020. Ces transactions sont présentées au tableau et plan des ventes sous l'**onglet H**.

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

# vente	Date notariée	Avant-contrat	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m <sup>2</sup> )	Localisation Commentaires
101	2020-03-17	n/d	308,2	60 000 \$	194,68 \$	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
102	2020-03-17	n/d	194,4	55 000 \$	282,92 \$	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
103	2020-03-17	n/d	194,4	55 000 \$	282,92 \$	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
104	2020-03-17	n/d	315,5	60 000 \$	190,17 \$	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
105	2020-06-10	n/d	316,9	60 000 \$	189,33 \$	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
106	2020-06-22	n/d	194,4	55 000 \$	282,92 \$	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
107	2020-06-12	n/d	393,0	62 000 \$	157,76 \$	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
108	2019-12-16	n/d	320,0	60 000 \$	187,50 \$	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
109	2019-11-04	n/d	198,1	57 000 \$	287,73 \$	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
110	2019-10-17	n/d	320,1	65 000 \$	203,06 \$	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
111	2019-11-08	n/d	187,4	57 000 \$	304,16 \$	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
112	2020-03-10	n/d	300,0	62 000 \$	206,67 \$	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
113	2019-06-10	n/d	182,4	57 000 \$	312,50 \$	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
114	2019-06-10	n/d	367,9	62 000 \$	168,52 \$	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
115	2019-05-30	n/d	208,0	57 000 \$	274,04 \$	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"



# vente	Date notariée	Avant-contrat	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m <sup>2</sup> )	Localisation Commentaires
116	2019-06-07	n/d	437,7	65 000 \$	148,50 \$	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
117	2020-04-08	n/d	481,2	65 000 \$	135,08 \$	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
118	2020-04-27	n/d	188,4	57 000 \$	302,55 \$	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
119	2020-04-06	n/d	304,4	62 000 \$	203,68 \$	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
120	2020-07-13	n/d	304,3	62 000 \$	203,75 \$	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
121	2020-07-02	n/d	188,5	57 000 \$	302,39 \$	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
122	2020-06-19	n/d	304,5	62 000 \$	203,61 \$	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
123	2020-07-08	n/d	604,4	60 000 \$	99,27 \$	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
124	2020-06-16	n/d	188,5	55 000 \$	291,78 \$	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
125	2020-07-09	n/d	315,8	60 000 \$	189,99 \$	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
126	2020-12-04	n/d	352,5	60 000 \$	170,21 \$	rue des Trefles, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
127	2020-08-28	n/d	210,2	55 000 \$	261,66 \$	rue des Trefles, Saint-Lazare projet "Place du Parc"
128	2020-08-18	n/d	210,2	55 000 \$	261,66 \$	rue des Trefles, Saint-Lazare projet "Place du Parc"

Ces transactions concernent des emplacements dans le projet Place du Parc à Saint-Lazare. Nous constatons que le prix payé n'est pas fixé en fonction de la superficie de terrain, mais plutôt un prix par unité d'habitation.

Avant rajustement, le prix par emplacement varie de 55 000 \$ à 62 000 \$. Les prix inférieurs représentent des unités intérieures, alors que les prix plus élevés concernent des unités de coin.

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 1<sup>er</sup> octobre 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 Hudson des ventes reventes de terrains résidentiels qui peuvent nous permettre de quantifier le rajustement de temps.

Nous présentons un tableau des ventes reventes en annexe sous l'**onglet I**. Ces indices permettent de quantifier un taux de croissance capitalisé mensuellement qui varie de 0,6 % à 1,6 % par mois entre 2020 et 2023, avec un taux moyen de 1,0 % par mois. Sur la base de ces observations, nous sommes d'avis de considérer un taux de croissance de 1,0 % capitalisé mensuellement afin de rajuster le prix des ventes.

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

# vente	Date notariée	Avant-contrat	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prix de vente	Écart en mois	Augmentation en %	Augmentation du prix de vente	Prix rajusté
101	2020-03-17	n/d	308,2	60 000 \$	55	72,9%	43 740 \$	103 740 \$
102	2020-03-17	n/d	194,4	55 000 \$	55	72,9%	40 095 \$	95 095 \$
103	2020-03-17	n/d	194,4	55 000 \$	55	72,9%	40 095 \$	95 095 \$
104	2020-03-17	n/d	315,5	60 000 \$	55	72,9%	43 740 \$	103 740 \$
105	2020-06-10	n/d	316,9	60 000 \$	52	67,8%	40 680 \$	100 680 \$
106	2020-06-22	n/d	194,4	55 000 \$	51	66,1%	36 355 \$	91 355 \$
107	2020-06-12	n/d	393,0	62 000 \$	52	67,8%	42 036 \$	104 036 \$
108	2019-12-16	n/d	320,0	60 000 \$	58	78,1%	46 860 \$	106 860 \$
109	2019-11-04	n/d	198,1	57 000 \$	59	79,9%	45 543 \$	102 543 \$
110	2019-10-17	n/d	320,1	65 000 \$	60	81,7%	53 105 \$	118 105 \$
111	2019-11-08	n/d	187,4	57 000 \$	59	79,9%	45 543 \$	102 543 \$
112	2020-03-10	n/d	300,0	62 000 \$	55	72,9%	45 198 \$	107 198 \$
113	2019-06-10	n/d	182,4	57 000 \$	64	89,0%	50 730 \$	107 730 \$
114	2019-06-10	n/d	367,9	62 000 \$	64	89,0%	55 180 \$	117 180 \$
115	2019-05-30	n/d	208,0	57 000 \$	64	89,0%	50 730 \$	107 730 \$
116	2019-06-07	n/d	437,7	65 000 \$	64	89,0%	57 850 \$	122 850 \$
117	2020-04-08	n/d	481,2	65 000 \$	54	71,1%	46 215 \$	111 215 \$
118	2020-04-27	n/d	188,4	57 000 \$	53	69,4%	39 558 \$	96 558 \$
119	2020-04-06	n/d	304,4	62 000 \$	54	71,1%	44 082 \$	106 082 \$
120	2020-07-13	n/d	304,3	62 000 \$	51	66,1%	40 982 \$	102 982 \$
121	2020-07-02	n/d	188,5	57 000 \$	51	66,1%	37 677 \$	94 677 \$
122	2020-06-19	n/d	304,5	62 000 \$	51	66,1%	40 982 \$	102 982 \$
123	2020-07-08	n/d	604,4	60 000 \$	51	66,1%	39 660 \$	99 660 \$
124	2020-06-16	n/d	188,5	55 000 \$	52	67,8%	37 290 \$	92 290 \$
125	2020-07-09	n/d	315,8	60 000 \$	51	66,1%	39 660 \$	99 660 \$
126	2020-12-04	n/d	352,5	60 000 \$	46	58,0%	34 800 \$	94 800 \$
127	2020-08-28	n/d	210,2	55 000 \$	49	62,8%	34 540 \$	89 540 \$
128	2020-08-18	n/d	210,2	55 000 \$	49	62,8%	34 540 \$	89 540 \$



Suite au rajustement de temps, ces ventes démontrent un prix par emplacement compris entre 89 540 \$ et 118 105 \$ pour un taux moyen de 102 374 \$.

*Taux unitaire applicable*

En fonction de notre analyse et puisque nous cherchons à estimer le prix par emplacement unifamilial en rangée, tant pour des unités intérieures que pour des unités de coin, nous sommes d'avis de retenir un prix moyen par unité à un montant arrondi de **100 000 \$**.

Préliminaire v.1

---



## Analyse du marché - Multifamilial

Afin d'estimer la juste valeur marchande d'un emplacement destiné à la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial de l'ordre de 20 unités, nous avons recherché des ventes de terrains voués à un tel usage sur le territoire de Hudson. Nous avons également considéré des ventes situées à Pincourt, Saint-Lazare et Vaudreuil-Dorion.

Nos recherches ont permis d'identifier 8 transactions que nous jugeons pertinentes pour quantifier la valeur marchande de l'usage multifamilial. Ces transactions sont présentées au tableau et plan des ventes sous l'**onglet J**.

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

# vente	Date notariée	Avant-contrat	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m <sup>2</sup> )	Localisation Commentaires
203	2019-10-03	2018-04-12	2 380,5	600 000 \$	252,05 \$	426 rue Main, Hudson construction 20 unités résidentielles et 1 commerciale terrain adossé au chemin de fer
205	2020-05-13	n/d	1 825,3	292 500 \$	160,25 \$	270 rue Valois, Vaudreuil-Dorion assemblage avec vente #206 et 207 terrain adossé au chemin de fer Projet de 21 unités résidentielles
201	2021-07-15	2020-12-03	1 847,8	1 060 000 \$	573,66 \$	514-516 rue Main, Hudson Projet proposé de 21 unités par l'acquéreur et refusé par la Ville
202	2020-12-11	n/d	972,6	440 000 \$	452,40 \$	85 rue Cameron, Hudson construction 8 unités résidentielles et 2 commerciales
206	2020-11-27	n/d	557,4	315 000 \$	565,12 \$	260 rue Valois, Vaudreuil-Dorion assemblage avec vente #205 et 207 terrain adossé au chemin de fer Projet de 21 unités résidentielles
204	2021-05-07	n/d	13 639,7	1 175 000 \$	86,15 \$	2114-2126 chemin Saint-Angélique, Saint-Lazare Projet de deux bâtiments de 12 unités chacun Total 24 unités
207	2021-07-13	n/d	1 828,7	317 000 \$	173,35 \$	264 rue Valois, Vaudreuil-Dorion assemblage avec vente #205 et 206 terrain adossé au chemin de fer Projet de 21 unités résidentielles
208	2022-02-02	2021-10-02	4 365,8	2 040 000 \$	467,27 \$	104 chemin Duhamel, Pincourt terrain riverain partie en zone inondable Projet annoncé 36 unités résidentielles

Tel que mentionné précédemment, le prix des transactions doit d'abord être rajusté à la date d'évaluation pour fins de comparaison. Sur la base des observations des rubriques précédentes, nous sommes d'avis de considérer un taux de croissance de 1,0 % capitalisé mensuellement afin de rajuster le prix des ventes.



Les ventes rajustées au 1<sup>er</sup> octobre 2024 se présentent comme suit :

# vente	Date notariée	Avant-contrat	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prix de vente	Écart en mois	Augmentation en %	Augmentation du prix de vente	Prix rjusté	Taux unitaire rjusté (\$/m <sup>2</sup> )
203	2019-10-03	2018-04-12	2 380,5	600 000 \$	78	117,3%	703 800 \$	1 303 800 \$	547,70 \$
205	2020-05-13	n/d	1 825,3	292 500 \$	53	69,4%	202 995 \$	495 495 \$	271,46 \$
201	2021-07-15	2020-12-03	1 847,8	1 060 000 \$	46	58,0%	614 800 \$	1 674 800 \$	906,38 \$
202	2020-12-11	n/d	972,6	440 000 \$	46	58,0%	255 200 \$	695 200 \$	714,79 \$
206	2020-11-27	n/d	557,4	315 000 \$	46	58,0%	182 700 \$	497 700 \$	892,90 \$
204	2021-05-07	n/d	13 639,7	1 175 000 \$	41	50,4%	592 200 \$	1 767 200 \$	129,56 \$
207	2021-07-13	n/d	1 828,7	317 000 \$	39	47,4%	150 258 \$	467 258 \$	255,51 \$
208	2022-02-02	2021-10-02	4 365,8	2 040 000 \$	36	43,1%	879 240 \$	2 919 240 \$	668,66 \$

À la lecture du tableau, nous constatons que les taux unitaires par unité de superficie varient grandement d'une transaction à l'autre. Dans le marché des terrains voués au développement d'unités résidentielles de type multifamilial, les intervenants du marché fixent principalement le prix en fonction d'un montant par unité constructible.

Par ailleurs, nous avons combiné les ventes 205, 206 et 207 suite au rajustement de temps. Elles ont été assemblées pour ne former qu'un seul site à développer.

Le tableau qui suit présente donc le prix par unité d'habitation. Il est à noter que certains bâtiments possèdent des locaux commerciaux. La superficie de ces locaux correspond sensiblement à celle d'une unité d'habitation, c'est pourquoi nous considérons acceptable de les compter comme une unité résidentielle pour fins de comparaison.

# vente	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prix rjusté	Taux unitaire rjusté (\$/m <sup>2</sup> )	Nombre d'unités	Prix par unité d'habitation
201	1 847,8	1 674 800 \$	906,38 \$	21	79 752 \$
202	972,6	695 200 \$	714,79 \$	10	69 520 \$
203	2 380,5	1 303 800 \$	547,70 \$	21	62 086 \$
204	13 639,7	1 767 200 \$	129,56 \$	24	73 633 \$
205/206/207	4 211,4	1 460 453 \$	346,79 \$	21	69 545 \$
208	4 365,8	2 919 240 \$	668,66 \$	36	81 090 \$



Les transactions 201 (79 752 \$/unité), 202 (69 520 \$/unité) et 203 (62 086 \$/unité) concernent des terrains situés à Hudson.

La vente 201 représente un terrain de 1 847,8 mètres carrés situé au coin des rues Main et Reid. Un bâtiment à démolir est présent sur le site. L'acquéreur est le même que celui de la vente 203. Pour le terrain de la vente 201, il a présenté un projet de redéveloppement de 21 unités comparable à celui de la vente 203, mais il n'a toujours pas été accepté par la Ville. Le prix payé reflète tout de même le projet anticipé par le développeur.

La vente 202 implique un terrain de 972,6 mètres carrés situé au coin des rues Cameron et Saint-Jean. Il s'agit d'un bâtiment mixte de 8 unités d'habitation et un espace commercial correspondant à l'équivalent de 2 unités d'habitation.

La vente 203 concerne un terrain de 2 380,5 mètres carrés situé au 426 rue Main. Le projet de développement est de 20 unités d'habitation et une unité commerciale. Ce terrain est adossé à l'emprise ferroviaire, tout comme l'espace voué au développement résidentiel multifamilial sur le terrain sujet.

La vente 204 (73 633 \$/unité) implique cette fois un site situé sur le chemin Saint-Angélique sur le territoire de Saint-Lazare. L'acquéreur y a fait construire deux bâtiments résidentiels de 12 unités chacun sur un terrain de 13 639,7 mètres carrés. Un espace important du terrain a été conservé à l'état naturel et sert de zone tampon avec les propriétés limitrophes.

Les ventes 205/206/207 (69 545 \$/unité) concernent un site sur la rue Valois dans le secteur Dorion de la ville de Vaudreuil-Dorion. Ce terrain de 4 211,4 mètres carrés accueille un projet intégré d'un total de 21 unités d'habitation. Le projet est constitué de deux bâtiments de 6 unités et un bâtiment de 9 unités. Le terrain a la particularité comme le sujet d'être adossé à une emprise ferroviaire.

La vente 208 (81 090 \$/unité) qui affiche le taux unitaire le plus élevé implique un terrain de 4 365,8 mètres carrés situé sur le chemin Duhamel à Pincourt. Il s'agit du projet Place des brises constitué d'un bâtiment de 36 unités résidentielles dont terrain est situé en bordure de la rivière des Outaouais. Cette vente permet de constater que la localisation en bordure de l'eau amène une plus-value. Bien que les résidents du secteur à l'étude puissent avoir accès à la rivière, cela ne peut se comparer à l'accès et la vue des occupants des unités de la présente vente 208.



**Taux unitaire applicable**

Suite à notre analyse, nous sommes d'avis que les ventes 202 à 207 sont les plus pertinentes pour estimer la valeur marchande des unités d'habitation multifamilial dans le projet à l'étude. Ces ventes affichent un taux unitaire moyen arrondi de **69 000 \$ par unité**. C'est ce montant que nous retenons comme représentatif de la valeur marchande pour le site sujet.

Préliminaire v.1



## **Méthode de lotissement – Volet 1**

Diverses étapes doivent être réalisées afin d'appliquer la méthode de lotissement, les principales étapes sont :

- Établissement d'un plan de lotissement
- Estimation du prix de vente brute des emplacements
- Identification de la période d'attente et de la période d'absorption des lots créés
- Estimation des frais et des coûts de mise en valeur
- Quantification du profit du développeur
- Choix d'un taux de rendement et actualisation des bénéfices nets
- Estimation de la valeur marchande

### **Établissement d'un plan de lotissement**

Afin d'appliquer adéquatement cette méthode, nous avons considéré le plan de lotissement présenté à la rubrique de l'usage le meilleur et le plus profitable. Il s'agit du plan préparé par Empero *plan 2 : Plan d'implantation daté du 30 juin 2020*. Il s'agit de la prémissse de notre mandat.

Ainsi, il sera considéré pour ce premier volet de notre évaluation, 6 bâtiments de 20 unités résidentielles et 94 résidences de type unifamilial en rangée.

### **Estimation du prix de vente brute des emplacements**

Ces prix ont été établis par la méthode de comparaison au chapitre précédent. Le prix par emplacement résidentiel de type unifamilial est de 100 000 \$ par unité. Pour les unités de type multilogement, nous avons conclu à 69 000 \$ par unité.

Nous sommes d'avis que la valeur des emplacements va continuer de croître dans les prochaines années. Après une forte croissance des valeurs observées ces derniers mois de 1 %, nous sommes d'avis qu'un taux de croissance mensuel de 0,5 % est justifié. Ce taux correspond à un taux effectif de 6,2 % par année.

### **Identification de la période d'attente et de la période d'absorption des lots créés**

#### **Période d'attente**

La période d'attente est requise pour la préparation des différentes expertises, recevoir toutes les approbations des autorités, la préparation des plans et devis pour les infrastructures municipales, la négociation du ou des contrats et l'exécution des travaux, l'obtention des autorisations en vertu de l'article 22 et 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement. Nous considérons tout de même que dans le dernier mois de la période d'attente, le quart des unités disponibles pourraient être vendues dû au momentum en début de projet.



### Période d'absorption

Nous retenons pour la période d'absorption trois années, tel que spécifié au calendrier de réalisation du rapport Alliance environnement de mars 2007 qui a été présenté par le promoteur dans le cadre de la demande d'autorisation et du certificat d'autorisation.

Tel que mentionné sous la rubrique période d'attente, le quart des unités est écoulé dans le dernier mois de cette période; il reste donc les trois quarts des unités à écouler durant la période d'absorption.

### **Estimation des frais et des coûts de mise en valeur**

#### Frais de parc, terrain de jeux et espace naturel

Nous considérons que la cession pour fins de parc est satisfaite en fonction de la proposition d'agrandir la servitude d'accès à la plage et la conservation de plusieurs hectares de terrain à des fins de conservation.

#### Honoraires arpenteur géomètre

À ce chapitre, nous retenons le montant inscrit au Guide abrégé des tarifs suggérés de l'Ordre des Arpenteurs-Géomètres du Québec 2024 pour l'immatriculation de lot. Selon la grille, le coût du premier lot créé est de 1 410 \$, auquel s'ajoute un montant de 420 \$ pour chaque lot additionnel.

Nous considérons également les frais d'enregistrement des lots au Ministère Ressources naturelles et Forêts, lesquels sont de 27 \$ pour le premier lot et 19 \$ pour les lots supplémentaires, selon la tarification de 2024.

#### Construction des infrastructures

Afin d'estimer le coût actuel des infrastructures, nous considérons l'évaluation préliminaire à l'annexe F de l'entente relative à des travaux municipaux concernant le développement domiciliaire Pine Beach. Selon cette étude de 2014, le coût avant taxes était estimé à 1 371 523 \$ (**voir notre onglet K**)

À défaut, d'une étude récente d'une firme de génie civile, nous indexons ce montant selon l'écart de l'indice des prix de construction de bâtiments industriels pour la région de Montréal entre 2014 et 2024, tel que publié par Statistique Canada. L'indice au 2<sup>e</sup> trimestre de 2014 est de 93,4 et pour 2024 de 160,2, ce qui représente un écart de 71,5 %.

Nous estimons donc ce coût, aux fins du présent exercice, à 2 350 000 \$. Il s'agit d'un coût hypothétique et seule une étude réalisée par une firme de génie civile pourra permettre de quantifier le coût réel et à jour pour la construction des infrastructures municipales.



### Frais de mise en vente, administration

Afin d'estimer la part des frais de mise en vente et de gestion, nous considérons le taux de rétribution demandé par des courtiers immobiliers dans le secteur, soit entre 4 % et 6 %. Nous retenons donc un taux moyen de 5 % applicable au produit des ventes brutes.

### Taxation

Durant la période d'attente, les taxes foncières doivent être assumées par le promoteur. En 2024, les taxes foncières (municipale et scolaire) pour les lots 3 080 948 et 6 359 848, totalisent 29 132 \$ ([voir onglet L](#)), nous retenons ce montant pour la période d'attente.

Une fois les services municipaux construits, le montant des taxes foncières doit être calculé selon la valeur inscrite au rôle pour un emplacement prêt à construire. Comme cette valeur est inconnue, nous appliquerons le taux de taxation résiduel de 2024 à 0,642 % sur 75 % de la valeur estimée par unité. Ainsi pour une unité multifamiliale, le montant des taxes foncières est estimé à 332 \$. Pour une unité unifamiliale, le montant est de 482 \$.

Comme les lots seront vendus au courant de l'année, le promoteur acquittera les taxes jusqu'au moment de la vente. Ainsi, nous considérons qu'en moyenne il acquittera les taxes foncières à 50 %, la balance étant assumée par les nouveaux acheteurs.

Nous indexons le montant des taxes foncières par lot de 2 % par année.

### Profit du développeur

Selon nos discussions avec différents promoteurs, le profit espéré pour un développement domiciliaire est de l'ordre de 10 à 15 %. Dans le cas présent, il s'agit d'un projet d'envergure assez unique, mais réalisable dans un court délai. Nous retenons donc 10 % pour le profit du promoteur.

### Actualisation du bénéfice net

Le taux d'actualisation retenu doit tenir compte du rendement exigé par les intervenants du marché et la prime de risque liée au projet. Les données recueillies lors de nos recherches ne nous permettent pas de dégager un taux d'actualisation propre à un projet de lotissement.

Afin d'établir le taux d'actualisation, nous considérons les données colligées par la firme Colliers International dans son rapport du marché du deuxième trimestre de 2024 pour la grande région de Montréal.



Selon cette étude, les taux de capitalisation pour un immeuble résidentiel de type multilogement de faible densité varient de 4,50 % à 5,00 %.

Historiquement, les taux de rendement sur l'investissement sont de 100 à 150 points de base supérieurs au taux de capitalisation, ce qui permettrait d'estimer un taux d'actualisation de 5,50 % à 6,50 % pour un immeuble multilogement. Par contre, le niveau de risque lié à ce genre d'immeuble est inférieur comparativement à un projet de lotissement.

En fonction du type de projet, une prime de risque doit être ajoutée au taux de rendement exigé par les investisseurs ; une prime variant entre 2 % et 5 % pourrait être considérée. Sur la base des données du marché et d'une prime de risque, un taux d'actualisation compris entre 7,5 % et 11,5 % pourrait être applicable.

Puisque la Banque du Canada a entamé une baisse du taux directeur, nous sommes d'avis de retenir un taux d'actualisation dans la fourchette moyenne, soit 9,5 %.

Préliminaire v.1



### Application de la méthode - volet 1

En fonction des paramètres retenus, le calcul de la valeur marchande par la méthode de lotissement se présente comme suit :

Année	0 oct-24	1 oct-25	2 oct-26	3 oct-27	4 oct-28
<b>Unifamilial</b>					
Inventaire début (unités)	0	94	70	46	22
Inventaire vendu (unités)	0	24	24	24	22
Inventaire fin (unités)	0	70	46	22	0
Prix moyen par unité	6,2%	100 000 \$	106 200 \$	112 784 \$	119 777 \$
Vente annuelle UNIFAMILIAL		0 \$	2 548 800 \$	2 706 816 \$	2 874 648 \$
<b>Multifamilial</b>					
Inventaire début (unités)	0	120	90	60	30
Inventaire vendu (unités)	0	30	30	30	30
Inventaire fin (unités)	0	90	60	30	0
Prix moyen par unité	6,2%	69 000 \$	73 278 \$	77 821 \$	82 646 \$
Vente annuelle Multifamilial		0 \$	2 198 340 \$	2 334 630 \$	2 479 380 \$
Vente annuelle - TOTALE		0 \$	4 747 140 \$	5 041 446 \$	5 354 028 \$
<b>Frais mise en valeur</b>					
Frais de parc		cédé			
Honoraires arpenteur-géomètre		44 898 \$			
Coût des infrastructures		2 350 000 \$			
Frais mise en vente, admin.	5%	237 357 \$	252 072 \$	267 701 \$	271 578 \$
Taxation		29 132 \$	54 991 \$	33 245 \$	11 130 \$
Total frais mise en valeur		2 661 387 \$	307 063 \$	300 946 \$	282 708 \$
Profit du promoteur (% des revenus bruts)	10%	474 714 \$	504 145 \$	535 403 \$	543 157 \$
Revenus nets annuels		1 611 039 \$	4 230 238 \$	4 517 679 \$	4 605 701 \$
<b>Actualisation</b>					
Taux annuel	9,50%				
Facteur d'actualisation	1,000000	0,913242	0,834011	0,761654	0,695574
Revenus nets actualisés	- \$	1 471 268 \$	3 528 065 \$	3 440 908 \$	3 203 606 \$
Valeur actuelle totale		11 643 847 \$			

La valeur marchande est donc estimée selon la méthode de lotissement à 11 643 847 \$, arrondi à 11 650 000 \$.

Cette valeur de 11 650 000 \$ est attribuable aux portions constructibles des lots 3 080 948 et 6 359 848. Nous sommes d'avis de répartir cette valeur entre les deux lots, en considérant la valeur marchande au détail de l'ensemble des lots voués au développement résidentiel unifamilial versus le total de ceux destinés à la construction de bâtiments de type multifamilial. La part attribuable au lot 3 080 948 est donc de 53 % et 47 % pour le lot 6 359 848.

En fonction de cet exercice, la valeur marchande se répartie comme suit :

Lot 3 080 948 :	6 174 500 \$
Lot 6 359 848	5 475 500 \$
Total	11 650 000 \$

Voir hypothèses page suivante



Compte tenu du mandat précis, il y a lieu de prendre pour hypothèse extraordinaire que le projet tel que présenté par Empero au *plan 2 : Plan d'implantation* daté du 30 juin 2020 est conforme à l'ensemble des lois et règlements en vigueur affectant les lots sous étude.

Nos recherches nous indiquent que le lot 6 359 848 est inscrit au registre des terrains contaminés. Aux fins de la présente étude, la valeur marchande estimée considère que le terrain répond aux exigences quant aux normes environnementales en fonction de l'usage le meilleur et le plus profitable retenu. Dans le cas, où de la décontamination serait nécessaire en fonction de l'usage le meilleur et le plus profitable retenu, le coût de décontamination devra être déduit de la valeur estimée.

Préliminaire v.1



## Méthode de lotissement – Volet 2

Nous retenons principalement les mêmes paramètres que pour le volet 1. La distinction réside dans le nombre d'emplacements développables puisque nous retranchons les bâtiments qui empiètent sur les milieux humides tel que montré dans notre chapitre de l'usage le meilleur et le plus profitable.

Ainsi, il sera considéré pour ce deuxième volet de notre évaluation, 5 bâtiments de 20 unités résidentielles et 85 résidences de type unifamilial en rangée.

Bien entendu les différents postes de dépense sont révisés pour considérer le nombre de lots retenus.

### **Application de la méthode – volet 2**

En fonction des paramètres retenus, le calcul de la valeur marchande par la méthode de lotissement se présente comme suit :

Année	0 oct-24	1 oct-25	2 oct-26	3 oct-27	4 oct-28
<b>Unifamilial</b>					
Inventaire début (unités)	0	85	63	42	21
Inventaire vendu (unités)	0	22	21	21	21
Inventaire fin (unités)	0	63	42	21	0
Prix moyen par unité	6,2%	100 000 \$	106 200 \$	112 784 \$	119 777 \$
Vente annuelle UNIFAMILIAL	0 \$	2 336 400 \$	2 368 464 \$	2 515 317 \$	2 671 263 \$
<b>Multifamilial</b>					
Inventaire début (unités)	0	100	75	50	25
Inventaire vendu (unités)	0	25	25	25	25
Inventaire fin (unités)	0	75	50	25	0
Prix moyen par unité	6,2%	69 000 \$	73 278 \$	77 821 \$	82 646 \$
Vente annuelle Multifamilial	0 \$	1 831 950 \$	1 945 525 \$	2 066 150 \$	2 194 250 \$
Vente annuelle - TOTALE	0 \$	4 168 350 \$	4 313 989 \$	4 581 467 \$	4 865 513 \$
<b>Frais mise en valeur</b>					
Frais de parc		cédé			
Honoraires arpenteur-géomètre		40 508 \$			
Coût des infrastructures		2 350 000 \$			
Frais mise en vente, admin.	5%	208 418 \$	215 699 \$	229 073 \$	243 276 \$
Taxation		29 132 \$	47 915 \$	29 324 \$	9 970 \$
Total frais mise en valeur		2 628 058 \$	263 614 \$	258 397 \$	253 246 \$
Profit du promoteur (% des revenus bruts)	10%	416 835 \$	431 399 \$	458 147 \$	486 551 \$
Revenus nets annuels		1 123 457 \$	3 618 976 \$	3 864 923 \$	4 125 716 \$
<b>Actualisation</b>					
Taux annuel	9,50%				
Facteur d'actualisation	1,000000	0,913242	0,834011	0,761654	0,695574
Revenus nets actualisés	- \$	1 025 988 \$	3 018 266 \$	2 943 734 \$	2 869 741 \$
Valeur actuelle totale	9 857 729 \$				

La valeur marchande est donc estimée selon la méthode de lotissement à 9 857 729 \$, arrondi à 9 860 000 \$.



Cette valeur de 9 860 000 \$ est attribuable aux portions constructibles des lots 3 080 948 et 6 359 848. Nous sommes d'avis de répartir cette valeur entre les deux lots, en considérant la valeur marchande au détail de l'ensemble des lots voués au développement résidentiel unifamilial versus le total de ceux destinés à la construction de bâtiments de type multifamilial. La part attribuable au lot 3 080 948 est donc de 55 % et 45 % pour le lot 6 359 848.

En fonction de cet exercice, la valeur marchande se répartie comme suit :

Lot 3 080 948 :	5 423 000 \$
Lot 6 359 848	4 437 000 \$
Total	9 860 000 \$

Compte tenu du mandat précis, il y a lieu de prendre pour hypothèse extraordinaire que le projet tel que présenté par Empero au *plan 2 : Plan d'implantation* daté du 30 juin 2020 est conforme à l'ensemble des lois et règlements en vigueur affectant les lots sous étude.

Nos recherches nous indiquent que le lot 6 359 848 est inscrit au registre des terrains contaminés. Aux fins de la présente étude, la valeur marchande estimée considère que le terrain répond aux exigences quant aux normes environnementales en fonction de l'usage le meilleur et le plus profitable retenu. Dans le cas, où de la décontamination serait nécessaire en fonction de l'usage le meilleur et le plus profitable retenu, le coût de décontamination devra être déduit de la valeur estimée.



## Sommaire des valeurs marchandes

Selon les différentes analyses conduites, nous sommes en mesure de déterminer la valeur marchande de chacun des lots selon leur usage le meilleur et le plus profitable et selon les volets de notre mandat.

### **Volet 1 :**

Estimer la valeur marchande en considérant le projet de développement proposé par Empero selon le plan 2 : Plan d'implantation daté du 30 juin 2020 (**onglet A**)

<b>Volet 1</b>					
No. Lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	UMEPP	Taux unitaire applicable (\$/m <sup>2</sup> )	Indication de valeur marchande	
3 080 938	780,7	Emprise de rue	-	1 \$	
3 080 940	7 769,8	Emprise de rue	-	1 \$	
3 080 941	4 994,2	Emprise de rue	-	1 \$	
3 080 947	9 958,1	Conservation	2,25 \$	22 406 \$	
3 080 948	44 678,2	À développer résidentiel unifamilial	-	6 174 500 \$	
	33 377,0	Conservation	2,25 \$	75 098 \$	
3 810 765	2 126,9	Conservation	2,25 \$	4 786 \$	
6 359 848	18 978,2	À développer résidentiel multifamilial	-	5 475 500 \$	
	20 000,0	Conservation	2,25 \$	45 000 \$	
<b>TOTAL</b>	<b>142 663,1</b>	-	-	<b>11 797 293 \$</b>	
			<b>Arrondie</b>	<b>11 800 000 \$</b>	

### **Volet 2 :**

Estimer la valeur marchande avec les adaptations nécessaires pour qu'aucune construction n'empiète sur les milieux humides identifiés au plan mentionné ci-haut.

<b>Volet 2</b>					
No. Lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	UMEPP	Taux unitaire applicable (\$/m <sup>2</sup> )	Indication de valeur marchande	
3 080 938	780,7	Emprise de rue	-	1 \$	
3 080 940	7 769,8	Emprise de rue	-	1 \$	
3 080 941	4 994,2	Emprise de rue	-	1 \$	
3 080 947	9 958,1	Conservation	2,25 \$	22 406 \$	
3 080 948	41 678,2	À développer résidentiel unifamilial	-	5 423 000 \$	
	36 377,0	Conservation	2,25 \$	81 848 \$	
3 810 765	2 126,9	Conservation	2,25 \$	4 786 \$	
6 359 848	18 978,2	À développer résidentiel multifamilial	-	4 437 000 \$	
	20 000,0	Conservation	2,25 \$	45 000 \$	
<b>TOTAL</b>	<b>142 663,1</b>	-	-	<b>10 014 043 \$</b>	
			<b>Arrondie</b>	<b>10 000 000 \$</b>	



### **Volet 3 : Profit potentiel sur la vente des unités construites**

Comme troisième volet de notre mandat, nous devons estimer le profit potentiel sur la vente des unités construites.

Bien qu'un plan du projet de développement nous ait été remis, aucune estimation des coûts pour la construction de chaque type d'unité ou encore le prix de vente anticipé des unités ne nous a été remis. À défaut d'avoir cette information, nous avons considéré une approche indirecte qui consiste à observer des unités présentement en vente dans le secteur de la Montérégie pour des bâtiments susceptibles d'être implantés sur le site sujet et d'appliquer un taux de profit du constructeur afin de dégager le profit potentiel.

Nos recherches dans l'outil Matrix de la Société Centris nous ont permis d'identifier des unités résidentielles à construire de type unifamilial en rangée dans des secteurs pouvant se comparer au sujet dans la région de la Montérégie. À l'aide de ce même outil, nous avons également identifié des unités en copropriété qui ont été vendues en 2024 dans des localités de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Le résultat de nos recherches est présenté sous l'onglet M.

À l'aide de l'information recueillie, nous sommes d'avis que le prix de vente potentiel moyen d'une résidence de type unifamilial en rangée dans le secteur sujet pourrait être de **585 000 \$**. Alors que pour une unité à l'intérieur de bâtiments de type multilogement, le prix potentiel moyen pourrait être de **460 000 \$**. Ces montants seront indexés annuellement de 6,2 % comme à la méthode de lotissement.

En ce qui concerne, le taux de profit espéré par un constructeur sur la vente des unités construites, il pourrait être calculé par un comptable professionnel agréé à l'aide des états financiers pour des projets antérieurs du ou des constructeurs à être impliqués dans le projet à l'étude.

N'ayant pas cette expertise, nous avons considéré la jurisprudence récente où le calcul du profit a été analysé par des juges administratifs du TAQ.

Dans la décision *Terrebonne (Ville) c 9226-0751 Québec Inc., 2021 CanLII 63160 (QC TAQ), par. 1061*, les juges administratifs avalisent une entente entre experts où le taux de profit a été établi à 13,5 % des ventes brutes pour une résidence unifamiliale isolée standard ou une maison en rangée, et à 9 % pour une résidence unifamiliale haut de gamme ou une unité de condominium.



Dans la décision *Terrebonne (Ville) c Les Entreprises Réjean Goyette Inc., 2021 CanLII 63074 (QC TAQ)*, par. 518 à 520, les juges administratifs retiennent le taux marginal de profit de 13,5 % pour des résidences en rangée, le tout démontré à l'aide d'états financiers.

Sur la base de ces informations, nous sommes d'avis de retenir un taux de profit sur les ventes brutes de 13,5 % pour les résidences en rangée et de 9 % pour les unités dans les bâtiments de type multilogement.

De plus, nous devons actualiser ces montants à la date de l'évaluation, pour ce faire, nous considérons le taux retenu précédemment à la méthode de lotissement soit 9,5 %.

En fonction des paramètres retenus et pour chacun des volets de notre évaluation, nous estimons la perte de profit potentielle pour le volet 1 à **11 500 000 \$** et pour le volet 2 à **10 100 000 \$**.

Estimation du profit potentiel sur la vente d'unités construites - Volet 1					
Année	0 oct-24	1 oct-25	2 oct-26	3 oct-27	4 oct-28
<b>Unifamilial</b>					
Inventaire vendu (unités)	0	24	24	24	22
Prix de vente brute par unité construite	6,2% 585 000 \$	621 270 \$	659 789 \$	700 696 \$	744 139 \$
Vente annuelle UNIFAMILIAL	0 \$	14 910 480 \$	15 834 936 \$	16 816 704 \$	16 371 058 \$
<b>Multifamilial</b>					
Inventaire vendu (unités)	0	30	30	30	30
Prix de vente brute par unité construite	6,2% 460 000 \$	488 520 \$	518 808 \$	550 974 \$	585 135 \$
Vente annuelle Multifamilial	0 \$	14 655 600 \$	15 564 240 \$	16 529 220 \$	17 554 050 \$
<b>Calcul profit</b>					
Profit du constructeur (% des revenus bruts) - UNI	13,5%	2 012 915 \$	2 137 716 \$	2 270 255 \$	2 210 093 \$
Profit du constructeur (% des revenus bruts) - MULTI	9,0%	1 319 004 \$	1 400 782 \$	1 487 630 \$	1 579 865 \$
Profit potentiel total		3 331 919 \$	3 538 498 \$	3 757 885 \$	3 789 958 \$
<u>Actualisation</u>					
Taux annuel	9,50%				
Facteur d'actualisation	1,000000	0,913242	0,834011	0,761654	0,695574
Profits potentiels actualisés par année	- \$	3 042 848 \$	2 951 146 \$	2 862 208 \$	2 636 196 \$
Profit potentiel total actualisé	11 492 399 \$				
arrondi	<b>11 500 000 \$</b>				

Estimation du profit potentiel sur la vente d'unités construites - Volet 2					
Année	0 oct-24	1 oct-25	2 oct-26	3 oct-27	4 oct-28
<b>Unifamilial</b>					
Inventaire vendu (unités)	0	22	21	21	21
Prix de vente brute par unité construite	6,2% 585 000 \$	621 270 \$	659 789 \$	700 696 \$	744 139 \$
Vente annuelle UNIFAMILIAL	0 \$	13 667 940 \$	13 855 569 \$	14 714 616 \$	15 626 919 \$
<b>Multifamilial</b>					
Inventaire vendu (unités)	0	25	25	25	25
Prix de vente brute par unité construite	6,2% 460 000 \$	488 520 \$	518 808 \$	550 974 \$	585 135 \$
Vente annuelle Multifamilial	0 \$	12 213 000 \$	12 970 200 \$	13 774 350 \$	14 628 375 \$
<b>Calcul profit</b>					
Profit du constructeur (% des revenus bruts) - UNI	13,5%	1 845 172 \$	1 870 502 \$	1 986 473 \$	2 109 634 \$
Profit du constructeur (% des revenus bruts) - MULTI	9,0%	1 099 170 \$	1 167 318 \$	1 239 692 \$	1 316 554 \$
Profit potentiel total		2 944 342 \$	3 037 820 \$	3 226 165 \$	3 426 188 \$
<u>Actualisation</u>					
Taux annuel	9,50%				
Facteur d'actualisation	1,000000	0,913242	0,834011	0,761654	0,695574
Profits potentiels actualisés par année	- \$	2 688 897 \$	2 533 575 \$	2 457 221 \$	2 383 167 \$
Profit potentiel total actualisé	10 062 861 \$				
arrondi	<b>10 100 000 \$</b>				



## Conclusion

Nous avons procédé à l'estimation de la valeur marchande actuelle des lots 3 080 938, 3 080 940, 3 080 941, 3 080 947, 3 080 948, 3 810 765 et 6 359 848 du cadastre du Québec, et ce, dans le cadre d'un processus décisionnel de la Ville de Hudson en lien avec une procédure judiciaire instituée par Nicanco Holdings inc, 3511863 Canada inc. et 9370-2413 Québec inc.

Ce mandat comporte 3 volets :

1 – Estimer la valeur marchande en considérant le projet de développement proposé par Empero selon le *plan 2 : Plan d'implantation* daté du 30 juin 2020 (**onglet A**)

2- Estimer la valeur marchande avec les adaptations nécessaires pour qu'aucune construction n'empiète sur les milieux humides identifiés au plan mentionné ci-haut.

3 – Estimer le profit potentiel sur la vente des unités construites à être réalisées.

Suite à notre analyse, nous sommes d'avis que la **valeur marchande des terrains** en date du 1<sup>er</sup> octobre 2024 est de :

Volet 1 :

**11 800 000 \$**  
**(ONZE MILLIONS HUIT CENT MILLE DOLLARS)**

Volet 2 :

**10 000 000 \$**  
**(DIX MILLIONS DE DOLLARS)**

En ce qui a trait au **profit potentiel de la vente des unités construites**, nous l'estimons pour chacun des volets :

Volet 1 :

**11 500 000 \$**  
**(ONZE MILLIONS CINQ CENT MILLE DOLLARS)**

Volet 2 :

**10 100 000 \$**  
**(DIX MILLIONS CENT MILLE DOLLARS)**

Voir hypothèses page suivante



Compte tenu du mandat précis, il y a lieu de prendre pour hypothèse extraordinaire que le projet tel que présenté par Empero au *plan 2 : Plan d'implantation* daté du 30 juin 2020 est conforme à l'ensemble des lois et règlements en vigueur affectant les lots sous étude.

Nos recherches nous indiquent que le lot 6 359 848 est inscrit au registre des terrains contaminés. Aux fins de la présente étude, la valeur marchande estimée considère que le terrain répond aux exigences quant aux normes environnementales en fonction de l'usage le meilleur et le plus profitable retenu. Dans le cas, où de la décontamination serait nécessaire en fonction de l'usage le meilleur et le plus profitable retenu, le coût de décontamination devra être déduit de la valeur estimée.

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.

Préliminaire v.1



**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;
- je n'ai pas effectué une inspection personnelle de l'immeuble qui fait l'objet du présent rapport. C'est Josiane Beaudoin, technicienne en évaluation qui a effectué la visite à partir du chemin ou accès public le 1<sup>er</sup> octobre 2024;
- personne n'a fourni une aide professionnelle importante au signataire de ce rapport;

Signé à Repentigny, ce 7 octobre 2024

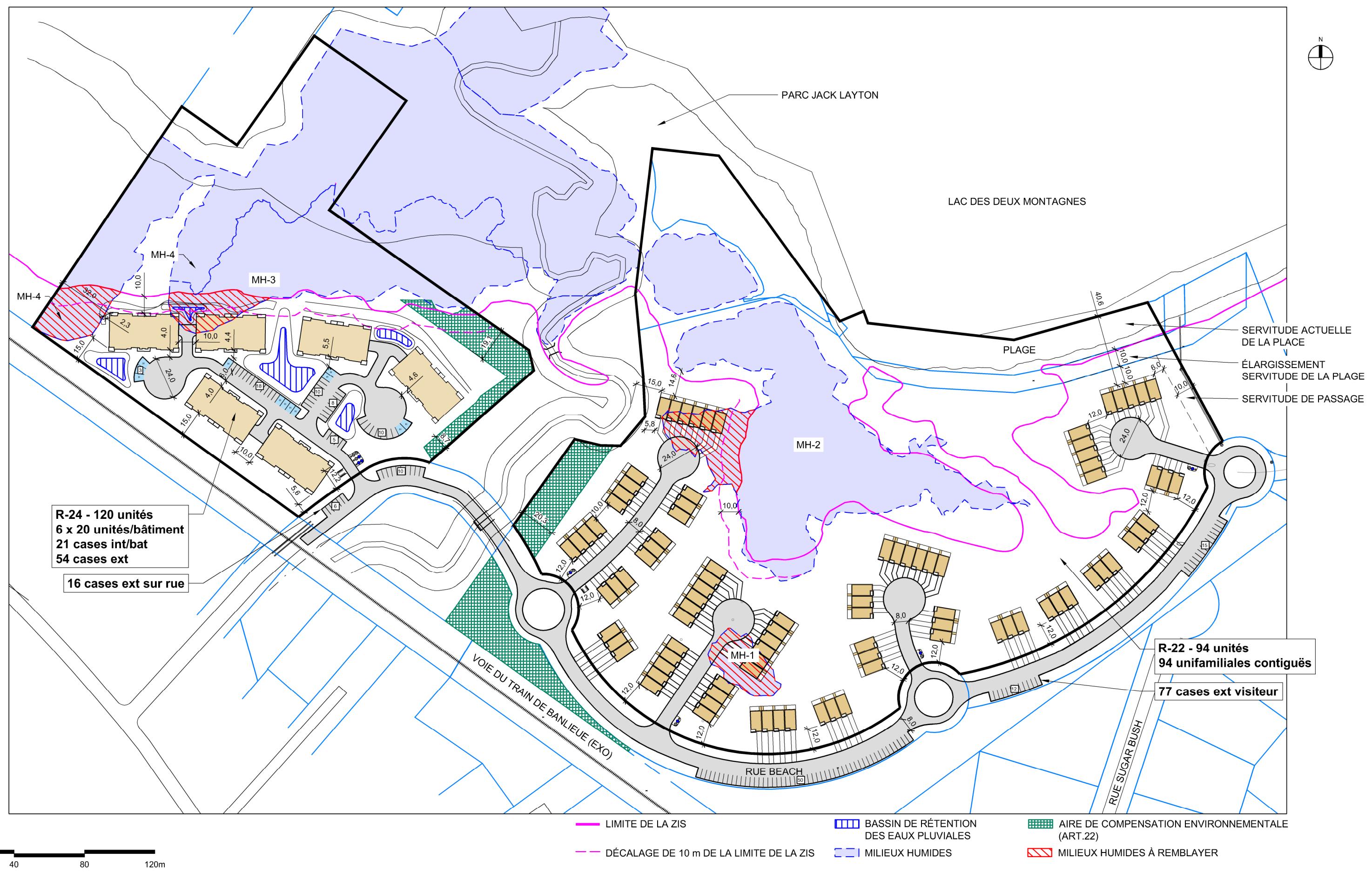
---

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



**ONGLET A**

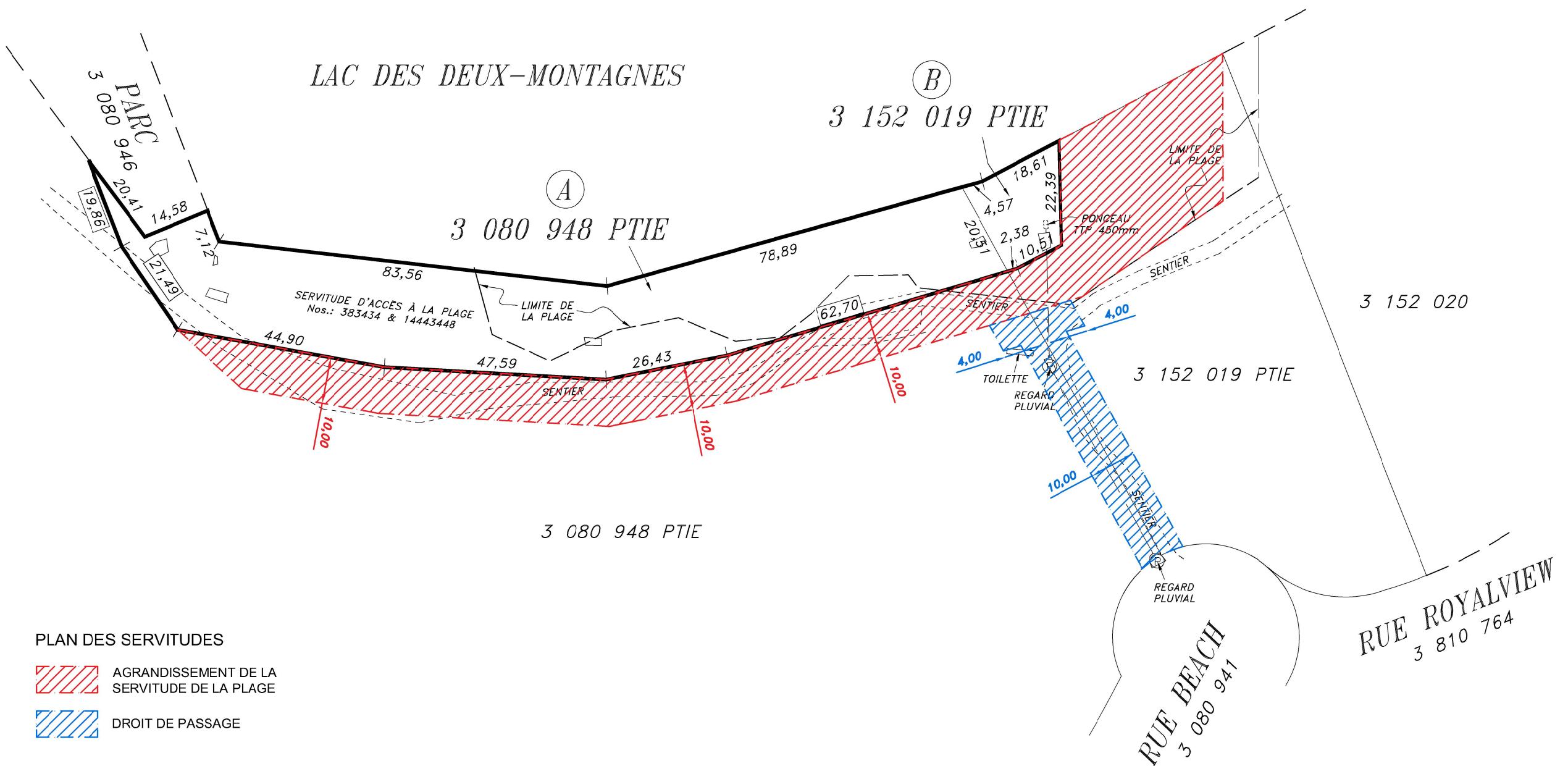




**ONGLET B**



N



## **ONGLET C**





## **ONGLET D**



**Répertoire des terrains contaminés**

**Les renseignements présentés sont ceux qui ont été portés à l'attention du Ministère avant le 30 septembre 2024.**

Nom de dossier : sandy beach  
Municipalité : Hudson

[Exporter au format Excel](#) [Raffiner votre recherche](#) [Nouvelle recherche](#)

<b>Nom du dossier▲▼<sup>3</sup></b>	<b>Adresse</b>	<b>MRC</b>	<b>Nature des contaminants<sup>1</sup></b>		<b>État de la réhabilitation (R)<sup>2</sup></b> et qualité des sols résiduels AVANT réhabilitation(Qav) APRÈS réhabilitation(Qap)	<b>Date de création ou date de mise à jour▲▼</b>
			<b>Eau souterraine</b>	<b>Sol</b>		
<b>(16) Montérégie</b>						
Sandy Beach, lot 6 359 848 12712	45,4586511656 -74,1366296187	Vaudreuil-Soulanges		Baryum (Ba), Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Manganèse (Mn)	R : Non terminée	2022-01-13

(1) : Certains renseignements concernant ce terrain n'y apparaissent pas compte tenu qu'ils sont susceptibles d'être protégés en vertu de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels. Si vous désirez obtenir la communication de ces renseignements pour ce terrain en particulier, vous devez en faire la demande au répondant régional en matière d'accès à l'information. Votre demande sera alors examinée et une décision sur l'accessibilité à ces renseignements sera rendue et vous sera communiquée dans les délais légaux.

(2) : L'inscription « R : Non nécessaire » signifie qu'il n'est pas nécessaire de réhabiliter le terrain puisque le résultat d'une étude de caractérisation démontre que le niveau de contamination des sols est jugé conforme à l'usage actuel du terrain. Par exemple, un niveau de contamination situé dans la plage B-C est conforme à un usage industriel.

(3) : Peut ne pas correspondre au nom du propriétaire actuel.

\* : Contaminant non listé dans la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés.



**ONGLET E**



Ministère du  
Développement durable,  
de l'Environnement,  
de la Faune et des Parcs  
**Québec**

Longueuil, le 31 mars 2014

**CERTIFICAT D'AUTORISATION**  
*Loi sur la qualité de l'environnement*  
(RLRQ, chapitre Q-2, article 22)

Nicanco Holdings inc.  
189, boul. Hymus, bureau 200  
Pointe-Claire (Québec) H9R1E9

N/Réf : 7430-16-01-0919301  
401121173

**Objet :** Remblayage d'une superficie de 1,58 ha de marais et  
marécages afin de réaliser le projet résidentiel Sandy Beach à  
Hudson.

Mesdames,  
Messieurs,

À la suite de votre demande de certificat d'autorisation du 25 octobre 2010,  
reçue le 26 octobre 2010 et complétée le 25 mars 2014, j'autorise,  
conformément à l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*  
(RLRQ, chapitre Q-2), le titulaire mentionné ci-dessus à réaliser le projet  
décrété ci-dessous :

Le remblayage partiel d'un marais et d'un marécage et le remblayage  
complet de deux marécages, le tout d'une superficie totale de 1,58 ha  
pour la réalisation du projet résidentiel Sandy Beach à Hudson.

Le projet est situé sur les lots 3 080 948, 3 080 937, 3 080 938,  
3 080 942, 3 080 943, 3 080 944, 1 834 495 et 1 833 366 du cadastre  
du Québec, dans la Ville de Hudson, dans la municipalité régionale de  
comté de Vaudreuil-Soulanges

ML  
DS

Les documents suivants font partie intégrante du présent certificat d'autorisation :

- Demande de certificat d'autorisation, datée du 25 octobre 2010 et signée par M. Jean Deschesnes de AECOM Tecsuit inc., 7 pages, 1 addenda, 3 annexes et demande de certificat d'autorisation datée du 12 mars 2007 et 15 annexes;
- Lettre adressée au MDDEFP, incluant une pièce jointe, datée du 14 juin 2010 et signée par M. Gaston Lacroix de AECOM Tecsuit inc., concernant une résolution de Nicanco Holdings Inc;
- Lettre adressée au MDDEFP, incluant deux pièces jointes, datée du 15 juin 2010 et signée par Mme Louise L. Villandré de la Ville de Hudson, concernant l'attestation de conformité municipale;
- Lettre adressée au MDDEFP, datée du 26 octobre 2010 et signée par M. Hans Kari Muhlegg de Nicanco Holdings inc., concernant addenda à la demande de certificat d'autorisation;
- Lettre adressée au MDDEFP, datée du 31 août 2011 et signée par M. Jean Deschesnes de AECOM Tecsuit inc., concernant l'identification des cours d'eau, la séquence d'atténuation et la présence de matières résiduelles;
- Lettre adressée au MDDEFP, incluant une pièce jointe, datée du 5 octobre 2011 et signée par M. Jean Deschesnes de AECOM Tecsuit inc., concernant l'inventaire des matières résiduelles et une cartographie des cours d'eau;
- Lettre adressée au MDDEFP, datée du 19 juin 2012 et signée par M. Jean Deschesnes de AECOM Tecsuit inc., concernant les milieux humides, les cours d'eau et les espèces à statut précaire;
- Courriel adressé au MDDEFP, incluant deux pièces jointes, transmis le 20 décembre 2012 par M. Jean Deschesnes de AECOM Tecsuit inc., concernant l'addenda 2 modifié, l'addenda 3 et les mesures de compensation;
- Lettre adressée au MDDEFP, incluant une pièce jointe, datée du 14 février 2013 et signée par M. Jean Deschesnes de AECOM Tecsuit inc., concernant les mesures de compensation;
- Courriel adressé au MDDEFP, incluant quatre pièces jointes, transmis le 10 juillet 2013 par M. Jean Deschesnes de AECOM Tecsuit inc., concernant les mesures de compensation, la ligne des hautes eaux et l'attestation de conformité de la MRC;

cts me

- Courriel adressé au MDDEFP, incluant trois pièces jointes, transmis le 31 octobre 2013 par M. Jean Deschesnes de AECOM Tecsalt inc., concernant les travaux dans les plaines inondables et les mesures de compensation et de pérennité des compensations;
- Lettre adressée au MDDEFP, incluant quatre pièces jointes, datée du 25 février 2014 et signée par M. Jean Deschesnes de AECOM Tecsalt inc., concernant les plans, la résolution d'engagement et l'avis de restriction d'utilisation des zones de compensation;
- Courriel adressé au MDDEFP, incluant deux pièces jointes, transmis le 25 mars 2014 par M. Jean Deschesnes de AECOM Tecsalt inc., concernant les superficies en compensation.

En cas de divergence entre ces documents, l'information contenue au document le plus récent prévaldra.

Le projet devra être réalisé et exploité conformément à ces documents.

En outre, ce certificat d'autorisation ne dispense pas le titulaire d'obtenir toute autre autorisation requise par toute loi ou tout règlement, le cas échéant.

PP/JFO

Pour le ministre,

Pierre Paquin  
Directeur régional de l'analyse et de  
l'expertise de l'Estrie et de la  
Montérégie

me  


**ONGLET F**





**\*RÈGLEMENT No 526**

## Zonage - Annexe « C » - Grille des usages et des normes

Adopté le 09/06/01

### *Codification administrative*



\*RÈGLEMENT No 526

## Zonage - Annexe « C » - Grille des usages et des normes

Adopté le 09/06/01

### *Codification administrative*



## CHAPITRE 4 DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AU ZONAGE

### 400 Méthode de classification

Pour les fins du présent règlement, les usages sont classifiés selon les groupes, classes et catégories décrits ci-après.

### 401 Le groupe « habitation » (R)

Sous le groupe « HABITATION » sont réunies en six (6) classes d'usages les habitations apparentées de par leur masse ou leur volume, de par la densité d'occupation du sol qu'elles représentent et de par leurs effets sur les services publics tels que la voirie, l'aqueduc, les égouts, les écoles et les parcs.

#### a) Les habitations unifamiliales

On distingue trois (3) catégories d'habitations unifamiliales

##### 1) Habitations unifamiliales isolées

Comportant une (1) seule unité de logement isolée de toute autre habitation et possédant une entrée privée de l'extérieur.

##### 2) Habitations unifamiliales jumelées

Comportant deux (2) unités de logement possédant une entrée privée de l'extérieur et séparées l'une de l'autre par un mur mitoyen latéral vertical.

##### 3) Habitations unifamiliales en série (maison terrasse)

Comportant trois (3) à six (6) unités de logement possédant une entrée privée de l'extérieur et séparées l'une de l'autre par un mur mitoyen latéral vertical.

#### b) Les habitations bifamiliales (duplex)

On distingue deux (2) catégories d'habitations bifamiliales :

##### 1) Habitations bifamiliales isolées

Comportant deux (2) unités de logement superposées possédant chacune une entrée privée ou commune de l'extérieur.

##### 2) Habitations bifamiliales jumelées

Comportant deux (2) habitations bifamiliales séparées par un mur mitoyen vertical et possédant une entrée privée ou commune de l'extérieur.

#### c) Les habitations multifamiliales

Habitations comprenant plus de deux (2) unités de logement partageant une ou des entrées communes et érigées sur un même terrain.

#### d) Les résidences pour personnes âgées

Habitations multifamiliales conçues dans le dessein d'accueillir pour loger, entretenir, garder sous observation, traiter ou réadapter des personnes en raison de leur âge.

**403 Le groupe « public » (P)**

Sous le groupe « PUBLIC » sont réunies les trois (3) classes d'usage suivantes :

**a) Services publics de catégorie 1**

Les établissements publics ouverts au public en général, à accès illimité et offrant un service public courant tels que  
les parcs,  
les terrains de jeux,  
les espaces libres,  
les espaces verts,  
les sentiers récréatifs,  
les sentiers d'interprétation,  
les stationnements  
et les autres établissements similaires;

**b) Services publics de catégorie 2**

Les établissements publics ouverts au public en général mais à accès limité et offrant un service public sur demande tels que  
les hôtels de ville,  
les bureaux municipaux,  
les bibliothèques et musées,  
les églises et écoles,  
les garderies publiques,  
les postes de police et de pompiers,  
les bureaux de postes,  
les bureaux administratifs,  
les centres communautaires, culturels, sociaux, récréatifs,  
les CLSC,  
les hôpitaux,  
les maisons d'éducation supérieure et de réhabilitation,  
les couvents et monastères,  
les cimetières  
et les autres établissements similaires.

**c) Services publics de catégorie 3**

Les établissements publics non accessibles au public et offrant un service public d'ordre technique tels que  
les garages et ateliers de voirie,  
les réservoirs,  
les sous-stations électriques,  
les usines de filtration,  
les usines de traitement des eaux usées  
et les autres établissements similaires.

**404 Le groupe « conservation » (cons)**

Sous le groupe « CONSERVATION » sont réunies les terrains qui en raison de la fragilité du milieu naturel et de ses écosystèmes doivent être protégés ou mis en valeur à des fins d'interprétation.

## **ONGLET G**



# vente	# pub.	Date notariée	Avant-contrat	Vendeur / Acheteur	Lot	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m²)	Zonage	Localisation	Commentaires
1	26 560 921	2021-08-04	2018-12-20	Bains nordiques et spa concept ad astra inc. Rep : A-M Lalande et M. Wilson Ville de Rigaud Rep : S. Chevrier et H. Gruenwald jr	3 608 879	217 957,8	325 000 \$	1,49 \$	C-62	chemin Saint-Georges, Rigaud lot boisé Mont Rigaud	
2	27 843 955	2023-02-07	2022-09-26	2627-6485 Quebec Inc. Rep : Michel Castonguay Louis Robert et Marie Bricault	3608031	202 347,8	344 925 \$	1,70 \$	C-64	ch St-Georges, Rigaud lot boisé Mont Rigaud	
3	27 085 668	2022-03-15	2022-01-30	Mario Laberge Philippe Lebeau et Jacinthe Jolicœur	3 608 008	214 085,6	450 000 \$	2,10 \$	C-60	chemin St Georges, Rigaud lot boisé Mont Rigaud	
4	27 120 609	2022-03-29	2022-02-13	N. Panichella, G. D'Amico et A. Velocci Nature-Action Quebec Inc. Rep : Pascal Bigras	6486749	112 150,4	184 000 \$	1,64 \$	H-38	arrière chemin de la Sucrerie, Rigaud lot boisé Mont-Rigaud	
5	26 816 069	2021-11-12	2021-07-26	Diane Bedaiuy Nature-Action Québec inc. Rep : Pascal Bigras	4 991 614	181 704,7	350 000 \$	1,93 \$	H-50	chemin de la Prucheraie, Rigaud lot boisé Mont Rigaud	
6	26 148 179	2021-03-18	2021-02-18	David Murray Eric Talbot et Achille Leopardi	3 609 054	116 498,4	190 000 \$	1,63 \$	C-55	chemin St-Georges, Rigaud lot boisé Mont Rigaud	





## Ventes de terrains

Terre boisée  
conservation

Hudson  
Rigaud

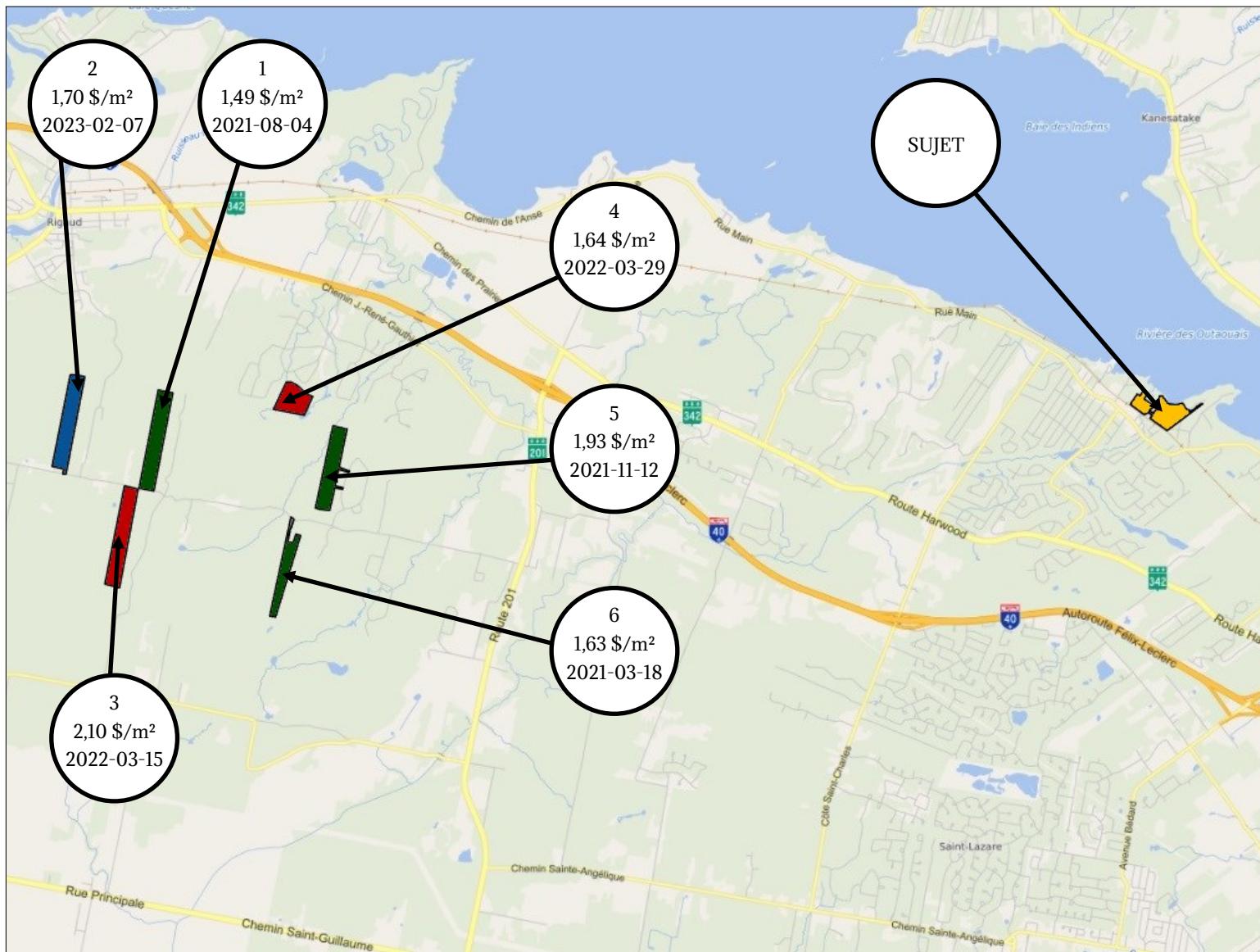
Sujet

2021

2022

2023

2024



LB Évaluation  
Expert - Évaluateur agréé

## **ONGLET H**

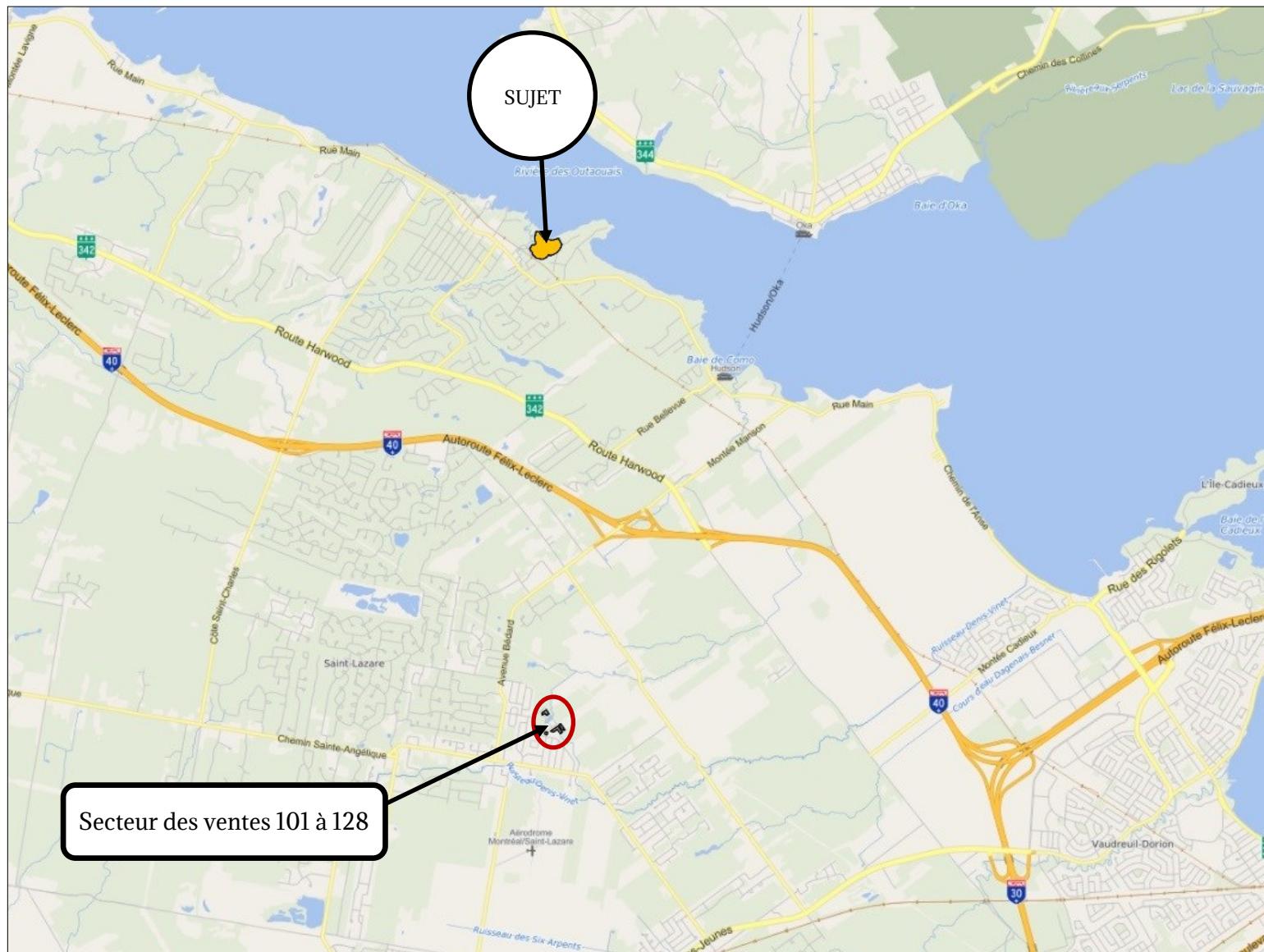


# vente	# pub.	Date notariée	Avant-contrat	Vendeur / Acheteur	Lot	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m²)	Zonage	Localisation	Commentaires
101	25 270 595	2020-03-17	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Nicolas Landriault	6226483	308,2	60 000 \$	194,68 \$	H-337	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
102	25 270 622	2020-03-17	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Nicolas Landriault	6226484	194,4	55 000 \$	282,92 \$	H-337	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
103	25 270 603	2020-03-17	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Nicolas Landriault	6226485	194,4	55 000 \$	282,92 \$	H-337	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
104	25 270 613	2020-03-17	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Nicolas Landriault	6226486	315,5	60 000 \$	190,17 \$	H-337	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
105	25 446 088	2020-06-10	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Jordan Xavier Taylor	6226487	316,9	60 000 \$	189,33 \$	H-337	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
106	25 480 847	2020-06-22	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Sheila Mcarthur	6226488	194,4	55 000 \$	282,92 \$	H-337	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
107	25 451 842	2020-06-12	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Thomas Brunet Robillard et Chelsea Du Jardin	6226490	393,0	62 000 \$	157,76 \$	H-337	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
108	25 112 012	2019-12-16	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Jennifer Yorston	6265046	320,0	60 000 \$	187,50 \$	H-337	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
109	25 011 957	2019-11-04	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Jordan Corcoran	6265051	198,1	57 000 \$	287,73 \$	H-337	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
110	24 969 148	2019-10-17	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Marie-Michele Chevrier	6265053 6265070	320,1	65 000 \$	203,06 \$	H-337	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
111	25 022 234	2019-11-08	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Shannon Dallaire	6265055	187,4	57 000 \$	304,16 \$	H-337	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
112	25 258 636	2020-03-10	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Simon Roy	6265057	300,0	62 000 \$	206,67 \$	H-337	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
113	24 662 463	2019-06-10	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Edouard Gohier et Karol Boisvert	6265061	182,4	57 000 \$	312,50 \$	H-337	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
114	24 665 792	2019-06-10	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Peter Laekas et Nancy McGuire	6265062	367,9	62 000 \$	168,52 \$	H-337	rue des Gerardies, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
115	24 630 871	2019-05-30	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Annabelle Laekas Kennedy	6226492	208,0	57 000 \$	274,04 \$	H-337	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
116	24 657 693	2019-06-07	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Gagandeep Mukkari	6226493	437,7	65 000 \$	148,50 \$	H-337	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
117	25 307 133	2020-04-08	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Mathieu D. Donegani et Margaux Bergougnoux	6226495	481,2	65 000 \$	135,08 \$	H-337	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
118	25 338 577	2020-04-27	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Philippe Durafourt et Meaghan Johnston	6226496	188,4	57 000 \$	302,55 \$	H-337	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
119	25 304 198	2020-04-06	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Liette Dandurand	6226498	304,4	62 000 \$	203,68 \$	H-337	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
120	25 532 382	2020-07-13	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Helene Ladouceur	6226499	304,3	62 000 \$	203,75 \$	H-337	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	



# vente	# pub.	Date notariée	Avant-contrat	Vendeur / Acheteur	Lot	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m²)	Zonage	Localisation	Commentaires
121	25 507 705	2020-07-02	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Caroline Lalonde	6265041	188,5	57 000 \$	302,39 \$	H-337	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
122	25 472 156	2020-06-19	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Gestion Mecm Inc. Rep : Carl Asselin	6265042	304,5	62 000 \$	203,61 \$	H-337	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
123	25 524 403	2020-07-08	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Johanne Girard et Guylaine Lebreux	6265043	604,4	60 000 \$	99,27 \$	H-337	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
124	25 461 173	2020-06-16	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Noella Marchetti	6265044	188,5	55 000 \$	291,78 \$	H-337	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
125	25 528 512	2020-07-09	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Lisa Di Ciero	6265045	315,8	60 000 \$	189,99 \$	H-337	rue des Lupins, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
126	25 907 646	2020-12-04	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Gestion Ma Beaudoin Inc. Rep : M-A Beaudoin Plouffe	6226479	352,5	60 000 \$	170,21 \$	H-337	rue des Trefles, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
127	25 643 387	2020-08-28	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Francois Boudreault et Susan Duguay	6226480	210,2	55 000 \$	261,66 \$	H-337	rue des Trefles, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	
128	25 618 120	2020-08-18	n/d	9298-8799 Quebec Inc. Rep : Philippe Robert Marie-Christine Tessier	6226481	210,2	55 000 \$	261,66 \$	H-337	rue des Trefles, Saint-Lazare projet "Place du Parc"	





N

## Ventes de terrains

## **Unifamilial en rangée**

Hudson  
Saint-Lazare



## Secteur des ventes 101 à 128

## **ONGLET I**



# vente	Date de vente ou avant contrat	Prix de vente	Écart en mois	Écart de prix de vente	Taux de croissance mensuel composé
25 644 102	2020-08-05	287 438 \$	14	25,2%	1,6%
26 728 701	2021-09-29	360 000 \$			
26 590 074	2020-07-27	335 925 \$	30	19,1%	0,6%
27 830 558	2023-01-30	400 000 \$			
27 287 657	2022-06-01	430 000 \$	9	8,1%	0,9%
27 881 433	2023-03-01	465 000 \$			



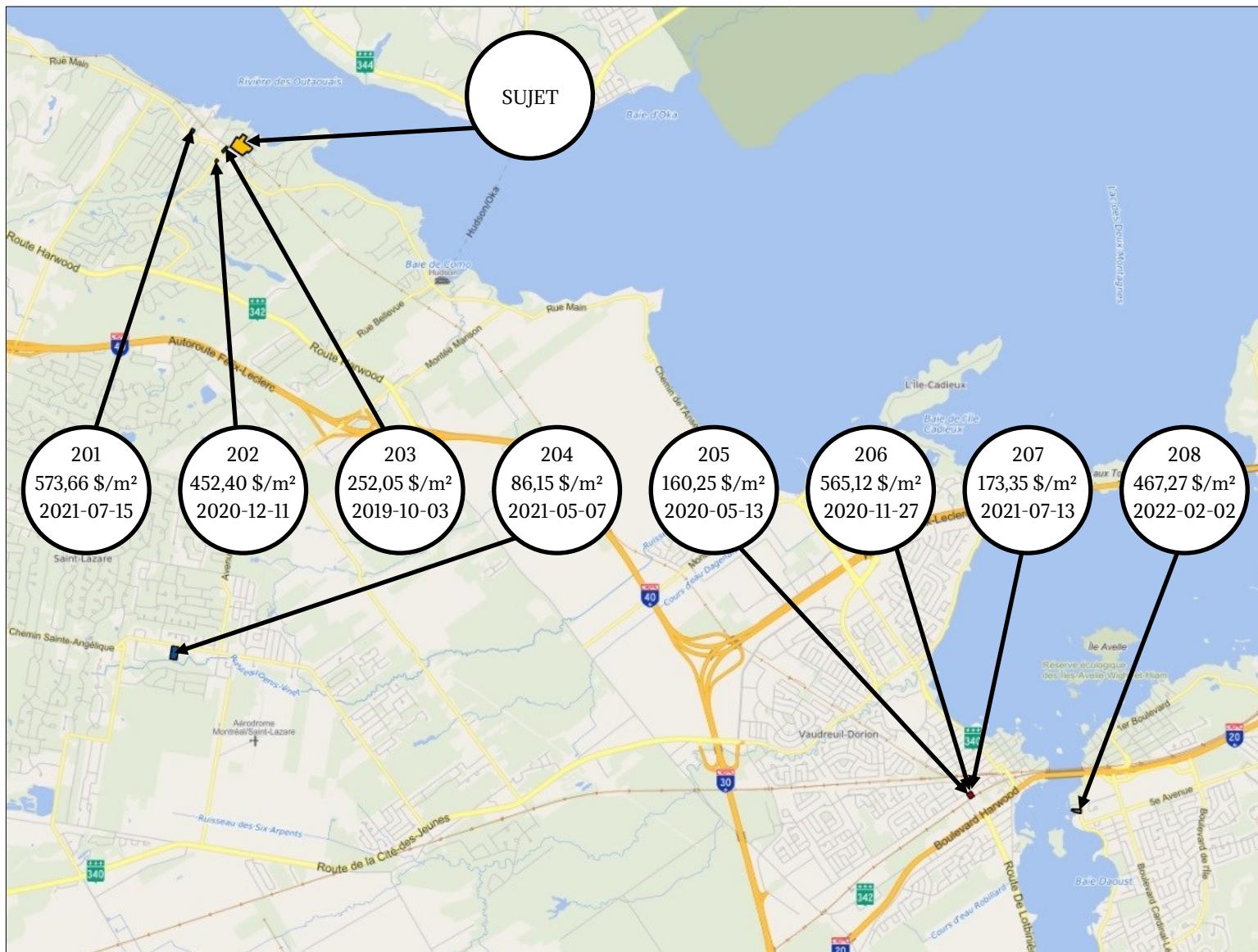
**ONGLET J**



# vente	# pub.	Date notariée	Avant-contrat	Vendeur / Acheteur	Lot	Superficie (m²)	Prix de vente	Taux unitaire (\$/m²)	Zonage	Localisation	Commentaires
201	26 515 680	2021-07-15	2020-12-03	Plomberie J.F.K. Inc. Rep : Jean-Francis Kukovica Le Groupe Lawlor Inc. Rep : Eddy Lawlor	1 833 141	1 847,8	1 060 000 \$	573,66 \$	C-27	514-516 rue Main, Hudson Projet proposé de 21 unités par l'acquéreur et refusé par la Ville	
202	25 934 319	2020-12-11	n/d	Lief Beauregard et Ariane Neal 9427-7688 Québec inc. Rep : Sébastien Weiner	5 259 818	972,6	440 000 \$	452,40 \$	C-27	85 rue Cameron, Hudson construction 8 unités résidentielles et 2 commerciales	
203	24 942 271	2019-10-03	2018-04-12	Corker Holdings inc. Rep : John Corker Le Groupe Lawlor inc. Rep : Edouard Lawlor	1 833 323	2 380,5	600 000 \$	252,05 \$	C-27	426 rue Main, Hudson construction 20 unités résidentielles et 1 commerciale terrain adossé au chemin de fer	
204	26 282 701	2021-05-07	n/d	Groupe Oasis Montréal inc. Rep : Alwaleed Alhodeeb Gestion immobilière Yan Castonguay inc. Rep : Yan Castonguay	3 502 977 3 502 978 3 502 979	13 639,7	1 175 000 \$	86,15 \$	C-188	2114-2126 chemin Saint-Angélique, Saint-Lazare Projet de deux bâtiments de 12 unités chacun Total 24 unités	
205	25 373 174	2020-05-13	n/d	Gurdev Singh Gestion Immobilière Yan Castonguay Inc. Rep : Yan Castonguay	1 545 636	1 825,3	292 500 \$	160,25 \$	H3-605	270 rue Valois, Vaudreuil-Dorion assemblage avec vente #206 et 207 terrain adossé au chemin de fer Projet de 21 unités résidentielles	
206	25 884 890	2020-11-27	n/d	Jean Bilodeau Gestion Immobilière Yan Castonguay Inc. Rep : Yan Castonguay	1 546 143	557,4	315 000 \$	565,12 \$	H3-605	260 rue Valois, Vaudreuil-Dorion assemblage avec vente #205 et 207 terrain adossé au chemin de fer Projet de 21 unités résidentielles	
207	26 501 601	2021-07-13	n/d	Sebastien Mongeau Gestion Immobilière Yan Castonguay Inc. Rep : Yan Castonguay	1 546 144	1 828,7	317 000 \$	173,35 \$	H3-605	264 rue Valois, Vaudreuil-Dorion assemblage avec vente #205 et 206 terrain adossé au chemin de fer Projet de 21 unités résidentielles	
208	26 991 446	2022-02-02	2021-10-02	Pierre Bidet Construction Farand inc. Rep : Jérémie Farand	1 574 438	4 365,8	2 040 000 \$	467,27 \$	H3-04	104 chemin Duhamel, Pincourt terrain riverain partie en zone inondable Projet annoncé 36 unités résidentielles	



N



Ventes de terrains

Multifamilial

Hudson  
et environs

Sujet

- 2019
- 2020
- 2021
- 2022



LB Évaluation  
Expert - Évaluateur agréé

## ONGLET K





IBIS-00221101-A0

Soumis le : 2 septembre 2014



**GROUPE IBI/DAA INC.**

Projet domiciliaire Sandy Beach  
Hudson

Avant-projet  
Pour commentaires

**Les Services exp inc.**  
1000, Avenue St-Charles, Suite 1008  
Vaudreuil-Dorion, QC J7V 8P5  
Tél. : 450.455.6119  
Téléc. : 450.455.6388



# Groupe IBI/DAA inc.

## Projet domiciliaire Sandy Beach

**Avant-projet**  
Pour commentaires

**Projet n° :**  
IBIS-00221101-A0

**Préparé par :**  
**Les Services exp inc.**  
1000, Avenue St-Charles, Suite 1008  
Vaudreuil-Dorion, QC J7V 8P5  
Tél. : 450.455.6119  
Téléc. : 450.455.6388  
[www.exp.com](http://www.exp.com)

  
François St-Cyr, ing.  
N° O.I.Q. : 114470

Date :  
2014-09-02

REV\_2012-12-20  
r:\vau\00221101\ad\86\contrôle qualité des documents\62.2 - rapport\rap-vau276989.docx

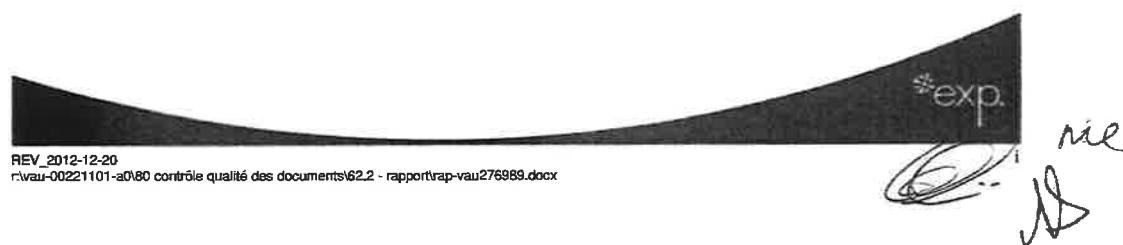
*me  
JP*



## Avis juridique

Le présent rapport a été préparé par Les Services exp inc. pour le compte de Groupe IBI/DAA inc.

Toute utilisation qu'une tierce partie fera de ce rapport ou toute action ou décision prise sur son fondement demeure la responsabilité de ladite partie. Les Services exp inc. ne peuvent être tenus responsables des dommages subis, le cas échéant, résultant des décisions prises ou des actions posées par un tiers en vertu du présent rapport.



## Table des matières

	Page
1. Mise en situation .....	1
2. Description du projet.....	1
3. Limitation de la présente étude.....	1
4. Historique de projet Sandy Beach.....	1
5. Projet de construction d'égout sanitaire de la Ville d'Hudson.....	2
6. Topographie de terrain.....	2
7. Conditions de sol existantes et hypothèses.....	2
8. Infrastructures municipales requises pour desservir le projet domiciliaire .....	3
8.1 Réseau d'aqueduc .....	3
8.2 Réseau d'égout sanitaire .....	4
8.3 Drainage pluvial.....	4
8.4 Voirie .....	5
9. Tracé préliminaire du réseau d'égout sanitaire et d'aqueduc .....	5
10. Gestion de la circulation .....	6
11. Évaluation probable des coûts (préliminaire).....	6
12. Autorisations .....	7
13. Études à réaliser.....	8
14. Servitudes à acquérir .....	8

Annexe 1 : Croquis projet intégré projeté, Groupe IBI/DAA

Croquis CR-001 / Aqueduc, exp

Croquis CR-002 / Égout sanitaire, exp

Croquis CR-003 / Drainage pluvial, exp

Croquis CR-004 / Utilités publiques souterraines et éclairage existants, exp

Annexe 2 : Évaluation probable des coûts (préliminaire)



## 1. Mise en situation

Cet avant-projet constitue un outil de base à la conception du projet d'infrastructures municipales requises pour desservir le projet domiciliaire projeté au nord de la rue Royalview entre la rue Beach et la limite est du projet.

La présente étude présentera notamment les ouvrages qui devront être aménagés dans les emprises de la ville, les recommandations sur les études requises pour la réalisation des travaux et une évaluation des coûts probables des travaux basée sur certaines hypothèses.

## 2. Description du projet

Le projet consiste à construire les infrastructures municipales requises pour desservir le projet domiciliaire illustré sur le croquis « Projet intégré, Groupe IBI » joint en annexe 1.

Le projet domiciliaire projeté comprendrait la construction d'environ 416 unités d'habitation réalisées sous forme de projet intégré.

## 3. Limitation de la présente étude

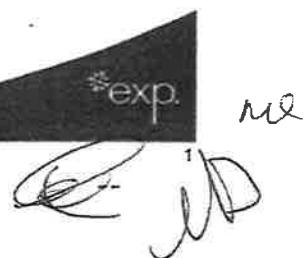
La présente étude se limite aux services municipaux requis à l'intérieur de l'emprise de la ville. Les services et structures de chaussée du projet intégré à l'extérieur de l'emprise de la ville ne font pas partie du présent mandat.

## 4. Historique de projet Sandy Beach

Les services municipaux du projet domiciliaire Sandy Beach ont été réalisés à l'automne 2003.

Ce projet consistait à effectuer des travaux d'aqueduc sur une longueur d'environ 350 m et la structure de rue sur environ 850 m. Ce projet ne comportait pas de service d'égout sanitaire en l'absence de réseau d'égout sanitaire dans la ville à cette époque. Le drainage de la rue s'effectue par des fossés de drainage en bordure de la chaussée à une profondeur d'environ 800 mm avec un émissaire canalisé vers la rivière des Outaouais. Le projet de services municipaux comporte quatre îlots que nous identifions A, B, C, D à des fins de référence dans le reste du document (voir croquis CR-001, CR-002 et CR-003 en annexe 1).

En 2004, un réseau d'éclairage et de services enfouis d'Hydro-Québec, Bell et Vidéotron a été aménagé en bordure de la rue entre la rue Sugarbush près de l'îlot D et la limite est du projet (voir croquis CR-004 en annexe 1).



## 5. Projet de construction d'égout sanitaire de la Ville d'Hudson

Dans les années 2008 et 2009, d'importants travaux ont été réalisés pour construire un réseau d'égout sanitaire sur une partie de la ville, principalement au centre-ville, au sud du projet à l'étude.

## 6. Topographie de terrain

Les relevés de terrain réalisés dans le projet des services municipaux Sandy Beach indiquent une dénivellation de ±4,3 m entre l'îlot A et la limite est, la limite est étant le point bas.

Les relevés de terrains réalisés dans le projet « Égout sanitaire et postes de pompage Beach, Lower Maple et Yacht Club » permettent d'observer que les terrains au sud du chemin de fer sont de 2,2 m à 5 m plus hauts que le projet « Services municipaux Sandy Beach ».

Également, les relevés de terrain du projet intégré reçus du client indiquent que les niveaux de terrains entre l'emprise de la rue et la rivière Outaouais sont plus bas que les niveaux actuels de la rue Royalview et que le profil des terrains baisse progressivement en direction de la rivière.

## 7. Conditions de sol existantes et hypothèses

Selon les informations disponibles jusqu'à maintenant, trois études géotechniques ont été réalisées dans les limites du projet à l'étude par le Laboratoire de sol ABS.

Deux de ces études ont été réalisées dans le cadre du projet « Services municipaux Sandy Beach » conçu par exp (anciennement LBCD). (Réf. : Étude de reconnaissance des sols pour installation des conduites, Laboratoire de sol ABS, mai 2003 et étude de recommandation de sols pour installations septiques, laboratoire de sol ABS, avril 2003).

Ces deux études couvraient le secteur entre l'îlot D et la limite est du projet. Les sondages effectués ont relevé la présence de roc à des profondeurs variant entre 2,45 m et 0,2 m.

La dernière étude a été réalisée dans le cadre du projet conçu par exp (LBCD). Cette étude a permis d'établir la stratigraphie des sols de part et d'autre de l'emprise du Canadian Pacifique. (Réf. : Reconnaissance des sols pour installation d'un réseau d'égout sanitaire, Laboratoire de sol ABS, novembre 2006).

À des fins d'évaluation des coûts probables des travaux d'infrastructure à aménager dans l'emprise de la ville, nous faisons l'hypothèse, en l'absence de forage, que du roc serait rencontré à une profondeur de 2,45 m entre le chemin de fer du Canadian pacifique et l'îlot D.



## 8. Infrastructures municipales requises pour desservir le projet domiciliaire

À partir des infrastructures existantes à ce jour, les infrastructures municipales requises sur la rue Royalview pour desservir le projet domiciliaire sont :

- Prolongement du réseau d'aqueduc de la conduite existante sur la rue Royalview jusqu'à la conduite existante de 150 mm de diamètre sur la rue Beach;
- Prolongement du réseau d'aqueduc de la conduite existante à la limite est jusqu'à la limite des 2 nouveaux lots à desservir à la nouvelle limite est du projet;
- Construction d'un réseau d'égout sanitaire entre le poste de pompage Beach et la limite est du projet;
- Construction d'une structure de chaussée pour l'îlot A et pour le prolongement de la rue existante jusqu'à la limite est du projet.

Les prochaines sections définissent plus en détail les infrastructures municipales requises.

### 8.1 Réseau d'aqueduc

Le réseau d'aqueduc est existant dans l'emprise de la ville entre l'îlot D et la limite est du projet, et est constitué d'une conduite de 150 mm.

Pour desservir le projet domiciliaire projeté, le réseau d'aqueduc existant devra être prolongé à partir de l'îlot D du projet jusqu'à la conduite existante de 150 mm sur la rue Beach.

Une conduite d'aqueduc existante de 100 mm passe actuellement sous le chemin de fer dans le prolongement de la rue Beach. Cette conduite fournit l'eau à la résidence située à l'ouest à l'entrée du projet, mais ne sera pas suffisante pour assurer la protection incendie du projet domiciliaire projeté.

La conduite existante de 100 mm pourra être abandonnée suivant le branchement de la résidence au nouveau réseau.

Selon les différents plans disponibles et les informations reçues de la Ville, la limite de la conduite existante de 150 mm diffère de  $\pm$  80 m. Nous considérerons, pour les fins de la présente étude, le cas où il faudrait aménager la conduite la plus longue. Le dimensionnement des conduites existantes sur la rue Beach et le tracé devront être validés et confirmés lors de la préparation des plans et devis.

Le prolongement du réseau d'aqueduc nécessite un passage sous le ponceau de béton du ruisseau Viviry à l'entrée du projet ainsi qu'un passage sous la voie ferrée au bout de la rue Beach.

Le nouveau réseau d'aqueduc à aménager dans l'emprise de la rue Royalview devra comporter des amorces de conduites pour chacune des petites rues du projet intégré ainsi que des branchements pour quelques unités d'habitations.



Le réseau existant dans la partie *est* du projet devra être prolongé de façon à desservir les 2 nouveaux lots qui ont été ajoutés au projet initial à l'extrême *est* du projet.

### 8.2 Réseau d'égout sanitaire

Un réseau d'égout sanitaire devra être construit sur l'ensemble de la rue Royalview afin de desservir le projet domiciliaire du projet intégré.

Un rapport « Description des ouvrages d'assainissement de la ville d'Hudson » produit par **exp** (2010 et 2011) présente un plan d'ensemble du réseau d'égout existant, le schéma d'écoulement et définit les bassins ou partie des bassins.

Ce rapport prévoit que les eaux sanitaires du projet à l'étude soient dirigées vers le poste de pompage Beach qui est situé sur la rue Beach à proximité du chemin de fer.

En raison de la topographie du terrain et en présence d'un vaste rectangle à la croisée du ruisseau Viviry et de la rue Royalview, il ne sera pas possible d'aménager un réseau d'égout gravitaire sur l'ensemble du projet.

Le réseau d'égout sanitaire à aménager dans l'emprise de la rue Royalview devra être constitué de conduites gravitaires et de refoulement. Deux postes de pompage seraient à construire de façon à rediriger les eaux usées sanitaires vers le début du projet puis vers le poste de pompage Beach.

À des fins de calcul de l'évaluation des coûts probables des travaux et en l'absence d'information sur les niveaux des terrains finis dans le projet intégré et détails sur les unités d'habitations projetées, nous faisons l'hypothèse que les conduites seraient aménagées à une profondeur de ±3 mètres sous les niveaux de terrain naturel dans l'emprise de la rue Royalview.

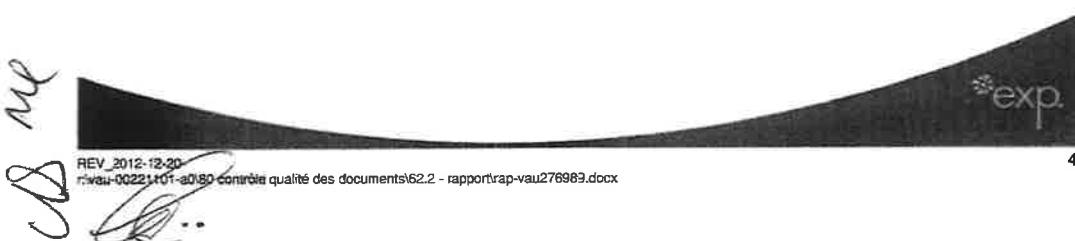
La préparation des plans et devis préliminaires et définitifs du projet des services à l'intérieur des limites de l'emprise de la ville, devra se faire de concert avec la préparation des plans et devis du projet intégré. La profondeur des conduites sanitaires à aménager dans l'emprise de la rue serait à ajuster selon les besoins du projet intégré. Selon les niveaux finaux des terrains du projet intégré, il est probable que des postes de pompage soient à prévoir à l'intérieur du projet intégré.

### 8.3 Drainage pluvial

Le drainage pluvial actuel du projet sur la rue Royalview s'effectue au moyen de fossés de part et d'autre de la rue et d'une section canalisée entre l'îlot D et la rivière des Outaouais.

Pour les fins du projet à l'étude, un nettoyage de la conduite entre l'îlot D et l'émissaire au lac devra être réalisé afin de s'assurer que la conduite existante ne soit pas obstruée.

Compte tenu que les conduites d'égout et d'aqueduc seront principalement aménagées hors chaussée, des travaux de reconstruction d'une partie des fossés seront à prévoir suivant l'installation des services d'aqueduc et d'égout sanitaire.



Un drainage temporaire durant la réalisation des travaux pourrait s'avérer nécessaire selon la période de réalisation des travaux et des conditions météorologiques.

Le drainage des eaux pluviales du projet intégré ne pourra se faire directement dans les fossés existants. Une gestion des eaux pluviales du projet intégré devra être réalisée selon les dernières exigences du Guide de gestion des eaux pluviales du MDDELCC.

#### 8.4 Voirie

Afin de desservir tous les lots du projet intégré, les travaux d'aménagement de voirie suivants devront être réalisés :

- Aménagement d'une structure de chaussée sur une longueur d'environ 75 m dans le prolongement de la structure de chaussée existante à la limite est du projet;
- Aménagement de l'Îlot A à l'entrée du projet.

Des travaux de réfection de voirie seraient également à prévoir tout au long du projet où les travaux d'aménagement des services d'aqueduc et d'égout sanitaire empièterait partiellement ou en totalité sous la structure de chaussée existante.

Des travaux de réfection de voirie existante sur la rue Beach seraient également à réaliser suivant les travaux de raccordement d'aqueduc et d'égout sanitaire aux réseaux existants sur la rue Beach.

Bien que non requise pour la réalisation des travaux du projet domiciliaire du projet intégré, cette étude présente l'évaluation probable des coûts des travaux (préliminaire) de pavage de la rue Royalview qui pourraient être exigés par la Ville d'Hudson. L'évaluation probable des coûts des travaux (préliminaire) de l'annexe 2 est produite selon l'hypothèse que le niveau de contamination de la structure de chaussée suivant le développement du projet intégré, ne serait pas très important.

### 9. Tracé préliminaire du réseau d'égout sanitaire et d'aqueduc

Les croquis joints CR-001 et CR-002 en annexe 1 illustrent le tracé préliminaire du réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire qui pourrait être aménagé pour desservir le projet domiciliaire du projet intégré.

Le tracé proposé a été établi en considérant les éléments suivants :

- Profil longitudinal de la rue Royalview à l'intérieur des limites d'emprise de la ville;
- Profil de la rue Royalview par rapport à l'emprise de la rue;
- Profil du réseau d'aqueduc existant;
- Profil des ouvrages enfouis d'Hydro-Québec, de Bell, de Vidéotron et d'éclairage de rue;
- Minimiser les empiètements dans la structure de chaussée existante.

Les travaux d'aménagement des conduites comporteront un empiètement sous la structure de chaussée existante à plusieurs endroits.

Les conduites seront aménagées sous la structure de chaussée existante entre l'îlot B et le poste de pompage Beach, autour des îlots B, C, D et pour la portion de la rue où l'emprise de la rue est très étroite près de la limite est du projet.

Pour le reste du projet, les conduites pourraient être aménagées dans l'emprise de la rue en dehors de la structure de chaussée. En raison des pentes d'excavation, un empiètement dans la structure de chaussée sur une largeur allant jusqu'à 2 m serait à prévoir entre les îlots B et D. Les fossés existants devraient être reconstruits suivant la mise en place des conduites.

Le tracé préliminaire proposé devra être réévalué en fonction des profondeurs définitives des conduites à aménager et selon les conditions de sci qui seraient à déterminer par de nouvelles études.

L'évaluation préliminaire des coûts présentée a été faite à partir du tracé préliminaire illustré sur les croquis présentés en annexe 1.

Une partie des conduites devra être aménagée obligatoirement par forage pour la traverse sous le ruisseau Viviry et le chemin de fer du Canadian Pacifique.

## 10. Gestion de la circulation

L'aménagement de conduites sous la chaussée existante est inévitable sur une portion des rues Beach et Royalview. Compte tenu de la présence de 2 résidences existantes dans la rue Royalview, un plan de gestion de la circulation devra être prévu lors de la préparation des plans et devis préliminaires et définitifs.

Selon le tracé des conduites qui sera déterminé lors de la préparation des plans et devis préliminaires et définitifs, il est probable que l'accès aux résidences soit impossible durant la réalisation d'une partie des travaux.

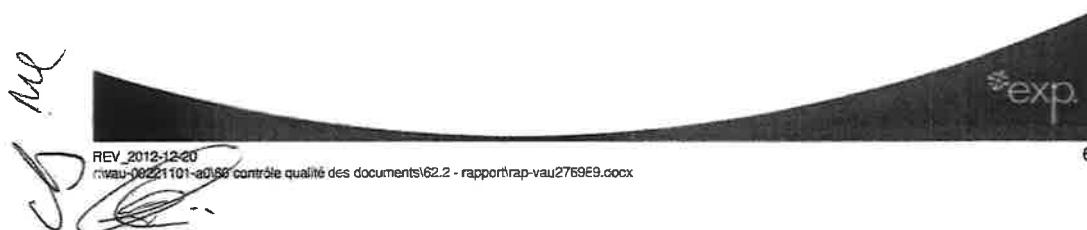
L'accès à ces résidences devra être évalué. Des mesures temporaires seraient à envisager.

## 11. Évaluation probable des coûts (préliminaire)

L'évaluation probable des coûts des travaux (préliminaire) des infrastructures à aménager à l'intérieur de l'emprise de la rue Royalview a été préparée à partir des tracés préliminaires proposés et à partir des hypothèses et considérations suivantes :

- Aménagement des conduites d'égout sanitaire à une profondeur minimale de 3 mètres par rapport au terrain naturel aux îlots A, B, C et D;
- En considérant les profondeurs du roc aux endroits où des sondages ont été faits et en faisant l'hypothèse que le roc est rencontré à une profondeur de 2,45 m aux endroits où il n'y a pas de sondage existant.

L'évaluation probable des coûts (préliminaire) est présentée à l'annexe 2.



L'évaluation des coûts ne comprend pas les honoraires d'ingénierie ni les autres frais de professionnels requis. Des frais de contingences de l'ordre de 20 % sont inclus dans l'évaluation des coûts.

L'évaluation probable des coûts (préliminaire) comporte aussi des frais pour le remplacement des pompes pour le poste de pompage Beach. Le projet de développement domiciliaire du projet intégré proposé par le propriétaire excède la projection de la population qui avait été estimée lors de la conception du poste de pompage Beach. Des calculs devront être faits lors de la préparation des plans et devis préliminaires et définitifs dans l'emprise de la rue Royalview afin d'établir si des travaux au poste de pompage existant sont requis et si un remplacement de pompes existantes pour de plus grosses pompes est nécessaire.

La présente évaluation des coûts inclut aussi les travaux de pavage. Ces travaux ne sont pas requis pour les fins de construction du projet intégré. Ces travaux seront probablement exigés par la Ville dans le protocole d'entente qui serait à signer avec le Propriétaire qui voudra développer le projet intégré.

Nous désirons porter à l'attention que les travaux d'aqueduc, d'égout sanitaire et de voirie à la limite est du projet pour desservir le dernier lot du projet comporteront des coûts très élevés de roc en raison de la présence du roc en surface.

## 12. Autorisations

La réalisation des travaux pour le développement du projet domiciliaire requiert au préalable diverses autorisations. Certaines autorisations seront requises pour la réalisation des travaux de services municipaux dans l'emprise de la rue Royalview et d'autres autorisations seront requises pour la réalisation des travaux à l'extérieur de l'emprise.

Les autorisations à obtenir pour la réalisation des travaux dans l'emprise de la ville sont :

- Certificat d'autorisation du MDDELCC en vertu de l'article 32;
- Certificat de demande d'autorisation du MDDELCC en vertu de l'article 22;
- Demande d'autorisation auprès du Canadian Pacifique;
- Demande d'autorisation auprès de la MRC;
- Approbation de la Ville des plans et devis présentés.

Une demande de certificat d'autorisation en vertu de l'article 22 devra être faite pour le passage des conduites sous le ruisseau Viviry. Une demande d'autorisation auprès de la MRC devra également être préparée pour ces mêmes travaux.

Une demande d'autorisation devra être faite auprès du Canadian Pacifique pour le passage des conduites sous l'emprise de Canadian Pacifique.

Le Propriétaire doit prévoir dans ses échéanciers des délais minimums de 75 à 90 jours pour l'obtention de chacune des autorisations après le dépôt des documents auprès de ces intervenants.

\*exp.  
NL  


## 13. Études à réaliser

Le propriétaire devra mandater des firmes spécialisées pour réaliser diverses études qui seront requises pour les demandes d'autorisation et pour la conception des plans et devis.

Les études qui devront être réalisées sont :

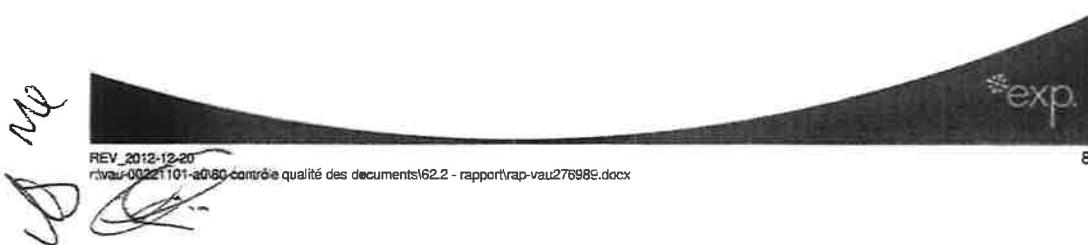
- Étude géotechnique entre le chemin de fer et l'ilot D afin de déterminer la stratigraphie du sol et la présence de roc;
- Évaluation environnementale de site - Phase 1;
- Évaluations environnementales de site - Phases 2 et 3 si requises;
- Étude écologique à l'ensemble du projet.

## 14. Servitudes à acquérir

La largeur de l'emprise de la rue est très étroite à l'extrême est de la rue Royalview.

La présence importante de roc et la position de la conduite existante d'aqueduc dans cette zone rendent presque impossible la mise en place du service d'égout sanitaire à l'intérieur des limites d'emprise de la rue.

Le Propriétaire devra prévoir l'acquisition des servitudes des requises pour l'aménagement des conduites d'égout sanitaire dans cette portion de la rue Royalview selon le tracé des conduites retenu.



## Annexe 1 – Croquis

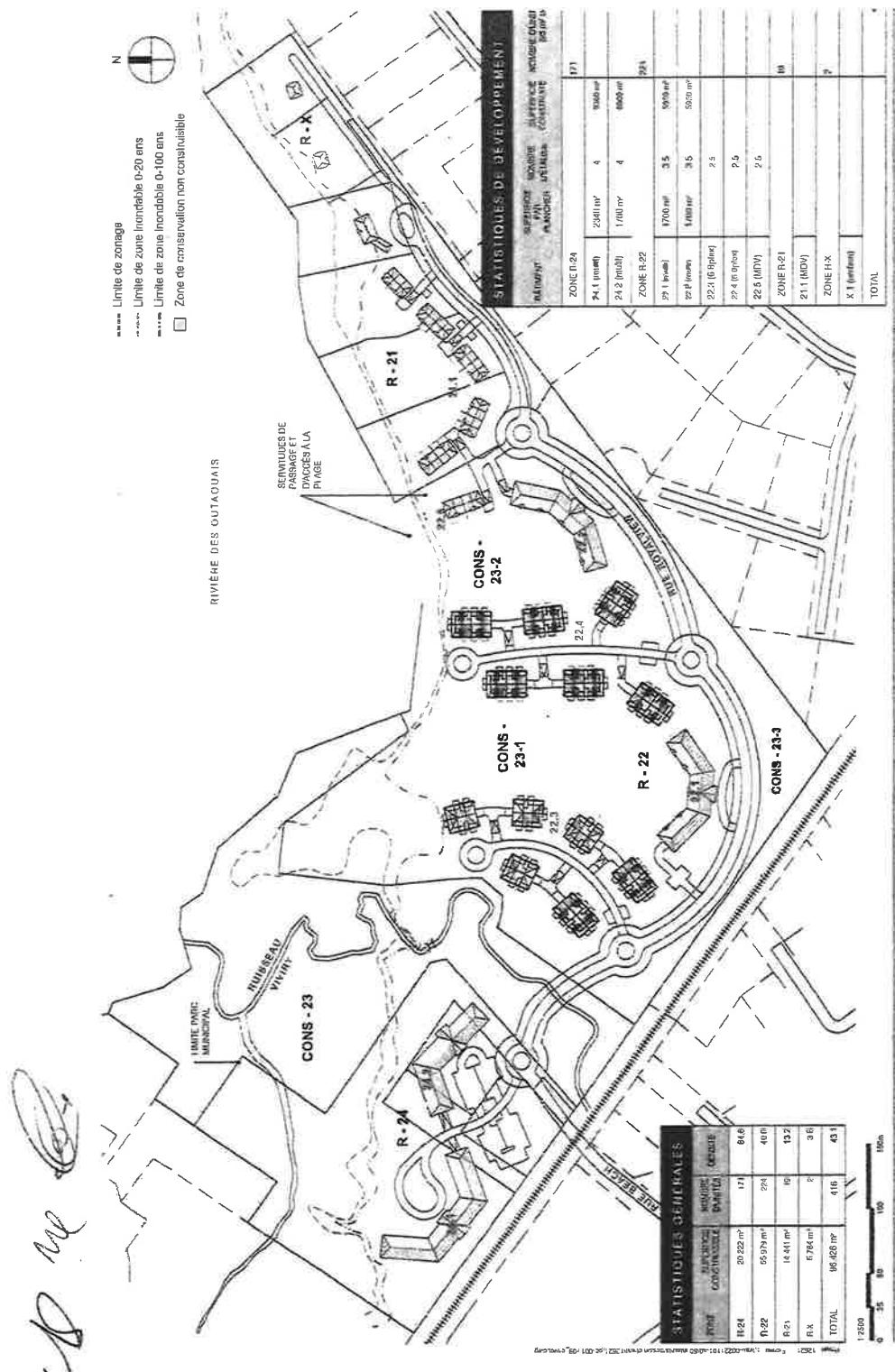
- Croquis projet intégré projeté, Groupe IBI/DAA
- Croquis CR-001 / Aqueduc, **exp**
- Croquis CR-002 / Égout sanitaire, **exp**
- Croquis CR-003 / Drainage pluvial, **exp**
- Croquis CR-004 / Utilités publiques souterraines et éclairage existants, **exp**

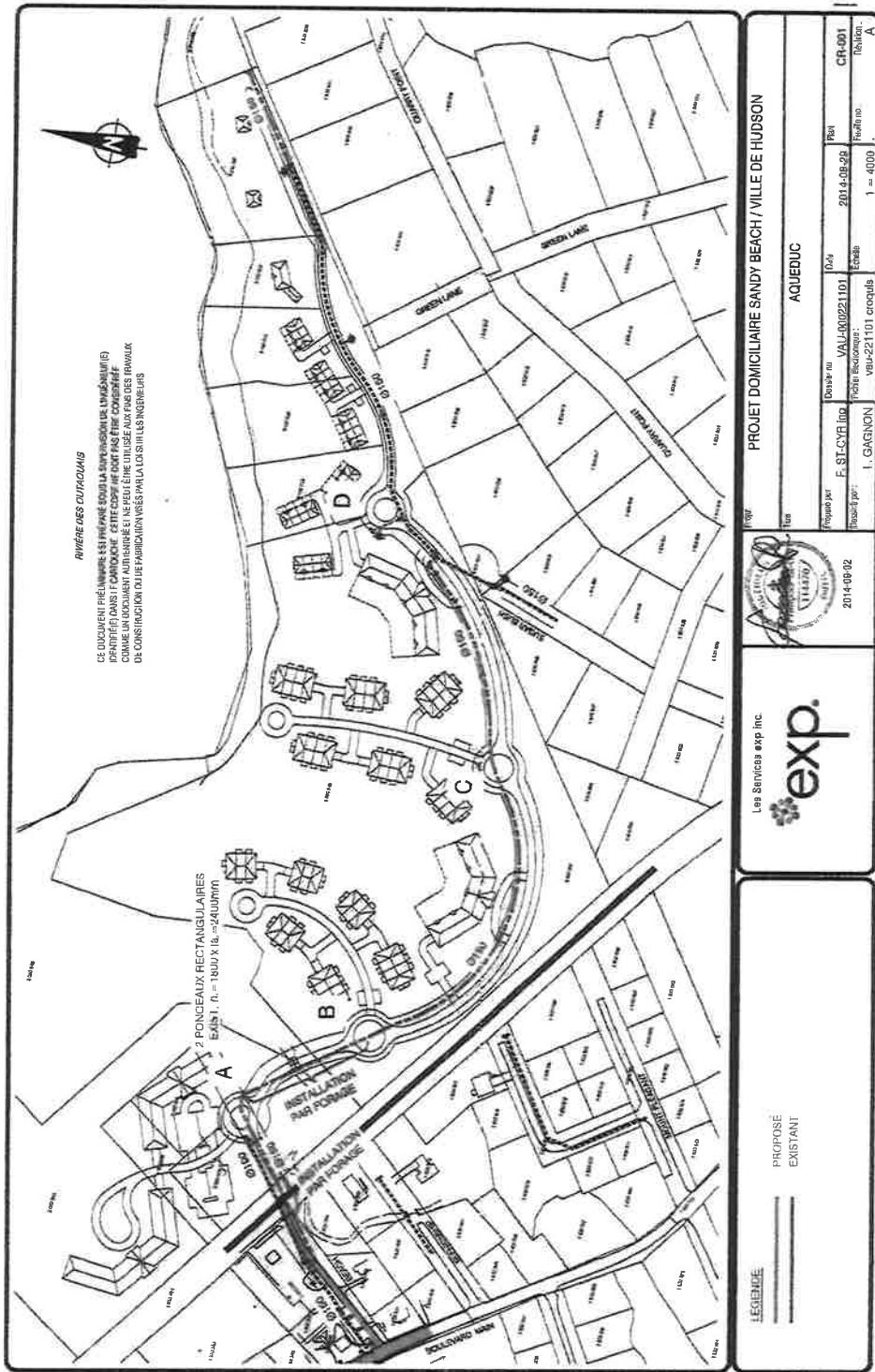
exp.

ME

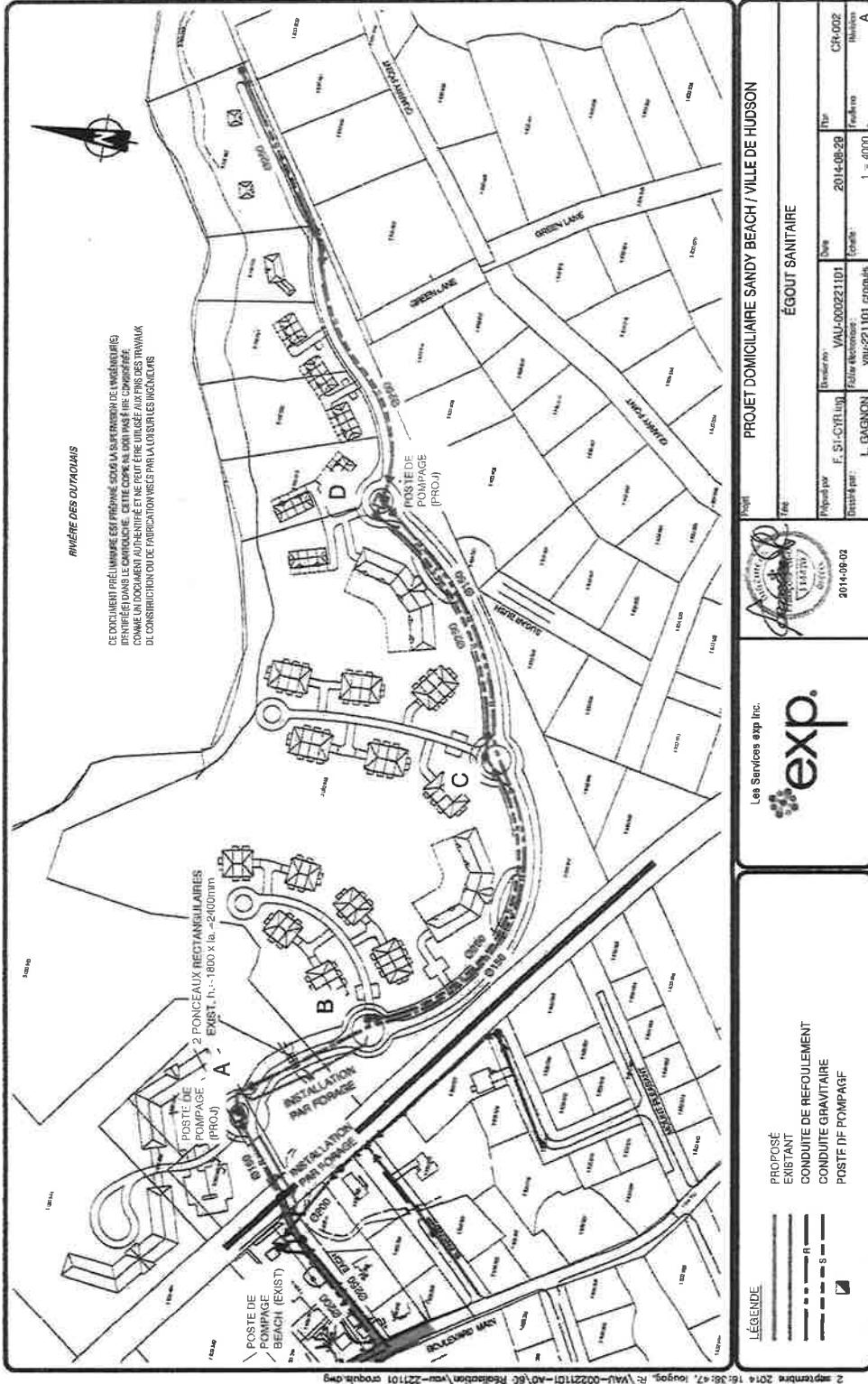


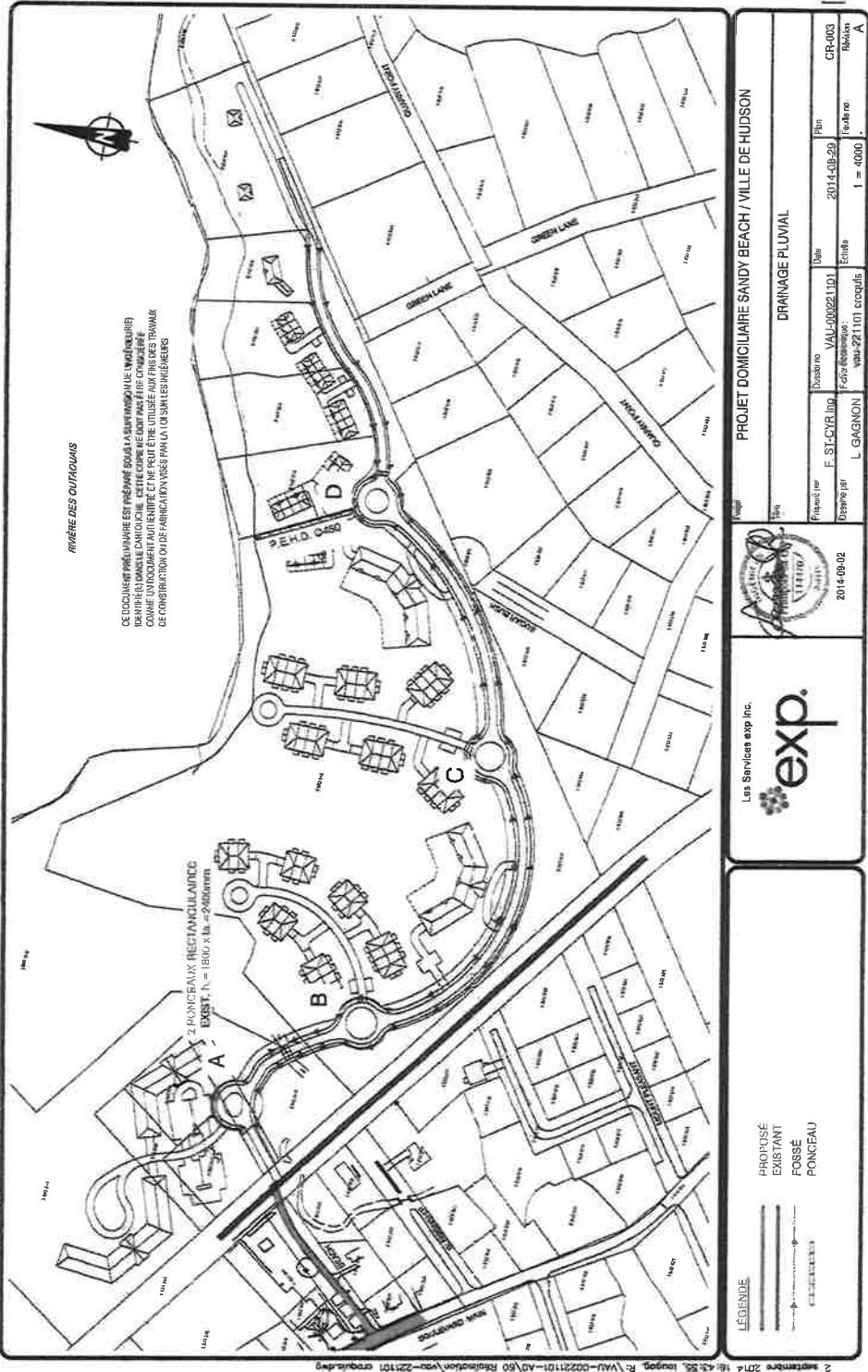






*As de*





me  
JB

*Yves Léveillé*



**Annexe 2 –  
Évaluation probable des coûts (préliminaire)**



REV\_2012-12-20  
r:\vau-00221101-a0\80 contrôle qualité des documents\62.2 - rapport\rap-vau276989.docx

A handwritten signature consisting of two stylized letters, possibly 'J' and 'S', written over the bottom right corner of the stamp.

me

# Évaluation probable des coûts (préliminaire)

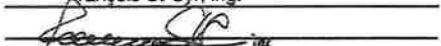


PROJET : Projet domiciliaire Sandy Beach Hudson

DATE : Le 2 septembre 2014

DOSSIER : IBIS-00221101

ART.	DESCRIPTION DU TRAVAIL	UNITÉ	PRIX UNITAIRE a	QUANTITÉ APPROX. b	MONTANT TOTAL CALCULÉ c = a × b
1.	<b>RESUME</b>				
1.	Services municipaux				956 035,00 \$
2.	Pavage				186 901,00 \$
	Sous-total				1 142 936,00 \$
	Contingences (20%)				228 587,20 \$
	Sous-total				1 371 523,20 \$
	TPS (5%)				68 576,16 \$
	TVQ (9,975%)				136 809,44 \$
	TOTAL				1 576 908,80 \$

Par : François St-Cyr, ing. Date : Le 2 septembre 2014  
Signature :  N° OIQ : 114470

me  
St-Cyr

REV\_2011-04-04

Page 1

# Évaluation probable des coûts (préliminaire)



PROJET : Projet domiciliaire Sandy Beach Hudson

DATE : Le 2 septembre 2014

DOSSIER : IB/S-00221101

ART.	DESCRIPTION DU TRAVAIL	UNITÉ	PRIX UNITAIRE a	QUANTITÉ APPROX. b	MONTANT TOTAL CALCULÉ c = a x b
1.	<b>SERVICES MUNICIPAUX</b>				
1.1	Aqueduc				223 950,00 \$
1.2	Égout sanitaire				526 210,00 \$
1.3	Égout pluvial				28 850,00 \$
1.4	Voirie				176 525,00 \$
1.5	Bureau de chantier				500,00 \$
	Sous-total				956 035,00 \$

REV\_2011-04-04

Page 2

me

# Évaluation probable des coûts (préliminaire)



PROJET : Projet domiciliaire Sandy Beach Hudson

DATE : Le 2 septembre 2014

DOSSIER : IBIS-00221101

ART.	DESCRIPTION DU TRAVAIL	UNITÉ	PRIX UNITAIRE a	QUANTITÉ APPROX. b	MONTANT TOTAL CALCULÉ c = a x b
1.1	<b>Aqueduc</b>				
1.1.1	Conduite d'aqueduc CPV Ring Tite en tranchée ouverte, classe 150, DR-18, AWWA-C900, incluant isolation lorsque requis, excavation et remblai - 150 mm de diamètre	m lin.	135,00 \$	690	93 150,00 \$
1.1.2	Conduite d'aqueduc en PEHD en forage directionnel - 150 mm de diamètre	m lin.	310,00 \$	115	35 650,00 \$
1.1.3	Conduite d'aqueduc en PEHD, en forage directionnel comprenant la fourniture et la mise en place d'une gaine d'acier - 150 mm de diamètre	m lin.	950,00 \$	33	31 350,00 \$
1.1.4	Vanne d'aqueduc complète 150 mm de diamètre	unité	1 500,00 \$	8	12 000,00 \$
1.1.5	Poteau incendie y compris vanne, té, raccord et remblai jusqu'à l'infrastructure ou le terrain naturel	unité	6 000,00 \$	6	36 000,00 \$
1.1.6	Entrée de service d'aqueduc en cuivre de type "K" mou incluant vanne et boîte de vanne complète, isolation lorsque requis, excavation et remblai avec raccordement - 20 mm de diamètre	unité	800,00 \$	4	3 200,00 \$
1.1.7	Entrée de service d'aqueduc en CPV Ring Tite, classe 150, DR-18, AWWA-C900, incluant vanne et boîte de vanne complète, isolation lorsque requis, excavation et remblai avec raccordement - 100 mm de diamètre - 150 mm de diamètre	unité unité	1 200,00 \$ 1 500,00 \$	3 4	3 600,00 \$ 6 000,00 \$
1.1.8	Raccordement à l'existant	unité	1 000,00 \$	3	3 000,00 \$
Sous-total 1.1 - Aqueduc					223 950,00 \$

me

LL

REV. 2011-04-04

## Évaluation probable des coûts (préliminaire)



PROJET : Projet domiciliaire Sandy Beach Hudson

DATE : Le 2 septembre 2014

DOSSIER : IBIS-00221101

ART.	DESCRIPTION DU TRAVAIL	UNITÉ	PRIX UNITAIRE a	QUANTITÉ APPROX. b	MONTANT TOTAL CALCULÉ c = a x b
<b>1.2</b>	<b>Égout sanitaire</b>				
1.2.1	Conduite d'égout sanitaire en CPV DR-35, incluant pose, excavation et remblai jusqu'à l'infrastructure de rue ou le terrain naturel - 250 mm de diamètre	m lin.	150,00 \$	847	127 050,00 \$
1.2.2	Regard d'égout sanitaire de type Lécuyer ou équivalent approuvé avec joints FLEX-LOK 200 avec cadre et couvercle de type "Autostable" - M-1200	unité	5 000,00 \$	16	80 000,00 \$
1.2.3	Conduite de refoulement en PEHD en tranchée ouverte - 150 mm de diamètre	m lin.	135,00 \$	576	77 760,00 \$
1.2.4	Conduite de refoulement PEHD en forage directionnel - 150 mm de diamètre	m lin.	310,00 \$	115	35 650,00 \$
1.2.5	Conduite de refoulement en PEHD en forage incluant la fourniture et la mise en place d'une gaine d'acier	m lin.	950,00 \$	33,0	31 350,00 \$
1.2.6	Poste de pompage circulaire préfabriqué de Lécuyer ou équivalent approuvé incluant isolation, les pompes et la mécanique, les travaux électriques requis et le raccordement au réseau Hydro-Québec	unité	70 000,00 \$	2	140 000,00 \$
1.2.7	Entrée de service sanitaire en CPV DR-28, 135 mm de diamètre sur conduite principale, incluant raccordement, excavation et remblai jusqu'à l'infrastructure ou le terrain naturel - 135 mm de diamètre - 200 mm de diamètre	unité unité	800,00 \$ 1 200,00 \$	7 4	5 600,00 \$ 4 800,00 \$

REV\_2011-04-04

Page 4

# Évaluation probable des coûts (préliminaire)



PROJET : Projet domiciliaire Sandy Beach Hudson

DATE : Le 2 septembre 2014

DOSSIER : IBIS-00221101

ART.	DESCRIPTION DU TRAVAIL	UNITÉ	PRIX UNITAIRE a	QUANTITÉ APPROX. b	MONTANT TOTAL CALCULÉ c = a x b
1.2	Égout sanitaire (suite)				
1.2.8	Remplacement des pompes au poste de pompage Beach incluant les travaux mécaniques requis et le pompage temporaire si requis	montant	forfaitaire		22 000,00 \$
1.2.9	Raccordement à l'existant	unité	2 000,00 \$	1	2 000,00 \$
	Sous-total 1.2 - Égout sanitaire				526 210,00 \$

*AS me*  
REV. 2011-04-04

Page 5

# Évaluation probable des coûts (préliminaire)



PROJET : Projet domiciliaire Sandy Beach Hudson

DATE : Le 2 septembre 2014

DOSSIER : IBIS-00221101

ART.	DESCRIPTION DU TRAVAIL	UNITÉ	PRIX UNITAIRE a	QUANTITÉ APPROX. b	MONTANT TOTAL CALCULÉ c = a x b
1.3	<b>Égout pluvial</b>				
1.3.1	Nettoyage de conduite PEHD Boss 2000 450 mm existante	montant	forfaitaire		600,00 \$
1.3.2	Pompage temporaire des fossés existants	montant	forfaitaire		2 000,00 \$
1.3.3	Reconstruction de fossés incluant ensemencement hydraulique	m lin.	25,00 \$	630	15 750,00 \$
1.3.4	Ponceau en PEHD Boss 2000, 450 mm de diamètre incluant l'enrochement aux extrémités	m. lin.	350,00 \$	30	10 500,00 \$
Sous-total 1.3 - Égout pluvial					28 850,00 \$

REV\_2011-04-04

Page 6

# Évaluation probable des coûts (préliminaire)



PROJET : Projet domiciliaire Sandy Beach Hudson

DATE : Le 2 septembre 2014

DOSSIER : IBIS-00221101

ART.	DESCRIPTION DU TRAVAIL	UNITÉ	PRIX UNITAIRE a	QUANTITÉ APPROX. b	MONTANT TOTAL CALCULÉ c = a x b
1.4	<b>Voirie</b>				
1.4.1	Déboisement et essouchemen	montant	forfaitaire		5 000,00 \$
1.4.2	Excavation de 1 <sup>re</sup> classe	montant	forfaitaire		115 000,00 \$
1.4.3	Préparation de l'infrastructure	m <sup>2</sup>	9,00 \$	760	6 840,00 \$
1.4.4	Fondation inférieure, pierre concassée MG-56, 400 mm d'épaisseur	t mét.	22,00 \$	730	16 060,00 \$
1.4.5	Fondation supérieure, pierre concassée MG-20, 200 mm d'épaisseur	t mét.	25,00 \$	365	9 125,00 \$
1.4.6	Réfection de structure de chaussée granulaire existante non pavée	montant	forfaitaire		13 000,00 \$
1.4.7	Réfection de structure de chaussée existante, pavée sur la rue Beach	montant	forfaitaire		11 500,00 \$
	Sous-total 1.4 - Voirie				176 525,00 \$

JS me

REV 2011-04-04

# Évaluation probable des coûts (préliminaire)



PROJET : Projet domiciliaire Sandy Beach Hudson

DATE : Le 2 septembre 2014

DOSSIER : JBIS-00221101

ART.	DESCRIPTION DU TRAVAIL	UNITÉ	PRIX UNITAIRE a	QUANTITÉ APPROX. b	MONTANT TOTAL CALCULÉ c = a x b
2.	<b>PAVAGE</b>				
2.1	Scarification et disposition des matériaux contaminés (épaisseur moyenne entre 0 et 80 mm)	m <sup>2</sup>	3,00 \$	7 347	22 041,00 \$
2.2	Pierre concassée MG20 pour correction de la fondation et remplacement de la pierre contaminée incluant la mise en forme de la chaussée existante ( $\pm$ 100 mm)	t mét.	20,00 \$	1 763	35 260,00 \$
2.3	Revêtement bitumineux avec bitume PG 58-28 et granulats 2A-1 - 1 couche ESG-14, 50 mm d'épaisseur - 1 couche ESG-10, 30 mm d'épaisseur	t mét. t mét.	90,00 \$ 90,00 \$	900 540	81 000,00 \$ 48 600,00 \$
	Total 2. - Pavage				186 901,00 \$

## ONGLET L



L'information affichée correspond à l'état du rôle au 4 octobre 2024. Des modifications éventuelles au rôle de taxation pourraient avoir un effet rétroactif à la date du présent relevé.



4 octobre 2024  
09h17

## Patrick Laniel LB Evaluation

## Rôle de taxation

## Fiche de l'immeuble

[Retour au menu](#)



## Désignation de l'immeuble

Adresse : 3 080 940

Ville : Hudson

Matricule : 5535-35-3704-0-000-0000

Cadastre principal : 3080948

Propriétaires principaux : CIE LE HOLDING NICANCO INC

**Adresse postale : 308 - 189 BOULEVARD HYMUS, POINTE-CLAIRE QC H9R 1E9**

Dimension du terrain					Nombre d'unités		
Façade	Profondeur	Superficie	Superficie en zone agricole	Superficie totale	Nbre logements	Nbre commerces	Total
500,52 m		78 055,203 m <sup>2</sup>			0	0	0

#### **Autres caractéristiques**

Condo	Année construction	Code d'utilisation	Classe R	% R	Classe I	% I	EAE
Non		9100					Non

Cadastrales

[Retour au menu](#)



## Numéro de cadastre

## Facade

## Profondeur

## Superficie

Évaluation

## Évaluation

---

Rôle triennal : 2022 - 2024

	Terrain	Bâtiment	Immeuble	Valeur uniformisée	Au	Facteur comparatif	Proportion médiane
Taxable	2 010 300 \$	0 \$	2 010 300 \$	2 914 935,00 \$	2020/07/01	1,4500	69,00
Exempt	0 \$	0 \$	0 \$				
Total	2 010 300 \$	0 \$	2 010 300 \$	Mutation 2 914 935,00 \$		1,4500	

## Rôle triennal : 2019 - 2021

	Terrain	Bâtiment	Immeuble	Valeur uniformisée	Au	Facteur comparatif	Proportion médiane
<b>Taxable</b>	1 561 100 \$	0 \$	1 561 100 \$				
<b>Exempt</b>	0 \$	0 \$	0 \$	1 717 210,00 \$	2017/07/01	1,1000	91,00
<b>Total</b>	1 561 100 \$	0 \$	1 561 100 \$				
				Mutation			
				1 717 210,00 \$		1,1000	

## Étalement dans le rôle : 2022 - 2024

Non disponible

## Sommaire des taxes en 2024

[Retour au menu](#)


Total taxes foncières annuelles :	14 728,20 \$
Total taxes foncières complémentaires :	0,00 \$
Total autres taxes :	0,00 \$
Grand total des taxes :	14 728,20 \$

## Taxes foncières annuelles en 2024

[Retour au menu](#)


Année d'imposition	Taxe	Base d'imposition	Référence	Type*	Valeur imposable	Taux	Montant
2024	Résiduel		759-2023		2 010 300,00	0,642000	12 906,13 \$
	Dette à l'ensemble		759-2023		2 010 300,00	0,088900	1 787,16 \$
	Règl. 504 Réseau d'eau		759-2023		1,00	34,910000	34,91 \$
Total taxes foncières annuelles :							14 728,20 \$

\* Types de taxes

G: taxe générale

R: taxe de règlement

U: versement unique

## Taxes foncières complémentaires en 2024

[Retour au menu](#)


Période d'imposition	Taxe	Base d'imposition	Référence	Type*	Valeur imposable	Taux	Montant

## Autres taxes en 2024

[Retour au menu](#)


Date de facturation	Taxe	Montant

[Fiche de l'immeuble](#)[Cadastrés](#)[Évaluation](#)[Sommaire des taxes](#)[Taxes foncières annuelles](#)[Taxes foncières complémentaires](#)[Autres taxes](#)

L'information affichée correspond à l'état du rôle au 4 octobre 2024. Des modifications éventuelles au rôle de taxation pourraient avoir un effet rétroactif à la date du présent relevé.

4 octobre 2024  
09h16Patrick Laniel  
LB Evaluation

### Rôle de taxation

[Fiche de l'immeuble](#)[Retour au menu](#)

#### Désignation de l'immeuble

Adresse : 55, BEACH

Ville : Hudson

Matricule : 5535-06-1516-0-000-0000

Cadastre principal : 6359848

Propriétaires principaux : CIE LE HOLDING NICANCO INC

Adresse postale : 308 - 189 BOULEVARD HYMUS, POINTE-CLAIRE QC H9R 1E9

Dimension du terrain					Nombre d'unités		
Façade	Profondeur	Superficie	Superficie en zone agricole	Superficie totale	Nbre logements	Nbre commerces	Total
75,85 m	195,70 m	38 978,199 m <sup>2</sup>			1	0	1

#### Autres caractéristiques

Condo	Année construction	Code d'utilisation	Classe R	% R	Classe I	% I	EAE
Non	1975	1000					Non

Apparente: 1979

[Cadastrés](#)[Retour au menu](#)

Numéro de cadastre

Façade

6359848

Profondeur

Superficie

[Évaluation](#)[Retour au menu](#)

#### Rôle triennal : 2022 - 2024

	Terrain	Bâtiment	Immeuble	Valeur uniformisée	Au	Facteur comparatif	Proportion médiane
<b>Taxable</b>	1 220 900 \$	334 800 \$	1 555 700 \$	2 255 765,00 \$	2020/07/01	1,4500	69,00
<b>Exempt</b>	0 \$	0 \$	0 \$				
<b>Total</b>	1 220 900 \$	334 800 \$	1 555 700 \$	2 255 765,00 \$		1,4500	

## Rôle triennal : 2019 - 2021

	Terrain	Bâtiment	Immeuble	Valeur uniformisée	Au	Facteur comparatif	Proportion médiane
<b>Taxable</b>	1 201 400 \$	255 500 \$	1 456 900 \$				
<b>Exempt</b>	0 \$	0 \$	0 \$	1 602 590,00 \$	2017/07/01	1,1000	91,00
<b>Total</b>	1 201 400 \$	255 500 \$	1 456 900 \$				
				Mutation			
				1 602 590,00 \$		1,1000	

## Étalement dans le rôle : 2022 - 2024

Non disponible

## Sommaire des taxes en 2024

[Retour au menu](#)


Total taxes foncières annuelles :	11 980,52 \$
Total taxes foncières complémentaires :	0,00 \$
Total autres taxes :	0,00 \$
Grand total des taxes :	11 980,52 \$

## Taxes foncières annuelles en 2024

[Retour au menu](#)


Année d'imposition	Taxe	Base d'imposition	Référence	Type*	Valeur imposable	Taux	Montant
2024	Résiduel		759-2023		1 555 700,00	0,642000	9 987,59 \$
	Dette à l'ensemble		759-2023		1 555 700,00	0,088900	1 383,02 \$
	Règl. 504 Réseau d'eau		759-2023		1,00	34,910000	34,91 \$
	Aqueduc Résidentiel		759-2023		1,00	240,000000	240,00 \$
	Matières résiduelles (Déchets)		759-2023		1,00	125,000000	125,00 \$
	Matières résiduelles (Recyclage)		759-2023		1,00	90,000000	90,00 \$
	Matières résiduelles (Organique)		759-2023		1,00	120,000000	120,00 \$
Total taxes foncières annuelles :							11 980,52 \$

\* Types de taxes

G: taxe générale

R: taxe de règlement

U: versement unique

## Taxes foncières complémentaires en 2024

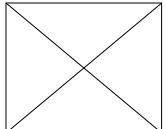
[Retour au menu](#)


Période d'imposition	Taxe	Base d'imposition	Référence	Type*	Valeur imposable	Taux	Montant

## Autres taxes en 2024

[Retour au menu](#)


Date de facturation	Taxe	Montant



**Commission scolaire des Trois-Lacs**  
**400, avenue Saint-Charles**  
**Vaudreuil-Dorion (Québec) J7V 6B1**

## **COMPTE DE TAXE SCOLAIRE**

CONSERVEZ POUR USAGE FISCAL

N° DE DOSSIER

00041012

N° DE RÉFÉRENCE

DATE DE FACTURE

AN MS JR

2024 - 07 - 01

PÉRIODE DU

AN MS JR

2024 - 07 - 01

AU

AN

MS

JR

2025 - 06 - 30

N° MATRICULE

EMPLACEMENT DE LA PROPRIÉTÉ

3 080 940

HUDSON

CADASTRE(S) - SUBDIVISION(S)

3080948

CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE

N° DE RÉFÉRENCE HYPOTHÈQUE :

RÔLE	VALEUR RÔLE	FACTEUR D'UNIFORMISATION	VALEUR UNIFORMISÉE
PRÉCÉDENT ( 2019-2021 )	1 561 100	X 1,0000	= 1 561 100
COURANT ( 2022-2024 )	2 010 300	X 1,0000	= 2 010 300

VALEUR AJUSTÉE	2024	1 985 300
FACTEUR DES NEUTRES	X	0,75300
VALEUR IMPOSABLE		1 494 931

VALEURS AJUSTÉES

DESCRIPTION	VAL. IMPOS.	TAUX / 100\$	MONTANT IMPOSÉ
TAXE ANNUELLE	1 494 931	0,09152	1 368,16
SOUS-TOTAL			1 368,16

2024  
2 010 300

MESSAGES

**POUR INFORMATIONS:**

**DU LUNDI AU VENDREDI**

**DE 8H30 À 12H00 ET 13H00 À 16H30**

**TÉLÉPHONE : 514 477-7000**

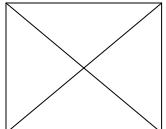
**SOULANGES (SANS FRAIS) : 450 267-3700**

**TÉLÉCOPIEUR : 514-477-7027**

ÉCHÉANCE	AN	MS	JR	MONTANT DU VERSEMENT	TOTAL À PAYER
2024 - 08 - 08				684,08	
2024 - 11 - 06				684,08	1 368,16

Le taux d'intérêt applicable à toute taxe impayée est de 10,00 %

Ce taux d'intérêt peut être modifié sans préavis



**Commission scolaire des Trois-Lacs**  
**400, avenue Saint-Charles**  
**Vaudreuil-Dorion (Québec) J7V 6B1**

## COMpte de taxe scolaire

CONSERVEZ POUR USAGE FISCAL

N° DE DOSSIER

00040965

N° DE RÉFÉRENCE

DATE DE FACTURE

AN MS JR

2024 - 07 - 01

PÉRIODE DU

AN MS JR

2024 - 07 - 01

AU

AN

2025 - 06 - 30

CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE

N° DE RÉFÉRENCE HYPOTHÈQUE :

RÔLE	VALEUR RÔLE	FACTEUR D'UNIFORMISATION	VALEUR UNIFORMISÉE
PRÉCÉDENT ( 2019-2021 )	1 456 900	X 1,0000 =	1 456 900
COURANT ( 2022-2024 )	1 555 700	X 1,0000 =	1 555 700

VALEURS AJUSTÉES

2024

1 555 700

VALEUR AJUSTÉE	2024	1 530 700
FACTEUR DES NEUTRES	X	0,75300
VALEUR IMPOSABLE		1 152 617

MESSAGES

DESCRIPTION	VAL. IMPOS.	TAUX / 100\$	MONTANT IMPOSÉ
TAXE ANNUELLE	1 152 617	0,09152	1 054,88
SOUS-TOTAL			1 054,88

**POUR INFORMATIONS:**

**DU LUNDI AU VENDREDI**

**DE 8H30 À 12H00 ET 13H00 À 16H30**

**TÉLÉPHONE : 514 477-7000**

**SOULANGES (SANS FRAIS) : 450 267-3700**

**TÉLÉCOPIEUR : 514-477-7027**

ÉCHÉANCE	AN	MS	JR	MONTANT DU VERSEMENT	TOTAL À PAYER
	2024	- 08	- 08	527,44	
	2024	- 11	- 06	527,44	1 054,88

Le taux d'intérêt applicable à toute taxe impayée est de 10,00 %

Ce taux d'intérêt peut être modifié sans préavis

## ONGLET M



Prix minimum	500 022 \$	Prix maximum	675 900 \$	Volume	4 678 455 \$	Prix moyen	584 807 \$	Prix médian	584 612 \$					
No Centris	ST	Mun./Arr.	Adresse		Prix	Prix loc.	GP	TB	Pces	CAC	SDB/SE	F-P	P	G
25922294	EV	N D Île Perrot	1280Z Boul. Perrot, app. 7		500 022 \$ + TPS/TVQ		ME	RG	9	3+0	1+1	N	N	O
24674604	EV	L'Île Perrot	90 Crois. des Trèfles		521 765 \$ + TPS/TVQ		ME	RG	10	3+0	1+1	N	N	O
25456990	EV	L'Île Perrot	36 Crois. des Trèfles		562 644 \$ + TPS/TVQ		ME	RGC	10	3+0	1+1	N	N	O
13107774	EV	N D Île Perrot	1280Z Boul. Perrot, app. 11		573 081 \$ + TPS/TVQ		ME	RGC	9	3+0	1+1	N	N	O
24653354	EV	L'Île Perrot	130 Crois. des Trèfles		596 143 \$ + TPS/TVQ		ME	RG	10	3+0	1+1	N	N	O
23030647	EV	Candiac	237-275 Rue d'Ambre		599 000 \$ + TPS/TVQ		ME	RG	12	3+1	2+1	N	O	O
19115922	EV	Vaudreuil Dorion	154 Rue Jean-Claude-Tremblay		649 900 \$ + TPS/TVQ		ME	RG	13	3+0	2+1	N	N	O
15680142	EV	Vaudreuil Dorion	152 Rue Jean-Claude-Tremblay		675 900 \$ + TPS/TVQ		ME	RGC	13	3+0	2+1	N	N	O



Patrick Laniel  
LB ÉVALUATION

222, rue Plamondon  
Repentigny (QC) J6A 7E4

450-914-1345

patrick.laniel@lbevaluation.ca



**500 022 \$ + TPS/TVQ**

### **Notre-Dame-de-l'Île-Perrot**

- Maison à étages
- 9 pièce(s), 3 chambre(s), 1 salle(s) de bain, 1 salle(s) d'eau
- Superficie habitable : 1 421 pc / 132,02 mc

### **Caractéristiques**

**Énergie/Mode de chauffage** Électricité, Air soufflé (pulsé)

**Sous-sol** 6 pieds et plus, Non aménagé

**Foyer-Poêle**

**Commodités -  
Unité/propriété** Échangeur d'air

**Piscine**

**Eau (accès)** Accès (Lac)

**No Centris** 25922294 (**En vigueur**)

Source: RHOIDA ILAGAN, Courtier immobilier résidentiel, MANUEL LEGAULT, Courtier immobilier résidentiel et commercial

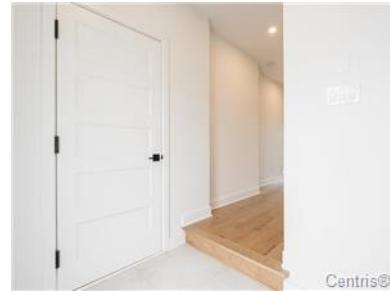


Patrick Laniel  
LB ÉVALUATION

222, rue Plumondon  
Repentigny (QC) J6A 7E4

450-914-1345

patrick.laniel@lbevaluation.ca



**521 765 \$ + TPS/TVQ**

### L'Île-Perrot

- Maison à étages
- 10 pièce(s), 3 chambre(s), 1 salle(s) de bain, 1 salle(s) d'eau
- Superficie habitable : 1 423 pc / 132,2 mc

### Caractéristiques

**Énergie/Mode de chauffage** Électricité, Air soufflé (pulsé)

**Sous-sol** Non aménagé

**Foyer-Poêle**

**Commodités -  
Unité/propriété** Climatiseur central, Échangeur d'air

**Piscine**

**Eau (accès)**

**No Centris** 24674604 (**En vigueur**)

Source: M IMMOBILIER, Agence immobilière

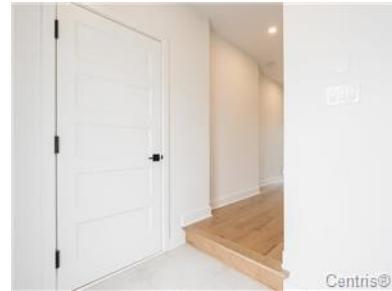


Patrick Laniel  
LB ÉVALUATION

222, rue Plumondon  
Repentigny (QC) J6A 7E4

450-914-1345

patrick.laniel@lbevaluation.ca



**562 644 \$ + TPS/TVQ**

### L'Île-Perrot

- Maison à étages
- 10 pièce(s), 3 chambre(s), 1 salle(s) de bain, 1 salle(s) d'eau
- Superficie habitable : 1 423 pc / 132,2 mc

### Caractéristiques

**Énergie/Mode de chauffage** Électricité, Air soufflé (pulsé)

**Sous-sol** Non aménagé

**Foyer-Poêle**

**Commodités -  
Unité/propriété** Climatiseur central, Échangeur d'air

**Piscine**

**Eau (accès)**

**No Centris** 25456990 (**En vigueur**)

Source: M IMMOBILIER, Agence immobilière



Patrick Laniel  
LB ÉVALUATION

222, rue Plamondon  
Repentigny (QC) J6A 7E4

450-914-1345

patrick.laniel@lbevaluation.ca



**573 081 \$ + TPS/TVQ**

### **Notre-Dame-de-l'Île-Perrot**

- Maison à étages
- 9 pièce(s), 3 chambre(s), 1 salle(s) de bain, 1 salle(s) d'eau
- Superficie habitable : 1 421 pc / 132,02 mc

### **Caractéristiques**

**Énergie/Mode de chauffage** Électricité, Air soufflé (pulsé)

**Sous-sol** 6 pieds et plus, Non aménagé

**Foyer-Poêle**

**Commodités -  
Unité/propriété** Échangeur d'air

**Piscine**

**Eau (accès)** Accès (Lac)

**No Centris** 13107774 (**En vigueur**)

Source: RHOIDA ILAGAN, Courtier immobilier résidentiel, MANUEL LEGAULT, Courtier immobilier résidentiel et commercial



Patrick Laniel  
LB ÉVALUATION

222, rue Plumondon  
Repentigny (QC) J6A 7E4

450-914-1345

patrick.laniel@lbevaluation.ca



**596 143 \$ + TPS/TVQ**

### L'Île-Perrot

- Maison à étages
- 10 pièce(s), 3 chambre(s), 1 salle(s) de bain, 1 salle(s) d'eau

### Caractéristiques

**Énergie/Mode de chauffage** Électricité, Air soufflé (pulsé)

**Sous-sol** 6 pieds et plus

**Foyer-Poêle**

**Commodités - Unité/propriété** Échangeur d'air, Installation aspirateur central, Thermopompe centrale

**Piscine**

**Eau (accès)**

**No Centris** 24653354 (En vigueur)

Source: RE/MAX ROYAL (JORDAN) INC., Agence immobilière



Patrick Laniel  
LB ÉVALUATION

222, rue Plumondon  
Repentigny (QC) J6A 7E4

450-914-1345

patrick.laniel@lbevaluation.ca



**599 000 \$ + TPS/TVQ**

## Candiac

- Maison à étages
- 12 pièce(s), 4 chambre(s), 2 salle(s) de bain, 1 salle(s) d'eau
- Superficie habitable : 1 730 pc / 160,72 mc

## Caractéristiques

**Énergie/Mode de chauffage** Électricité, Air soufflé (pulsé)

**Sous-sol** 6 pieds et plus

### Foyer-Poêle

**Commodités - Unité/propriété** Échangeur d'air, Installation aspirateur central, Ouvre-porte électrique (garage), Thermopompe centrale

**Piscine** Chauffée, Creusée

### Eau (accès)

**No Centris** 23030647 (**En vigueur**)

Source: GROUPE SUTTON ACTIF, Agence immobilière



Patrick Laniel  
LB ÉVALUATION

222, rue Plamondon  
Repentigny (QC) J6A 7E4

450-914-1345

patrick.laniel@lbevaluation.ca



Centris®



Centris®

**649 900 \$ + TPS/TVQ**

## Vaudreuil-Dorion

### Quartier Vaudreuil Est

- Maison à étages
- 13 pièce(s), 3 chambre(s), 2 salle(s) de bain, 1 salle(s) d'eau
- Superficie du terrain : 2 559 pc / 237,74 mc

### Caractéristiques

**Énergie/Mode de chauffage** Électricité, Air soufflé (pulsé)

**Sous-sol** Aucun

**Foyer-Poêle**

**Commodités - Unité/propriété** Détecteur d'incendie (non relié), Échangeur d'air, Installation aspirateur central

**Piscine**

**Eau (accès)**

**No Centris** 19115922 (**En vigueur**)

Source: RE/MAX ROYAL (JORDAN) INC., Agence immobilière



Patrick Laniel  
LB ÉVALUATION

222, rue Plamondon  
Repentigny (QC) J6A 7E4

450-914-1345

patrick.laniel@lbevaluation.ca



Centris®



Centris®

**675 900 \$ + TPS/TVQ**

## Vaudreuil-Dorion

### Quartier Vaudreuil Est

- Maison à étages
- 13 pièce(s), 3 chambre(s), 2 salle(s) de bain, 1 salle(s) d'eau
- Superficie du terrain : 4 837 pc / 449,37 mc

### Caractéristiques

**Énergie/Mode de chauffage** Électricité, Air soufflé (pulsé)

**Sous-sol** Aucun

**Foyer-Poêle**

**Commodités - Unité/propriété** Détecteur d'incendie (non relié), Échangeur d'air, Installation aspirateur central

**Piscine**

**Eau (accès)**

**No Centris** 15680142 (En vigueur)

Source: RE/MAX ROYAL (JORDAN) INC., Agence immobilière

Prix minimum	360 000 \$	Prix maximum	562 296 \$	Volume	4 144 649 \$	Prix moyen	460 517 \$	Prix médian	478 365 \$	Nbre jrs moyen	142			
No Centris	ST	Mun./Arr.	Adresse			Prix	Prix loc.	GP	TB	TC	Pces	CAC	SDB/SE	FCM
15250981	VE	Pincourt	104 Ch. Duhamel, app. 205			360 000 \$ + TPS/TVQ		APP	ISO	DIV	4	2+0	1+0	286 \$
25527720	VE	Pincourt	104 Ch. Duhamel, app. 305			390 000 \$ + TPS/TVQ		APP	ISO	DIV	4	2+0	1+0	338 \$
21451801	VE	Pincourt	104 Ch. Duhamel, app. 204			395 000 \$ + TPS/TVQ		APP	ISO	DIV	4	2+0	1+0	342 \$
25372624	VE	Vaudreuil Dorion	60 Rue Toe-Blake, app. 406			402 680 \$ + TPS/TVQ (J)		APP	ISO	DIV	6	2+0	1+0	322 \$
26993068	VE	Pincourt	122 Ch. Duhamel, app. 102			478 365 \$ + TPS/TVQ		APP	ISO	DIV	11	2+0	2+0	356 \$
14293881	VE	Pincourt	122 Ch. Duhamel, app. 303			496 791 \$ + TPS/TVQ		APP	ISO	DIV	11	2+0	2+0	319 \$
20449364	VE	Pincourt	122 Ch. Duhamel, app. 205			506 784 \$ + TPS/TVQ		APP	ISO	DIV	11	2+0	2+0	341 \$
22307215	VE	Pincourt	104 Ch. Duhamel, app. 112			552 733 \$ + TPS/TVQ		APP	ISO	DIV	4	2+0	2+1	468 \$
23740950	VE	Pincourt	104 Ch. Duhamel, app. 310			562 296 \$ + TPS/TVQ		APP	ISO	DIV	4	2+0	2+0	425 \$

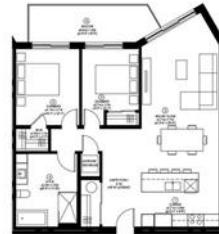


Patrick Laniel  
LB ÉVALUATION

222, rue Plamondon  
Repentigny (QC) J6A 7E4

450-914-1345

patrick.laniel@lbevaluation.ca



Centris®



Centris®



Centris®

**360 000 \$ + TPS/TVQ**

## Pincourt

- Appartement
- 4 pièce(s), 2 chambre(s), 1 salle(s) de bain
- Superficie de la partie privative brute : 1 023 pc / 95,04 mc
- Immeuble de 36 unités, 3 étages
- Unité située au 2e étage

## Caractéristiques

**Énergie/Mode de chauffage** Électricité, Plinthes électriques

### Foyer-Poêle

**Commodités - Unité/propriété** Balcon privé, Climatiseur mural, Échangeur d'air, Interphone, Ouvre-porte électrique (garage), Espace de rangement intérieur, Thermopompe murale

**Commodités – Bâtiment** Terrasse sur le toit, Ascenseur

**Proximité** Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Hôpital, Parc, Piste cyclable, Ski de fond, Train de banlieue, Transport en

No Centris 15250981 (Vendu nbre de jrs 43)

Source: MCGILL IMMOBILIER INC, Agence immobilière



**Patrick Laniel**  
**LB ÉVALUATION**

222, rue Plamondon  
Repentigny (QC) J6A 7E4

450-914-1345

patrick.laniel@lbevaluation.ca



Centris®



Centris®



Centris®

**390 000 \$ + TPS/TVQ**

## Pincourt

- Appartement
- 4 pièce(s), 2 chambre(s), 1 salle(s) de bain
- Superficie de la partie privative brute : 1 023 pc / 95,04 mc
- Immeuble de 36 unités, 3 étages
- Unité située au 3e étage

## Caractéristiques

**Énergie/Mode de chauffage** Électricité, Plinthes électriques

### Foyer-Poêle

**Commodités - Unité/propriété** Balcon privé, Climatiseur mural, Échangeur d'air, Interphone, Ouvre-porte électrique (garage), Espace de rangement intérieur, Thermopompe murale

**Commodités – Bâtiment** Terrasse sur le toit, Ascenseur

### Proximité

Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Hôpital, Parc, Piste cyclable, Ski de fond, Train de banlieue, Transport en

No Centris 25527720 (Vendu nbre de jrs 118)

Source: MCGILL IMMOBILIER INC, Agence immobilière



**Patrick Laniel**  
**LB ÉVALUATION**

222, rue Plamondon  
Repentigny (QC) J6A 7E4

450-914-1345

patrick.laniel@lbevaluation.ca



Centris®



Centris®



Centris®

**395 000 \$ + TPS/TVQ**

## Pincourt

- Appartement
- 4 pièce(s), 2 chambre(s), 1 salle(s) de bain
- Superficie de la partie privative brute : 1 036 pc / 96,25 mc
- Immeuble de 36 unités, 3 étages
- Unité située au 2e étage

## Caractéristiques

**Énergie/Mode de chauffage** Électricité, Plinthes électriques

### Foyer-Poêle

**Commodités - Unité/propriété** Balcon privé, Climatiseur mural, Échangeur d'air, Interphone, Ouvre-porte électrique (garage), Espace de rangement intérieur, Thermopompe murale

**Commodités – Bâtiment** Terrasse sur le toit, Ascenseur

**Proximité** Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Hôpital, Parc, Piste cyclable, Ski de fond, Train de banlieue, Transport en

No Centris 21451801 (Vendu nbre de jrs 79)

Source: MCGILL IMMOBILIER INC, Agence immobilière



**Patrick Laniel**  
**LB ÉVALUATION**

222, rue Plamondon  
Repentigny (QC) J6A 7E4

450-914-1345

patrick.laniel@lbevaluation.ca



**402 680 \$ + TPS/TVQ**

**Vaudreuil-Dorion**

**Quartier Vaudreuil Est**

- Appartement
- 6 pièce(s), 2 chambre(s), 1 salle(s) de bain
- Superficie de la partie privative au plan cadastral : 973,06 pc / 90,4 mc
- Immeuble de 24 unités, 4 étages
- Unité située au 4e étage

### Caractéristiques

**Énergie/Mode de chauffage** Électricité, Plinthes électriques

**Foyer-Poêle**

**Commodités - Unité/propriété** Climatiseur mural, DéTECTEUR d'incendie (relié), Échangeur d'air, Gicleurs, Interphone, Ouvre-porte électrique (garage)

**Commodités – Bâtiment** Spa, Ascenseur

**Proximité** Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Hôpital, Parc, Train de banlieue, Transport en commun

No Centris 25372624 (Vendu nbre de jrs 272)

Source: GROUPE SUTTON-DISTINCTION INC., Agence immobilière



Patrick Laniel  
LB ÉVALUATION

222, rue Plamondon  
Repentigny (QC) J6A 7E4

450-914-1345

patrick.laniel@lbevaluation.ca



**478 365 \$ + TPS/TVQ**

## Pincourt

- Appartement
- 11 pièce(s), 2 chambre(s), 2 salle(s) de bain
- Superficie de la partie privative brute : 1 287 pc / 119,57 mc
- Immeuble de 24 unités, 3 étages
- Unité située au 1er étage (RDC)

## Caractéristiques

**Énergie/Mode de chauffage** Électricité, Plinthes électriques

**Foyer-Poêle**

**Commodités - Unité/propriété** Climatiseur mural

**Commodités – Bâtiment** Ascenseur

**Proximité** Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Parc, Piste cyclable, Train de banlieue, Transport en commun

No Centris 26993068 (Vendu nbre de jrs 252)

Source: RHOIDA ILAGAN, Courtier immobilier résidentiel, BLVD IMMOBILIER, Agence immobilière, MANUEL LEGAULT, Courtier immobilier résidentiel et commercial



**Patrick Laniel**  
**LB ÉVALUATION**

222, rue Plamondon  
Repentigny (QC) J6A 7E4

450-914-1345

patrick.laniel@lbevaluation.ca



**496 791 \$ + TPS/TVQ**

## Pincourt

- Appartement
- 11 pièce(s), 2 chambre(s), 2 salle(s) de bain
- Superficie de la partie privative brute : 1 205 pc / 111,95 mc
- Immeuble de 24 unités, 3 étages
- Unité située au 3e étage

## Caractéristiques

**Énergie/Mode de chauffage** Électricité, Plinthes électriques

**Foyer-Poêle**

**Commodités - Unité/propriété** Climatiseur mural

**Commodités – Bâtiment** Ascenseur

**Proximité** Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Parc, Piste cyclable, Train de banlieue, Transport en commun

No Centris 14293881 (Vendu nbre de jrs 189)

Source: RHOIDA ILAGAN, Courtier immobilier résidentiel, MANUEL LEGAULT, Courtier immobilier résidentiel et commercial



**Patrick Laniel**  
**LB ÉVALUATION**

222, rue Plamondon  
Repentigny (QC) J6A 7E4

450-914-1345

patrick.laniel@lbevaluation.ca



**506 784 \$ + TPS/TVQ**

## Pincourt

- Appartement
- 11 pièce(s), 2 chambre(s), 2 salle(s) de bain
- Superficie de la partie privative brute : 1 287 pc / 119,57 mc
- Immeuble de 24 unités, 3 étages
- Unité située au 2e étage

## Caractéristiques

**Énergie/Mode de chauffage** Électricité, Plinthes électriques

**Foyer-Poêle**

**Commodités - Unité/propriété** Climatiseur mural

**Commodités – Bâtiment** Ascenseur

**Proximité** Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Parc, Piste cyclable, Train de banlieue, Transport en commun

No Centris 20449364 (Vendu nbre de jrs 98)

Source: RHOIDA ILAGAN, Courtier immobilier résidentiel, MANUEL LEGAULT, Courtier immobilier résidentiel et commercial



**Patrick Laniel**  
**LB ÉVALUATION**

222, rue Plamondon  
Repentigny (QC) J6A 7E4

450-914-1345

patrick.laniel@lbevaluation.ca



**552 733 \$ + TPS/TVQ**

## Pincourt

- Appartement
- 4 pièce(s), 2 chambre(s), 2 salle(s) de bain, 1 salle(s) d'eau
- Superficie de la partie privative brute : 1 481 pc / 137,59 mc
- Immeuble de 36 unités, 3 étages
- Unité située au 1er étage (RDC)

## Caractéristiques

**Énergie/Mode de chauffage** Électricité, Plinthes électriques

### Foyer-Poêle

**Commodités - Unité/propriété** Balcon privé, Climatiseur mural, Échangeur d'air, Interphone, Ouvre-porte électrique (garage), Espace de rangement intérieur, Thermopompe murale

**Commodités – Bâtiment** Terrasse sur le toit, Ascenseur

**Proximité** Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Hôpital, Parc, Piste cyclable, Ski de fond, Train de banlieue, Transport en

No Centris 22307215 (Vendu nbre de jrs 175)

Source: MCGILL IMMOBILIER INC, Agence immobilière



**Patrick Laniel**  
**LB ÉVALUATION**

222, rue Plamondon  
Repentigny (QC) J6A 7E4

450-914-1345

patrick.laniel@lbevaluation.ca



**562 296 \$ + TPS/TVQ**

## Pincourt

- Appartement
- 4 pièce(s), 2 chambre(s), 2 salle(s) de bain
- Superficie de la partie privative brute : 1 023 pc / 95,04 mc
- Immeuble de 36 unités, 3 étages
- Unité située au 3e étage

## Caractéristiques

**Énergie/Mode de chauffage** Électricité, Plinthes électriques

### Foyer-Poêle

**Commodités - Unité/propriété** Balcon privé, Climatiseur mural, Échangeur d'air, Interphone, Ouvre-porte électrique (garage), Espace de rangement intérieur, Thermopompe murale

**Commodités – Bâtiment** Terrasse sur le toit, Ascenseur

### Proximité

Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Hôpital, Parc, Piste cyclable, Ski de fond, Train de banlieue, Transport en

No Centris 23740950 (Vendu nbre de jrs 48)

Source: MCGILL IMMOBILIER INC, Agence immobilière

**ONGLET N**





# 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	
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)