

---

**ESTIMATION DE LA VALEUR MARCHANDE  
CENTRE CULTUREL  
414, RUE DU BARON-LOUIS-EMPAIN  
SAINTE-MARGUERITE-DU LAC-MASSON (QUÉBEC)  
NOTRE DOSSIER: 12-22396**

Montréal, le 18 mai 2012

VILLE DE SAINTE-MARGUERITE-DU-LAC-MASSON

**a/s: Monsieur Martin Léger  
Directeur du service de l'urbanisme  
et de l'environnement**

414, rue du Baron-Louis-Empain  
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson (Québec)  
J0T 1L0

**Objet:** ESTIMATION DE LA VALEUR MARCHANDE  
du Centre Culturel au:  
414, rue du Baron-Louis-Empain  
Lac Masson (Québec)  
Notre dossier: 12-22396

---

Monsieur,

Conformément au mandat qui nous a été confié, nous avons procédé à une estimation de la valeur marchande du Centre Culturel situé au 414, rue du Baron-Louis-Empain à Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson.

Nous avons aussi procédé à l'analyse du marché dans le but de déterminer l'utilisation optimale de cet immeuble en conformité avec le zonage en vigueur.

Ainsi, après avoir considéré tous les facteurs et compte tenu de notre inspection des lieux et des résultats de nos recherches et analyses pertinentes, nous sommes d'opinion d'estimer la valeur marchande de l'immeuble à l'étude, en date du **1<sup>er</sup> mai 2012** à un montant de .....**800 000,00\$**, en considérant l'utilisation optimale de cet immeuble comme étant commerce-d'hébergement.

/2...

Vous trouverez dans les pages qui suivent les raisons et motifs qui justifient notre opinion.

Nous espérons que la présente expertise saura répondre à vos attentes et demeurons à votre disposition pour toutes informations ou analyses supplémentaires.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

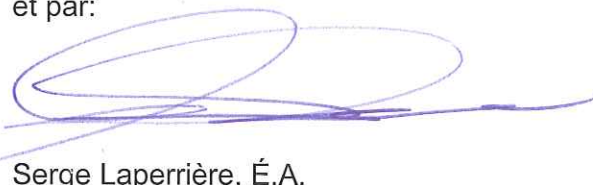
**Thérien, Dansereau, Courcelles & Associés, Inc.**

par:



Gilles Courcelles, Ing., É.A.

et par:



Serge Laperrière, É.A.

---

**TABLE DES MATIÈRES**

Page titre	
Lettre de présentation .....	1-2
Table des matières.....	3
Résumé des faits saillants de la propriété à évaluer.....	4

**Introduction:**

Résumé du problème d'évaluation .....	5
But du présent rapport et date d'évaluation .....	6
Définition de la valeur marchande .....	6
Zonage.....	7
Extrait du plan de zonage.....	8
Grille des spécifications.....	9
Description des usages .....	10
Utilisation optimale la plus probable .....	11-13
Nature et historique de la propriété .....	14
Titre de propriété.....	15
Plan de la propriété .....	16
Croquis du terrain.....	17
Croquis de la bâtisse.....	18
Description de l'immeuble .....	19-31

**Évaluation:**

Méthodologie d'évaluation.....	32-33
Valeur de la propriété .....	34-41
Conclusion sur la valeur marchande et recommandations .....	42

**Annexes:**

Tableau des ventes	
Plan de ventes	
Table de dépréciation Marshall	

## RÉSUMÉ DES FAITS SAILLANTS DE LA PROPRIÉTÉ À ÉVALUER

Adresse de la propriété:	414, rue du Baron-Louis-Empain Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson (Québec)	
Propriétaire:	Ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson	
Description légale:	Suivant les titres de propriété, le terrain est décrit comme étant trois parties du lot 29, Rang VI du Canton Wexford de la Paroisse de Sainte-Marguerite.	
<u>Description physique:</u>		
Terrain:	Emplacement commercial de forme irrégulière d'une superficie de 208 045,0 pieds carrés	
Bâtisse:	Bâtiment 1 construit en 1937 et rénové avec les années (3 étages avec sous-sol).  Bâtiment 2 construit dans les mêmes années (1 étage avec vide sanitaire)  Ce deux bâtiments servent pour l'Hôtel de Ville et diverses activités communautaires.  Le bâtiment en général est dans un état d'entretien que nous qualifions de "mauvais" considérant que ce dernier a été longuement différé. De plus l'usage qui est fait de ce bâtiment demeure très peu fonctionnel compte tenu de son origine.	
But du rapport:	Estimer la valeur marchande la plus probable de cette propriété.	
Date d'évaluation:	<b>1er mai 2012</b>	
Utilisation optimale:	Nous avons conclu à une utilisation optimale commerce d'hébergement.	
Notre conclusion de la valeur marchande de l'immeuble:	Terrain:	800 000,00\$
	Bâtisse:	<u>0,00\$</u> (aucune valeur contributive)
	Total:	<b>800 000,00\$</b>

---

# Introduction

---

## RÉSUMÉ DU PROBLÈME D'ÉVALUATION

En se référant au mandat actuel, l'objectif du présent rapport consiste à formuler une opinion motivée de la valeur marchande de la propriété connue comme étant le Centre Culturel de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et située au 414, rue du Baron-Louis-Empain à Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson.

Le Centre Culturel, tel que conçu en 1937, a connu deux (2) vies économiques à savoir:

- ▶ 1937-1978 (41 ans)      Exploité comme centre commercial tel que projeté à l'origine par la famille du Baron Empain
- ▶ 1978-2012 (34 ans)      Achat par la municipalité qui a créé une vocation secondaire d'utilisation d'Hôtel de Ville et utilisation loisirs, etc.

---

## **BUT DU PRÉSENT RAPPORT**

Le but du présent rapport est d'estimer la valeur marchande la plus probable de la propriété située au 414 rue du Baron-Louis-Empain, étant principalement occupée par l'administration municipale (Hôtel de Ville) et quelques organismes communautaires.

## **DATE DE L'ÉVALUATION**

Compte tenu du mandat que nous a été confié. Nous avons estimé la valeur marchande de l'immeuble situé au 414, rue du Baron-Louis-Empain en la ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson, en date du 1<sup>er</sup> mai 2012.

## **DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE**

La valeur marchande peut se définir comme étant "le prix de vente le plus élevé qu'une propriété peut rapporter si elle étant mise en vente dans un contexte d'un marché libre ou normal".

Un marché libre ou normal signifie que la propriété a été exposé en vente pendant une période de temps raisonnable, locataire et vendeur agissant sans aucune pression induite, l'une et l'autre des parties connaissant les avantages et les inconvénients de la propriété.



---

## ZONAGE

La propriété sujet est située dans la ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et fait partie de la M.R.C des Pays-d'en-Haut.

La réglementation qui régie l'usage de terrain sujet et les normes qui s'y rattachent sont les suivantes:

### Ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson

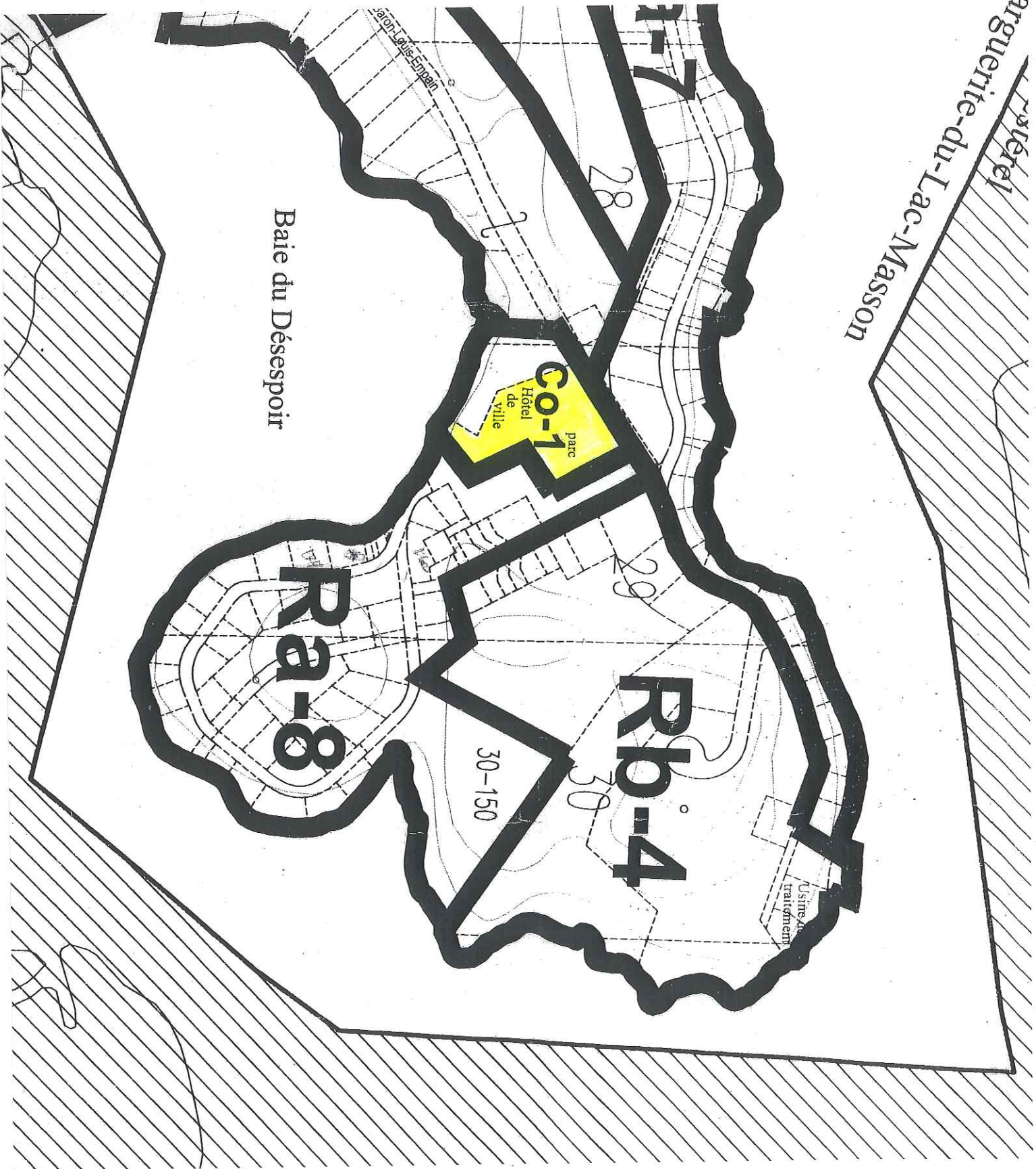
Suivant le règlement No. 36-2008-Z lequel est entré en vigueur le 10 février 2009, la propriété sujet est située à l'intérieur d'une zone (Co-1) dont les usages suivantes sont permis:

- Commerce de restauration
- Commerce récréatif extérieur non motorisé
- Commerce de détail et de services
- Communautaire de voisinage
- Communautaire d'envergure
- Commerce d'hébergement
- Commerce récréatif intérieur


Sont inclus aux pages suivantes:

- Extrait du plan de zonage
- Grille des spécifications
- Description des usages

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



GRILLE DES SPÉCIFICATIONS

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS							2
		ZONE	Co-1				
<b>USAGES PERMIS</b>	Commerce de restauration		•				
	Commerce récréatif extérieur non motorisé		•				
	Commerce de détail et de services		•				
	Communautaire de voisinage		•				
	Communautaire d'envergure		•				
	Commerce d'hébergement		•				
	Commerce récréatif intérieur		•				
<b>USAGE SPÉCIFIQUEMENT</b>		<b>PERMIS</b>	(1,2)				
		<b>EXCLU</b>	(3,4)				
<b>STRUCTURE</b>	Isolée		•				
	Jumelée						
	Contiguë						
<b>BÂTIMENT</b>	Hauteur maximum	(étage)	3				
	Superficie minimum du bâtiment au sol	(m <sup>2</sup> )	67				
	Largeur minimum	(m)	7				
<b>MARGE</b>	Avant minimum	(m)	4				
	Latérale minimum	(m)	4				
	Arrière minimum	(m)	9				
<b>TERRAIN</b>	Superficie minimum	(m <sup>2</sup> )	900				
	Profondeur moyenne minimum	(m)	45				
	Largeur minimum/largeur moyenne minimum	(m)	20/-				
<b>ESPACE NATUREL</b>		(%)	-				
<b>COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL</b>		(%)	50				
<b>NORMES SPÉCIALES</b>			14.4 14.9 (5)				
<b>AMENDEMENTS</b>		<b>DATE</b>					
		<b>NUMÉRO DU RÈGLEMENT</b>					
		<b>USAGE/LIMITE/NORME</b>					
<b>NOTES</b>	(1) Plage-marina pour embarcations non-motorisées (2) Complexe récréo-culturel (3) Restaurant routier (4) Terrain de camping (5) Comptoirs extérieurs de vente prohibés pour les marchés aux puces						
ANNEXÉE AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 36-2008-Z ET AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 36-2008-L MISE À JOUR 10-02-2009		 Ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson		414, RUE DU BARON-LOUIS-EMPAIN, SAINTE-MARGUERITE-DU-LAC-MASSON, J0T 1J0 TEL. : (450) 228-2543   TÉLÉC. : (450) 228-4008   COURRIEL : ADM@LACMASSON.COM			

### 6.3.2 Commerces

Les usages commerciaux et de services sont divisés en plusieurs catégories compte tenu des affectations déterminées au plan d'urbanisme, des usages complémentaires, des nuisances et des conditions particulières d'implantation. Les établissements non mentionnés à l'intérieur de ces catégories seront classifiés par similitude aux commerces et services énumérés.

- 1) *Commerce de détail, de services personnels et de services professionnels* : établissement commercial où on vend ou traite directement avec le consommateur et n'exige généralement aucun espace d'entreposage extérieur. Cette catégorie regroupe les établissements commerciaux suivants :
  - produits alimentaires : épicerie, boucherie, pâtisserie, boulangerie, magasins de spiritueux, de fruits et légumes,...;
  - marchandise générale : dépanneur, tabagie, magasin de chaussures et de vêtements, comptoir de vente,...;
  - produits spécialisés : bijouterie, fleuriste, librairie, boutique de sports, de meubles, quincaillerie sans cour à matériau, club de location de vidéo ;
  - services de santé : clinique médicale, bureau de spécialiste de la santé, clinique vétérinaire sans hébergement extérieur,...;
  - services personnels : comptoir de nettoyeur, buanderie, cordonnerie, coiffeur, photographe, pompes funèbres...;
  - services financiers : banque, caisse populaire, courtier ;
  - services professionnels : études d'avocats, de notaires, d'arpenteurs-géomètres ;
  - galerie d'art ;
  - marchés aux puces.
  
- 2) *Commerce d'appoint* : établissement commercial offrant les services relatifs aux besoins quotidiens et immédiats. Cette classe regroupe les établissements commerciaux suivants :
  - marchandise générale: dépanneur, tabagie, etc. ;
  - nettoyeur ;
  - club de location de vidéo ;
  - station-service, poste d'essence.

- 3) *Commerce artériel léger* : établissement commercial (vente, location, service) relatif à la construction, l'aménagement et la réparation de tout objet ou véhicule, autonome en espace de stationnement et ne requérant pas d'espace d'entreposage extérieur sauf pour l'entreposage d'automobiles et les centres de jardinage. Cette catégorie d'usage regroupe de façon non limitative les établissements commerciaux suivant :
- vente et location d'automobiles en état de fonctionner ;
  - location d'outils ;
  - quincaillerie ;
  - grossiste ;
  - magasin de meubles ;
  - atelier spécialisé ;
  - fourrière municipale ;
  - pépinières.
- 4) *Commerce artériel lourd* : établissement commercial (vente, location, service) relatif à la construction, l'aménagement et à la réparation de tout objet ou véhicule, autonome en espace de stationnement et consommant de très grands espaces ; ces usages nécessitent souvent des espaces d'entreposage extérieur. Cette catégorie d'usage regroupe de façon non limitative les établissements suivants :
- vente et location de véhicules roulant, de bateau, de maison mobile, de véhicule récréatif ;
  - atelier spécialisé ;
  - vente de matériaux de construction ;
  - entreprise en camionnage ou transport ;
  - grossiste ;
  - magasin à très grande surface ;
  - entrepôt ;
  - excavateurs.
- 5) *Commerce d'entreposage de ferraille* : commerce d'entreposage de ferrailles, de véhicules en état de fonctionner ou non, de recyclage et de ventes de pièces usagées ; cette catégorie comprend les cimetières d'autos, les cours de ferrailles, etc.

- 6) *Commerce récréatif intérieur* : établissement commercial de nature privée ou publique spécialisé dans la récréation et le divertissement de nature culturelle, sportive ou sociale. Cette classe regroupe les établissements commerciaux suivants :
- *salle de divertissement* : salle de spectacle, bar, bistro, cabaret, salle de réception, théâtre ;
  - *salle de récréation* : salle de quilles, salle de conditionnement physique, gymnase ;
  - *complexe récréo-culturel* : exposition, théâtre, cinémas, salle polyvalente, restaurant d'appoint, équipement de sports et de loisirs, ateliers artisanaux ;
  - établissement présentant des spectacles à caractère érotique.
- 7) *Commerce récréatif extérieur* : établissement étant soit un commerce de récréation extérieure comportant l'utilisation de véhicules motorisés, soit un commerce récréatif extérieur non relié aux véhicules motorisés ou encore un établissement de nature privée ou publique comprenant un ou des bâtiments et un espace aménagé pour la pratique d'activités récréatives ou de loisir motorisé ou non :
- *commerce de récréation extérieure motorisée* : établissement de nature privée ou publique comprenant un ou des bâtiments et un espace aménagé pour la pratique à l'extérieur d'activités récréatives ou de loisir nécessitant par définition l'usage d'un véhicule motorisé. Cette catégorie regroupe les pistes et les écoles d'avion, les champs pour l'utilisation de modèles réduits motorisés, les pistes de course de véhicules motorisés et les marinas accueillant des bateaux à moteur ou des hydravions, les ciné-parcs ;
  - *commerce de récréation extérieure non-motorisée* : établissement de nature privée ou publique comprenant un ou des bâtiments et un espace aménagé pour la pratique à l'extérieur d'activités récréatives ou de loisir ne nécessitant pas par définition l'utilisation d'un véhicule motorisé. Cette catégorie regroupe les usages suivants : terrain de golf, centre de ski (alpin, randonnée), terrain de camping, plage, camp de vacances, aire de pique-nique, marina pour embarcations non-motorisées, club de tennis extérieur, centre équestre, centre de randonnées de traîneaux à chiens et sentiers de randonnée. Cette catégorie d'usages peut être incluse dans un projet intégré d'habitation.

- 8) *Commerce d'hébergement* : établissement commercial offrant un service d'hébergement, à la journée ou au séjour, et parfois les services de restauration et de divertissement aux visiteurs. Cette classe comprend les catégories suivantes :
- *hébergement moyen* : comprend les maisons de pension, maisons de santé et les auberges de 20 chambres au plus, les regroupements de chalets en location ;
  - *hébergement d'envergure* : comprend les hôtels, les complexes hôteliers, les copropriétés hôtelières ainsi que les usages complémentaires à ce type d'hébergement s'il y a lieu, tels que commerce d'appoint, restaurant, activités récréatives intérieures (sauf établissement à caractère érotique) ou extérieurs non motorisés ;
  - *hébergement routier* : comprend les motels ;
  - *hébergement en projet intégré* : les auberges, les hôtels, les complexes hôteliers et les copropriétés hôtelières, et où l'on retrouve, dans le même bâtiment ou dans un ou plusieurs bâtiments distincts, un ou des usages complémentaires suivants : restaurant; chalets en location; activités récréatives intérieures (sauf établissement à caractère érotique); activités récréatives extérieures non motorisées (à l'exception des centres de randonnées de traîneaux à chiens); commerce de détails, de services personnels et de services professionnels; commerce d'appoint.
- 9) *Commerce de restauration* : établissement commercial où l'on sert de la nourriture sur place. Cette catégorie regroupe les établissements commerciaux suivants :
- *restaurant saisonnier* : comprend les établissements opérant de façon saisonnière qui n'offrent généralement pas d'espace pour consommer les repas à l'intérieur et qui peuvent comprendre le service à l'auto, un comptoir de service et un espace pour consommer à l'extérieur ;
  - *restaurant routier* : comprend les établissements exigeant un stationnement autonome qui comprennent un espace pour consommer à l'intérieur et qui peuvent comprendre le service à l'auto, un comptoir de service et un espace pour consommer à l'extérieur ;
  - *restaurant* : comprend les établissements avec ou sans service aux tables, où les repas sont servis à l'intérieur pour consommation sur place ou pour emporter et qui peuvent

comprendre une terrasse mais non le service à l'auto ou un comptoir de service ; les bistros font partie de cette catégorie.

- 10) *Centre commercial*: un bâtiment ou plusieurs bâtiments comprenant plus de 4 établissements commerciaux, implanté sur un emplacement distinct conçu, construit et administré comme une unité.



**6.3.4      *Communautaire***

Les usages communautaires comprennent à la fois des espaces et des bâtiments publics, para-publics et privés, affectés à des fins d'ordre civil, culturel, hospitalier, sportif, récréatif ou administratif.

- 1) *Communautaire de voisinage* : cette catégorie regroupe les établissements communautaires tels les écoles primaires, les garderies, les bâtiments communautaires et de culte, etc.
- 2) *Communautaire d'envergure* : cette catégorie regroupe les établissements communautaires tels l'administration municipale et gouvernementale, hôpital, centre d'accueil, habitation pour personnes retraitées et pré-retraitées, gare et terminus, complexe récréatif, aréna, bibliothèque, écoles secondaire et collégiale, cimetières.
- 3) *Communautaire récréatif* : cette catégorie regroupe les parcs, terrains de jeux, espaces libres, espaces verts.

Les établissements non mentionnés à l'intérieur de ces catégories seront classifiés par similitude aux usages communautaires énumérés.

---

## UTILISATION OPTIMALE LA PLUS PROBLABLE

Dans l'analyse de la valeur d'une propriété, l'analyse de l'utilisation optimale et ses conclusions deviennent la pierre angulaire de la valeur.

En se référant aux normes de pratique de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec, l'utilisation optimale est définie comme suit:

*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.*

- 1) Il doit être permis par les règlements et par la loi;
- 2) Il s'agit d'un usage possible sur le plan physique;
- 3) Il doit être financièrement possible;
- 4) Il doit pouvoir se concrétiser à court terme;
- 5) Enfin, l'usage le meilleur doit être le plus profitable.

- 1) Il est permis par les règlements et par la loi:

En se référant au règlement de zonage CO-1, tel qu'énoncé au chapitre "ZONAGE", nous remarquons "Communautaire de voisinage et d'envergure" ou "Commerce de restauration, récréatif et hébergement".

Compte tenu que nous cherchons l'utilisation le meilleur, l'utilisation qui va créer la valeur la plus élevée serait commercial-hébergement tel que permis dans le règlement du zonage.

---

**UTILISATION OPTIMALE LA PLUS PROBLABLE** (2)2) Usage possible sur le plan physique:

Tel qu'énoncé précédemment l'utilisation optimale doit être réalisable sur le plan physique, c'est-à-dire les dimensions, la forme, la superficie, la topographie.

Compte tenu d'une description du terrain décrite un autre chapitre, il apparaît clairement que les caractéristiques physiques reliés au frontage sur le Lac Masson sont propices à un développement "COMMERCIAL D'HÉGERGEMENT".

3) L'utilisation optimale doit être financièrement possible:

En prenant comme hypothèse l'utilisation "Commercial-hébergement", nous sommes d'opinion que la localisation de choix du terrain à l'étude avec frontage et vue magnifique sur le "Lac Masson" rendra le développement éventuel rentable sur le plan financier.

4) Il doit pouvoir se concrétiser à court terme:

Depuis un certain temps; il est reconnu que le bâtiment "Centre Culturel de Sainte-Marguerite" montre des signes de vieillesse tel que démontré à un autre chapitre du présent rapport.

Compte tenu des dépréciations majeures élaborées dans ce même chapitre, il s'avère que le bâtiment n'a aucune valeur résiduelle, ce qui laisse dans notre opinion le champ libre pour l'élaboration d'un nouveau projet "Commercial-hébergement" qui dans notre opinion saurait intéresser des promoteurs à court terme.

---

**UTILISATION OPTIMALE LA PLUS PROBLABLE** (3)5) L'utilisation optimale doit être le plus profitable:

Le zonage en résumé permet donc:

Commerces:

- 1- Commerce de détail, de services personnels et de services professionnels
- 2- Commerce d'appoint
- 3- Commerce artériel léger
- 4- Commerce artériel lourd
- 5- Commerce d'entreposage de ferraille
- 6- Commerce récréatif intérieur
- 7- Commerce récréatif extérieur
- 8- Commerce d'hébergement
- 9- Commerce de restauration
- 10- Centre commercial

Dans les divers enquêtes sur les transactions du voisinage, l'utilisation la plus probable du terrain serait une utilisation mixte commercial-hébergement sur le Lac Masson. Une transaction dans le voisinage immédiat avec front sur le lac vient confirmer cette projection de développement.

**Conclusion:**

Nous concluons que l'utilisation optimale la plus probable serait "**Commercial-hébergement**" pour le terrain à l'étude, en assumant que le bâtiment devra être démoli compte tenu de sa valeur nulle.

---

## NATURE ET HISTORIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

La propriété sous étude constitue selon la Société d'histoire de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson (Estérel) une partie de l'héritage architectural de Louis Empain, visionnaire, bâtisseur et Antoine Courtens, architecte, créateur art déco.

Le bâtiment actuel constitue selon la Société d'histoire l'un des premiers "centre commerciaux" du Canada inauguré en Juillet 1937. L'édifice comprenait, dit-on, environ trente (30) magasins, un garage intérieur, un restaurant, une salle de bal et spectacles à l'étage et cinéma.

Suite à différents transferts de titres dans le temps, la Ville Sainte-Marguerite est venue propriétaire de cet ensemble architectural en juillet 1978 pour y installer ses bureaux administratifs au deuxième étage; le reste étant occupé selon les besoins par différents organismes culturels et autres.

**TITRE DE PROPRIÉTÉ**

La Ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson est devenue propriétaire de cet immeuble en vertu de deux actes de vente enregistrés au Bureau de la Publicité des Droits de la Division de Terrebonne dont voici les résumés:

**Première acquisition:**

No. d'enregistrement:	542169
Date d'enregistrement:	1978-06-29
Nature de l'acte:	Vente
Notaire:	Me Jacques Morand
No(s) Lot(s):	partie lot 29, Rang VI, Canton Wexford
Cadastre:	Paroisse Sainte-Marguerite
Superficie:	20 565,0 pieds carrés (chemin des Bouleaux)
Plan de Référence:	Jean Jacques Rondeau a.g.
Minute:	17277
Date:	1978-05-16
Prix:	1,00\$

**Deuxième acquisition:**

No. d'enregistrement:	542461
Date d'enregistrement:	1978-07-04
Nature de l'acte:	Vente
Notaire:	Me Jacques Morand
No(s) Lot (s):	1) partie 29, Rang VI, Canton Wexford 2) partie 29, Rang VI, Canton Wexford
Cadastre:	Paroisse Sainte-Marguerite
Superficie:	1) 170 060,0   pieds carrés (immeuble #44) 2) <u>17 420,0</u> pieds carrés (plage)
Superficie totale:	187 480,0   pieds carrés
Plan de référence:	Jean Jacques Rondeau a.g.
Minute:	17277
Date:	1978-05-16
Prix	80 000,00\$

---

**PLAN DE LA PROPRIÉTÉ**

Pour illustrer l'ensemble de la propriété sous étude, nous avons produit une photocopie du plan montrant l'immeuble érigé sur le terrain, préparé par Jean-Jacques Rondeau a.g., le 16 mai 1978.

Le plan reproduit à la page suivante, nous montre:

- 1- La position de la bâtisse actuelle (Centre Culturel 414, rue du Baron-Louis-Empain) sur une partie du lot 29, d'une superficie de 170 060,0 pieds carrés tel que mentionné au titre.
  
- 2- Une autre partie du lot 29 d'une superficie de 17 420,0 pieds carrés en front avec le Lac Masson utilisé comme accès au Lac Masson et plage.
  
- 3- Une autre partie du lot 29 propriété de la Ville de Sainte-Marguerite du Lac Masson d'une superficie de 20 565,0 pieds carrés étant identifiée comme à l'époque, étant le chemin des Bouleaux utilisé comme droit d'accès à sens unique pour les deux immeubles adjacents (Centre Culturel & Auberge Le Baron). Le tout totalisant 208 045,0 pieds carrés.

RUE de LIÈGE

29-165

LÉGENDE

- ⊕ B.F. = REPÈRE POSÉ
- ⊖ B.F.T. = REPÈRE RETROUVÉ
- ⊙ CLOU = CLOU POSÉ
- ⊙ T.F.T. = TIGE DE FER POSÉ
- = MARQUE DE PEINTURE SUR COUVERCLE DE TROU D'HOMME
- = TROTTOIR

MONTREAL, LE 11 novembre 1978  
 JEAN JACQUES RONDEAU, A.G.

PLAN MONTRANT L'IMMEUBLE ÉRIGÉ SUR DES PARTIES DU LOT 29

RANG VI CANTON DE WEXFORD  
 CAD. PAROISSE DE SAINTE-MARGUERITE  
 DIVISION D'ENREGISTREMENT DE TERREBONNE

MUN. DE LA PAROISSE DE SAINTE-MARGUERITE-DU-LAC-MASSON

MONTREAL: 16-5-78

ÉCHELLE: 40' = 1" m.a.

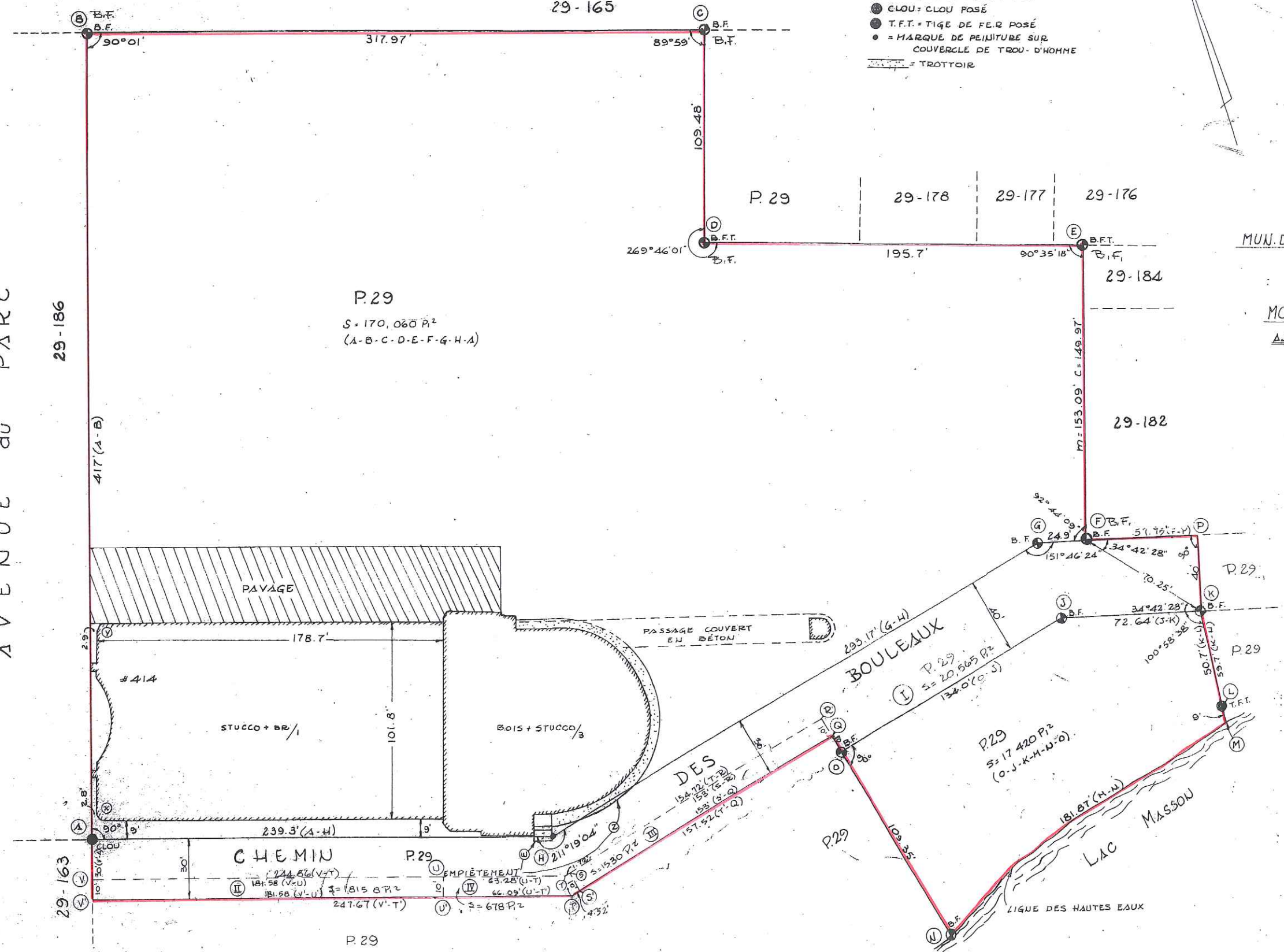
AJOUTÉ: 19-6-78

PAR: *Jean Jacques Rondeau*  
 JEAN JACQUES RONDEAU, A.G.

AVENUE du PARC

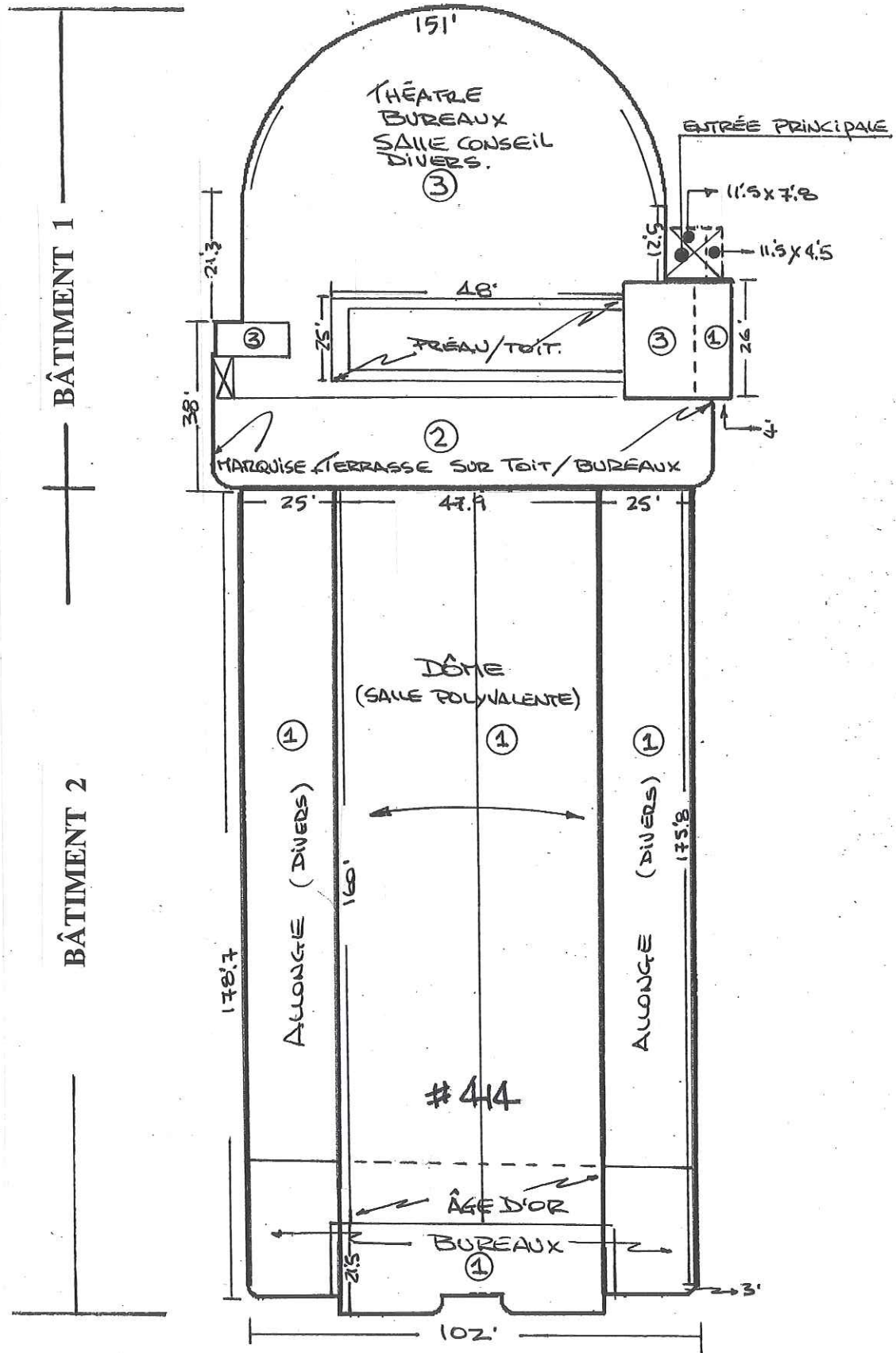
29-186

P.29  
 S = 170,060 P<sup>2</sup>  
 (A-B-C-D-E-F-G-H-A)



CROQUIS DU TERRAIN





rue du Baron-Louis-Empain

**CROQUIS DE LA BATISSE**

---

## DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Sur le terrain est érigée le Centre Culturel, un immeuble qui héberge les bureaux municipaux et divers services de la Ville de Saint-Marguerite-du-Lac-Masson, portant le numéro civique : 414, rue du Baron-Louis-Empain en la ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson. Ce bâtiment fut construit en 1937.

Cet immeuble est divisé en deux sections : **Bâtiment 1** (édifice à 3 étages – locaux municipaux et salles communautaires) et **Bâtiment 2** (édifice à 1 étage – salle communautaire).

### Extérieur : Bâtiment 1 – Édifice à 3 étages (locaux et salles)

Fondations : béton coulé et armé

Charpentes horizontales : béton armé

Charpentes verticales : béton armé (poutres et colonnes)

Murs extérieurs : Le revêtement extérieur est composé majoritairement de crépi de ciment peinturé (stucco lissé) et en partie avec de la pierre naturelle à sa base.

Fenêtres : Toute la fenestration est pratiquement d'époque. Les matériaux employés est le bois pour les cadrages et le vitrage est simple sauf pour une partie du rez-de-chaussée. Les vitrines commerciales sont faites d'un cadrage en acier avec un vitrage en verres thermos simple.

---

**DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE (2)**

- Portes : À l'entrée principale, les portes sont en acier avec vitrage thermos au niveau du rez-de-chaussée ainsi que pour les commerces du rez-de-chaussée. Pour les autres portes qui donnent accès au Bâtiment 1, les portes de services sont en bois.
- Saillies : Sur le toit du 2<sup>e</sup> étage il y a une terrasse extérieure au niveau du théâtre / salle de réception. Cette dernière est en tuiles de ciment reposant sur une charpente de béton. Au niveau du rez-de-chaussée, les entrées pour la section des ex-commerces sont en béton.
- Escaliers : À l'entrée principale du Bâtiment 1, l'escalier est composé de trois marches en pierres sciées et ailleurs il y a quelques marches en béton.
- Toiture : Le bâtiment 1 possède une toiture en goudron-gravier sur charpente de bois (entre toit) reposant sur la charpente de béton de la structure.
- Il y a une marquise en bardeaux d'asphalte / bois mou au niveau de la terrasse extérieur au 3<sup>e</sup> étage.
- De plus, au plus haut de l'édifice, sur le toit du 3<sup>e</sup> étage, il y a une construction de bois reposant sur des colonnes en béton. Cette construction de type art déco ressemble à un préau.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE (3)Intérieur : Bâtiment 1 – Édifice à 3 étages (locaux et salles)Hauteur intérieure :

- sous-sol : brute 98 pouces  
nette 76 pouces
- rez-de-chaussée : 13 pieds à 10,5 pieds
- 2e étage : 12 pieds à 9,5 pieds
- 3e étage : 15 pieds à 12,5 pieds à 10,5 pieds

Planchers :

- sous-sol : béton sans revêtement et partie peinture epoxy
- rez-de-chaussée : partie béton et peinture  
partie béton et tuiles céramiques  
partie béton et tuiles de vinyle  
partie tapis commercial
- 2<sup>e</sup> étage : partie tapis commercial  
partie tuiles de vinyle  
partie tuiles de céramique  
partie linoléum matelassé
- 3<sup>e</sup> étage : partie béton + marqueterie et tapis commercial  
partie béton + tuiles de vinyle  
partie béton et bois mou + tapis commercial

Murs et divisions :

- sous-sol : béton sans revêtement
- rez-de-chaussée : plâtre et placoplâtre
- 2e étage : plâtre et placoplâtre  
la section avant en demi-lune (bureaux)  
Il y a un lambris de bois naturel emboutée sur les murs extérieurs.
- 3e étage : plâtre et placoplâtre

---

**DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE (4)****Plafonds :**

- sous-sol : béton sans revêtement  
(structure de dalle / poutres / colonnes)
- rez-de-chaussée : béton avec partie peinte  
(structure de dalle / poutres / colonnes)  
et quelques sections en plâtre et placoplâtre
- 2<sup>e</sup> étage : partie plâtre / placoplâtre  
partie tuiles acoustiques suspendues  
partie béton et peinture  
(structure de dalle / poutres / colonnes)
- 3<sup>e</sup> étage : plâtre et placoplâtre sur charpente de béton

**Boiserie :**

- rez-de-chaussée : partie bois mou commercial, cadrage en bois  
partie bois mou commercial, cadrage en acier  
partie acier avec barre panique et cadrage d'acier
- 2<sup>e</sup> étage : partie bois mou commercial, cadrage en bois  
partie bois mou commercial, cadrage en acier  
partie acier avec barre panique et cadrage d'acier
- 3<sup>e</sup> étage : bois mou commercial et cadrage en bois

**Aménagement des étages :**

- sous-sol :
  - salle de mécanique (chambre des bouilloires)
  - plusieurs salles pour rangement et maintenance
  - salle pour réservoirs à l'huile au nombre de 8 avec murets en béton servant de mur de rétention en cas de fuite
  - 2 salles pour l'électricité
  - salle de pompes  
(eaux usées, puisard, retour du réseau)

---

**DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE (5)**
Aménagement des étages : (suite)

- rez-de-chaussée :
  - 1 hall avec escalier principal à l'avant (rez-de-chaussée au toit)
  - 1 escalier de service / secours à l'arrière (rez-de-chaussée au 3<sup>e</sup> étage)
  - 2 petites salles de toilettes publiques (près du hall d'entrée)
  - 1 petit logis réparti sur deux planchers pour le responsable du bâtiment
  - 1 salle communautaire avec équipement sportif
  - 1 salle exercice type "cardio" avec 3 bureaux privés
  - 1 salle publique donnant accès au bâtiment 2 avec vue (dans cette section on retrouve 2 salles de toilettes publiques)
  
- 2<sup>e</sup> étage :
  - 1 hall d'entrée avec passage central de l'avant à l'arrière et du côté gauche au côté droit pour donner accès à toutes les pièces
  
- ▶ Section administration :
  - 5 bureaux privés avec unités d'air climatisé au mur
  - 3 bureaux semi-privés avec unités d'air climatisé au mur
  
- ▶ Section urbanisme :
  - 1 bureau général à aire ouverte
  - 1 bureau privé
  
- ▶ Divers espaces :
  - 1 salle du conseil (partie avant)
  - 1 petit bureau privé (à l'entrée)
  - 1 salle de réunion (urbanisme)
  - 1 salle des employés
  - 2 salles de toilettes
  - 1 petite salle de mécanique pour la ventilation et la climatisation du service de l'urbanisme et la salle de conseil
  
- 3<sup>e</sup> étage :
  - 1 hall avec réception et vestiaire et 2 salles de toilettes
  - 1 salle de réception polyvalente / théâtre avec scène et une loge pour les artistes
  - 1 cuisine avec 2 salles de toilettes privées
  - 1 sortie pour la terrasse extérieure
  - 2 sorties de secours

---

**DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE (6)****Plomberie :**

- sous-sol :
  - réseau eau chaude, eau froide
  - 2 réservoirs d'eau chaude thermos à l'électricité
  
- rez-de-chaussée :
  - 1 évier
  - 9 lavabos
  - 9 cabinets d'aisance
  - 2 douches
  - 4 urinoirs / mur
  
- 2<sup>e</sup> étage :
  - 1 évier double
  - 5 lavabos
  - 4 cabinets d'aisance
  - 1 bain
  - installation laveuse / sécheuse
  
- 3<sup>e</sup> étage :
  - évier triple en acier inoxydable de bar
  - 6 lavabos
  - 4 cabinets d'aisance
  - 1 cuve en fibre de verre
  - 2 urinoirs / murs

Tous ces appareils de plomberie sont installés avec leurs accessoires nécessaires.

Le système est composé de tuyaux de chute, pourvus d'évents et reliés au système d'égout de la Ville et d'un double réseau pour l'eau chaude et l'eau froide.

- Chauffage :**
- radiateurs à eau chaude avec 2 fournaies à l'huile de marque volcano de 50 c.v. de capacité

**Climatisation :**

- sous-sol :
  - aucune sauf un peu de ventilation (minimum)
  
- rez-de-chaussée :
  - aucune climatisation
  
- 2<sup>e</sup> étage :
  - ± 60% avec système central et
  - ± 40% avec des unités au mur extérieur
  
- 3<sup>e</sup> étage :
  - système central mais de base

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE (7)Électricité :

- ampérage : 2 x 400 ampères avec 1 transformateur de 150 kVA  
 1 x 600 ampères avec 1 transformateur de 45 kVA  
 - nombreux panneaux de subdivisions  
 1 génératrice de secours de marque "KOHLER"

- luminaires : fluorescents

Escaliers intérieurs :

- escalier principal en béton + revêtement des marches avec caoutchouc antidérapant de type "mondo"  
 les paliers sont en tuiles céramiques

- escalier secondaire est en acier avec marches en ciment et rampe en acier

Décoration et peinture :

- papier peint  
 - traité à la peinture à l'huile  
 - sablée, teintée et vernissée

Sécurité et protection du bâtiment :

• système d'alarme contre le vol:	oui
• relié à une centrale :	oui
• système d'alarme contre le feu :	oui
• détecteur de chaleur :	oui
• détecteur de fumée :	oui
• panneaux indicateur :	marque : Mircom, numéro : FA 300
• identification des sorties de secours:	oui
• éclairage de secours aux endroits stratégiques :	oui
• cabinets de boyaux d'incendie :	non
• extincteurs portatifs aux endroits stratégiques :	oui
• gicleurs automatiques :	non
• système de caméra et vidéo :	oui
• plans d'évacuation :	non



DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE (8)Extérieur : Bâtiment 2 – Édifice à 1 étage (communautaire)

Fondations : béton coulé et armé

Charpentes horizontales : bois et blocs de béton

Murs :

- façade : mitoyen avec bâtiment 1
- arrière : parement en crépi de ciment peinturé
- côté gauche : en partie crépi de ciment et en partie brique avec excédent de toit en bardeaux d'asphalte sur bois mou
- côté droit : en partie crépi de ciment et en partie brique avec excédent de toit en bardeaux d'asphalte sur bois mou

Fenêtres :

- façade : aucune, car mitoyen au bâtiment 1
- arrière : panoramique thermos à manivelles (8) et partie en acier commercial avec vitrines thermos (5) à l'entrée principale
- côté gauche : partie panoramique thermos à manivelles (4) dans la partie rénovée pour le reste ouvertures d'époque en bois
- côté droit : partie panoramique thermos à manivelles (4) dans la partie rénovée pour le reste ouvertures d'époque en bois

---

**DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE (9)****Portes :**

- façade : aucune portes car mitoyen au bâtiment 1
- arrière : commercial en acier avec vitrage thermos (2) et 1 porte de service du côté terrasse
- côte gauche : commerciale en acier avec vitrage thermos (2) et quelques portes de service en bois mou d'époque
- côté droit : commerciale en acier avec vitrage thermos (2) et quelques portes de service en bois mou d'époque

**Toiture :**

partie plate, en bois et revêtement en goudron gravier pour la section gauche et la section droite pour la partie centrale de type dôme, elle est construite en bois avec un revêtement en goudron et gravier.

---

**DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE (10)****Intérieur :****Bâtiment 2 – Édifice à 1 étage (communautaire)****Planchers :**

- vide sanitaire : en terre sous les sections latérales
- rez-de-chaussée:
  - partie béton et tapis en caoutchouc ligné pour la pratique du sport (grande salle)
  - partie tuiles de vinyle / béton (Centre Flores et le Club de l'Âge d'Or)
  - partie tuiles de céramiques (Centre Flores) pour les salles de toilettes et le hall d'entrée à la réception
  - partie béton et poli et durcisseur et/ou sans finition dans les ateliers, entrepôts et remisage

**Murs et divisions:**

- vide sanitaire: fondation béton sans revêtement
- rez-de-chaussée:
  - placoplâtre pour le Centre Flores, le Club de l'Âge d'Or, la protection civile et un bureau privé
  - pour la grande salle polyvalente le revêtement est fibreux et giclé sur possibilité d'une fibre amiante
  - pour les sections entreposage, ateliers et remisage, la charpente de bois est apparente et sans trop d'isolation

**Plafonds:**

- vide sanitaire: dalle de béton sans revêtement
- rez-de-chaussée:
  - partie charpente de bois sans revêtement
  - partie placoplâtre
  - partie tuiles acoustiques suspendues
  - partie isolation giclée sans revêtement

---

**DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE (11)****Boiserie:**

- rez-de-chaussée: bois mou commerciale avec cadrage en bois et quelques cadrages en acier

**Aménagement des étages:**

- rez-de-chaussée: 1 grande salle polyvalente (dôme) avec accès aux salles de toilettes du bâtiment 1

Local du Club de l'Âge d'Or comprenant:  
une grande salle de réunion / rencontre avec une cuisine et accès aux salles de toilettes du local voisin

Local du Centre Flores pour la réadaptation physique et intellectuelle comprenant:

1 hall et réception  
1 passage central  
1 réfectoire avec petite chambre, salon, salle d'examen avec salle de toilette  
2 salles de toilettes ergonomiques au milieu du centre  
1 salle de conférence  
1 grand bureau pour le secrétariat / administration  
1 salle polyvalente pour les exercices physiques  
3 bureaux privés  
2 salles rangement / conciergerie

1 section protection civile comprenant:  
1 bureau général et 1 salle de toilettes privée  
1 bureau privé  
1 autre salle adjacente vacante avec 1 salle de toilette privée

Divers espaces pour ateliers et remisage divers

1 salle électrique (sous-station)

---

**DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE (12)****Plomberie :**

- rez-de-chaussée :
  - 4 éviers en acier inoxydable
  - 5 lavabos ordinaires
  - 3 cabinets d'aisance ordinaire
  - 2 cabinets d'aisance avec équipement pour personnes handicapées
  - 1 abreuvoir réfrigérée / mur
  - 1 cuve pour conciergerie
  - 2 réservoirs à eau chaude

Tous ces appareils de plomberie sont installés avec leurs accessoires nécessaires.

Le système est composé de tuyaux de chute, pourvus d'évents et reliés au système d'égout de la Ville et d'un double réseau pour l'eau chaude et l'eau froide.

**Chauffage :**

calorifères au mur pour les sections bureaux aménagés, Club de l'Âge d'Or, Centre Flores et protection civile

radiateurs à l'eau chaude pour la grande salle polyvalente (dôme)

aucun chauffage et/ou au minimum pour les entrepôts et ateliers

**Climatisation :**

système combiné avec ventilation pour le Club de l'Âge d'Or et le Centre Flores

pour le reste du bâtiment, la ventilation est exercée par l'ouverture de fenêtres et/ou par des rabatteurs d'air suspendus au plafond du dôme

**Électricité :**

- ampérage : 1 subdivision de  $\pm 300$  ampères
- voltage: 120 / 240 volts
- luminaires : incandescents et fluorescents
- transformateurs: 1 de 45 kVA

---

**DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE (13)****Sécurité et protection du bâtiment :**

- système d'alarme contre le vol: oui (en partie)
- relié à une centrale : oui
- système d'alarme contre le feu : oui (en partie)
- détecteur de chaleur : oui (en partie)
- détecteur de fumée : oui (en partie)
- plan d'évacuation: oui (en partie)
- identification des sorties de secours: oui
- éclairage de secours aux endroits stratégiques : oui
- cabinets de boyaux d'incendie : oui (1)
- extincteurs portatifs aux endroits stratégiques : oui
- gicleurs automatiques : non

---

# Évaluation

---

## MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

Afin d'estimer la valeur marchande du projet à l'étude, trois (3) techniques usuelles en évaluation immobilière sont disponibles, soit les techniques:

- 1- La technique de **parité**;
- 2- La technique du **revenu**;
- 3- La technique du **coût**.

### 1- La technique de parité

Cette technique consiste à estimer la valeur marchande à partir des ventes des propriétés comparables situées dans le voisinage. Étant donné l'absence de tels comparables, nous ne pouvons pas utiliser cette méthode.

### 2- La technique du revenu

La technique du revenu est un procédé qui consiste à capitaliser les revenus nets anticipés d'une propriété après analyse de l'état des revenus et dépenses de la propriété.

Notre enquête auprès de la municipalité nous indique des revenus annuels, à l'exception de l'Hôtel de Ville, de l'ordre d'une moyenne d'environ ±18 000,00\$ pour les trois dernières années et des dépenses d'opération pour le Centre Culturel de l'ordre de ±275 000,00\$ ce qui démontre un déficit d'opération et une capitalisation négative.

En conséquence, nous sommes d'opinion que cette technique de revenu est inapplicable.



### 3- La technique du coût

Dans la méthode du coût, la propriété est considérée comme une entité physique, composée de deux éléments qui doivent être évalués séparément, soit:

- le terrain d'une part et
- le bâtiment d'autre part.

#### A- Terrain:

Le terrain est évalué comme s'il était vacant à son utilisation optimale.

#### B- Bâtiment:

Pour estimer la valeur du bâtiment, nous estimons sa valeur de remplacement et nous soustrayons toutes les formes de dépréciations physiques et fonctionnels. La valeur totale de ces deux (2) éléments nous indique la valeur marchande par cette technique.

#### Conclusion:

En résumé, une seule technique est applicable dans ce dossier à savoir **la technique du coût**.

---

## VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ

### MÉTHODE DU COÛT

Cette méthode consiste à estimer la valeur d'un immeuble en ajoutant à la valeur marchande du terrain celle du bâtiment déprécié et des améliorations au sol.

#### A) Valeur du terrain:

Afin d'estimer la valeur du terrain nous avons recueilli au Bureau de la Publicité des Droits un certain nombre de transactions immobilières afin d'estimer par comparaison la valeur marchande du terrain en tenant compte aussi de la réglementation d'urbanisme qui régie l'usage de terrain sujet et des normes qui s'y rattachent et autres facteurs pouvant influencer la valeur du terrain.

Un total de neuf (9) transactions immobilières ont retenu notre attention pour fins d'analyse entre les années 2008 à 2011. Ces transactions ou ventes apparaissent au tableau comparatif des ventes ainsi qu'au plan des ventes en annexe au présent rapport.

#### ► Analyse des transactions ou ventes de terrains

##### Transaction No. 1 (zonage Co-1)

Transaction effectuée en octobre 2011. Cette propriété est adjacente à la propriété sujet et constitue une indication valable à titre de comparaison avec la propriété sujet, puisqu'elle bénéficie d'un zonage identique (Co-1). Cette propriété commerciale étant connue sans la raison sociale "Auberge le Relais du Baron" situé au 410, rue du Baron-Louis-Empain. Le terrain d'une superficie de 71 055,35 pieds carrés constitue un emplacement de premier choix compte tenu qu'il possède environ ±335,00 pieds carrés de façade sur le lac Masson. Suivant les informations recueillies, les opérations économiques étaient terminées et le bâtiment original en bois rond sera démoli. Les taux unitaires conséquents nous indiquent:

- 7,75\$ / pied carré
- ±1 630,00\$ / pied linéaire en front sur le lac Masson

**VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ** (2)**Transactions No. 2,6,7 et 8 (Zonage Ra-6)**

Ces transactions concernent des emplacements résidentiels en front de la rue du Baron-Louis-Empain, dans le voisinage immédiat de la propriété sujet et ces derniers bénéficient d'un droit d'accès au Lac Masson et d'un droit d'amarrer une embarcation; ce qui certes constitue un avantage intéressant. Certains des emplacements sont déjà construits.

Voici un résumé de ces transactions ou ventes:

<b>Vente No.</b>	<b>Date</b>	<b>Prix de vente</b>	<b>Superficie (pi.ca.)</b>	<b>Taux Unitaire (pi.ca.)</b>
2	02-2011	40 000,00\$	35 452,00	1,12\$
6	06-2009	60 000,00\$	54 524,50	1,10\$
7	10-2008	45 000,00\$	31 240,00	1,44\$
8	02-2008	55 000,00\$	37 732,78	1,45\$
<b>Moyenne</b>		<b>200 00,00\$</b>	<b>158 949,28</b>	<b>1,26\$</b>

Ces emplacements résidentiels bénéficient également d'une vue appréciable sur le lac Masson et peuvent être raccordés à l'aqueduc de la municipalité.

**Transactions No. 3 (zonage Ca-1)**

Cette transaction effectuée en septembre 2010, concerne un très petit emplacement commercial sur le chemin Sainte-Marguerite, adjacent au cimetière. L'ancien bâtiment a été démoli. Taux unitaire conséquent est de 3,00\$ le pied carré.

---

**VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ** (3)**Transactions No. 4 (zonage Ra-7)**

Cette transaction effectuée en août 2010 concerne un très bel emplacement résidentiel en front sur le lac Masson. D'une superficie de 22 982,0 pieds carrés, ce terrain s'est transigé à raison de 7,60\$ le pied carré. Le frontage du terrain sur le lac Masson totalise environ ±180 pieds linéaires, soit un taux conséquent de ±970,00\$ le pied linéaire. Les services d'égouts et aqueduc sont disponibles sur la rue Des Trembles.

**Transaction No. 5 (zonage Ca-1)**

Cette transaction s'est effectuée en novembre 2009 et le terrain d'une superficie de 54 302,0 pieds carrés possède un frontage de ±371,0 pieds linéaires sur le chemin Sainte-Marguerite tandis que le reste du terrain est borné par le chemin du lac Piché. Le montant de la transaction indique un prix payé de 45 000,00\$, soit un taux conséquent de 0,82\$ le pied carré incluant un bâtiment sans grande valeur. À notre avis, cette transaction, compte tenu de sa situation, ne nous semble pas réaliste quant au prix payé pour cette propriété.

**Transaction No. 9 (zonage Rb-4)**

Transaction effectuée en février 2008 au taux unitaire de 1,70\$ le pied carré pour un très grand terrain d'une superficie de 821 779,38 pieds carrés.

La partie est du terrain consiste en une longue bande riveraine en front sur le lac Masson tandis que la partie ouest du terrain est en partie surélevée avec vue sur le lac Masson. On y retrouve un bâtiment institutionnel imposant, lequel était inoccupé au moment de notre visite des lieux .

---

**VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ** (4)**Transaction No. 9 (zonage Rb-4) (suite)**

Ce bâtiment mieux connu sous la raison sociale "Manoir de la Pointe Bleue" abritait des services de santé et services sociaux, propriété du Gouvernement du Québec, maintenant déménagé à Sainte-Adèle. Le bâtiment devra être démoli par l'acquéreur à ses frais, suivant les conditions énumérées à l'acte de vente. Selon nos informations la démolition d'un tel bâtiment (4 étages en béton) représente environ  $\pm 400\,000,00\$$ , ce qui donnerait à titre indicatif un taux unitaire ajusté de  $\pm 2,19\$$  le pied carré.

**Conclusion:**

Compte tenu de l'ensemble du terrain à évaluer, lequel représente un site exceptionnel à cause de ses dimensions et son accès direct au Lac Masson, nous avons divisé ce dernier en deux parcelles distinctes qui sont les suivantes:

**Parcelle 1:**

Soit la partie du terrain considéré comme étant la partie en front sur le Lac Masson ayant  $\pm 200,00$  pieds linéaires par une profondeur de  $\pm 150,00$  pieds linéaires soit une superficie arrondie à  $\pm 30\,000,0$  pieds carrés.

**Parcelle 2:**

Soit la partie résiduelle du terrain représentant  $178\,045,0$  pieds carrés donnant sur la rue du Baron-Louis-Empain et la rue des Trembles. Ainsi, à la lumière des remarques apportées aux transactions retenues et analysées, nous établirons pour chacune des parcelles 1 et 2 retenues les valeurs suivantes:

VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ (5)► Valeur - Parcelle 1 en front sur le Lac Masson

Les transactions 1 et 4 sont les plus représentatives de la valeur du terrain en bordure du Lac Masson. Voici un résumé de ces dernières:

Vente No.	Date	Prix Vente	Superficie pi.ca.	Taux pi.ca.	Taux pi.li.	Zonage
1	10-2011	550 000,00\$	71 055,35	7,74\$	1 637,00\$	Co-1
2	08-2010	174 600,00\$	22 982,00	7,59\$	970,00\$	Ra-7

La transaction numéro 4 concerne un terrain résidentiel avec façade sur le Lac Masson tandis que le terrain transigé dans la vente numéro 1 est adjacent à la propriété sujet, à l'intérieur d'une zone similaire permettant les mêmes usages correspondant à la réglementation permise en zone Co-1. Compte tenu de ce qui précède, nous sommes d'opinion que la parcelle 1 représente la partie du terrain sous étude comme étant la partie en front sur le Lac Masson que nous avons établi à 30 000,0 pied carrés.

Considérant que cette parcelle possède un frontage sur le Lac Masson moindre que la transaction numéro 1, soit ( $\pm 200$  pieds linéaires v/s  $\pm 335$  pieds linéaires). Nous sommes d'opinion d'estimer cette **parcelle 1** en date du 1<sup>er</sup> mai 2012 à un montant de **10,00\$ le pied carré** soit l'équivalent d'environ  $\pm 1500,0$  le pied linéaire.

D'où le calcul suivant:

$$30\ 000,00 \text{ pieds carrés} \quad \times \quad 10,00\$ / \text{pied carré} \quad = \quad 300\ 000,00\$$$

VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ (6)▶ Valeur - Parcelle 2 (partie résiduelle du terrain)

Les transactions 2, 6, 7 et 8 concernent des terrains à vocation résidentielle (Ra-6) avec vue seulement sur le Lac Masson et droit d'accès à ce dernier. Le service d'aqueduc est disponible. La valeur de ces terrains aurait tendance, en mai 2012, à se situer entre 1,25\$ et 1,50\$ le pied carré.

La transaction numéro 3 concerne un petit terrain commercial sur le chemin Sainte-Marguerite, lequel a été transigé en septembre 2010 à raison de 3,00\$ le pied carré.

Considérant l'indication apportée par les ventes 2, 6, 7, 8 et 3; compte tenu de la superficie de la parcelle 2 estimée à 178 045,0 pieds carrés; compte tenu de l'accès de cette dernière, débouchant sur deux rues dont 417 pieds sur la rue du Baron-Louis-Empain et ±318 pieds sur la rue des Trembles; compte tenu de la réglementation de zonage existante; nous sommes d'opinion d'estimer cette parcelle du terrain sur laquelle tous les services municipaux sont disponibles à 2,75\$ le pied carré en date du 1<sup>er</sup> mai 2012.

D'où le calcul suivant:

$$178\,045,0 \text{ pieds carrés} \quad \times \quad 2,75\$ / \text{ pied carré} \quad = \quad 489\,623,00\$$$

Soit en résumé:

▶ Parcelle 1 (frontage sur le Lac Masson).....	300 000,00\$
▶ Parcelle 2 (partie résiduelle) .....	<u>489 623,00\$</u>
▶ Total .....	789 620,00\$
▶ Valeur totale du terrain (arrondie à) .....	800 000,00\$

Ainsi, nous sommes d'opinion que la valeur marchande la plus probable du terrain sous étude, en date du 1<sup>er</sup> mai 2012 est de..... **800 000,00\$.**

---

**VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ** (7)**B) Valeur du bâtiment:**Coût de remplacement (segregated costs-Marshall)

- Bâtiment 1 (3 étages)	=	4 461 104,00\$
- Bâtiment 2 (1 étage)	=	<u>1 333 599,00\$</u>
Total	=	5 794 703,00\$
Arrondi à	=	5 800,000,00\$

Dépréciation:

En se référant au système Marshall, nous devons établir la vie économique probable et apprécier l'âge effectif.

Dans le dossier à l'étude, nous considérons la vie économique comme étant 55 ans et l'âge effectif comme étant 75 ans.

Les grilles de dépréciation Marshall considère la progression des détériorations physiques et fonctionnels normales, basées sur l'âge et la condition qui indiquerait une dépréciation de 80%.

En plus de cette dépréciation de base, nous considérons d'autres dépréciations additionnels tel qu'énoncé dans divers rapports qui ont été apportés à notre connaissance concernant certains travaux nécessaires à court terme afin de corriger différentes déficiences dues à un entretien différé et autres éléments non fonctionnels ainsi énumérés:

- Revêtement extérieur
- Fenestration
- Toiture
- Infiltration d'eau
- Mise au normes du bâtiment
- Réparations à la structure
- Réparations (mécanique du bâtiment)



**VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ** (8)

Les coûts estimés relatifs à ces réparations et mise au normes représentent un montant de ± 3 000 000,00\$.

▶ Valeur dépréciée du bâtiment:

• Coût de remplacement.....	5 800 000,00\$
• Dépréciation (en se basant sur la Table de dépréciation Marshall)	
- Vie économique:	55 ans
- Âge effectif:	75 ans
- Dépréciation (voir table en annexe) =	80%
Dépréciation physique et fonctionnel = 80% x 5 800 000,00\$ .....	<u>4 640 000,00\$</u>
• Valeur dépréciée du bâtiment .....	1 160 000,00\$

Dépréciation additionnelle:

Tel que mentionné précédemment, le bâtiment nécessite un investissement important estimé selon les rapports d'experts consultés de l'ordre de ± 3 000 000,00\$ pour les réparations et la mise aux normes de ce dernier.

Nous sommes d'opinion que le bâtiment dans son état actuel n'apporte aucune valeur contributive à la propriété.

**Sommaire de la valeur marchande selon la technique du coût:**

▶ Valeur du terrain .....	800 000,00\$
▶ Valeur de la bâtisse (valeur non contributive) .....	0,00\$
▶ Total de la valeur de la propriété selon la technique du coût .....	<b>800 000,00\$</b>

---

## CONCLUSION SUR LA VALEUR MARCHANDE ET RECOMMANDATIONS

Dans l'analyse des méthodes d'évaluation disponibles à l'évaluateur, nous avons conclu que la technique du coût est la seule méthode que nous pouvons retenir pour estimer la valeur marchande de la propriété à l'étude.

Nos conclusions, par la technique du coût, indiquent la valeur marchande répartie de la façon suivant:

▶ Terrain:	800 000,00\$
▶ Bâtiment:	<u>          nul</u>
▶ Total:	<b>800 000,00\$</b>

La valeur nulle pour le bâtiment est le reflet d'un bâtiment de 75 ans affecté physiquement et fonctionnellement d'une dépréciation que nous avons estimée à 100% en mai 2012.

Dans notre étude, de l'utilisation optimale, nous avons conclu qu'une utilisation commerciale-hébergement nous apparaissait comme l'utilisation la plus profitable à projeter sur ce terrain.

La valeur nulle du bâtiment nous démontre que pour prolonger la vie économique de ce bâtiment dans son état actuel, il faudrait que des sommes très importantes pour la "mise aux normes" et pour autres améliorations devraient être déboursées.

Dans ce contexte, nous sommes d'opinion que le bâtiment devrait être démoli presque entièrement pour laisser la place à un complexe commercial-hébergement qui représenterait l'utilisation optimale et la plus probable de ce terrain de choix avec frontage sur le Lac Masson.

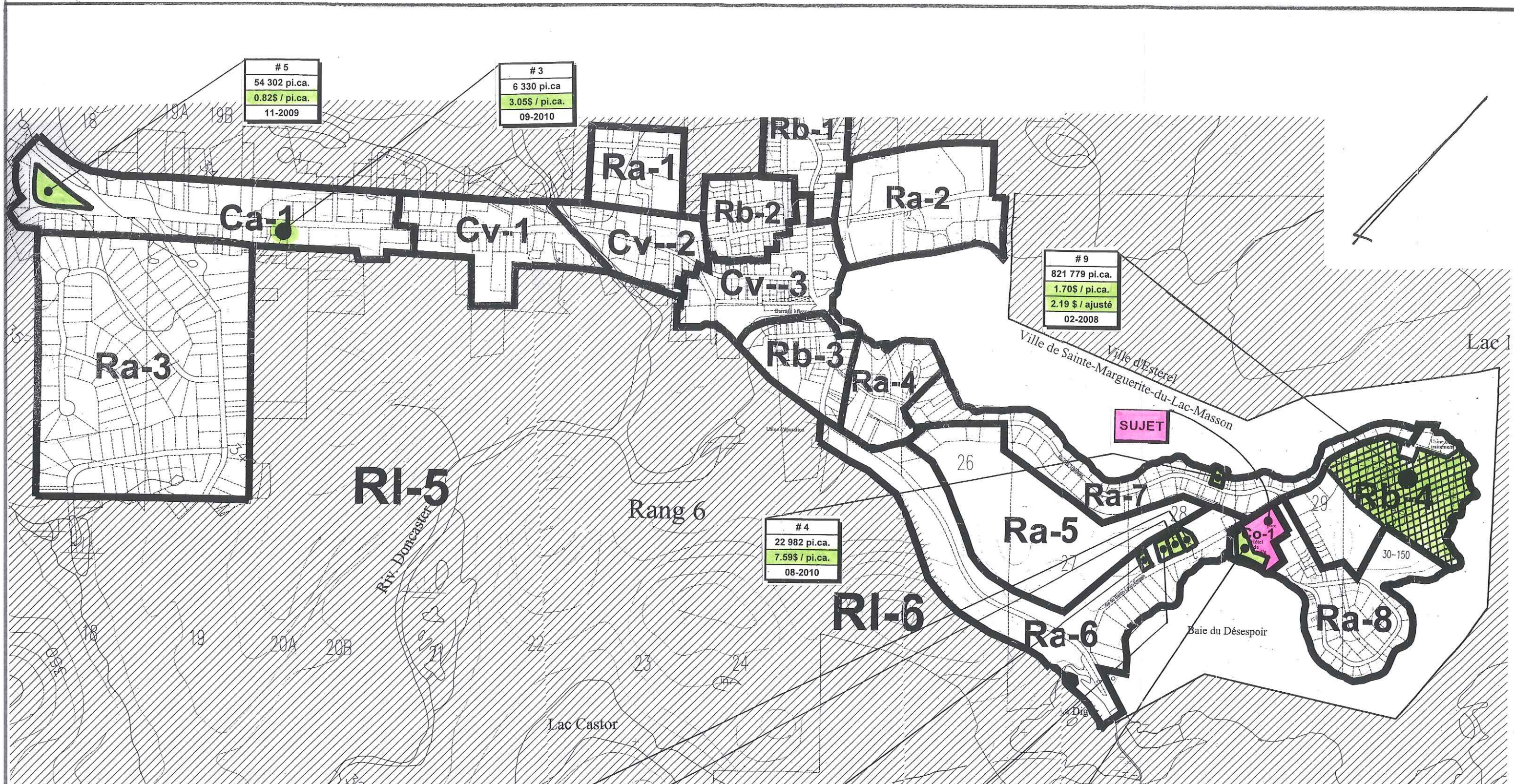
---

# Annexes

**TABLEAU COMPARATIF DES VENTES**

N° dossier: 12-22396

No	Date N° enregistrement	Localisation	Parties	Cadastre		Prix de vente	Taux unitaire ajusté (pi.ca.)	Remarques Zonage
				Lot(s) no	Superficie (pi.ca.)			
1	10-2011	rue Du Baron-Louis-Empain	3192938 Canada Inc. (Longueuil) à H.B.O. Construction Inc. (Montréal)	28-101 29-187	71 055,35	550 000,00 \$	7,74 \$	voisin du sujet bâtiesse à être démolie front./Lac Masson CO1
	18 543 985							
2	02-2011	rue Du Baron-Louis-Empain	Développement domaine d'estérel Inc. (Estérel) à Catherine Maisonneuve (Saint-Jérôme)	P-28	35 452,00	40 000,00 \$	1,12 \$	Accès au Lac Masson RA-6
	17 908 897							
3	09-2010	chemin Sainte-Marguerite	Paul Mallette Yannick Mallette à Yuan Goyette Yuan Jr. Goyette (Sainte-Marguerite)	P-20-A	6 330,20	19 000,00 \$	3,00 \$	CA-1
	17 544 332							
4	08-2010	rue Des Trembles	9047-1913 Québec Inc. (Kirkland) à 4422279 Québec Inc. (Montréal)	28-115 P-93	22 982,00	174 600,00 \$	7,60 \$	Fron./Lac Masson RA-7
	17 477 901							
5	11-2009	Chemin Sainte-Marguerite rue Lac Piché	François Morin (Saint-Marguerite) à Gestion Anjomar Inc. (Sainte-Adèle)	P-18	54 302,80	45 000,00 \$	0,82 \$	(Bâtiment abandonné) CA-1
	16 763 566							
6	06-2009	rue Du Baron-Louis-Empain	Développement domaine d'estérel Inc. (Montréal) à Roger Deschênes Jacqueline Lemaire (Saint-Lazare)	P-28 (28-137)	54 524,50	60 000,00 \$	1,10 \$	Accès au Lac Masson RA-6
	16 317 822							
7	10-2008	rue Du Baron-Louis-Empain	Développement domaine d'estérel Inc. (Montréal) à Pierre Olivier Du Moulin Sandra Despnés	P-28 (28-134)	31 240,00	45 000,00 \$	1,44 \$	Accès au Lac Masson RA-6
	15 683 801							
8	02-2008	rue Du Baron-Louis-Empain	Développement domaine d'estérel Inc. (Montréal) à Benoir Menard Hélène Cholette	P-27 P-28	37 732,78	55 000,00 \$	1,45 \$	Accès au Lac Masson RA-6
	14 956 047							
9	02-2008	rue Du Baron-Louis-Empain	Ville de Sainte-Marguerite-Du-Lac-Masson à Patrick Varin et al.	P-30-146 et al.	821 779,35	1 405 000,00 \$	1,70 \$ ± 2,19 ajusté	Partie en front sur le Lac Masson Bâtiment à demolir
	15 002 050							



# 5  
54 302 pi.ca.  
0.82\$ / pi.ca.  
11-2009

# 3  
6 330 pi.ca.  
3.05\$ / pi.ca.  
09-2010

# 9  
821 779 pi.ca.  
1.70\$ / pi.ca.  
2.19 \$ / ajusté  
02-2008

# 4  
22 982 pi.ca.  
7.59\$ / pi.ca.  
08-2010

# 7  
31 240 pi.ca.  
1.44\$ / pi.ca.  
10-2008

# 2  
35 452 pi.ca.  
1.12\$ / pi.ca.  
02-2011

# 8  
37 732 pi.ca.  
1.45\$ / pi.ca.  
02-2008

# 6  
54 524 pi.ca.  
1.10\$ / pi.ca.  
06-2009

# 1  
71 055 pi.ca.  
7.74\$ / pi.ca.  
10-2011

**PLAN DES VENTES DE TERRAINS VACANTS**  
 Étude pour : Ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson.

**LÉGENDE**

#	# vente.
pi.ca.	superficie transigée.
\$	taux unitaire.
mm-aaaa	date de vente.

DATE : mai 2012      DOSSIER : 12-22396  
 Plan préparé par : Thérien, Dansereau, Courcelles et Associés, inc.

