PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-PHILIPPE

RÈGLEMENT NUMÉRO 432

Règlement décrétant une dépense et un emprunt de 2 535 000 $ pour l'exécution des travaux d'aménagement du parc linéaire sur la route Édouard-VII, entre la rue Paul-Chartrand et le chemin Sanguinet, l'acquisition des immeubles nécessaires ainsi que le paiement d'honoraires professionnels s'y rapportant

Proposé par :	Monsieur le conseiller Justin Gagné
Résolu :	à l'unanimité
Avis de motion :	14 avril 2020
Adoption du projet de règlement :	14 avril 2020
Adoption du règlement :	12 mai 2020
Entrée en vigueur :	

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de la Ville de Saint-Philippe d'autoriser les travaux prévus au présent règlement;

CONSIDÉRANT QUE le coût de ces travaux s'élève à 2 535 000 $;

CONSIDÉRANT QUE la Ville n'a pas en mains les fonds nécessaires pour acquitter cette somme et qu'il y a lieu de faire un emprunt pour se les procurer;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 14 avril 2020;

CONSIDÉRANT QU'un projet de règlement a également été présenté lors de cette séance;

CONSIDÉRANT QUE l'objet du règlement et sa portée ont été mentionnés;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT;

ARTICLE 1

Le conseil est autorisé à procéder à des travaux d'aménagement du parc linéaire sur la route Édouard-VII, entre la rue Paul-Chartrand et le chemin Sanguinet, à l'acquisition des immeubles nécessaires ainsi qu'au paiement d'honoraires professionnels se rapportant à ces acquisitions et travaux, le tout tel que détaillé à l'estimation des coûts préparée le 9 avril 2020, laquelle inclut les taxes et les imprévus. Ce document est joint au présent règlement comme annexe I pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 2

Le conseil est autorisé à dépenser une somme de DEUX MILLIONS CINQ CENT TRENTE-CINQ MILLE DOLLARS (2 535 000 $), pour les fins du présent règlement.

ARTICLE 3

Aux fins d'acquitter les dépenses prévues par le présent règlement, le conseil est autorisé à emprunter une somme de DEUX MILLIONS CINQ CENT TRENTE-CINQ MILLE DOLLARS (2 535 000 $), sur une période de vingt (20) ans.

ARTICLE 4

Pour pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt, il est par le présent règlement imposé et il doit être prélevé, annuellement, durant le terme de l'emprunt, sur tous les immeubles imposables situés sur le territoire de la Ville, une taxe spéciale à un taux suffisant d'après leur valeur telle qu'elle apparaît au rôle d'évaluation en vigueur chaque année.

ARTICLE 5

S'il advient que le montant d'une affectation autorisée par le présent règlement est plus élevé que le montant effectivement dépensé en rapport avec cette affectation, le conseil est autorisé à faire emploi de cet excédent pour payer toute autre dépense décrétée par le présent règlement et pour laquelle l'affectation s'avérerait insuffisante.

ARTICLE 6

Le conseil affecte à la réduction de l'emprunt décrété par le présent règlement toute contribution ou subvention pouvant lui être versée pour le paiement d'une partie ou de la totalité de la dépense décrétée par le présent règlement.

Le conseil affecte également, au paiement d'une partie ou de la totalité du service de dette, toute subvention payable sur plusieurs années. Le terme de remboursement de l'emprunt correspondant au montant de la subvention sera ajusté automatiquement à la période fixée pour le versement de la subvention.

ARTICLE 7

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(S) Johanne Beaulac | *(S) Manon Thériault*

Johanne Beaulac
Mairesse

Manon Thériault
Greffière

ANNEXE I

ESTIMATION DES COÛTS

ARTICLE	DESCRIPTION	MONTANT
1.	**Travaux d'aménagement du parc linéaire**	
	a) Organisation de chantier, préparation du site et démolition	174 500,00 $
	b) Réseau pluvial	76 295,00 $
	c) Travaux de voirie	183 680,00 $
	d) Aménagement paysager et travaux divers	63 900,00 $
	e) Structure	688 815,00 $
	f) Éclairage de sentier	183 500,00 $
	g) Mesures compensatoires	25 000,00 $
	Sous-total item 1 :	**1 395 690,00 $**
2.	**Acquisition de terrains**	
	a) Acquisition de terrains (incluant indemnités)	600 000,00 $
	Sous-total item 2 :	**600 000,00 $**
3.	**Honoraires professionnels**	
	a) Ingénierie, gérance et architecture	30 000,00 $
	b) Arpenteur, laboratoire, notaire, avocats et autres	60 000,00 $
	Sous-total item 3 :	**90 000,00 $**
	Sous-total (items 1, 2 et 3) :	**2 085 690,00 $**
4.	**Contingences sur items 1 et 3 (10%)**	**148 569,00 $**
	Sous-total (items 1 à 4) :	**2 234 259,00 $**
5.	**Taxes nettes (4,9875%)**	**111 434,00 $**
	Sous-total (items 1 à 5) :	**2 345 693,00 $**
6.	**Frais de financement et d'émission (8%)**	**187 655,00$**
	Sous-total (items 1 à 6) :	**2 533 348,00$**
	Grand total (remboursement sur un terme de 20 ans) :	
	Total arrondi :	**2 535 000,00$**

Signé le 9 avril 2020 :

(S) Nicole Thibodeau
Nicole Thibodeau
Directrice du service des finances et de la trésorerie

ANNEXE I

RÉSUMÉ DE L'ESTIMATION PRÉLIMINAIRE

VILLE DE SAINT-PHILIPPE

PROLONGATION DE LA PISTE CYCLABLE ROUTE ÉDOUARD VII

N/Dossier : G10785-07

DATE: Le 16 janvier 2020

		COÛTS ESTIMÉS	
1.0	ORGANISATION DE CHANTIER, PRÉPARATION DU SITE ET DÉMOLITION	174 500.00 $	
2.0	RÉSEAU PLUVIAL	76 295.00 $	
3.0	TRAVAUX DE VOIRIE	183 680.00 $	
4.0	AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET TRAVAUX DIVERS	63 900.00 $	
5.0	STRUCTURE	688 815.00 $	
6.0	ÉCLAIRAGE DE SENTIER	183 500.00 $	
		Grand sous-total	**1 370 690.00 $**
		Imprévus 10 %	137 069.00 $
		Total	**1 507 759.00 $**
		T.P.S. 5 %	75 387.95 $
		T.V.Q. 9,975 %	150 398.96 $
		GRAND TOTAL DE L'ESTIMATION PRÉLIMINAIRE	**1 733 545.91 $**

GBi

Approuvé par:

Richard Marchand ing. M. Ing.
Ponts et Ouvrages d'art
/hp

13200, BOULEVARD MÉTROPOLITAIN, MONTRÉAL (QUÉBEC) H1A 5K8
TÉLÉPHONE • 514 384-4222 COURRIEL • info@gbi.ca

N/Dossier: G10785-07
Page | 1

ANNEXE I

ESTIMATION PRÉLIMINAIRE

VILLE DE SAINT-PHILIPPE

PROLONGATION DE LA PISTE CYCLABLE ROUTE ÉDOUARD VII

N/Dossier : G10785-07

DATE: Le 16 janvier 2020

Art.	Description	Qté	Unité de mesure	Prix unitaire	Prix global
1.0	**ORGANISATION DE CHANTIER, PRÉPARATION DU SITE ET DÉMOLITION**				
1.1	Mobilisation, roulotte, toilette de chantier et démobilisation		global		75 000.00 $
1.2	Signalisation de chantier, maintien de la circulation et chemin de détour		global		8 000.00 $
1.3	Démolition des aménagements civils, bordures, pavage existant, section de ponceaux, section de clôture, etc.		global		14 500.00 $
1.4	Excavation, transport et disposition des matériels granulaires du site		global		35 000.00 $
1.5	Élagage des arbres existants et leur protection		global		2 500.00 $
1.6	Déboisement et défrichage		global		8 000.00 $
1.7	Mesure de protection environnementale et protection des berges		global		30 000.00 $
1.8	Déplacement des boîtes postales, incluant la mise en œuvre d'un plateau de pierres MG 20		global		1 500.00 $
			Total article 1.0		**174 500.00 $**
2.0	**RÉSEAU PLUVIAL**				
2.1	Profilage de fossé à largeur et profondeur variables selon les plans de génie civil	220	m.lin.	80.00 $	17 600.00 $
2.2	Ponceau en PEHD de 300mm	6	m.lin.	220.00 $	1 320.00 $
2.3	Ponceau en BA de 450mm incluant extrémités biseautées de part et d'autre de la conduite	20	m.lin.	480.00 $	9 600.00 $
2.4	Section de ponceau en BA de 600mm pour l'ajustement des ponceaux existants	10	m.lin.	540.00 $	5 400.00 $
2.5	Nettoyage des ponceaux existants	125	m.lin.	35.00 $	4 375.00 $
2.6	Perré de protection avec pierre de 100 à 200mm incluant la membrane géotextile	100	m.ca.	60.00 $	6 000.00 $
2.7	Caniveau préfabriqué selon les dimensions indiquées aux plans	2	unité	16 000.00 $	32 000.00 $
			Total article 2.0		**76 295.00 $**

ANNEXE I

Art.	Description	Qté	Unité de mesure	Prix unitaire	Prix global
3.0	**TRAVAUX DE VOIRIE**				
3.1	Nivellement et mise en forme de l'infrastructure sous la fondation granulaire (Matériel d'excavation et sa disposition inclus à l'article 1.4)	1050	m.ca.	5.25 $	55 000.00 $
3.2	Mise en place d'une membrane géotexilte Type II (BNQ 101), tel que Géoroute Géo 9	1050	m.ca.	2.25 $	2 362.50 $
3.3	Fondation MG 20 sur 400mm d'épaisseur	1050	m.ca.	45.00 $	47 250.00 $
3.4	Nivellement et mise en forme avant le pavage et la criblure de pierres	1050	m.ca.	2.25 $	2 362.50 $
3.5	Pavage couche unique, béton bitumineux EB-10C (PG 58S-28) sur 60mm d'épaisseur aux endroits indiqués aux plans	600	m.ca.	55.00 $	33 000.00 $
3.6	Criblure de pierres sur une épaisseur de 60mm aux endroits indiqués aux plans	360	m.ca.	23.00 $	8 280.00 $
3.7	Bordures de béton	40	m.lin.	110.00 $	4 400.00 $
3.8	Béton bitumineux EB-14 (58S-28) sur 70mm incluant une fondation de 300mm de MG20 pour la réfection des rues secondaires, le raccordement ou les transitions avec la chaussée existante	200	m.ca.	80.00 $	16 000.00 $
3.9	Trait de scie et raccord au béton bitumineux existant	75	m.lin.	75.00 $	5 625.00 $
3.10	Zone de transition entre les surfaces de béton bitumineux et la criblure de pierre	2	un.	450.00 $	900.00 $
3.11	Marquage de la chaussée		global		8 500.00 $
			Total article 3.0		**183 680.00 $**
4.0	**AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET TRAVAUX DIVERS**				
4.1	Réfection du gazon et plantation	1	global	17 000.00 $	17 000.00 $
4.2	Signalisation	1	global	4 000.00 $	4 000.00 $
4.3	Muret de bloc de béton	30	m.lin.	160.00 $	4 800.00 $
4.4	Glissière de sécurité	90	m.lin.	175.00 $	15 750.00 $
4.5	Clôture ornementale telle que spécifiée au plan	75	m.lin.	240.00 $	18 000.00 $
4.6	Clôture à maille de chaîne de 1,8m avec latte de couleur noire	30	m.lin.	145.00 $	4 350.00 $
			Total article 4.0		**63 900.00 $**

GBi

Le 10 janvier 2020
N/Dossier : G10785-07
Page | 3

ANNEXE I

Art.	Description	Qté	Unité de mesure	Prix unitaire	Prix global
5.0	**STRUCTURE**				
	Terrassement				
5.1	Excavation 1re classe	1	globale	4 050.00 $	4 050.00 $
5.2	Excavation 2e classe pour ouvrages d'art (incluant remplissage)	1	globale	40 635.00 $	40 635.00 $
5.3	Soutènement temporaire et pompage	1	globale	2 000.00 $	2 000.00 $
5.4	Empierrement 200-300mm	1	globale	7 000.00 $	7 000.00 $
	Unités de fondation				
5.5	Culées et piles	1	globale	266 110.00 $	266 110.00 $
	Tablier				
5.6	Ouvrages en acier	1	globale	239 020.00 $	239 020.00 $
5.7	Appareil d'appui	16	un.	300.00 $	4 800.00 $
5.8	Platelage en bois	71	m.cube	1 200.00 $	85 200.00 $
5.9	Grade -corps en acier	160	mètre	250.00 $	40 000.00 $
			Total article 5.0		**688 815.00 $**
6.0	**ÉCLAIRAGE DE SENTIER**				
6.1	Excavation et remblayage de tranchée	450	m.lin.	85.00 $	38 250.00 $
6.2	Boite de jonction	1	un.	600.00 $	600.00 $
6.3	Base de béton pour lampadaires	8	un.	1 900.00 $	15 200.00 $
6.4	Traverse de rue PEHD 200mm de diamètre par excavation	10	m.lin.	200.00 $	2 000.00 $
6.5	Entrée électrique	1	globale	17 000.00 $	17 000.00 $
6.6	Fût rond de 3m couleur noire incluant toutes les accessoires pour Trika mural	8	un.	2 500.00 $	20 000.00 $
6.7	Luminaire type lumenfacade de couleur "smooth white" 3000 K	40	un.	1 500.00 $	60 000.00 $
6.8	Luminaire type Mural Tricka couleur noire 3000 K	8	un.	1 500.00 $	12 000.00 $
6.9	Câbles standards LOGIC NOIR 5 M POUR Luminaire Lumenfacade	40	un.	240.00 $	9 600.00 $
6.10	Câbles TECK 90 - 3 conducteurs No 8 AWG avec neutre isolé en vert	250	m.lin.	13.00 $	3 250.00 $
6.11	Câbles TECK 90 -3 conducteurs No 12 AWG avec neutre isolé en vert	450	m.lin.	8.00 $	3 600.00 $
6.12	Vérifications électrotechniques	1	globale	2 000.00 $	2 000.00 $
			Total article 6.0		**183 500.00 $**

ANNEXE I

Tableau des acquisitions
Parc linéaire Édouard-VII

LOT(S) DU CADASTRE DU QUÉBEC	SUPERFICIE REQUISE	VALEUR SELON OPINION D'ÉVALUATEUR (1)
2 713 663	1 242,60 m²	160 512$
6 225 125 (partie)	14,1 m²	500$
6 002 038 (partie) 6 002 039 (partie) 6 002 040 (partie)	339,2 m²	500$
2 713 659 2 713 662	494,60 m² 970 m²	350 000$
2 713 666 (partie) 2 713 668 (partie)	257,1 m²	2 795$
2 713 669 (partie)	219,4 m²	4 723$
6 002 045 (partie) 6 225 121 (partie)	64 m² 9,2 m²	500$
INDEMNITÉS (pour remplacement d'équipements, d'aménagements paysagers, etc.)		80 470$
TOTAL		**600 000$**

(1) LES OPINIONS DE L'ÉVALUATEUR SONT ANNEXÉES AU PRÉSENT TABLEAU

ANNEXE I

Racicot et Associés
ÉVALUATEURS AGRÉÉS • CONSEILLERS EN BIENS IMMOBILIERS

Varennes, le 17 décembre 2019

Ville de Saint-Philippe de La Prairie
Madame Manon Thériault
175 Chemin Sanguinet, bureau 201
Saint-Philippe de La Prairie, Québec, J0L 2K0

N/Dossier : 19-1343-6 et 19-1343-7
Propriété : Opinion préliminaire concernant la future acquisition d'un lot et d'une partie de lot

Objet : Opinion préliminaire

Madame,

À la suite du mandat qui nous a été confié, nous avons le plaisir de vous soumettre, par la présente, nos observations afin d'émettre une opinion préliminaire à un rapport d'évaluation

Le but de l'acquisition du lot 2 713 666 et d'une partie du lot 2 713 668, est d'y aménager une piste cyclable pour rejoindre celle en bordure du chemin Sanguinet et en bordure de la Route Édouard-VII à Saint-Philippe.

En fonction des données disponibles et des documents fournis, la superficie du lot 2 713 666 et la superficie de la partie du lot 2 716 668, cadastre du Québec totalisent 257,1 mètres carrés soit 2 767,5 pieds carrés

Le terrain de la propriété de Monsieur Guy Godin a une superficie de 8 616,80 mètres carrés soit 92 753,5 pieds carrés. La superficie de terrain à acquérir de 2 767,50 pieds carrés représente donc 2,98 % de la superficie totale du terrain (2 767,50 / 92 753,50).

Ceci dit, en fonction d'un terrain d'une telle superficie, localisé au cœur de la Ville de Saint-Philippe, ce terrain se transigerait entre 325 000 $ et 375 000 $ soit entre 3,50 $ et 4,04 $ le pied carré.

2060 Marie-Victorin, suite 200, Varennes (Québec) J3X 1R3
Tél. : (450) 652-4375 / Ligne sans frais : 1-866-976-4375
Fax : (450) 652-7743 / Courriel : info@racicot-ass.qc.ca

En fonction que la portion de terrain convoité est localisée dans les marges avants et latérales du terrain et que compte tenu qu'il est impossible d'utiliser cette superficie de terrain pour autre chose que de l'aménagement paysager, nous sommes d'avis qu'un montant de l'ordre de 10% à 25 % est représentatif pour cette superficie de terrain.

Scénario en considérant 3,50$/pi car. pour la valeur de terrain

Superficie de terrain	Taux unitaire	Dédommagement	Valeur marchande
2,767.50 pi²	3.50 $/pi²	10%	$968.63
2,767.50 pi²	3.50 $/pi²	25%	$2,421.56
		Fourchette de valeur	$968.63 $2,421.56

Scénario en considérant 4,04$/pi car. pour la valeur de terrain

Superficie de terrain	Taux unitaire	Dédommagement	Valeur marchande
2,767.50 pi²	4.04 $/pi²	10%	$1,118.07
2,767.50 pi²	4.04 $/pi²	25%	$2,795.18
		Fourchette de valeur	$1,118.07 $2,795.18

Cette opinion préliminaire vous aidera à évaluer les différentes avenues possibles et à répondre aux questionnements et interrogations avec le citoyen et de discuter d'une éventuelle acquisition.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous demeurons à votre disposition pour toute question se rapportant à cette opinion de valeur.

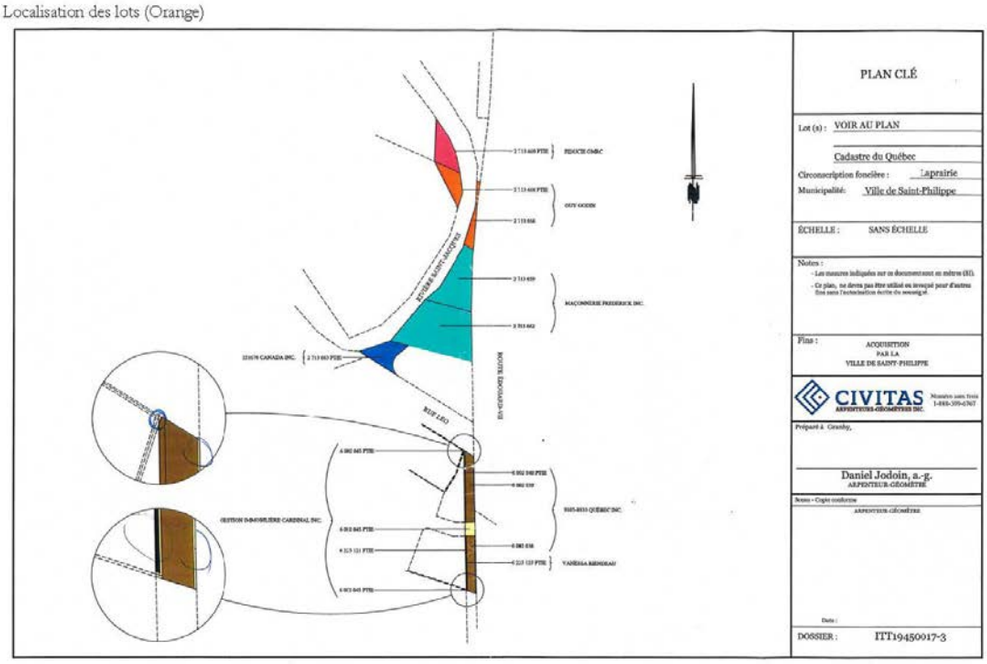
Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations les plus distinguées.

RACICOT ET ASSOCIÉS

Par : Alexandre Lauzon, DAR #1720-20

ANNEXE I

Localisation des lots (Orange)



ANNEXE I

Racicot et Associés
ÉVALUATEURS AGRÉÉS • CONSEILLERS EN BIENS IMMOBILIERS

Varennes, le 15 janvier 2020

Ville de Saint-Philippe de La Prairie
Madame Manon Thériault
175 Chemin Sanguinet, bureau 201
Saint-Philippe de La Prairie, Québec, J0L 2K0

N/Dossier : 19-1343-5
Propriété : Opinion préliminaire concernant la future acquisition d'un immeuble et du terrain vacant voisin

Objet : Opinion préliminaire

Madame,

À la suite du mandat qui nous a été confié, nous avons le plaisir de vous soumettre, par la présente, nos observations afin d'émettre une opinion préliminaire à un rapport d'évaluation

Le but de l'acquisition des lots 2 713 659 et 2 713 662, est d'y aménager une piste cyclable pour rejoindre celle en bordure du chemin Sanguinet et en bordure de la Route Édouard-VII à Saint-Philippe.

En fonction des données disponibles et des documents fournis, la superficie des lots 2 713 659 et 2 713 662 , cadastre du Québec totalisent 1 464,60 mètres carrés soit 15 765,3 pieds carrés

Les lots sont la propriété de Maconnerie Frederick inc., sur le lot 2 713 662, il y a un bâtiment servant au commerce, ce bâtiment aurait une superficie approximative de 2 400 pieds carrés

2060 Marie-Victorin, suite 200, Varennes (Québec) J3X 1R3
Tél. : (450) 652-4375 / Ligne sans frais : 1-866-976-4375
Fax : (450) 652-7743 / Courriel : info@racicot-ass.qc.ca

En fonction, que l'usage commercial est possible sur ces deux lots, et que ce type s'adresse à des petites pme, nous sommes d'avis que ce type de propriété a un attrait sur le marché immobilier.

Nous avons recensé quelques ventes d'immeuble comparables, en fonction on d'une analyse préliminaire, nous sommes d'avis que la valeur marchande de cette propriété incluant les deux lots, se situerait entre 300 000 $ et 350 000 $ sur le marché immobilier. En fonction que l'usage est commercial, nous devons ajouter les taxes applicables dans le cas de ces deux lots. Dans le cas de ces deux lots, cette analyse préliminaire peut servir de base de discussion mais ne remplace pas une évaluation complète de la valeur marchande.

Cette opinion préliminaire vous aidera à évaluer les différentes avenues possibles et à répondre aux questionnements et interrogations avec le citoyen et de discuter d'une éventuelle acquisition.

Dans le cas présent, il se peut que le propriétaire évoque une certaine perte de productivité pour son commerce ou des dépenses accrues s'il déplace ces équipements vers une autre adresse. Cet élément peut être quantifié mais souvent est un montant arbitraire accordé, mais dans le cas présent, ne pas évoquez cet élément pour les discussions préliminaires

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous demeurons à votre disposition pour toute question se rapportant à cette opinion de valeur.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations les plus distinguées.

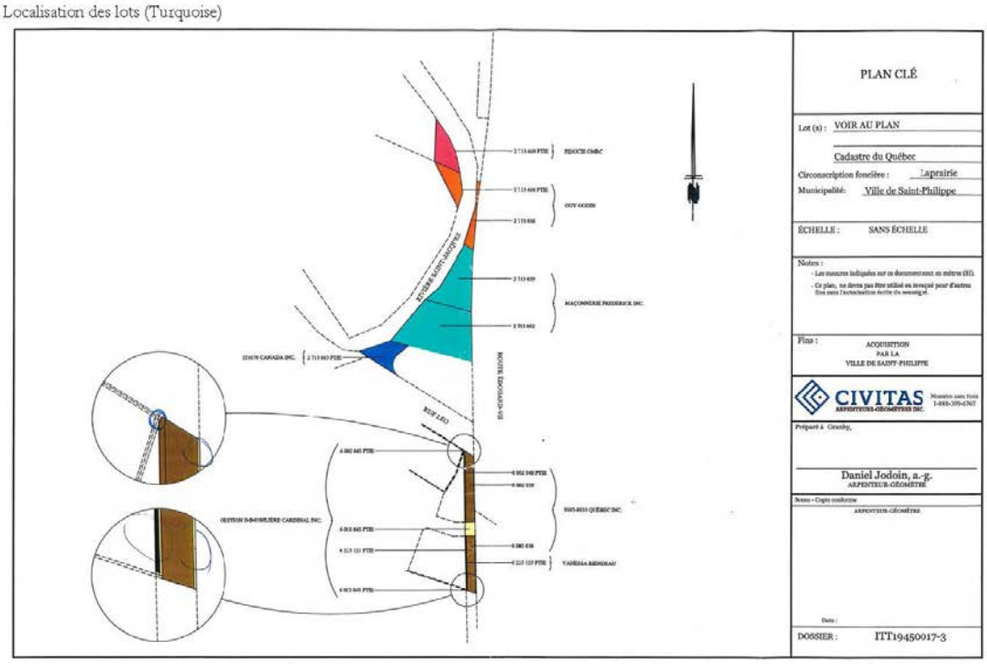
RACICOT ET ASSOCIÉS

Par : Alexandre Lauzon, DAR #1720-20

ANNEXE I

3

Localisation des lots (Turquoise)



ANNEXE I

Racicot et Associés
ÉVALUATEURS AGRÉÉS • CONSEILLERS EN BIENS IMMOBILIERS

Varennes, le 15 janvier 2020

Ville de Saint-Philippe de La Prairie
Madame Manon Thériault
175 Chemin Sanguinet, bureau 201
Saint-Philippe de La Prairie, Québec, J0L 2K0

N/Dossier : 19-1343-3
Propriété : Opinion préliminaire concernant la future acquisition d'un lot et d'une partie de lot

Objet : Opinion préliminaire

Madame,

À la suite du mandat qui nous a été confié, nous avons le plaisir de vous soumettre, par la présente, nos observations afin d'émettre une opinion préliminaire à un rapport d'évaluation

Dans la présente opinion préliminaire, nous émettons notre avis sur les lots suivant à acquérir :

Propriétaire	Lot	Superficie à acquérir
9105-8933 Québec inc.	6 002 038	3651.24 pi²
(Fiducie Famille S. Trudeau)	6 002 039	
	6002 040	
Gestion immobilière Cardinal inc.	6 002 045	688.91 pi²
	6 225 121	99.03 pi²
Vanessa Riendeau	6 225 125	151.78 pi²

2060 Marie-Victorin, suite 200, Varennes (Québec) J3X 1R3
Tél. : (450) 652-4375 / Ligne sans frais : 1-866-976-4375
Fax : (450) 652-7743 / Courriel : info@racicot-ass.qc.ca

En fonction des données disponibles et des documents fournis, nous sommes en mesure d'apporter les commentaires suivants :

- Aucune construction n'est possible sur ces lots
- Aucun aménagement n'est possible sur ces lots
- Ces lots correspondent à une superficie de terrain inutilisable par les citoyens

Nous sommes d'avis que ces lots n'ont aucune valeur marchande, il n'y a aucun acheteur possible pour ces terrains. Leur valeur marchande se situe à la valeur symbolique de 1$.

Toutefois, en vertu de la bonne entente, et dans le cadre d'un projet de piste cyclable, nous sommes d'avis qu'un montant de 500 $ pourrait être attribué à chaque lot afin de démontrer que la Ville et le citoyen en soit venu à une entente de gré à gré.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous demeurons à votre disposition pour toute question se rapportant à cette opinion de valeur.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations les plus distinguées.

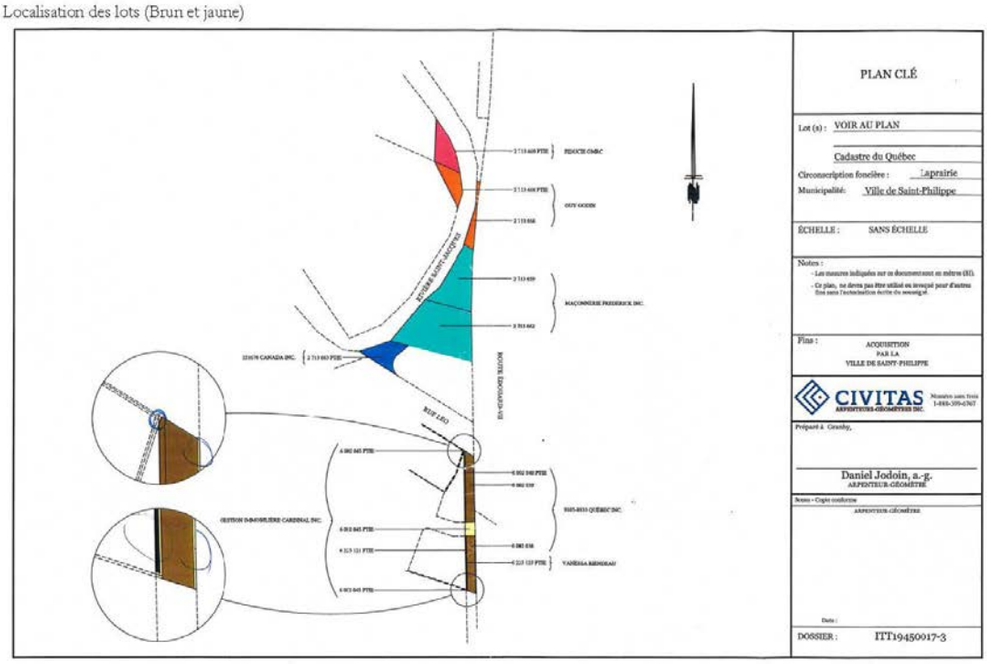
RACICOT ET ASSOCIÉS

Par : Alexandre Lauzon, DAR #1720-20

ANNEXE I

3

Localisation des lots (Brun et jaune)



ANNEXE I

Racicot et Associés
ÉVALUATEURS AGRÉÉS • CONSEILLERS EN BIENS IMMOBILIERS

Varennes, le 15 janvier 2020

Ville de Saint-Philippe de La Prairie
Madame Manon Thériault
175 Chemin Sanguinet, bureau 201
Saint-Philippe de La Prairie, Québec, J0L 2K0

N/Dossier : 19-1343-2
Propriété : Opinion préliminaire concernant la future acquisition d'un lot et d'une partie de lot

Objet : Opinion préliminaire

Madame,

À la suite du mandat qui nous a été confié, nous avons le plaisir de vous soumettre, par la présente, nos observations afin d'émettre une opinion préliminaire à un rapport d'évaluation

Le but de l'acquisition d'une partie du lot 2 713 669, est d'y aménager une piste cyclable pour rejoindre celle en bordure du chemin Sanguinet et en bordure de la Route Édouard-VII à Saint-Philippe.

En fonction des données disponibles et des documents fournis, la superficie du lot 2 713 669 et la superficie de la partie du lot 2 716 668, cadastre du Québec totalisent 219,4 mètres carrés soit 2 361,7 pieds carrés

Le terrain de la propriété de Fiducie GMRC a une superficie de 3 842,3 mètres carrés soit 41 359,50 pieds carrés. La superficie de terrain à acquérir de 2 361,7 pieds carrés représente donc 5,7 % de la superficie totale du terrain (2 361,70 / 41 359,50).

Ceci dit, en fonction d'un terrain d'une telle superficie, localisé au cœur de la Ville de Saint-Philippe, ce terrain se transigerait entre 289 517 $ et 330 876 $ soit entre 7,00 $ et 8,00 $ le pied carré.

2060 Marie-Victorin, suite 200, Varennes (Québec) J3X 1R3
Tél. : (450) 652-4375 / Ligne sans frais : 1-866-976-4375
Fax : (450) 652-7743 / Courriel : info@racicot-ass.qc.ca

En fonction que la portion de terrain convoité est localisée dans les marges avants et latérales du terrain et que compte tenu qu'il est impossible d'utiliser cette superficie de terrain pour autre chose que de l'aménagement paysager, nous sommes d'avis qu'un montant de l'ordre de 10% à 25 % est représentatif pour cette superficie de terrain.

Scénario en considérant 7,00$/pi car. pour la valeur de terrain			
Superficie de terrain	Taux unitaire	Dédommagement	Valeur marchande
2,361.70 pi²	7.00 $/pi²	10%	$1,653.19
2,361.70 pi²	7.00 $/pi²	25%	$4,132.98
		Fourchette de valeur	$1,653.19
			$4,132.98

Scénario en considérant 8,00 $/pi car. pour la valeur de terrain			
Superficie de terrain	Taux unitaire	Dédommagement	Valeur marchande
2,361.70 pi²	8.00 $/pi²	10%	$1,889.36
2,361.70 pi²	8.00 $/pi²	25%	$4,723.40
		Fourchette de valeur	$1,889.36
			$4,723.40

Cette opinion préliminaire vous aidera à évaluer les différentes avenues possibles et à répondre aux questionnements et interrogations avec le citoyen et de discuter d'une éventuelle acquisition.

Dans le cas présent, il se peut que le propriétaire évoque une certaine perte de jouissance de sa propriété (perte de tranquillité, il n'est pas impossible que celui-ci demande un dédommagement pour cette perte de jouissance.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous demeurons à votre disposition pour toute question se rapportant à cette opinion de valeur.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations les plus distinguées.

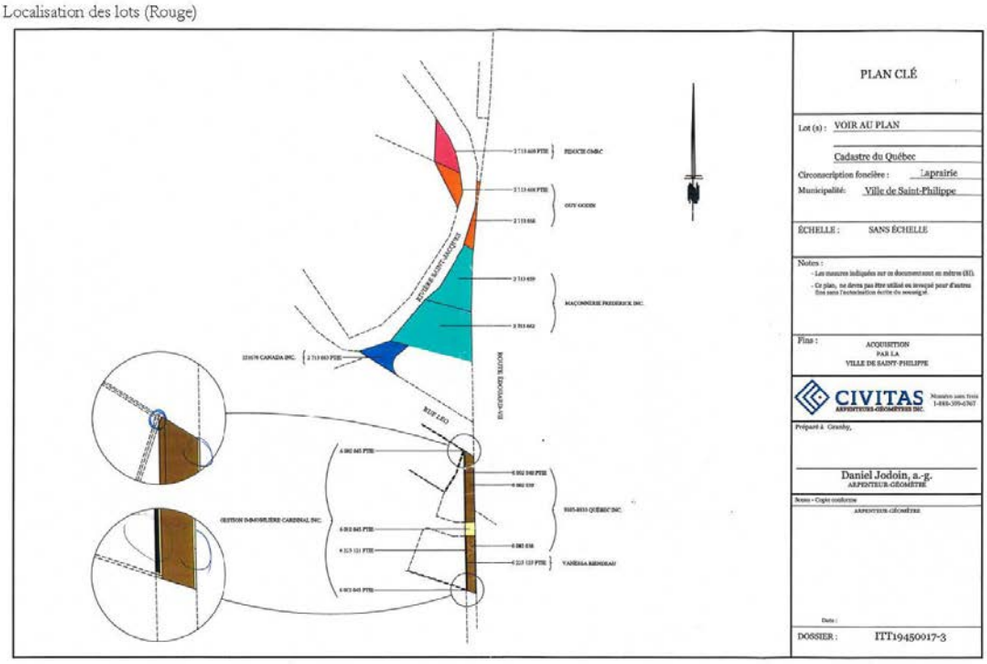
RACICOT ET ASSOCIÉS

Par : Alexandre Lauzon, DAR #1720-20

ANNEXE I

3

Localisation des lots (Rouge)



ANNEXE I

Racicot et Associés
ÉVALUATEURS AGRÉÉS • CONSEILLERS EN BIENS IMMOBILIERS

Varennes, le 15 janvier 2020

Ville de Saint-Philippe de La Prairie
Madame Manon Thériault
175 Chemin Sanguinet, bureau 201
Saint-Philippe de La Prairie, Québec, J0L 2K0

N/Dossier : 19-1343-1
Propriété : Opinion préliminaire concernant la future acquisition d'un lot et d'une partie de lot

Objet : Opinion préliminaire

Madame,

À la suite du mandat qui nous a été confié, nous avons le plaisir de vous soumettre, par la présente, nos observations afin d'émettre une opinion préliminaire à un rapport d'évaluation

Dans le présent dossier, il nous été demandé de vous fournir deux valeurs soit : la première valeur marchande en considérant l'acquisition du lot 2 713 663 pour y aménager un par cet une piste cyclable et la deuxième valeur marchande l'acquisition d'une partie du lot 2 713 663, pour y aménager une piste cyclable pour rejoindre celle en bordure du chemin Sanguinet et en bordure de la Route Édouard-VII à Saint-Philippe.

En fonction des données disponibles et des documents fournis, la superficie du lot 2 713 663 est de 13 376 pieds carrés et la superficie de la partie du lot 2 716 663 cadastre du Québec est de 2 258 pieds carrés.

En fonction du zonage (H16), le zonage permet la construction de propriétés unifamiliales et de commerces de détails et de services professionnels.

2060 Marie-Victorin, suite 200, Varennes (Québec) J3X 1R3
Tél. : (450) 652-4375 / Ligne sans frais : 1-866-976-4375
Fax : (450) 652-7743 / Courriel : info@racicot-ass.qc.ca

Ceci dit, en fonction d'un terrain d'une telle superficie, localisé au cœur de la Ville de Saint-Philippe, ce terrain se transigerait entre 133 760 et 160 512 $ soit entre 10,00 $ et 12,00 $ le pied carré.

Pour ce qui et de la portion de terrain qui pourrait être acquise et en fonction que la portion de terrain convoité est localisée dans les marges arrières et latérales du terrain et que compte tenu qu'il est impossible d'utiliser cette superficie de terrain pour autre chose que de l'aménagement paysager, nous sommes d'avis qu'un montant de l'ordre de 10% à 25 % est représentatif pour cette superficie de terrain.

Scénario en considérant 10,00$/pi car. pour la valeur de terrain

Superficie de terrain	Taux unitaire	Dédommagement	Valeur marchande
2,258.00 pi²	10.00 $/pi²	10%	$2,258.00
2,258.00 pi²	10.00 $/pi²	25%	$5,645.00
		Fourchette de valeur	$2,258.00 $5,645.00

Scénario en considérant 12,00$/pi car. pour la valeur de terrain

Superficie de terrain	Taux unitaire	Dédommagement	Valeur marchande
2,258.00 pi²	12.00 $/pi²	10%	$2,709.60
2,258.00 pi²	12.00 $/pi²	25%	$6,774.00
		Fourchette de valeur	$2,709.60 $6,774.00

Cette opinion préliminaire vous aidera à évaluer les différentes avenues possibles et à répondre aux questionnements et interrogations avec le citoyen et de discuter d'une éventuelle acquisition.

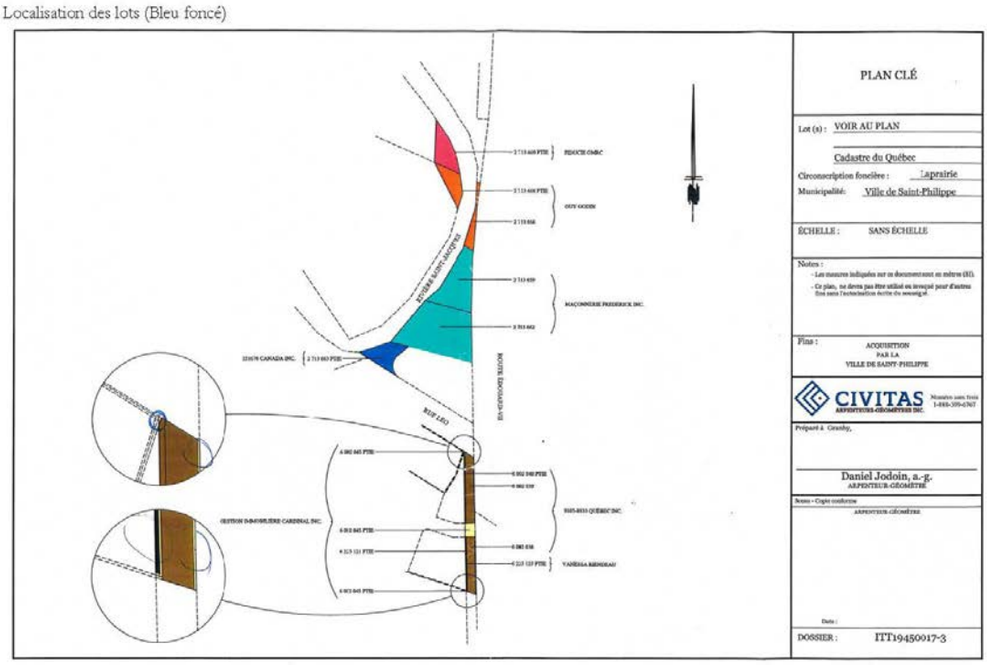
Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous demeurons à votre disposition pour toute question se rapportant à cette opinion de valeur.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations les plus distinguées.

RACICOT ET ASSOCIÉS

Par : Alexandre Lauzon, DAR #1720-20

ANNEXE I

3

Localisation des lots (Bleu foncé)