

BERNARD CHASSÉ, b.A.A.
ÉVALUATEUR AGRÉÉ

**ÉTUDE DE L'IMPACT DE LA
PRÉSENCE DU SITE
D'ENFOUISSEMENT SANITAIRE
DU GROUPE EBI INC SUR LES
VALEURS IMMOBILIÈRES**

Préparé pour

LE GROUPE EBI INC.

Propriété sise au :

**CHEMIN SAINT-JOSEPH
SAINT-THOMAS (QUÉBEC)**



BERNARD CHASSÉ, b.a.a.
ÉVALUATEUR AGRÉÉ

Joliette, le 6 août 2003

LE GROUPE EBI INC.
a/s :Monsieur Luc Turcotte
1001, chemin Saint-Joseph
Saint-Thomas (Québec)
J0K 3L0

NOTRE DOSSIER : 2945

OBJET : ÉTUDE DE L'IMPACT DE LA PRÉSENCE DU SITE
D'ENFOUISSEMENT SANITAIRE DU GROUPE EBI INC
SUR LES VALEURS IMMOBILIÈRES

Monsieur,

Conformément à votre demande, vous trouverez ci-après, l'analyse des données ayant servies à l'étude de l'impact de la présence du site d'enfouissement sanitaire du Groupe EBI Inc. sur les valeurs immobilières du secteur délimité au présent rapport.

Le but de cette étude vise à démontrer s'il y a influence sur les valeurs des propriétés résidentielles du fait de la présence de site d'enfouissement sanitaire.

Compte tenu de la pertinence, de la quantité et de la qualité des données recueillies, nous sommes d'opinion que la présence du site d'enfouissement sanitaire influence de façon peu significative le comportement des acheteurs et que la valeur marchande des propriétés n'est pas affectée par ladite présence.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous vous transmettons, Monsieur Turcotte, nos sentiments les meilleurs et nos salutations les plus distinguées.

Bernard Chassé, b.a.a., É.A.
Évaluateur agréé

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS	4
CONDITIONS LIMITATIVES	5
INTRODUCTION	8
- Photographie du sujet	9
- But et date de l'évaluation	10
- Définition de la valeur marchande	11
- Définition de la désuétude économique	13
- Principes d'évaluation	15
ÉTUDE ET ANALYSE	18
- Description sommaire du site d'enfouissement Groupe EBI	18
- Limite et description de la zone sous étude	20
- Carte de la zone sous étude.....	22
- Résumé d'enquête auprès des évaluateurs municipaux	23
- Résumé d'enquête auprès des agents d'immeubles	24
- Photos des propriétés à vendre.....	26
- Propriétés vendues.....	29
-Photos des propriétés vendues	31
- Résumé d'enquête auprès des acheteurs.....	34
- Photos des propriétés achetées	36
- Analyse des ventes des propriétés intérieures VS extérieures à la zone.....	41
- Tableau des immeubles vendus dans la zone sous étude.....	43
- Photos des immeubles vendus dans la zone sous étude.....	44
- Tableau des immeubles vendus sur le Rang Petit Bois	48
- Photos des immeubles vendus sur le Rang Petit Bois	49
- Tableau des immeubles vendus à l'extérieur de la zone.....	52
- Photos des immeubles vendus à l'extérieur de la zone.....	53
ANALYSE DES JUGEMENTS RENDUS	66
RÉSUMÉ ET CONCLUSION	67
CONCLUSION	69
ANNEXE 1(index des propriétés incluses dans la zone concernée)	71
ANNEXE 2 (jugements)	72

SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS

Nom du mandant :	LE GROUPE EBI INC.. Monsieur Luc Turcotte
Adresse de l'immeuble :	Chemin Saint-Joseph, Saint-Thomas
Utilisation du site :	Site d'enfouissement sanitaire
Zonage :	Agricole
Date de l'étude :	JUILLET 2003
But de l'étude :	ANALYSE DE L'IMPACT DE LA PRÉSENCE DU SITE D'ENFOUISSEMENT SANITAIRE DU GROUPE EBI INC. SUR LES VALEURS IMMOBILIÈRES

CONDITIONS LIMITATIVES

La présente expertise est assujettie aux conditions limitatives suivantes :

1. La validité de ce rapport est subordonnée à la signature de l'original par l'Évaluateur agréé.
2. Le signataire n'assume aucune responsabilité quant à la validité des titres de l'immeuble évalué ou des informations obtenues sur la foi de documents légaux.
3. Le présent rapport est préparé à la demande expresse du mandant à des fins **d'établir l'impact de la présence du site d'enfouissement sanitaire sur les valeurs immobilières dans la zone délimitée**. Il ne convient pas que toute personne distincte du mandant s'en remette à cette évaluation sans d'abord se faire délivrer une autorisation écrite au mandant et de l'Évaluateur signataire. On a préparé ce rapport en supposant qu'aucune autre personne ne s'en remettra aux données qu'il renferme pour toute autre fin et que l'on décline toute responsabilité à l'endroit de toutes ces personnes.
4. Bien qu'il soit spécialisé dans les questions d'évaluation, l'auteur n'est pas compétent pour donner des conseils juridiques et il ne prétend pas le faire. On suppose que :
 - la description officielle fut élaborée à partir des recherches et des documents consultés que nous considérons comme exactes et fiables;
 - le titre de propriété est valable et négociable;
 - il n'existe pas de droits, de privilèges, de restrictions, de baux ou de conventions qui pourraient, de quelque façon que ce soit, influencer sur l'évaluation, sauf dans les cas expressément notés dans le présent rapport;
 - la vocation actuelle de l'immeuble est conforme à la loi et tout acheteur qui fait l'acquisition du bien immobilier auprès du propriétaire actuel pourra continuer de l'exploiter à ce titre, sauf dans les cas expressément indiqués dans le présent rapport;

CONDITIONS LIMITATIVES (suite)

- les droits de passage, servitudes ou empiétements sur d'autres biens immobiliers et baux ou les autres conventions notées dans le présent rapport sont exécutoires selon la loi.

Parce que ces hypothèses ont été adoptées, on n'a effectué aucune enquête, à caractère juridique ou autre, pour les vérifier, sauf dans les cas expressément notés dans le présent rapport.

5. L'auteur n'est pas un arpenteur qualifié (et aucune levée officiel du bien visé n'a été effectuée). Les croquis, dessins, schémas et photographies, entre autres, sont présentés dans ce rapport à titre d'illustrations seulement et il ne faut pas s'en remettre à leur contenu.
6. L'auteur ne possède pas les compétences voulues pour donner des conseils en matière de génie. On suppose qu'il n'y pas de déféctuosité patente ou latente dans les améliorations visées, qu'il n'y a pas de matériaux interdits, que les structures sont solides et qu'elles n'ont besoin d'aucune réparation dans l'immédiat, sauf dans les cas expressément notés dans le présent rapport. On n'a pas effectué de sondage de terrain pour la capacité portante ou la contamination, ni de sondage pour les systèmes de chauffage, de plomberie, d'électricité, de conditionnement de l'air ou autre et, pour les besoins de cette opinion, on suppose qu'ils sont en bon état de marche.
7. On n'a effectué aucune vérification auprès du bureau de zonage local, du service de lutte contre les incendies, de l'inspecteur des immeubles, du ministère de la Santé ou de tout autre organisme de réglementation du gouvernement, sauf dans les cas où ce rapport précise expressément que ces vérifications ont été effectuées. Le bien immobilier visé doit respecter les codes et règlements du gouvernement, faute de quoi sa valeur marchande pourra varier. Pour s'assurer que le bien immobilier est conforme à ces codes et règlements, il pourrait s'avérer nécessaire d'effectuer d'autres études.

CONDITIONS LIMITATIVES (suite)

8. Les données du marché proviennent notamment de documents consultés au bureau du cadastre ou ont été fournies par la commission immobilière. En plus de consulter ces documents et des pièces justificatives généralement fiables sur les opérations immobilières, on a également dû s'en remettre à des éléments de preuve par ouï-dire. Sauf dans les cas notés dans le présent rapport, on n'a négligé aucun effort pour vérifier l'ensemble des renseignements.
9. Parce que la conjoncture, notamment les facteurs économiques, sociaux et politiques, évoluent rapidement et, parfois, sans qu'on puisse les prévoir, on ne peut pas s'en remettre à la valeur marchande exprimée à la date de la présente évaluation pour estimer la valeur marchande à toute autre date, sauf si on a au préalable consulté l'Évaluateur.
10. La rémunération des services rendus dans le cadre de ce rapport ne comprend pas les honoraires de préparation pour la comparution devant les tribunaux, ni ceux de la comparution elle-même, qui doivent être négociés séparément. Toutefois, ni l'une ni l'autre de ces conditions limitatives ne visent à restreindre l'application éventuelle du présent rapport s'il devait servir, à bon droit, de preuve dans une instance en justice. En pareil cas, il est entendu que c'est au tribunal de décider de l'utilisation du rapport pouvant servir le mieux l'administration de la justice.
11. L'évaluation a été préparée en supposant que le bien évalué est exempt de tout privilège ou de toute charge.
12. L'information fournie par des tiers selon les mentions pertinentes notées dans le présent rapport est réputée être fiable; même si l'Évaluateur l'a vérifiée de son mieux, il n'assume aucune responsabilité quant à son exactitude.
13. Les valeurs exprimées au présent rapport sont en monnaie canadienne.

INTRODUCTION

BUT ET DATE DE L'ÉTUDE

Ce présent rapport a pour but de déterminer si le site d'enfouissement sanitaire du groupe EBI situé dans le territoire des municipalités de Ste-Geneviève de Berthier, de St-Thomas et de Lanoraie-D'Autray, influence la valeur marchande des immeubles avoisinants à vocation résidentielle.

Le cheminement que nous avons suivi pour motiver notre opinion se décrit comme suit;

1. Définition de la valeur marchande et de la désuétude économique;
2. Description des principes d'évaluation;
3. Description sommaire du site d'enfouissement sanitaire du Groupe EBI;
4. Limite et description de la zone sous étude;
5. Résumé d'enquête auprès des évaluateurs municipaux des municipalités de Ste-Geneviève de Berthier, de St-Thomas et de Lanoraie-D'Autray;
6. Résumé d'enquête auprès des agents d'immeubles dont les propriétés sont présentement en vente ou les propriétés sont déjà vendues dans la zone sous étude;
7. Résumé d'enquête auprès des acheteurs dont les propriétés ont été acquises dans la zone sous étude.
8. Analyse des immeubles vendus sur le territoire de ces trois municipalités;
9. Analyse de jugements rendus par différents tribunaux;
10. Résumé et conclusion;

DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE

" La VALEUR marchande est le PRIX LE PLUS PROBABLE, traduit en termes monétaires, que rapportera une propriété offerte en vente sur le MARCHÉ LIBRE, à une DATE SPÉCIFIQUE, en allouant un temps raisonnable pour trouver un acquéreur, celui-ci connaissant tous les usages auxquels cette propriété s'adapte et pour lesquels elle est prête à servir, alors que ni le vendeur et ni l'acquéreur ne se trouvent dans l'obligation de vendre ou d'acheter." ¹

VALEUR : Le terme VALEUR pourrait, dans un contexte strictement économique, se définir comme étant la relation existant entre un bien désiré et un acheteur désireux de l'acquérir. En fait, la valeur représente l'actualisation des bénéfices futurs provenant de l'exercice du droit de propriété sur le bien désiré. En ce sens, l'argent n'est qu'une mesure universelle de la valeur et non la valeur en soi.

Du point de vue économique, la valeur n'existe que par la présence de quatre éléments primordiaux :

- l'utilité ou le besoin;
- la rareté ou la limitation du bien offert en termes quantitatifs;
- l'accessibilité ou encore la disponibilité du bien offert en vente;
- la quantité du bien qui se reflète dans la dépense en capital à court terme.

Ces quatre éléments agissent ensemble sur la relation vendeur-acheteur et ils ont un effet déterminant sur les coûts et les prix qui résultent de l'entente entre les parties.

¹ Principes et concepts généraux en évaluation foncière - Ministère des Affaires municipales du Québec.

DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE (suite)

PRIX DE PLUS PROBABLE :

Cette expression n'est pas utilisée dans le sens de limiter la valeur à un prix moindre que celui de la plus haute offre, mais elle a pour but de préciser que cette estimation du prix doit demeurer dans les limites du probable.

MARCHÉ LIBRE :

Un marché libre s'exprime dans une situation où le vendeur désire vendre son bien sans y être contraint d'aucune façon et où l'acheteur désire acheter ledit bien sans y être contraint et en agissant en pleine connaissance de cause.

DATE SPÉCIFIQUE :

Ce terme signifie que les conditions du marché que nous tentons de déterminer dans la présente analyse sont celles en vigueur à la date de l'évaluation. À ce titre, tous les ajustements serviront à reporter la valeur que nous cherchons à la date spécifique.

DÉFINITION DE LA DÉSUÉTUDE ÉCONOMIQUE

La désuétude économique est une perte de valeur causée par des facteurs externes ou internes à l'immeuble et que le propriétaire ne peut contrôler. Dans le déroulement de notre enquête nous définirons principalement de la désuétude économique causée par des facteurs externes.

L'environnement immédiat d'un immeuble influence la valeur de celui-ci. Des changements de cet environnement peuvent provoquer une baisse de valeur d'une ou de plusieurs propriétés d'un même voisinage.

Cette perte de valeur se traite comme une « dépréciation par externalité » par référence au concept économique classique de déséconomie externe. Ce concept, très général, se définit comme :

« un effet externe négatif consistant en une gêne, un coût ou une dépense occasionnés par l'action d'un agent de l'environnement de l'entreprise qui subit cette gêne. »

(Lexique de gestion, A. Martinet et A. Silem, Dalloz, 1989.)

Par exemple l'installation d'un bar mal famé, un zonage restrictif, l'implantation d'un concurrent, l'augmentation des taxes locales peuvent constituer des exemples de désuétude économique. Une telle désuétude est généralement irrémédiable puisqu'elle dépend de facteurs qui sont hors de contrôle du propriétaire.

Nous avons défini la désuétude économique par des facteurs externes à l'immeuble comme un effet qui prend place dans l'environnement immédiat d'un immeuble de façon à modifier sa valeur. Mais que signifie un environnement « immédiat »?

Effets externes ou effets de marché?

Une augmentation du taux de chômage dans une ville affecte le prix des immeubles de toute la ville ce qui constitue un effet de marché.

L'implantation d'une station de service installée au coin d'une rue résidentielle affecte la propriété adjacente à celle-ci, constituant un effet externe (désuétude économique).

DÉFINITION DE LA DÉSUÉTUDE ÉCONOMIQUE (suite)

Est-ce que la station service affectera les autres maisons de la rue?

Existera-t-il des effets de nuisance provoqués par la proximité d'une autoroute, d'une ligne à haute tension, d'un site d'étangs aérés, d'un site d'enfouissement sanitaire....?

Tous ces facteurs externes ont des effets diffus; ils peuvent affecter tout le marché ou plus spécifiquement affecter la valeur de quelques propriétés voisines.

La distinction entre un effet de marché (qui affecte tous les immeubles) et les effets externes (qui n'affectent que quelques immeubles) est très mince. La théorie économique n'apporte pas encore de réponses d'une grande utilité pratique.

En fait, ici encore, il n'existe pas de règles pures et dures pour distinguer les effets de voisinage des effets de marché; il n'existe donc pas de règles qui nous permettent de définir correctement la dépréciation ou l'appréciation par des causes externe.

Le problème reste entier et cette difficulté devra contribuer à relativiser notre capacité de mesurer ces effets de désuétude économique causés par des effets externes.

PRINCIPES D'ÉVALUATION

1. PRINCIPE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

- L'utilité crée la demande qui est le désir de possession;
- La demande est effective lorsqu'elle est étayée par le pouvoir d'achat (capacité de payer).
- La valeur augmente si l'offre diminue en raison d'une demande effective ce qui se traduit par la rareté; l'inverse est également vrai.

2. PRINCIPE DE SUBSTITUTION

- Lorsqu'un bien est remplaçable, la limite supérieure de sa valeur tend à s'établir au coût d'acquisition d'un bien semblable et également désirable.

3. PRINCIPE DE L'UTILISATION OPTIMALE

- L'utilisation qui semble la plus apte à produire le meilleur rendement net pendant une période donnée.

4. PRINCIPE DE SURPLUS DE PRODUCTIVITÉ

- Le surplus de productivité est le revenu net restant après acquittement de toutes les dépenses de main d'œuvre, de frais d'exploitation ainsi que la rémunération du capital.
- C'est au terrain que revient le dernier prélèvement sur l'excédent de productivité des agents de production. Par conséquent, on peut dire que la valeur du terrain est fonction du surplus de productivité que l'on peut y imputer.

PRINCIPES D'ÉVALUATION (suite)

5. PRINCIPE DE CONTRIBUTION

La valeur de tout élément d'un immeuble se mesure par ce qu'il ajoute au revenu net en vertu de sa présence, ou ce qu'il lui enlève par son absence.

6. PRINCIPE DE RENDEMENTS CROISSANTS ET DÉCROISSANTS

- L'application de quantités de plus en plus grandes d'agents de production se traduit par un revenu net de plus en plus élevé (rendements croissants) jusqu'à un point limite (excédent de productivité).
- Le point correspondant à la contribution maximale des agents de production (seuil des rendements décroissants) correspond à la combinaison optimale des agents de production, résultant du meilleur degré d'utilisation.
- Toute augmentation supplémentaire de la quantité d'agents de production diminue la marge entre le coût des agents de production et le revenu brut produit par ces derniers, ce qui conduit à une diminution des revenus nets.
- Le principe des rendements croissants et décroissants, appliqué à une mise en valeur appropriée du terrain, indique son meilleur degré d'utilisation.

7. PRINCIPE D'ÉVOLUTION

- L'évolution est inévitable et elle se traduit par un environnement dynamique.
- Les villes, banlieues et propriétés sont en constante évolution et passent par les stades successifs de la croissance, de la stabilité, du déclin et de la régénération.
- Ce principe est l'un des plus importants dans l'analyse du voisinage.

PRINCIPES D'ÉVALUATION (suite)

8. PRINCIPE D'ANTICIPATION

- La valeur d'un bien est la valeur actuelle de tous les droits et bénéfices anticipés que le propriétaire prévoit retirer de ce bien (valeur actuelle des bénéfices futurs).

9. PRINCIPE D'ÉQUILIBRE

- La valeur d'un bien dépend de l'équilibre des quatre (4) agents de production; main d'oeuvre, capital, gestion et terrain.
- Tout excès ou défaut dans l'équilibre des agents de production conduit à une moins-value.
- L'équilibre du caractère, de l'importance et de l'implantation des utilisations essentielles de biens immobiliers crée et maintient la valeur.
- L'équilibre de l'usage du terrain peut subir une influence positive ou négative du fait du zonage.

10. PRINCIPE DE CONFORMITÉ

- La conformité est le résultat d'un degré raisonnable d'homogénéité architecturale et d'usages compatibles des terrains.
- La réglementation relative au zonage a pour but de maintenir la conformité.

11. PRINCIPE DE CONCURRENCE

- La concurrence est provoquée par les profits; les profits créent la concurrence.
- Des bénéfices excessifs engendrent une plus forte concurrence, laquelle, si elle devient excessive à son tour, entraîne la ruine de ce secteur d'activité.

DESCRIPTION SOMMAIRE DU SITE D'ENFOUISSEMENT SANITAIRE DU GROUPE EBI INC

Le site d'enfouissement sanitaire du Groupe EBI est un lieu où les déchets domestiques sont enterrés dans le sol. Les bio-gaz produits par la décomposition et la compression des déchets sont récupérés pour les usages de l'entreprise. Un centre de compostage a été créé au cours des années.

Pourquoi un site d'enfouissement sanitaire provoquerait-il une désuétude économique ?

Selon la grande majorité des personnes, un site d'enfouissement correspond à une énorme poubelle sans couvert, d'où la vermine (rats, mouettes...) font leur habitat, où de fortes odeurs s'en dégagent, avec un danger de contamination par voie souterraine ou par voie aérienne et alourdissement du trafic de camions sont les craintes qui sont reliées à un site d'enfouissement sanitaire. Certaines de ces contraintes peuvent être fondées mais d'autres sont purement d'ordre psychologique.

Nous croyons que la peur de la contamination est d'ordre purement psychologique et que celle-ci ne peut aucunement en être atténuée.

Tous ces facteurs externes agissant sur l'environnement immédiat du site d'enfouissement sanitaire du Groupe EBI seraient-ils assez puissants pour influencer la valeur des immeubles adjacents à ce site ? Et si oui, si ce site cause une désuétude économique aux immeubles, qu'elle en serait son étendue ?

Puisque les sites d'enfouissements sanitaires sont réglementés par différents niveaux de gouvernements ou organismes, c'est-à-dire d'observer toutes les normes quel qu'elles soient, les sites d'enfouissement devraient en principe causer le moins de troubles ou d'ennuis à notre environnement.

DESCRIPTION SOMMAIRE DU SITE D'ENFOUISSEMENT SANITAIRE DU GROUPE EBI INC (suite)

Selon les informations transmises par le Groupe EBI, le site est situé en grande partie dans la zone agricole (verte) et ce en milieu rurale des municipalités de Ste-Geneviève de Berthier, de St-Thomas et de Lanoraie-D'Autray. L'étendue de la propriété est bornée comme suit; à l'ouest par le rang St-Albert (St-Thomas) et le rang des Cascades (Ste-Geneviève de Berthier), au sud par le rang Ste-Philomène (Ste-Geneviève de Berthier), à l'est par le rang Bardochette et l'autoroute 40 (Ste-Geneviève de Berthier), et au nord par la rivière St-Joseph (Lanoraie D'Autray) et de terres agricoles (St-Thomas et Lanoraie D'Autray).

Suite à notre visite des lieux et à l'analyse de photographies aériennes nous observons, que le site d'enfouissement sanitaire est construit en grande majorité à l'intérieur de boisé dont la topographie du terrain semble sans dénivellation.

LIMITE ET DESCRIPTION DE LA ZONE SOUS ETUDE

Sur la carte qui suit, nous avons limité la zone sous étude dans un rayon de deux kilomètres autour du point central du site d'enfouissement. Cette zone sous étude se situe ainsi ;

Dans la municipalité de St-Thomas :

Sur les lots 125 à 199, 233 à 256, 288, 289, 293 à 295 du cadastre de la paroisse de Berthier. Plus spécifiquement, les immeubles se situant sur la Traverse Savignac-Harnois, les immeubles sur la route 158 (entre les adresse civiques 1911 et 2121), les immeubles sur le rang St-Albert (entre les adresses civiques 1955 et 2181). (voir annexe 1A)

Cette zone s'identifie par des immeubles à vocation résidentielle de faible densité et à usage agricole, dont la superficie du terrain varie entre 15 000 pieds carrés à plus de 60 acres. Nous remarquons des fermes de culture générale. De plus entre le rang St-Albert et la Route 158 coule la rivière La Chaloupe.

Nous dénombrons deux immeubles à vocation résidentielle sur la Traverse Savignac-Harnois, treize immeubles à vocation résidentielle dont quatre de ceux-ci sont la propriété des Immeubles Rolland Sylvestre sur le rang St-Albert, douze immeubles à vocation résidentielle ainsi que quatre fermes sur la route 158. Il n'y a aucun immeuble à vocation résidentielle sur le rang St-Joseph.

Dans la municipalité de Ste-Geneviève de Berthier :

Sur les lots 125 à 197, 232 à 237, 242 à 251, 288 à 294 du cadastre de la paroisse de Berthier. Plus spécifiquement, les immeubles se situant le rang des Cascades entre les adresses civiques 631 à 831, les immeubles se situant sur le rang Philomène entre les adresses civiques suivantes 420 à 675, les immeubles sur le rang Bardochette entre les adresses civiques 10 à 300, les immeubles se situant sur le rang Petit Bois entre les adresses civiques suivantes 381 à 1140.
(voir annexe 1B)

Cette zone s'identifie par des immeubles à vocation résidentielle de faible densité, dont la superficie du terrain varie entre 8 000 pieds carrés à plus de 20 acres. Nous remarquons que cette zone est bornée par de grands boisés.

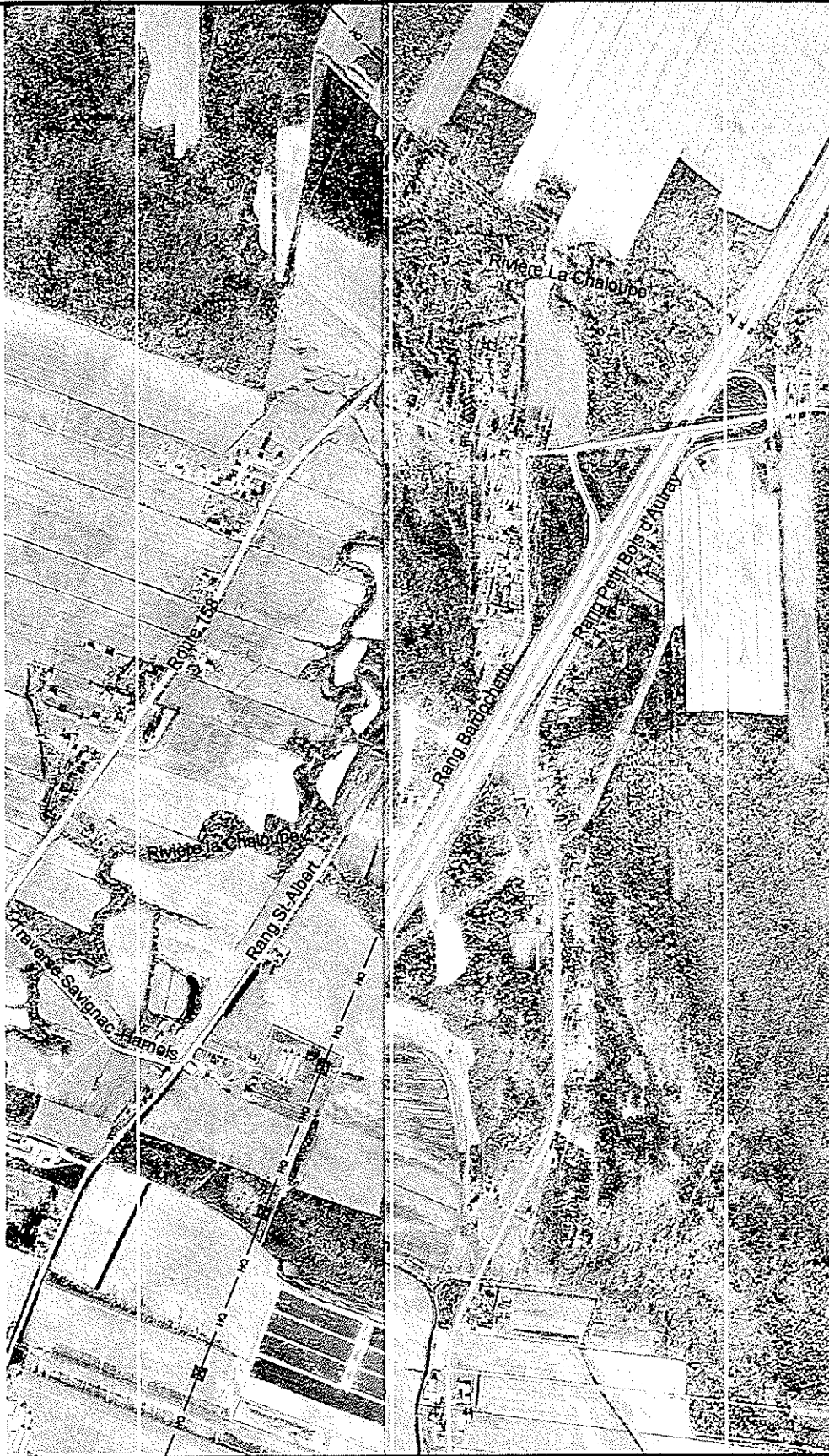
LIMITE ET DESCRIPTION DE LA ZONE SOUS ETUDE (suite)



Nous recensons vingt-six immeubles à vocation résidentielle sur le rang des Cascades, trente-six immeubles à vocation résidentielle sur le rang Petit Bois, neuf immeubles à vocation résidentielle sur le rang Bardochette dont trois de ceux-ci sont la propriété des Immeubles Rolland Sylvestre, et douze immeubles résidentielles sur le rang Ste-Philomène.

Dans la municipalité de Lanoraie D'Autray :

Sur les lots 539 à 562 du cadastre de la paroisse de Lanoraie-D'Autray. Plus précisément sur le rang Petit Bois d'Autray. (voir annexe 1C)

Cette zone s'identifie par des immeubles à vocation agricole, dont aucune résidence n'a été recensée.



-  Cellule actuellement exploitée
-  Cellules complétées



Service Sanitaire R.S. Inc.

Projet:
Aménagement d'une cellule d'enfouissement technique
à
Saint-Thomas

Titre: Demande de dérogation
Infrastructures existantes

Dossier: 0051

Figure 2.1

RÉSUMÉ D'ENQUÊTE AUPRÈS DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX

Le bureau d'évaluation mandaté de confectionner et de tenir à jour les rôles d'évaluation pour les trois municipalités est la firme d'évaluation Évimbec.

Nous avons communiqué avec les personnes responsables, soient Madame Danielle Thibeault , technicienne et responsable des rôles d'évaluation de la municipalité de Ste-Geneviève de Berthier ainsi que de Lanoraie-D'Autray, et Monsieur Sylvain Robitaille, technicien et responsable du rôle d'évaluation de la municipalité de St-Thomas.

Madame Danielle Thibeault et Monsieur Sylvain Robitaille, ont constaté que l'implantation du site d'enfouissement avait eu comme effet d'augmenter la valeur des terres agricoles ou boisées du secteur adjacent au site d'enfouissement (effet de spéculation). Ils n'avaient pas constaté d'effet négatif sur la valeur des immeubles à vocation résidentielle.

Les évaluateurs n'ont pas traité différemment les unités d'évaluation de notre zone sous étude. C'est-à-dire qu'ils n'ont pas créé d'unité de voisinage distinct lors de la confection du rôle d'évaluation. Ils n'avaient reçu aucune demande de révision de la valeur des immeubles ayant pour cause le voisinage du site d'enfouissement.

RÉSUMÉ D'ENQUÊTE AUPRÈS DES AGENTS D'IMMEUBLES

PROPRIÉTÉS À VENDRE

Nous avons recensé 3 propriétés à vendre dans la zone sous étude. Ces immeubles sont à vocation résidentielle et sont les suivantes :

**1. Propriété située au 480 rang Ste-Philomène
Ste-Geneviève de Berthier**

Le prix demandé pour cette propriété est de \$ 138 500 et celle-ci est inscrite depuis le 15 janvier 2003. Il s'agit d'un cottage construit en 2001 dont le terrain possède une superficie de 55 447 pieds carrés. Nous considérons que cette propriété est en bonne condition et de qualité supérieure. L'évaluation municipale est \$ 92 800.

Les agents inscripteurs sont Mesdames Caroline Filion et Isabelle Guérin de la Capitale Lanaudière inc. Nous avons contacté Caroline Filion afin d'avoir ses commentaires sur la mise en vente de cette propriété. Celle-ci nous a mentionné que les acheteurs potentiels demandaient une baisse de prix de plus de 20% à cause de la proximité du site d'enfouissement sanitaire du Groupe EBI, mais que les vendeurs ne voulaient pas négocier sur ce point. Il n'y a eu aucune offre d'achat officielle sur cette propriété.

RÉSUMÉ D'ENQUÊTE AUPRÈS DES AGENTS D'IMMEUBLES (suite)

2. Propriété situé au 433 rang Ste-Philomène Ste-Geneviève de Berthier

Le prix demandé pour cette propriété est de \$ 139 000 et celle-ci est inscrite depuis le 28 février 2003. Il s'agit d'un bungalow construit aux environs de 1970, sur un terrain d'une superficie de 338 755 pieds carrés. Cette propriété est en bonne condition et de bonne qualité. La bâtisse a été entièrement rénovée au cours des trois dernières années. L'évaluation municipale est de \$ 74 400, celle-ci ne tiendrait pas compte des récentes rénovations.

L'agent inscripteur est Madame Caroline Filion de La Capitale Lanaudière inc. Les commentaires de Madame Filion sont à l'effet qu'elle a reçu une offre d'achat sur cette propriété, les acheteurs connaissaient l'existence de la proximité du site d'enfouissement, mais que celle-ci a été annulée pour des raisons qui nous sont inconnues. Nous n'avons pu obtenir le prix qui avait été négocié pour cette offre d'achat.

3. Propriété situé au 487 Petit Bois à Ste-Geneviève de Berthier.

Le prix demandé est de \$ 149 000 et celle-ci est inscrite depuis le 15 juillet 2003. Il s'agit d'un cottage construit aux environs de 1975, dont le terrain a une superficie de 10.79 arpents carrés. Cette propriété est en bonne condition et de qualité supérieure. L'évaluation municipale est de \$ 105 800.

L'agent inscripteur est Monsieur Denis Babineault de Remax. Depuis la mise en marché de cette propriété, il y a eu plusieurs appels et un acheteur potentiel, aucune de ces personnes n'ont considéré que le site d'enfouissement sanitaire du Groupe EBI avait d'influence sur la valeur de la propriété.



MISE EN VENTE NO 1

Adresse	:	480, rang Ste-Philomène Ste-Geneviève de Berthier
Prix de demandé	:	\$ 138 500
Date de mise en vente	:	15 janvier 2003
Âge apparent	:	2001
Taux unitaire de la bâtisse	:	non applicable
Délai de mise en marché	:	non applicable



MISE EN VENTE NO 2

Adresse	:	433, rang Ste-Philomène Ste-Geneviève de Berthier
Prix de demandé	:	\$ 139 000
Date de mise en vente	:	28 février 2003
Âge apparent	:	1977
Taux unitaire de la bâtisse	:	non applicable
Délai de mise en marché	:	non applicable



MISE EN VENTE NO 3

Adresse	:	487, rang Petit-Bois Ste-Geneviève de Berthier
Prix de demandé	:	\$ 149 000
Date de mise en vente	:	15 juillet 2003
Âge apparent	:	1976
Taux unitaire de la bâtisse	:	non applicable
Délai de mise en marché	:	non applicable

PROPRIÉTÉS VENDUES

Nous avons recensé trois (3) immeubles à vocation résidentielle transigés par l'intermédiaire d'agent immobilier.

1- *Propriété située au 341 rang Ste-Philomène Ste-Geneviève de Berthier .*

Le prix demandé pour cette propriété était de \$ 79 000 et celle-ci s'est vendue au prix de \$ 70 000. Cet immeuble a été inscrit sur le marché pendant 23 jours. La date de vente est le 9 mai 2003. Il s'agit d'un bungalow construit aux environs de 1961, dont le terrain a une superficie de 7 503 pieds carrés. Cette propriété est en bonne condition et de qualité économique. L'évaluation municipale est de \$ 51 600.

L'agent inscripteur est Monsieur Candide Hervieux de Remax Lanaudière inc.. Celui-ci n'a jamais rencontré les acheteurs, toutes les négociations ont été transmises par télécopieur. Le fait de la proximité du site d'enfouissement sanitaire n'a pas été mentionné lors des négociations.

2. *Propriété située au 751 rang des Cascades à Ste-Geneviève de Berthier.*

Le prix demandé était de \$47 500 et celle-ci s'est vendu au prix de \$ 45 500. Cet immeuble a été inscrit sur le marché pendant 244 jours. La date de vente est le 18 avril 2002. Il s'agit d'un cottage construit en 1930, dont le terrain a une superficie de 7 arpents. Cette propriété est une ferme ancestrale demandant de grands travaux de rénovation. L'évaluation municipale est de \$ 36 700.

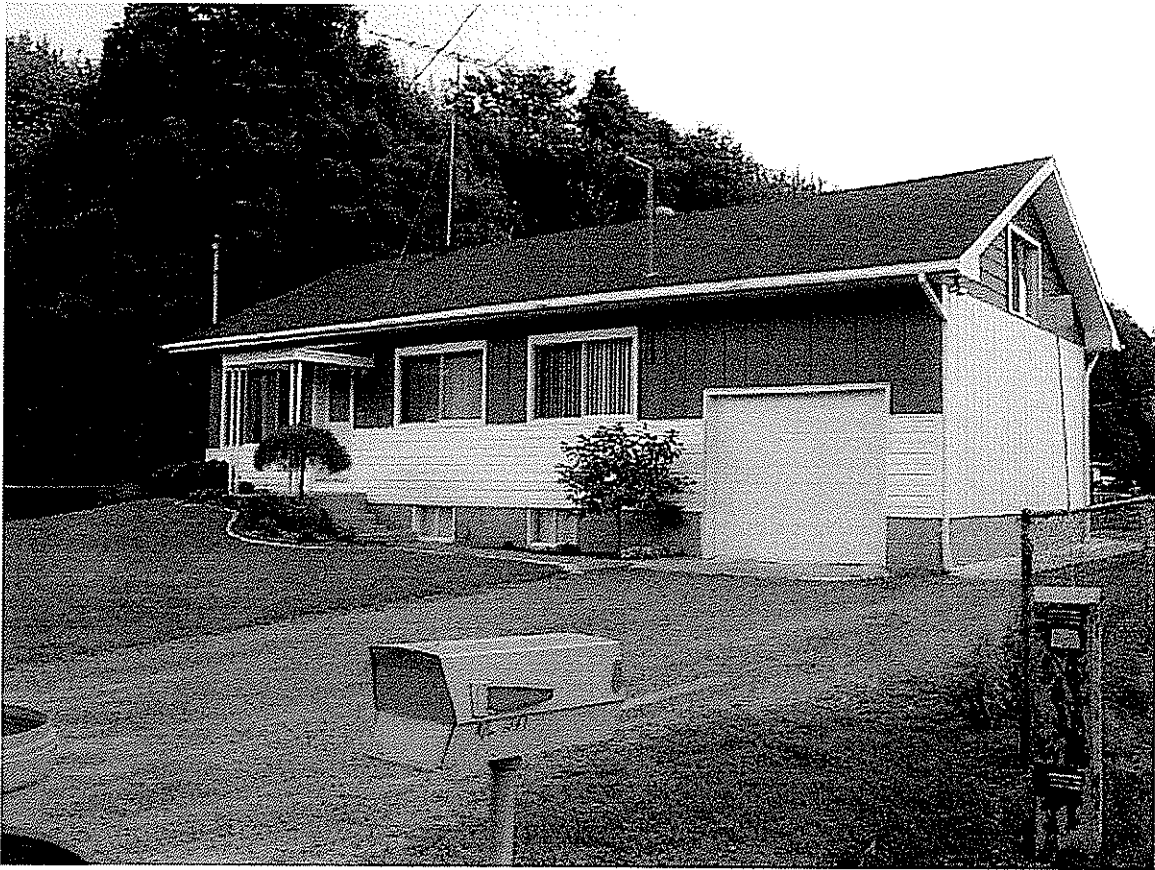
L'agent inscripteur est Monsieur Fernand Asselin de Asselin et Associés. Celui-ci nous a signalé que la proximité du site d'enfouissement sanitaire a restreint les acheteurs potentiels ayant pour conséquence une mise en vente plus longue. Selon lui, cette propriété aurait dû se vendre en moins de 120 jours.

**PROPRIÉTÉS VENDUES
(suite)**

**3. *Propriété située au 831 rang des Cascades
à Ste-Geneviève de Berthier.***

Le prix demandé était de \$ 69 500 et celle-ci a été vendue au montant de \$ 61 500. Cet immeuble a été inscrit sur le marché pendant 8 jours. La date de vente est le 3 mai 2002. Il s'agit d'un bungalow construit aux environs de 1950, dont le terrain a une superficie de 80 115 pieds carrés. Cette propriété est en bonne condition et de qualité économique. L'évaluation municipale est de \$ 63 500.

L'agent inscripteur est Monsieur Claude Desgagné de Desgagne, Fournier et Associés. Celui-ci n'a pas donné suite à nos appels répétés.



VENTE NO 1

Adresse : 341, rang Ste-Philomène
Ste-Geneviève de Berthier

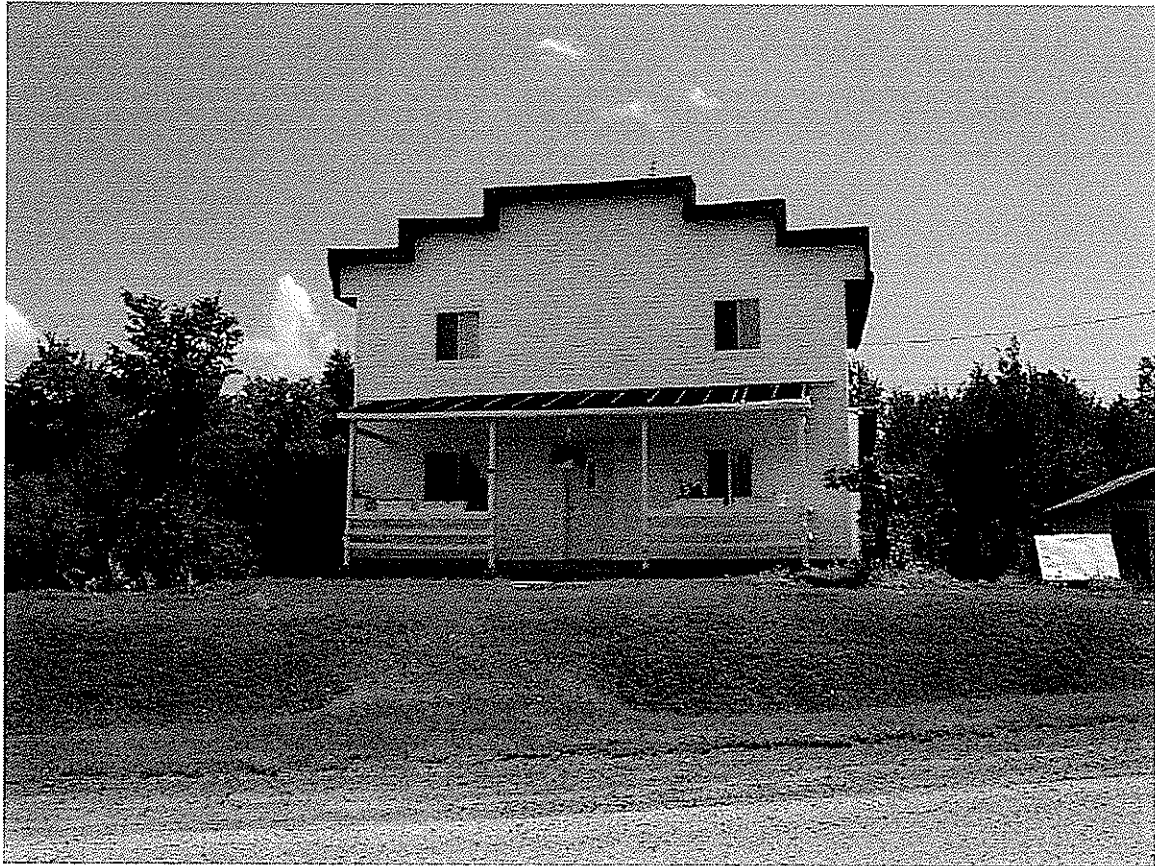
Prix de vente : \$ 70 000

Date de vente : 25 juin 2003

Âge apparent : 1961

Taux unitaire de la bâtisse : \$ 46.04 / pied carré

Délai de mise en marché : 23 jours



VENTE NO 2

Adresse	:	751, rang des Cascades Ste-Geneviève de Berthier
Prix de vente	:	\$ 45 500
Date de vente	:	2 mai 2002
Âge apparent	:	1930
Taux unitaire de la bâtisse	:	\$ 31.30 / pied carré
Délai de mise en marché	:	244 jours



VENTE NO 3

Adresse	:	831, rang des Cascades Ste-Geneviève de Berthier
Prix de vente	:	\$ 61 500
Date de vente	:	26 juin 2002
Âge apparent	:	1968
Taux unitaire de la bâtisse	:	\$ 36.71 / pied carré
Délai de mise en marché	:	8 jours

RÉSUMÉ D'ENQUÊTE AUPRÈS DES ACHETEURS

Nous avons contacté cinq (5) propriétaires dont la propriété a été acquise au cours des trois dernières années. Ces propriétés se retrouvent dans la zone sous étude.

1. *Propriété situé au 2051, route 158 St-Thomas*

Il s'agit d'un cottage construit au environ de 1960, le terrain a une superficie de 30 140 pieds carrés. L'immeuble est en bonne condition et de bonne qualité.

L'immeuble a été acquis le 4 juillet 2002 au prix de \$50 000. Le propriétaire est M. Dufour. Celui-ci avait loué la propriété pendant 2 ans avant de l'acheter. Le voisinage du site d'enfouissement n'a pas réellement influencé les négociations lors de l'acquisition de cette propriété. Il y a quelquefois des odeurs, mais ne causerait pas un préjudice significatif. Toutefois, celui-ci aurait des craintes concernant l'eau de son puit, mais n'accuse pas que les problème d'eau serait relié directement avec le site d'enfouissement. Il ne regrette pas l'acquisition de cette résidence.

2. *Propriété situé au 811 rang des Cascades Ste-Geneviève de Berthier.*

Il s'agit d'un ancien chalet converti en résidence, construit au environ de 1950. Le terrain a une superficie de 25 295 pieds carrés. L'immeuble est en mauvaise condition et demandait de gros travaux de rénovations.

L'immeuble a été acquis le 2 mai 2002 au prix de \$32 000. La propriétaire est Madame Marie-Claude Cossette. Celle-ci ne connaissait pas l'existence du site d'enfouissement sanitaire lorsqu'elle a acheté la propriété. Elle ne croit pas que si elle avait été au fait, que le site d'enfouissement aurait influencé le prix négocié. Étant donné l'état de l'immeuble et son prix si peu élevé. Elle nous a mentionné que quelquefois il y avait de fortes odeurs, mais que celles-ci étaient occasionnelles et de courte durée. La crainte de Madame Cossette, malgré que l'eau de son puit est potable serait un risque de contamination. Elle ne sait pas aujourd'hui si elle aurait acquis cette propriété.

RÉSUMÉ D'ENQUÊTE AUPRÈS DES ACHETEURS (suite)

3. *Propriété situé 699 rang des Cascades Ste-Geneviève de Berthier.*

Il s'agit d'un bungalow construit au environ de 1977. Le terrain a une superficie de 11 845 pieds carrés. L'immeuble est en bonne condition et de bonne qualité.

L'immeuble a été acquis le 21 mai 2002 au prix de \$78 000. Le propriétaire est Monsieur Yvon Rocheleau. Celui-ci était au fait de l'existence du site d'enfouissement sanitaire. Le voisinage de ce site n'a aucunement influencé sur le prix de vente.

4. *Propriété situé au 664 rang des Cascades Ste-Geneviève de Berthier.*

Il s'agit d'un bungalow construit au environ de 1960. Le terrain a une superficie de 136 738 pieds carrée. L'immeuble est en bonne condition et de bonne qualité.

Le propriétaire est Monsieur Alain Marin. Celui-ci connaissait l'existence su site d'enfouissement sanitaire et ce fait n'aurait aucunement influencé sur le prix d'acquisition.

5. *Propriété situé au 471 rang du Petit Bois Ste-Geneviève de Berthier.*

Il s'agit d'un bungalow construit au environ de 1976. Le terrain a une superficie de 32 483 pieds carrés. L'immeuble est en bonne condition et de bonne qualité.

L'immeuble a été acquis le 22 mai 2002 au prix de \$71 500. Le propriétaire est M. Pascal Bouchard. Celui-ci connaissait l'existence du site d'enfouissement. Il a hésité et questionné les propriétaires du secteur si le site d'enfouissement nuisait à la qualité de l'environnement de ce secteur. Il a donc acquis la propriété et selon lui le site d'enfouissement n'occasionne aucun préjudice à la valeur de sa propriété.



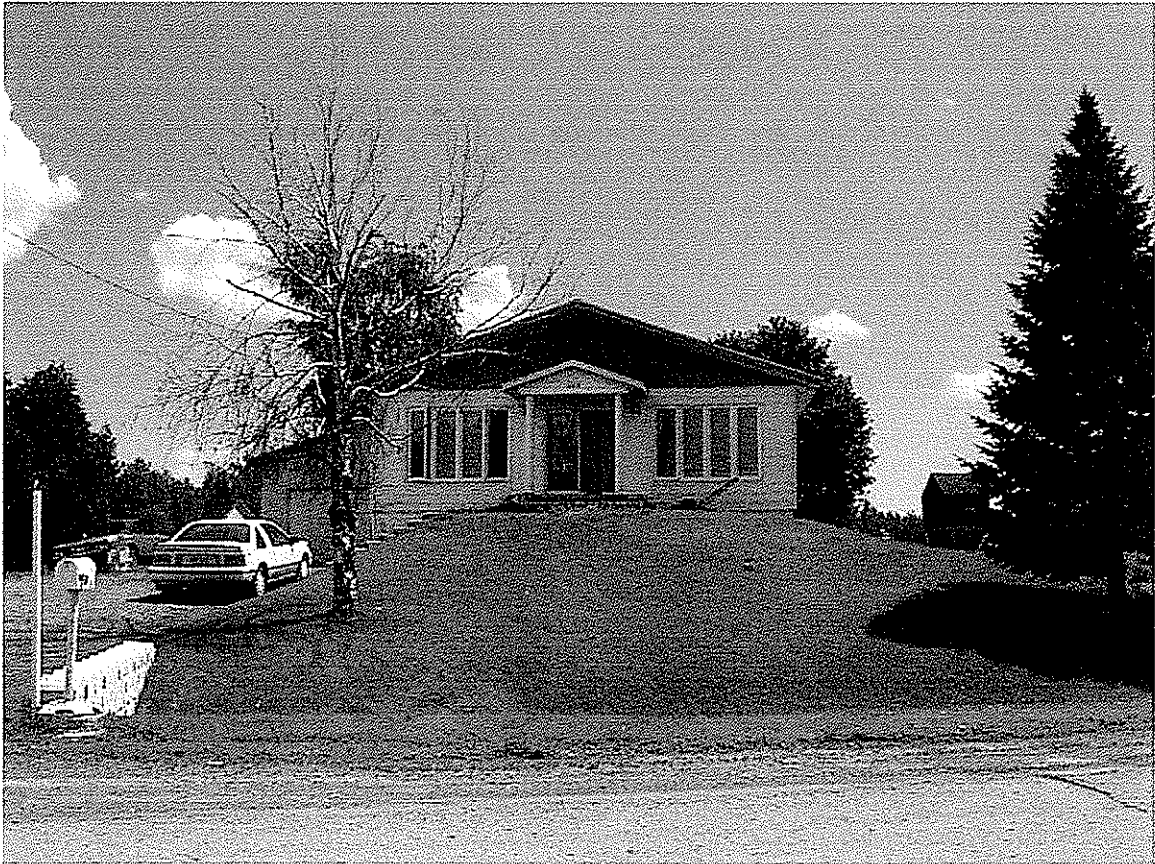
VENTE NO 1

Adresse	:	2051 route 158 St-Thomas
Prix de vente	:	\$ 50 000
Date de vente	:	4 juillet 2002
Âge apparent	:	1968
Taux unitaire de la bâtisse	:	\$ 31.88 / pied carré
Délai de mise en marché	:	non disponible



VENTE NO 2

Adresse	:	811, rang des Cascades Ste-Geneviève de Berthier
Prix de vente	:	\$ 32 000
Date de vente	:	2 mai 2002
Âge apparent	:	1950
Taux unitaire de la bâtisse	:	\$ 29.53 / pied carré
Délai de mise en marché	:	non disponible



VENTE NO 3

Adresse	:	699, rang des Cascades Ste-Geneviève de Berthier
Prix de vente	:	\$ 78 000
Date de vente	:	21 mai 2002
Âge apparent	:	1977
Taux unitaire de la bâtisse	:	\$ 44.01 / pied carré
Délai de mise en marché	:	non disponible



VENTE NO 4

Adresse	:	664, rang des Cascades Ste-Geneviève de Berthier
Prix de vente	:	\$ 60 000
Date de vente	:	26 avril 2001
Âge apparent	:	1960
Taux unitaire de la bâtisse	:	\$ 53.65 / pied carré
Délai de mise en marché	:	non disponible



VENTE NO 5

Adresse	:	471, rang Petit-Bois Ste-Geneviève de Berthier
Prix de vente	:	\$ 71500
Date de vente	:	22 mai 2002
Âge apparent	:	1979
Taux unitaire de la bâtisse	:	\$ 57.88 / pied carré
Délai de mise en marché	:	non disponible

TABLEAU DES IMMEUBLES VENDUS À L'EXTÉRIEUR DE LA ZONE (SUITE)

VENTE No.	17	18	19	20	21	22	23	24
No. CIVIQUE	731	316	1256	714	720	1160	662	1310
RUE	rg Rivière Bayonne Nord	rg Rivière Bayonne Nord	rg Rivière Bayonne Nord	rg Fer à Cheval	rg Fer à Cheval	rg Bayonne Sud	rg Bayonne Sud	rg Rivière Bayonne Nord
VILLE	Ste-Genève de Berthier	Ste-Genève de Berthier	Ste-Genève de Berthier	Ste-Genève de Berthier	Ste-Genève de Berthier	Ste-Genève de Berthier	Ste-Genève de Berthier	Ste-Genève de Berthier
DATE DE VENTE	27-02-01	01-05-01	30-07-02	03-06-02	23-09-02	25-09-02	08-08-00	30-05-00
PRIX DE VENTE	105 000 \$	70 000 \$	76 000 \$	41 000 \$	49 500 \$	40 000 \$	42 000 \$	49 500 \$
No. D'ENREGISTREMENT	268555	269220	274944	274036	10102299	10107895	26593	265732
VENDEUR	L. St-Hilaire	J. Dubé	M. Hénault	A. Tremblay	E. Desrosiers	F. Harnois	F. Coulombe	N. Champagne
ACHETEUR	D. Cofsky	M. Gravel	L. Wilson	Y. Chenevert	A. Parent	H. Sylvestre	J. Brunelle	G. Brissette
AIRE DU TERRAIN pi carré	50 024	7 150	76 254	16 620	17 440	349 623	11 586	17 500
AGE APPARENT	1974	1977	1976	1946	1960	1936	1972	1945
CONDITION DE LA BATISSE	bonne	bonne	bonne	économique	économique	économique	bonne	économique
AIRE DE LA BATISSE	2 246	1 089	1 080	939	1 044	2 121	861	1 648
SOUS-SOL AMÉNAGÉ	1204	1089	1080	0	0	0	108	0
ÉVALUATION MUNICIPALE	92 200 \$	68 000 \$	80 500 \$	39 500 \$	36 700 \$	66 200 \$	50 100 \$	47 600 \$
RATIO ÉVAL. MUNICIPALE	88%	97%	106%	96%	74%	166%	119%	96%
VALEUR TERRAIN	15 000 \$	5 600 \$	13 400 \$	7 400 \$	8 400 \$	9 700 \$	4 900 \$	7 700 \$
VALEUR BATISSE	90 000 \$	64 400 \$	62 600 \$	33 600 \$	41 100 \$	30 300 \$	37 100 \$	41 800 \$
VALEUR DES BATIMENTS	500 \$	500 \$	5 000 \$	500 \$	500 \$	5 000 \$	500 \$	1 500 \$
VALEUR SOUS-SOL	12 040 \$	10 890 \$	10 800 \$	- \$	- \$	- \$	1 080 \$	- \$
VALEUR DES ÉQUIPEMENTS	1 000 \$	2 500 \$	500 \$	- \$	2 000 \$	- \$	- \$	- \$
TAUX UNITAIRE BATISSE	34,04 \$	46,38 \$	42,87 \$	35,25 \$	36,97 \$	11,93 \$	41,25 \$	24,45 \$
DÉLAI DE VENTE								
REMARQUES	cottage	bungalow	bungalow	cottage	cottage	cottage	bungalow	cottage

TABLEAU DES IMMEUBLES VENDUS À L'EXTÉRIEUR DE LA ZONE (SUITE)

VENTE No.	25	26					
No. CIVIQUE	1305	931					
RUE	rg Rivière Bayonne Nord	rg Bayonne Sud					
VILLE	Ste-Geneviève de Berthier	Ste-Geneviève de Berthier					
DATE DE VENTE	26-10-00	13-09-01					
PRIX DE VENTE	80 000 \$	64 000 \$					
No. D'ENREGISTREMENT	267470	270933					
VENDEUR	G. Page	J. Chevette					
ACHETEUR	J. Duclos	D. thibault					
AIRE DU TERRAIN pi carré	48 879	23 147					
AGE APPARENT	1956	1973					
CONDITION DE LA BATISSE	bonne	bonne					
AIRE DE LA BATISSE	1 221	944					
SOUS-SOL AMÉNAGÉ	506	883					
ÉVALUATION MUNICIPALE	64 800 \$	68 000 \$					
RATIO ÉVAL.MUN./VTE	81%	106%					
VALEUR TERRAIN	15 700 \$	8 200 \$					
VALEUR BATISSE	64 300 \$	55 800 \$					
VALEUR DES BATIMENTS	1 500 \$	2 500 \$					
VALEUR SOUS-SOL	5 060 \$	8 830 \$					
VALEUR DES ÉQUIPEMENTS	- \$	1 000 \$					
TAUX UNITAIRE BATISSE	47,29 \$	46,05 \$					
DÉLAI DE VENTE		77 jours					
REMARQUES	cottage	bungalow					