

PRÉ-ANALYSE DE DILIGENCE · POTENTIEL ET VALEUR

1234, rue de l'Exemple

Zone D-102Hb | 20 octobre 2026

Voir la propriété sur Google Maps

Pré-analyse, pas un avis officiel. Ce rapport est une pré-analyse générée automatiquement à partir de données publiques. Il ne constitue pas un avis officiel de la Ville de Saint-Exemple, ni un avis juridique, ni un avis d'urbaniste ou d'arpenteur-géomètre. La zone et les normes de la grille, lues automatiquement, ainsi que les dimensions du lot doivent être confirmées auprès du service d'urbanisme de la municipalité et par le certificat de localisation avant toute décision.

LOGEMENTS	PERMIS PAR LA	POSSIBLE SUR CE	ALERTES	VALEUR AU RÔLE	CONSTRUIT EN
1 Logement	? grille à lire	? estimation selon	0 1 point à vérifier	261 000 \$ 30 % terrain	2000 26 ans

1. LA PROPRIÉTÉ EN BREF

Municipalité	Saint-Exemple
Adresse	1234, rue de l'Exemple
Secteur	Les Hauts-du-Moulin
Zone	D-102Hb
Coordonnées	46.82411, -71.37054
Google Maps	Ouvrir le document officiel
Utilisation (CUBF)	Logement
Logements	1
Année de construction	2000
Étages	1
Valeur du terrain	79 000 \$
Valeur du bâtiment	182 000 \$
Valeur totale	261 000 \$
Superficie	636 m²
Façade (mesure frontale)	15,5 m
Profondeur moyenne (calculée)	41 m

2. CE QUI POURRAIT VOUS COÛTER CHER

Aucune contrainte forte et 1 point à vérifier sur 3 vérifications.

À vérifier

À VÉRIFIER	Zone inondable. Lot à moins de 50 m d'une zone de récurrence 20-100 ans.
------------	--

2 vérifications sans problème

- Permis récents
- Densification

3. CE QUE VOUS POUVEZ BÂTIR

Analyse du meilleur usage (pré-analyse)

Maintien de l'usage actuel : le maximum permis semble atteint.

1. Légalement permis	Usages de la zone à lire dans la grille
2. Physiquement possible	Aucune contrainte physique majeure détectée dans les données consultées. Les risques naturels (inondation, pente) ne sont pas croisés pour cette municipalité.
3. Financièrement réalisable (indices)	Terrain = 30 % de la valeur au rôle. Terrain à 124 \$/m ² au rôle. Bâtiment de 2000. Analyse de marché et coûts de construction à compléter par l'évaluateur.
4. Productivité maximale (pré-analyse)	Maintien de l'usage actuel : le maximum permis semble atteint.

4. FAISABILITÉ, PERMIS ET DÉLAIS

Parcours de permis et délais

Étapes à prévoir pour ce lot. Cette municipalité ne publie pas ses délais de délivrance de permis.

À VÉRIFIER	1. Démolition du bâtiment existant. Certificat d'autorisation de démolition avant le permis de construction.
À VÉRIFIER	2. Permis de construction. Plans d'architecte (et d'ingénieur selon le projet), plan d'implantation d'un arpenteur-géomètre, formulaire et paiement des frais fixés par la municipalité.

Sources et limites

- Les délais de délivrance ne sont pas publiés par cette municipalité ; les étapes viennent de la grille de la zone et des couches de risques du Radar.
- Les frais de permis ne sont pas estimés : la municipalité les fixe à la demande.

5. ANALYSE FINANCIÈRE

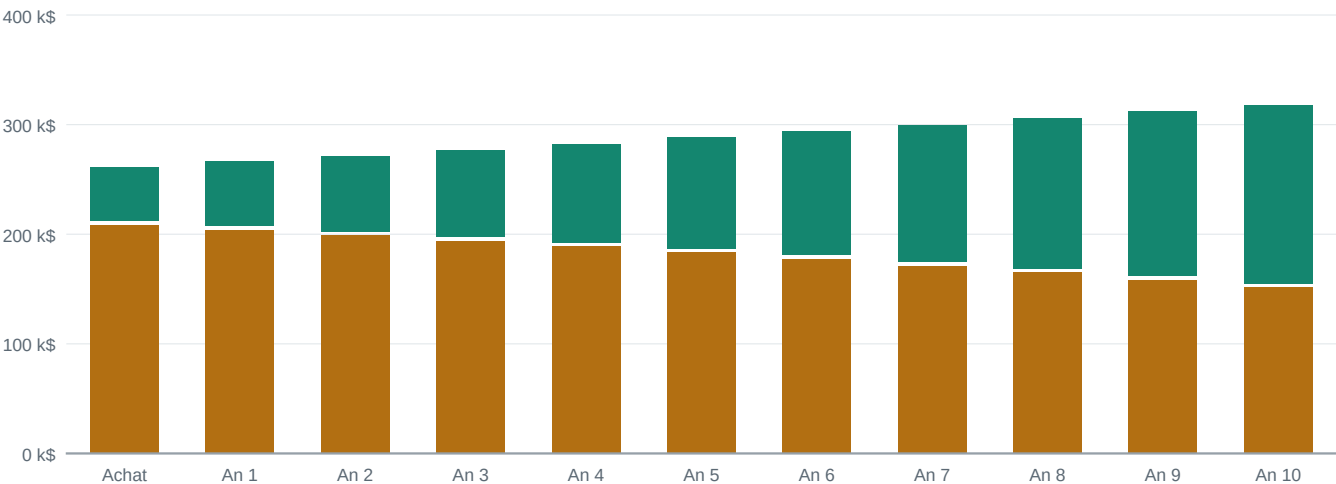
Analyse financière

Saisissez les revenus de loyers annuels pour calculer la rentabilité.

TAUX DE	CASH-FLOW MENSUEL	MRB	RENDEMENT SUR	RCD
- revenus à saisir	- revenus à saisir	- revenus à saisir	- revenus à saisir	- revenus à saisir

Croissance de l'investissement sur 10 ans

Équité accumulée Solde hypothécaire



Après 10 ans : équité de 166 670 \$ (mise de fonds 52 200 \$, capital remboursé 57 312 \$, plus-value 57 158 \$), solde de 151 488 \$.

Prix d'achat	261 000 \$ (valeur au rôle 2026 (remplacez-la par le prix demandé))
Mise de fonds	52 200 \$ (20 %)

Prêt hypothécaire	208 800 \$
Taux et amortissement	4,5 % affiché, composé semestriellement (taux mensuel effectif 0,3715 %), 25 ans
Paieement hypothécaire mensuel	1 156 \$ (service de la dette 13 868 \$ par an)
Revenus de loyers annuels	0 \$ (à saisir)
Dépenses d'exploitation	0 \$ (35 % des revenus : taxes, assurances, entretien, gestion, inoccupation)
Revenu net d'opération (RNO)	0 \$
Cash-flow annuel	-13 868 \$
Plus-value supposée	2 % par année (projection)

Méthode et limites

- Calcul déterministe : paiement d'une annuité constante au taux mensuel effectif d'un taux affiché composé semestriellement (Loi sur l'intérêt, norme des prêteurs canadiens).
- Non inclus : prime d'assurance prêt (SCHL) si la mise de fonds est sous 20 %, droits de mutation (taxe de bienvenue), notaire, inspection, travaux.
- Aucun loyer de référence n'est chargé pour cette municipalité : saisissez les loyers réels (baux) de l'immeuble.

Coûts d'acquisition et liquidités requises

Pour acheter à 261 000 \$, prévoyez environ 57 196 \$ en liquidités, dont 4 996 \$ de frais en plus de la mise de fonds.

Mise de fonds	52 200 \$ (20 % du prix)
Droits de mutation ("taxe de bienvenue")	2 296 \$ (calculés sur 261 000 \$: prix d'achat)
Prime d'assurance prêt SCHL	Aucune : mise de fonds de 20 % ou plus
Notaire, publication et recherches	2 000 \$ (estimation)
Inspection préachat	700 \$ (estimation)
Liquidités requises à l'achat	57 196 \$ en tout (hors travaux et fonds de roulement)

Sources et hypothèses

- Droits de mutation : barème de la Ville de Saint-Exemple pour l'année en cours ; le calcul se fait sur le plus élevé du prix, de la contrepartie ou de la valeur au rôle multipliée par le facteur comparatif.
- Prime SCHL : barème en vigueur pour les immeubles de 1 à 4 logements, mise de fonds sous 20 %. La taxe provinciale sur la prime (9 %) ne peut pas être financée.
- Notaire, inspection et évaluation : fourchettes courantes au Québec, à remplacer par vos soumissions.

6. VALEUR ESTIMÉE

Dépréciation par composante (ventilation)

Bâtiment de 26 ans. En supposant chaque composante remplacée à la fin de sa vie utile, la dépréciation pondérée est de 44 %, contre 43 % en ligne droite sur 60 ans. À examiner à la visite (80 % de leur vie ou plus) : portes et fenêtres, finis intérieurs (planchers, murs, plafonds).

Composante	Part du coût	Vie utile type	Dernier remplacement présumé	Dépréciation	Coût de remplacement déprécié
Fondations et structure	30 %	100 ans	d'origine (2000)	26 %	-
Toiture (revêtement)	5 %	25 ans	vers 2025	4 %	-
Revêtement extérieur	8 %	40 ans	d'origine (2000)	65 %	-

Portes et fenêtres	7 %	30 ans	d'origine (2000)	87 %	-
Chauffage, ventilation et climatisation	8 %	25 ans	vers 2025	4 %	-
Électricité	8 %	40 ans	d'origine (2000)	65 %	-
Plomberie et chauffe-eau	8 %	40 ans	d'origine (2000)	65 %	-
Cuisine et salles de bain	10 %	25 ans	vers 2025	4 %	-
Finis intérieurs (planchers, murs, plafonds)	16 %	30 ans	d'origine (2000)	87 %	-

Méthode

- Coût de remplacement neuf : aire de plancher absente du rôle.

- Parts du coût et vies utiles : répartition type d'un bâtiment résidentiel à charpente de bois. Les dates de remplacement sont présumées : remplacez-les par les dates réelles (factures, déclarations du vendeur) et entrez l'âge réel dans " Composantes ajoutées " de la méthode du coût.

7. SOURCES

Rôle d'évaluation foncière 2026	MAMH, données ouvertes (valeurs au 1er juillet 2023)
Zones	Plan de zonage, Ville de Saint-Exemple. Zone trouvée par le numéro de lot ou l'adresse (Référentiel québécois des adresses).
Normes	Grilles non lues automatiquement pour cette municipalité.
Inondation et eau potable	-
Contamination, patrimoine et talus	-
Permis	La municipalité ne publie pas ses permis en données ouvertes : les demander au service d'urbanisme.
Quartier (recensement)	-

Attribution des données et avis de non-responsabilité

1. Sources et licences. Radar Foncier utilise des données ouvertes officielles, qu'il combine, recalcule et lit automatiquement : les données ont donc été modifiées par rapport à leur version d'origine. Licence CC BY 4.0 : <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.fr>.

- Ville de Saint-Exemple : plan de zonage, grilles et règlements publiés par la municipalité, utilisés selon les conditions de leur éditeur.

- Gouvernement du Québec, sur Données Québec sous licence CC BY 4.0 : rôle d'évaluation foncière (ministère des Affaires municipales et de l'Habitation), Adresses Québec et Référentiel québécois des adresses, pour les codes postaux (ministère des Ressources naturelles et des Forêts), terrains contaminés, zones inondables et aires de protection de l'eau potable (ministère de l'Environnement), zones de contraintes relatives aux glissements de terrain (ministère des Transports et de la Mobilité durable), Répertoire du patrimoine culturel (ministère de la Culture et des Communications).

- Travaux publics : Travaux routiers du ministère des Transports et de la Mobilité durable (Québec 511) et Tableau de bord des projets d'infrastructure de 20 M\$ et plus (Secrétariat du Conseil du trésor), sur Données Québec sous licence CC BY 4.0 ; cartes et pages d'information sur les travaux publiées par les municipalités (nommées dans la section des travaux) ; Ville de Montréal, Résultats du Plan d'intervention 2023-2027 et Résultats du dépistage des entrées de service en plomb (CC BY 4.0). Les tracés lus dans une page Web sont situés approximativement par le Radar.

- Statistique Canada, Recensement de 2021, utilisé selon la Licence ouverte de Statistique Canada. Adapté de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Enquête sur les logements locatifs, octobre 2025 (Portail de l'information sur le marché de l'habitation). Ceci ne constitue pas une approbation de ce produit par la SCHL.

- Éco-Diligence : Répertoire des terrains contaminés et Répertoire des dépôts de sols et de résidus industriels (ministère de l'Environnement), Inventaire national des mines orphelines et abandonnées (ministère des Ressources naturelles et des Forêts), flots de chaleur urbains 2020-2022 (INSPQ), sur Données Québec sous licence CC BY 4.0 ; Inventaire des sites contaminés fédéraux (Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada) et limites des subdivisions de recensement 2021 (Statistique Canada), sous la Licence du gouvernement ouvert - Canada.

- Groupe Altus, Guide des coûts de construction 2026 : coûts cités comme référence, avec mention de la source. Le guide demeure la propriété du Groupe Altus.

L'utilisation de ces données n'indique aucune approbation, aucun partenariat ni aucun endossement de Radar Foncier par ces organismes.

2. Limite de responsabilité. Les rapports, vérifications de conformité, projections financières et lectures de zonage sont produits automatiquement, à partir de règles fixes appliquées aux données ci-dessus (l'intelligence artificielle sert seulement à l'assistant et à certains textes), à des fins d'analyse préliminaire et d'information seulement. Des écarts peuvent survenir à cause des délais de mise à jour des registres publics, d'erreurs dans les données d'origine ou de la lecture automatique des règlements. Ils ne remplacent pas l'avis du service d'urbanisme de la Ville de Saint-Exemple, ni celui d'un arpenteur-géomètre, d'un urbaniste, d'un technologue ou d'un ingénieur, d'un évaluateur agréé, d'un notaire ou d'un avocat. L'analyse financière n'est pas un conseil financier, fiscal ou en placement. La pré-analyse d'évaluation n'est pas une évaluation produite par un évaluateur agréé. Vérifiez chaque renseignement auprès de la source officielle avant toute décision. Seuls les règlements en vigueur et les documents officiels de la municipalité font foi.