



LIVRE BLANC ET GUIDE D'UTILISATION

# Potentiel et valeur

Ce que le forfait vous apporte, et comment vous en servir : où cliquer, et ce que chaque section affiche.

01

EN BREF

## Un analyste immobilier dans votre poche

Potentiel et valeur répond à trois questions sur n'importe quelle propriété des 67 municipalités couvertes : **que puis-je bâtir ici, combien ça rapporte, combien ça vaut ?** Il croise le zonage, le rôle d'évaluation, le cadastre, les permis délivrés, les risques, le marché locatif et les décisions de la ville, et en tire un verdict. **89 \$ par mois, taxes en sus**, toutes les propriétés, sans limite.



### Propriétaires

Savoir si votre terrain permet un logement de plus, un plex ou une reconstruction, ce que ça coûte et ce que ça rapporte.



### Investisseurs

Trouver les immeubles où le zonage permet plus que ce qui est bâti, et connaître le prix maximal à offrir.



### Promoteurs et constructeurs

Mesurer les droits de bâtir, les délais de permis et les possibilités d'assemblage avant de dépenser en plans.



### Courtiers, évaluateurs, prêteurs

Appuyer un prix, une évaluation ou un financement sur des chiffres sourcés et un PDF à votre marque.

02

CE QUE VOUS Y GAGNEZ

## Ce que le forfait apporte à un propriétaire



### Une décision en minutes

Ce qui prenait des jours de lecture de règlements, de rôles et de rapports municipaux est réuni et calculé dans un seul rapport.



### Le potentiel caché

Le nombre de logements que vous pourriez ajouter, et la valeur que ça crée.



### Le bon prix

Un prix maximal à offrir, quatre scénarios comparés et une valeur estimée par trois approches.



### Moins de mauvaises surprises

Contamination, patrimoine, zone inondable, matériaux d'époque, bruit : repérés avant l'offre.



### Un calendrier réaliste

Les étapes de permis et les délais réellement observés dans votre arrondissement.



### Un financement préparé

RCD, cash-flow et test de résistance, prêts à montrer au prêteur.



### Toujours à jour

Alertes de voisins, de secteur et de zonage : vous êtes averti au lieu de chercher.



### Toutes les sources

Chaque chiffre dit d'où il vient et comment il est calculé.

03

PRISE EN MAIN

## Cinq étapes, du compte au rapport



### Étape 1

#### Ouvrez votre espace

Connectez-vous, puis touchez votre nom en haut à droite : Mon espace réunit vos alertes, vos propriétés suivies et vos outils.



### Étape 2

#### Trouvez une propriété

Tapez une adresse dans la barre de recherche, touchez un lot sur la carte, ou utilisez **Trouver une propriété** (menu Professionnels, ou l'onglet Trouver de l'application) pour filtrer la ville et trier les propriétés selon le nombre de logements que le zonage permet en plus.



### Étape 3

#### Ouvrez le rapport complet

Le récapitulatif de la propriété s'affiche ; touchez **Voir le rapport complet**. Le type « Potentiel et valeur » est choisi pour vous.



### Étape 4

#### Lisez de haut en bas

Les chiffres clés d'abord, puis les neuf sections numérotées. **Tout déplier** ouvre toutes les sections d'un coup ; un titre de section se touche pour l'ouvrir ou la fermer.



### Étape 5

#### Gardez la main

Exportez le PDF, suivez la propriété, créez une alerte, ou posez une question à **l'assistant d'analyse** (bulle en haut à droite, 300 questions par mois).

**Mes alertes**  
Taxes, eau, déneigement, avis publics, zonage, permis

**Suivi de propriétés**  
Portefeuille et alertes de secteur

**Près de moi**  
Les propriétés autour de vous

**Analyse financière**  
Rentabilité, financement et potentiel du zonage

**Registre des dossiers**  
Numéros de dossier et export

**Votre agence**  
Votre marque sur les PDF

**Mon compte et mon forfait**  
Potentiel et valeur : demo.potentiel@example.test



## Mon espace

**Où cliquer :** votre nom en haut à droite, ou « Mon compte » dans le menu Outils.



### Mes alertes

Les alertes de votre maison : taxes, déneigement, eau, avis publics, zonage, permis, travaux.



### Suivi de propriétés

Votre portefeuille (les propriétés suivies) et vos alertes de secteur.



### Près de moi

Les propriétés autour d'un point, avec leur potentiel.



### Analyse financière

Le calculateur de rentabilité seul, pour n'importe quel prix et n'importe quels loyers.



### Registre des dossiers

Tous vos numéros de dossier, à exporter.



### Votre agence

Votre logo et vos couleurs sur les PDF.



### Mon compte et mon forfait

Vos renseignements, votre forfait et sa gestion.

### 17, chemin de la Démonstration →

Saint-Exemple · lot 9 001 007

M-2210 Logement

Logements 8 → 12 +4 grille : 12

|                      |              |           |
|----------------------|--------------|-----------|
| 1 320 m <sup>2</sup> | 1,65 M\$     | 1971      |
| 30,5 m façade        | 28 % terrain | construit |
| près de parc à 150 m |              |           |

### 402, boulevard du Prototype →

Trait-Carré fictif · lot 9 002 330

H-3105 Terrain vague desservi

Logements 0 → 4 +4 grille : 4

|                       |               |           |
|-----------------------|---------------|-----------|
| 1 080 m <sup>2</sup>  | 186 k\$       | –         |
| 24,4 m façade         | 100 % terrain | construit |
| près de école à 600 m |               |           |



## Trouver une propriété

**Où cliquer :** menu Professionnels, puis « Trouver une propriété », ou l'onglet « Trouver » de [l'application](#). Choisissez d'abord votre municipalité. (Capture faite sur des propriétés fictives.)

### CE QUE ÇA AFFICHE

- Les propriétés de la ville, filtrées (type, année, valeur, superficie, zone industrielle, propriétaire de longue date...).
- Pour chacune : logements actuels → logements permis par la grille, superficie, valeur, année.
- Les plus grands écarts d'abord : les occasions sont en haut.

**Ce que ça vous apporte :** repérer en une recherche les terrains sous-utilisés, puis enregistrer la recherche pour recevoir les nouvelles occasions chaque semaine.

# Au-dessus de chaque rapport

Les boutons qui servent à exporter, suivre et surveiller la propriété.

The screenshot shows a web interface for report management. At the top, there's a dropdown menu labeled 'Type de rapport' with 'Potentiel et valeur' selected. Below it is a section 'Dossier et champs du rapport' containing a text input field, a 'Télécharger le rapport (PDF)' button, and an 'Imprimer' button. Further down are 'Suivre' and 'Créer une alerte' buttons. A checkbox option 'M'avertir quand un voisin bouge (moins de 100 m)' is also present. At the bottom is a 'Registre foncier' button. A preview of a report titled 'Radar Foncier' is shown, including details like 'PRÉ-ANALYSE DE DILIGENCE - POTENTIEL ET VALEUR', the address '1200, rue de l'Exemple', and a date '25 octobre 2026'.



## Type de rapport

Choisissez « Potentiel et valeur » (votre forfait).



## Dossier et champs du rapport

Votre numéro de dossier, le nom du client et les champs qui s'impriment sur le PDF.



## Télécharger le rapport (PDF)

Le rapport complet en PDF, à votre marque si vous l'avez réglée dans « Votre agence ».



## Imprimer

Une version papier propre du rapport.



## Suivre

Ajoute la propriété à votre portefeuille : chaque changement de zonage qui la touche vous est signalé.



## Créer une alerte

Une alerte de secteur autour de la propriété (nouveaux permis, travaux, zonage).



## M'avertir quand un voisin bouge

Vous êtes averti d'un permis de démolition, de construction ou de lotissement à moins de 100 m.



## Registre foncier

Ouvre le Registre foncier du Québec pour lire les actes et le dernier prix de vente.

# Où cliquer, et ce que vous voyez

Captures d'un vrai rapport Potentiel et valeur à Québec. L'adresse et le numéro de lot sont masqués.

**Radar Foncier**

PRÉ-ANALYSE DE DILIGENCE - POTENTIEL ET VALEUR

**1200, rue de l'Exemple**

Lot 9 999 999 - Zone 1921110 - La Cité-Limoilou - 25 octobre 2006

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 Québec, ni un avis juridique, ni un avis d'urbanisme ou d'arpenteur géomètre. Les dimensions du lot et la zone doivent être confirmées par le certificat de localisation et auprès du Service de la planification de l'aménagement de la Ville (332) avant toute décision.

|                                                         |                                                          |                                                                |                                                    |                                                     |                                       |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|
| LOGEMENTS ACTUELS<br><b>3</b><br>3 logements, en rangée | PERMIS PAR LA GRILLE<br><b>12</b><br>bâtiment isolé neuf | POSSIBLE SUR CE LOT<br><b>6</b><br>estimation selon les marges | ALERTE MAJEURES<br><b>0</b><br>4 points à vérifier | VALEUR AU RÔLE<br><b>455 000 \$</b><br>40 % terrain | CONSTRUIT EN<br><b>1937</b><br>89 ans |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|

Le zonage permet 12 logements ; il y en a 3 aujourd'hui, soit 9 de plus possibles.



## 1. La propriété en bref

**Où cliquer :** Tout en haut du rapport, sous la barre d'outils.

### CE QUE ÇA AFFICHE

- L'adresse, le lot, la zone (clicable vers la grille officielle) et le quartier.
- Six chiffres clés : logements actuels, logements permis par la grille, logements possibles sur ce lot, alertes majeures, valeur au rôle, année de construction.
- Une phrase qui résume l'écart : « Le zonage permet 12 logements ; il y en a 3 aujourd'hui ».

**Ce que ça vous apporte :** En dix secondes, vous savez si la propriété mérite qu'on lise la suite.

**Plan du lot, lignes de recul et ombrage**

Le contour vert est le terrain. La zone en pointillé montre où la Ville permet de bâtir en respectant les distances aux limites du lot. Le bloc plein est le plus gros bâtiment permis ici. L'ombre grise est la sienne, à la date et à l'heure choisies. Touchez un lot voisin pour voir ce qu'on peut y construire.



## Le plan du lot, les marges et l'ombre

**Où cliquer :** Juste sous les chiffres clés. Touchez un lot voisin pour ouvrir sa fiche.

### CE QUE ÇA AFFICHE

- Le terrain en vert, la façade sur rue en orange, les lots voisins.
- La zone où la Ville permet de bâtir (en pointillé) et le plus gros bâtiment permis (bloc plein).
- L'ombre de ce bâtiment à la date et à l'heure choisies.

**Ce que ça vous apporte :** Voir d'un coup d'œil la place disponible et l'effet d'un projet sur les voisins, avant de payer un architecte.

## 2 Verdict d'investisseur

Indice d'opportunité : 48/100, intéressant selon le prix obtenu. Points forts : 104 % de la valeur au rôle ; 3 logements de plus permis par la grille ; inoccupation de 2,7 % (zone). Meilleur scénario : garder et louer, prix maximal à offrir d'environ 474 k\$ contre 455 k\$ au rôle.

Prix maximal à offrir : 474 000 \$ (garder et louer) ; 19 000 \$ de marge sur la valeur au rôle

### Les scénarios comparés

| SCÉNARIO                   | LOGEMENTS | CÔÛT DES TRAVAUX | VALEUR UNE FOIS FAITE | PRIX MAXIMAL À OFFRI |                                                                                                         |
|----------------------------|-----------|------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GARDER ET LOUER (MEILLEUR) | 3         | aucun            | 474 k\$               | 474 k\$              | Revenu net estimé 23 700 \$ par an ; taux de capitalisation                                             |
| AJOUTER DES LOGEMENTS      | 5         | 511 k\$          | 964 k\$               | 376 k\$              | 2 logements de plus en gardant le bâtiment (sous-sol, étage ou annexe) ; loyer SCHL 1 499 \$ par mois ; |
| DÉMOLIR ET RECONSTRUIRE    | 6         | 2,08 M\$         | 1,47 M\$              | non rentable         | 6 logements neufs, immeuble résidentiel à charp                                                         |

### Calcul de l'indice

| CRITÈRE                      | POINTS   | POURQUOI                                 |
|------------------------------|----------|------------------------------------------|
| POTENTIEL INUTILISÉ          | 20 / 30  | 3 logements de plus permis par la grille |
| PRIX MAXIMAL COMPARÉ AU RÔLE | 22 / 30  | 104 % de la valeur au rôle               |
| ASSEMBLAGE                   | 0 / 15   | aucun gain avec les voisins              |
| MARGE D'OPORTÉ               | 48 / 100 | (inoccupation de 2,7 %, zone)            |



## 2. Verdict d'investisseur

**Où cliquer :** Première section numérotée. Faites glisser le tableau des scénarios vers la gauche pour lire la colonne d'explication.

### CE QUE ÇA AFFICHE

- L'indice d'opportunité sur 100, ses points forts et son frein principal.
- Le prix maximal à offrir et la marge sur la valeur au rôle.
- Les scénarios comparés : garder et louer, ajouter des logements, démolir et reconstruire, assembler.
- Le calcul de l'indice, critère par critère.

**Ce que ça vous apporte :** Le rapport conclut pour vous : quel scénario paie, et à quel prix l'affaire cesse d'être bonne.

## 3 Ce qui pourrait vous coûter cher

|                                                             |                          |                                    |                        |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|------------------------|
| INDICE DE RISQUE ENVIRONNEMENTAL<br>19/100<br>Risque modéré | TERRAINS CONTAMINÉS<br>1 | DÉPÔTS, SITES FÉDÉRAUX, MINES<br>0 | ÎLOT DE CHALEUR<br>Oui |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|------------------------|

Aucune contrainte forte et 6 points à vérifier sur 15 vérifications. Aucune zone inondable ni aire de protection de l'eau potable trouvée.

### À vérifier

#### Territoire de la Commission d'urbanisme et de conservation (CUCQ)

Secteurs patrimoniaux de la Cité et du Vieux-Québec. Travaux extérieurs, agrandissement, affichage et démolition approuvés par la Commission. Source : R.V.Q. 1324 - Ville de Québec, territoire d'intervention de la Commission

À vérifier

#### Inventaire du patrimoine bâti

Bâtiment étudié : Bâtiment d'intérêt patrimonial, valeur patrimoniale confirmée. Une demande de démolition peut être soumise au comité de démolition. Source : Ville de Québec, inventaire du patrimoine bâti - R.V.Q. 3117

À vérifier

#### Limite de zone

Le point de l'unité d'évaluation est à environ 23 m d'une limite de zone. Confirmez la zone avec le numéro de lot. Source : Plan de zonage, Ville de Québec

À vérifier

#### Âge du bâtiment (1937) : matériaux à vérifier

Matériaux probables pour cette époque de construction : amiante, entrée d'eau en plomb, peinture au plomb. Ne pas percer, poncer ni démolir ces matériaux sans les faire analyser. Un entrepreneur doit les identifier avant des travaux. Faire analyser l'eau du robinet (norme québécoise : 5 µg/L) et demander à la Ville de Québec si votre entrée de service est en plomb. Laisser couler l'eau froide avant de la boire si elle a stagné. Avant de poncer ou de décapier, faire tester la peinture ; garder les enfants et les femmes enceintes loin des travaux. Une inspection préalable confirme ce qui reste ou a été remplacé.

Source : Santé Canada - CNESST - Règlement sur la qualité de l'eau potable (MELCFP) - Santé Canada - Santé Canada - année de construction au rôle d'évaluation

À vérifier



## 3. Ce qui pourrait vous coûter cher

**Où cliquer :** Deuxième section. Chaque point porte une pastille (À vérifier, Contrainte) et sa source.

### CE QUE ÇA AFFICHE

- L'indice de risque environnemental sur 100, les terrains contaminés, dépôts, sites fédéraux, îlot de chaleur.
- Les contraintes classées par gravité : patrimoine, zone inondable, limite de zone, matériaux d'époque (amiante, plomb), bruit, etc.
- Pour chaque point : ce qu'il faut faire et la source officielle.

**Ce que ça vous apporte :** Repérer avant l'offre ce qui fait exploser un budget ou bloque un permis.

#### 4 Ce que vous pouvez bâtir

##### Potentiel de développement (calcul automatisé)

La grille permet jusqu'à 12 logements dans un bâtiment en rangée. Selon la taille du lot et les marges, environ 6 logements semblent réalisables, soit 3 de plus qu'aujourd'hui.

|                                         |                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logements actuels                       | 3                                                                                                                                                                                           |
| Maximum de la grille (en rangée)        | 12                                                                                                                                                                                          |
| Limite par la densité maximale          | aucune                                                                                                                                                                                      |
| Capacité estimée du lot                 | 6 logements (171 m <sup>2</sup> au sol × 4 étages × 85 % de surface habitable = 85 m <sup>2</sup> par logement)                                                                             |
| Minimum exigé par la grille (en rangée) | 1 logements                                                                                                                                                                                 |
| Minimum exigé par la densité (art. 411) | 2 logements pour un bâtiment neuf (65 log./ha, moins la tolérance de 10 %, sur 201 m <sup>2</sup> ). Ne s'applique pas si la zone atteint déjà cette densité : à confirmer avec la Ville.   |
| Maximum retenu                          | 6                                                                                                                                                                                           |
| Logements additionnels                  | +3                                                                                                                                                                                          |
| Façade requise (approx.)                | —                                                                                                                                                                                           |
| Façade réelle                           | 7,32 m                                                                                                                                                                                      |
| Aire constructible au sol (approx.)     | 201 m <sup>2</sup> (7,3 m × 27,4 m, lot de coin : marge avant des deux côtés sur rue, aucune marge sur les murs mitoyens, marges absentes de la grille prises par défaut comme sur le plan) |

##### Ce que permet la zone 19211Hb

Ouvrir la grille officielle (PDF)

|                                              |                                                                      |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Dominante                                    | Hb                                                                   |
| Usages autorisés                             | H1 Logement - P3 Établissement d'éducation et de formation - R1 Parc |
| H1 isolé                                     | 1 à 12 logements                                                     |
| H1 jumelé                                    | 1 à 12 logements                                                     |
| H1 en rangée                                 | 1 à 12 logements                                                     |
| Densité (logements / ha)                     | min. 65                                                              |
| Hauteur du bâtiment principal                | max. 13 m                                                            |
| Marges avant / latérale / combinée / arrière | — / — / — / 0 m                                                      |
| Pourcentage d'occupation minimal             | 30 %                                                                 |
| Aire verte minimale                          | 15 %                                                                 |
| Aire d'agrément minimale                     | 7 m <sup>2</sup> par logement                                        |
| Stationnement                                | Urban dense                                                          |
| Dernière modification                        | R.V.Q. 3264 (2024-06-21)                                             |

##### ► Dispositions particulières et droits acquis (4)

Grille de spécifications de la zone, R.V.Q. 1400 et règlements d'arrondissement R.C.A.V.Q. 4 (Ville de Québec)

##### Emprise réelle des bâtiments



## 4. Ce que vous pouvez bâtir

**Où cliquer :** Troisième section. Elle s'ouvre sur le potentiel de développement, calculé automatiquement.

### CE QUE ÇA AFFICHE

- Le maximum de la grille, la limite de densité, la capacité réelle du lot et le maximum retenu.
- Les logements additionnels possibles, la façade, l'aire constructible au sol et le calcul détaillé.
- Plus bas : l'emprise réelle des bâtiments, l'analyse du meilleur usage et ce que la loi permet pour ajouter un logement.

**Ce que ça vous apporte :** Savoir combien de portes vous pouvez ajouter, et pourquoi ce chiffre et pas un autre.



## La grille de zonage, lue pour vous

**Où cliquer :** Dans « Ce que vous pouvez bâtir ». Le lien « Ouvrir la grille officielle (PDF) » ouvre la page exacte de la Ville.

### CE QUE ÇA AFFICHE

- Les usages autorisés et le nombre de logements par type de bâtiment (isolé, jumelé, en rangée).
- Densité, hauteur, marges, occupation du sol, aire verte, stationnement.
- La dernière modification du règlement et les dispositions particulières (à déplier).

**Ce que ça vous apporte :** Plus besoin de déchiffrer une grille de 40 colonnes : chaque norme est écrite en clair.

### Parcours de permis et délais

Délai médian observé pour les permis de ce parcours : environ 44 semaines (310 jours), sans compter la conception ni les comités hors permis.

Projet

Construction neuve, 4 à 8 logements

#### 1. Usage permis

La zone 19211Hb autorise l'habitation ; le Radar estime 6 logements réalisables sur ce lot.

✓ Correct

#### 2. Patrimoine

Immeuble ou secteur protégé : une autorisation patrimoniale peut s'ajouter (municipalité ou ministère de la Culture).

À prévoir

#### 3. Démolition du bâtiment existant

Certificat d'autorisation de démolition avant le permis de construction. Délai médian observé : 118 jours (la moitié des dossiers entre 56 et 274 jours ; 142 permis) ; toute la ville : 37 jours.

À prévoir

#### 4. 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. Délai médian observé : 192 jours (la moitié des dossiers entre 152 et 293 jours ; 45 permis) ; toute la ville : 206 jours.

À prévoir

#### Sources et limites

- Délais : écart entre la date inscrite dans le numéro de demande et la date de délivrance, pour les permis délivrés par la Ville de Québec du 2020-01-03 au 2026-10-02 (données ouvertes). Le Radar retient la médiane de l'arrondissement, ou des zones à PIA ou patrimoniales quand ce lot en fait partie.
- Les demandes refusées ou abandonnées ne sont pas publiées : les délais réels de dossiers difficiles peuvent être plus longs.
- Les frais de permis ne sont pas estimés : la municipalité les fixe à la demande.

### Ce que la ville a déjà accepté ici

### Ce que la ville a déjà accepté ici

À moins de 1 km : 1 projet autorisé malgré le zonage (148 logements). La ville a déjà accepté de déroger au zonage dans le secteur : un projet semblable a des chances d'être entendu.

Article 93

la ville publie ses rapports. Ce pouvoir de déroger au zonage pour un projet d'au moins 3 logements prend fin le 21 févr. 2027, sauf prolongation : un projet qui en a besoin doit être déposé avant.

Projets autorisés malgré le zonage (article 93), à moins de 1 km

| DISTANCE | ADRESSE                | ANNÉE | LOGEMENTS |
|----------|------------------------|-------|-----------|
| 940 M    | 1200, rue de l'Exemple | 2025  | 148       |

#### Méthode et limites

- Article 93 : la loi de 2024 sur l'habitation permet aux villes d'autoriser un projet d'au moins 3 logements malgré leur règlement de zonage, jusqu'au 21 février 2027 sauf prolongation. Chaque ville publie chaque année la liste des projets autorisés : c'est elle qu'on reprend ici. Une ville qui ne publie rien n'a peut-être rien autorisé.
- Métropole mixte (Montréal) : ententes signées par les promoteurs de projets résidentiels pour le logement social, abordable et familial. Depuis le 1er avril 2026, seuls les projets qui ajoutent plus de 18 000 m<sup>2</sup> résidentiels doivent contribuer.
- Droit de préemption (Montréal) : la Ville peut acheter en priorité les lots inscrits, au prix et aux conditions de l'offre acceptée par le vendeur (inscription valable 10 ans). Le vendeur doit l'aviser, elle a 60 jours pour se décider, et une vente faite sans avis peut être annulée.
- Les décisions de la CPTAQ (zone agricole) sont dans la section « Signal agricole (CPTAQ) ».
- Sources : rapports des villes et données ouvertes de la Ville de Montréal (Données Québec, CC BY 4.0). Distances à vol d'oiseau. Ce qu'une ville a accepté ailleurs ne garantit pas qu'elle l'acceptera ici.

#### Signal agricole (CPTAQ)

Aucune décision de la CPTAQ publiée depuis 2015 à moins de 1 km.



## 5. Faisabilité, permis et délais

**Où cliquer :** Choisissez votre projet dans la liste « Projet » : le parcours se recalcule.

### CE QUE ÇA AFFICHE

- L'étude de faisabilité, puis le parcours de permis étape par étape (Correct, À prévoir).
- Les délais médians réellement observés dans l'arrondissement pour chaque permis.
- Les sources et les limites de ces délais.

**Ce que ça vous apporte :** Planifier le calendrier et le financement intérimaire avec des délais réels, pas des promesses.



## Ce que la ville a déjà accepté ici

**Où cliquer :** Dans la section Faisabilité. Faites glisser le tableau pour lire chaque dérogation accordée.

### CE QUE ÇA AFFICHE

- Les projets autorisés malgré le zonage (article 93) à moins de 1 km : distance, année, logements, dérogations.
- Les ententes, droits de préemption (Montréal) et décisions de la CPTAQ voisines.
- La date limite du pouvoir de déroger au zonage.

**Ce que ça vous apporte :** Savoir si un projet plus ambitieux que la grille a des chances d'être entendu.

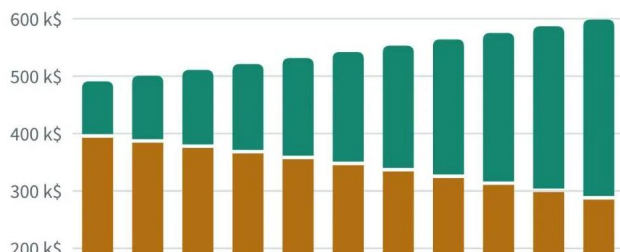
## 6 Analyse financière

RCD de 0,91, sous le seuil de 1,20 des prêteurs conventionnels (la SCHL accepte 1,10 pour certains immeubles locatifs) : le financement demanderait plus de mise de fonds ou un prix plus bas. Cash-flow négatif de 201 \$ par mois.

► Modifier les hypothèses

|                                                              |                                                                   |                                            |                                                                             |                                             |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| TAUX DE CAPITALISATION<br><b>4,8 %</b><br>RMO = prix d'achat | CASH-FLOW MENSUEL<br><b>-201 \$</b><br>RMO = hypothèque, par mois | MRB<br><b>13,5</b><br>prix = revenus bruts | RENDEMENT SUR L'ÉQUITÉ<br><b>-2,5 %</b><br>cash-flow annuel + mise de fonds | RCD<br><b>0,91</b><br>sous le seuil de 1,20 |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|

■ Équité accumulée ■ Solde hypothécaire



## 6. Analyse financière

**Où cliquer :** Ouvrez « Modifier les hypothèses » pour changer le prix, la mise de fonds, le taux, les loyers ou les dépenses : tout se recalcule. Survolez une barre du graphique pour lire l'année.

### CE QUE ÇA AFFICHE

- Le verdict de financement en une phrase (RCD comparé au seuil des prêteurs, cash-flow mensuel).
- Taux de capitalisation, cash-flow, MRB, rendement sur l'équité, RCD.
- L'équité accumulée et le solde hypothécaire sur 10 ans.
- Plus bas : coûts d'acquisition et liquidités, dépenses détaillées, test de résistance, comparaison avec votre portefeuille, mise à niveau énergétique et aides, marché locatif.

**Ce que ça vous apporte :** Arriver chez le prêteur avec des chiffres déjà vérifiés, et savoir à quel prix l'immeuble se finance.

### Test de résistance

Avec les hypothèses actuelles, le cash-flow est déjà négatif : chaque choc aggrave la situation.

| SCÉNARIO                                                                        | CASH - FLOW      | RCD  | RENDEMENT SUR LA MISE |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------|-----------------------|
| HYPOTHÈSES ACTUELLES                                                            | -201 \$ par mois | 0,91 | -2,5 %                |
| TAUX HYPOTHÉCAIRE + 2 POINTS AU RENOUELEMENT (DANS 5 ANS, SUR LE SOLDE RESTANT) | -580 \$ par mois | 0,77 | -7,1 %                |
| INOCCUPATION DE 5 % DE PLUS                                                     | -352 \$ par mois | 0,84 | -4,3 %                |
| DÉPENSES 10 % PLUS ÉLEVÉES                                                      | -307 \$ par mois | 0,86 | -3,8 %                |
| LES TROIS ENSEMBLE                                                              | -838 \$ par mois | 0,67 | -10,2 %               |

#### Méthode

- Même calcul que l'analyse financière, en changeant une hypothèse à la fois. Prix, mise de fonds et amortissement inchangés ; les dépenses restent les mêmes en dollars quand l'occupation augmente.
- Le RCD (revenu net d'opération + service de la dette) doit généralement dépasser 1,10 à 1,20 pour obtenir le financement.

#### Comparer avec votre portefeuille

Ajoutez ci-dessous l'adresse d'une autre propriété (ou touchez « Suivre » dans son rapport) pour la comparer ici, côte à côte.

Ajouter une propriété à la comparaison

Adresse, ex. 1297 3e Avenue

Ajouter

#### Mise à niveau énergétique et aides



## Test de résistance

**Où cliquer :** Dans l'Analyse financière, sous le graphique.

### CE QUE ÇA AFFICHE

- Le cash-flow, le RCD et le rendement si le taux monte de 2 points au renouvellement, si l'occupation grimpe, si les dépenses augmentent, ou les trois ensemble.

**Ce que ça vous apporte :** Savoir si l'investissement tient quand les choses tournent mal.

### Coût de détention

Garder cette propriété coûte environ 1 820 \$ par mois en taxes et en intérêts.

Catégorie de taxe : résidentielle (1 à 5 logements) : 0,7464 \$ par 100 \$ d'évaluation (taux 2026)

Garder 12 mois avant de bâtir ou de louer : environ 21 900 \$

#### Ce que coûte la propriété

| POSTE                           | PAR AN    | PAR MOIS |
|---------------------------------|-----------|----------|
| TAXES MUNICIPALES ET SCOLAIRES  | 5 479 \$  | 457 \$   |
| INTÉRÊTS DU PRÊT (80 % À 4,5 %) | 16 380 \$ | 1 365 \$ |
| TOTAL                           | 21 859 \$ | 1 822 \$ |

► Comment le coût de détention est calculé

#### Méthode et limites

- Taxes : valeur au rôle × taux 2026 de la catégorie, plus les tarifs fixes (eau, matières résiduelles) et la taxe scolaire, comme dans le reste du rapport. Taux relevés dans la publication officielle de la ville : <https://www.ville.quebec.qc.ca/aspropos/profil-financier/taux-taxation.aspx>
- Intérêts : prêt de 80 % de la valeur au rôle au taux de 4,5 %, hypothèses par défaut de l'analyse financière. Un terrain vacant se finance souvent moins (mise de fonds plus forte, taux plus élevé).
- Détention : 12 mois, durée type de la conception, des permis et du financement avant de bâtir ou de louer. Voyez le parcours de permis pour les délais observés de la ville.
- Non compris : assurance, entretien, chauffage, déneigement, frais de financement. Estimation à confirmer avec le compte de taxes et le prêteur.



## Coût de détention

**Où cliquer :** Dans l'Analyse financière. « Comment le coût de détention est calculé » déplie le calcul.

### CE QUE ÇA AFFICHE

- La catégorie de taxe et son taux de l'année.
- Ce que coûte chaque mois d'attente (taxes et intérêts) et le total sur 12 mois avant de bâtir ou de louer.

**Ce que ça vous apporte :** Chiffrer le coût réel du temps de conception et de permis.

## 7 Valeur estimée

### Approche par comparaison (indicative) et valeur uniformisée

Valeur indiquée par comparaison : environ 539 000 \$, à valider avec des ventes réelles.

|                                                         |                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Date de référence de l'analyse                          | 25 oct. 2026 - valeurs au rôle au 1er juillet 2023 - loyers SCHL d'octobre 2025 - recensement 2021 |
| Facteur comparatif du rôle (MAMH, exercice 2026)        | 1,08                                                                                               |
| Valeur uniformisée (rôle × facteur)                     | 491 400 \$ (rôle 455 000 \$)                                                                       |
| Comparables retenus                                     | 40 propriétés du même type, à moins de 500 m, d'aire habitable et d'âge semblables                 |
| Valeur au rôle médiane des comparables                  | 178 \$ le pi <sup>2</sup> habitable (sujet : 163 \$)                                               |
| Valeur indiquée par comparaison                         | 539 000 \$ (178 \$ × 2 799 pi <sup>2</sup> × facteur 1,08)                                         |
| MRB implicite (valeur uniformisée ÷ revenu brut estimé) | 13,5                                                                                               |
| TGA implicite (RNO estimé ÷ valeur uniformisée)         | 4,69 % (RNO = revenu effectif 35 400 \$ - 35 % de dépenses)                                        |
| Dernière transaction du sujet                           | date d'inscription et prix à lire au Registre foncier du Québec (non publiés en données ouvertes)  |

| ADRESSE                                | ANNÉE | AI <sup>RE</sup> HABITABLE | VALEUR AU RÔLE | VALEUR UNIFORMISÉE | AU PI* |
|----------------------------------------|-------|----------------------------|----------------|--------------------|--------|
| <a href="#">1200, rue de l'Exemple</a> | 1935  | 2 745 pi <sup>2</sup>      | 495 000 \$     | 534 600 \$         | 180 \$ |
| <a href="#">1200, rue de l'Exemple</a> | 1925  | 2 519 pi <sup>2</sup>      | 550 000 \$     | 594 000 \$         | 218 \$ |
| <a href="#">1200, rue de l'Exemple</a> | 1946  | 2 669 pi <sup>2</sup>      | 585 000 \$     | 631 800 \$         | 219 \$ |
| <a href="#">1200, rue de l'Exemple</a> | 1924  | 2 885 pi <sup>2</sup>      | 460 000 \$     | 496 800 \$         | 159 \$ |



## 7. Valeur estimée

**Où cliquer :** Septième section. Chaque comparable est cliquable vers sa propre fiche.

### CE QUE ÇA AFFICHE

- La valeur uniformisée (rôle × facteur comparatif du MAMH).
- L'approche par comparaison avec les propriétés semblables à moins de 500 m.
- MRB et TGA implicites, dépréciation par composante et pré-analyse d'évaluation (comparaison, revenu, coût).

**Ce que ça vous apporte :** Avoir un ordre de grandeur sourcé avant de négocier ou de commander une évaluation agréée.

## 8 Assemblage de lots

2 lots voisins ; aucun assemblage ne débloque de logements de plus selon la grille.

| LOT VOISIN                                        | CE QU'IL APORTE                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="#">1200, rue de l'Exemple</a>            | 201 m <sup>2</sup> : 3 logements - rôle 495 000 \$ ; réunis : 8 logements possibles contre 12 séparément ; existants aujourd'hui : 6 |
| <a href="#">1200, rue de l'Exemple</a>            | — m <sup>2</sup> : 6 logements - rôle 2 684 000 \$ ; réunis : 0 logement possible contre 6 séparément ; existants aujourd'hui : 9    |
| TOUTS LES VOISINS DE LA MÊME ZONE RÉUNIS (3 LOTS) | 401 m <sup>2</sup> ; 8 logements contre 12 séparément ; valeur au rôle totale 3 634 000 \$                                           |

#### Méthode et limites

- Voisins : lots qui partagent une limite avec ce lot dans le cadastre (données de la municipalité). Seuls les voisins de la même zone sont combinés.
- Logements réunis : même calcul que le potentiel du Radar (grille, densité, marges, étages) appliqué à la superficie totale ; la façade s'additionne pour les lots sur la même rue.
- Le regroupement exige une opération cadastrale et, souvent, la démolition des bâtiments ; la valeur au rôle n'est pas un prix de vente.

## 9 Dynamique du secteur

Secteur stable.

Permis publiés jusqu'au : 16 oct. 2026



## 8. Assemblage de lots

**Où cliquer :** Huitième section. Chaque lot voisin est cliquable.

### CE QUE ÇA AFFICHE

- Les lots voisins de la même zone, ce que chacun apporte, et le total si on les réunit.
- La valeur au rôle totale de l'assemblage.

**Ce que ça vous apporte :** Voir tout de suite si acheter le voisin débloque un projet plus gros.

## 9 Dynamique du secteur

Secteur stable.

Permis publiés jusqu'au

16 oct. 2026

Les signaux du secteur

| SIGNAL                           | CE QU'ON OBSERVE                                          | LECTURE        |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------|
| CONSTRUCTIONS NEUVES AUTOUR      | 0 en 24 mois, contre 0 avant.                             | Rythme stable  |
| AJOUTS DE LOGEMENTS AUTOUR       | 2 en 24 mois, contre 1 avant.                             | Renouvellement |
| LOTISSEMENTS AUTOUR              | 1 en 24 mois, contre 0 avant.                             | Renouvellement |
| MARCHÉ LOCATIF (SCHL)            | 2,7 % de logements vacants en 2025 (contre 0,7 % en 2022) | Équilibré      |
| LOYER MOYEN, 2019 À 2025         | +60 %                                                     | En hausse      |
| TRAVAUX PUBLICS À MOINS DE 500 M | 2 projets (2 en cours)                                    | —              |
| ZONAGE DE LA ZONE 19251HB        | Aucun projet de modification en cours                     | —              |

### Méthode et limites

- Permis : ceux des lots à moins du rayon du rapport, publiés par la ville, les 24 derniers mois publiés contre les 24 mois d'avant. Le secteur se densifie quand les constructions neuves récentes sont au moins 3 et au moins deux fois plus nombreuses qu'avant ; il ralentit quand elles ont diminué de moitié.
- Marché locatif : enquête de la SCHL d'octobre (zone ou municipalité). Moins de 2 % de logements vacants : marché tendu ; plus de 4 % : marché détendu.
- Argent public : travaux en cours, à venir ou inscrits au programme d'immobilisations à moins de 500 m (ville et ministère des Transports). Au moins trois projets comptent comme un signal favorable : ils annoncent un secteur qu'on entretient et qu'on équipe, mais aussi des chantiers pendant les travaux.
- Zonage : les projets de règlement, gets et changements au plan qui visent la zone ne comptent ni pour ni contre ; lisez l'avis avant d'offrir, car les droits de bâtir peuvent changer.



## 9. Dynamique du secteur

Où cliquer : Dernière section.

### CE QUE ÇA AFFICHE

- La conclusion : secteur en hausse, stable ou en recul.
- Constructions neuves, ajouts de logements, lotissements (24 mois contre 24 mois avant).
- Marché locatif et loyers (SCHL), travaux publics à moins de 500 m, projets de modification du zonage.

**Ce que ça vous apporte :** Acheter dans un secteur qui monte, et éviter celui qui se vide.

06

## LES ALERTES

# Vous êtes averti, au lieu de chercher

### Alertes de ma maison

Aucune maison choisie. Ouvrez la fiche de votre propriété dans l'application pour créer vos neuf alertes : taxes, déneigement, eau potable, avis publics, vente pour taxes, rappels de saison, zonage, permis et travaux autour.

< Mon compte

02  
BON À SAVOIR

### Ce que surveille chaque alerte

- ✓ Échéances de mes taxes : un rappel 7 jours avant chaque versement, avec le montant estimé à partir des taux et des dates de votre municipalité.
- ✓ Déneigement de ma rue : les opérations de déneigement et les feux clignotants en direct (Québec seulement pour l'instant).
- ✓ Changement de zonage près de chez moi : les projets de modification, les projets de règlement et les effets de gel à moins de 250 m.
- ✓ Nouveaux permis à moins de 250 m : les permis délivrés ces 120 derniers jours, dans les municipalités qui publient leurs permis.
- ✓ Travaux publics près de chez moi : les chantiers prévus ou en cours à moins de 500 m, dans les 67 municipalités couvertes.
- ✓ Eau potable dans ma rue : les avis d'ébullition, les coupures et les bris d'aqueduc publiés par la municipalité.
- ✓ Avis public dans ma rue : les demandes de dérogation mineure, de démolition, d'usage conditionnel et les PPCMOI qui nomment votre propriété ou une adresse de votre rue.
- ✓ Vente pour taxes : votre propriété est-elle sur la liste des immeubles mis aux enchères pour taxes impayées.
- ✓ Rappels de saison : stationnement de nuit, abri d'auto, arrosage, ramonage, piscine et autres dates de votre municipalité.

Où cliquer : Mon espace, puis « Mes alertes » ou « Suivi de propriétés ».



### Nouvelles occasions

Les propriétés qui entrent dans une recherche enregistrée.



### Le voisin bouge

Un permis à moins de 100 m d'une propriété suivie.



### Le secteur s'accélère

Les constructions neuves qui doublent autour.



### Zonage, travaux, avis publics, taxes

Les alertes de votre maison.

Un résumé par courriel et sur le téléphone, au plus une fois par semaine par alerte.

---

07

BON À SAVOIR

## Une pré-analyse, pas un avis officiel

Le rapport s'appuie sur des données publiques nommées à chaque section. Il ne remplace pas la confirmation de la municipalité, ni l'avis d'un urbaniste, d'un notaire, d'un évaluateur agréé ou d'un arpenteur-géomètre. Chaque calcul se déplie sous « Comment c'est calculé ».

[S'abonner à Potentiel et valeur](#)

[Voir un exemple de rapport \(PDF\)](#)