

01-18

Rapport d'évaluation
Re: Aérogare de Bonaventure
Dossier: 181-75-2824

CANQ
CANQ
TR
AD
117

469179

MINISTÈRE DES TRANSPORTS
CENTRE DE DOCUMENTATION
700, BOUL. RENÉ-LEVESSUE EST,
21e ÉTAGE
QUÉBEC (QUÉBEC) - CANADA
G1R 5H1

Rapport d'évaluation
Re: Aérogare de Bonaventure
Dossier: 181-75-2824

Préparé pour le Service de la gestion
des ressources matérielles, Ministère des Transports.
A/S Jean-Rodrigue Simard

Rédigé par: Richard Filion, B. SC. ADM
Gilbert Beaulieu, M.C.I.Q.S.

Direction des Expropriations.

doit 1975

CANQ
TR
AD
117

A: M. Bernard Gaudichon, E.A.
Chef Division Evaluation et Formation
Service Technique

De: Gilbert Beaulieu, Agent d'Evaluation
Richard Filion, B. SC. ADM
Direction de l'Expropriation

Objet: N/Dossier 181-75-2824
Aéroport de Bonaventure (Aérogare)

Monsieur,

Suite à la demande de M. Jean-Rodrigue Simard, Service Gestion des Ressources Matérielles au Ministère des Transports, concernant l'aéroport de Bonaventure, nous vous soumettons notre évaluation de l'aérogare.

De plus, suite à nos analyses et recherches élaborées dans le présent rapport, nous avons établi le prix du loyer annuel au pied carré, comme suit:

Rez-de-chaussée	\$8.00 p.c.
Sous-sol	\$2.50 p.c.

Veillez noter que le coût de remplacement déprécié a été effectué en fonction de la propriété renouvée suivant l'esquisse d'aménagement que vous trouverez en annexe. Nous avons prévu également la reconstruction de la fosse septique conformément aux normes du Service de Protection de l'Environnement du Québec.

Espérant que le tout sera trouvé conforme nous demeurons,

Vos tout dévoués,

Gilbert Beaulieu

Richard Fillion

G. Beaulieu, A.E.

R. Fillion, B.SC.ADM

Table des Matières

Page Titre	1
Lettre d'envoi	2-3
Table des matières	4
But et date du rapport	5
Evaluation du terrain	6-7
Plan de localisation	8
Description de l'aérogare	9-10-11
Photos	12
Evaluation de l'aérogare	13
Utilisation actuelle et future de l'aérogare	14
Résumé des espaces locatives	15
Etat des Revenus et Dépenses	16-17
Résumé des valeurs	18
Calcul du taux de Location	19-20

Annexés:

- Plans de l'aérogare.
- Plan d'aménagement.

But et Date du rapport d'évaluation

Le but de ce rapport est de fournir l'évaluation de l'aéroport de Bonaventure, excluant la piste d'atterrissage et son aire de taxi.

Aussi le prix de location annuel, que le Gouvernement devrait exiger à l'entreprise privée, pour chaque pied carré de l'aérogare loué. Sachant que l'entreprise privée désire louer des espaces tant qu'au rez-de-chaussée qu'au sous-sol.

Tel que demandé par Jean-Rodrigue Simard du service de la Gestion des ressources matérielles, Ministère des Transports.

Date de l'évaluation

Cette évaluation est faite en date du 22 juillet 1975.

Evaluation du Terrain de l'Aérogare et du Terrain de Stationnement.

Notre évaluation exclus la piste d'atterrissage et son aire de taxi.

Cependant nous croyons justifiable d'attribuer à l'aérogare une superficie de 75'0" X 75'0" soit 5625 p.c. et ce suivant le plan de localisation ci-joint.

L'espace de stationnement sert à tous les locataires de même qu'au propriétaire. Il est donc logique de l'ajouter dans l'évaluation 36'0" X 335'0" = 12060 p.c.

Superficie totale du terrain applicable à l'aérogare et à l'aire de stationnement 17,685 p.c.

En date du 27 février 1975, le Ministère des Transports du Québec, dans le but d'agrandir, la piste d'atterrissage, s'est porté acquéreur d'une superficie d'environ 20 acres de terrain au prix unitaire de .035 le pied carré.

Le taux unitaire de cette récente transaction fut déterminé en fonction des analyses et des recherches appropriées; nous jugeons donc, qu'elle représente adéquatement la valeur actuelle du terrain.

Valeur du terrain:

Superficie applicable à l'aérogare
5685 p.c. à $.03\frac{1}{2}\text{¢}$ = \$200.00

Aire de Stationnement
12060 p.c. à $.03\frac{1}{2}\text{¢}$ = \$420.00
\$620.00

Amélioration au Sol:

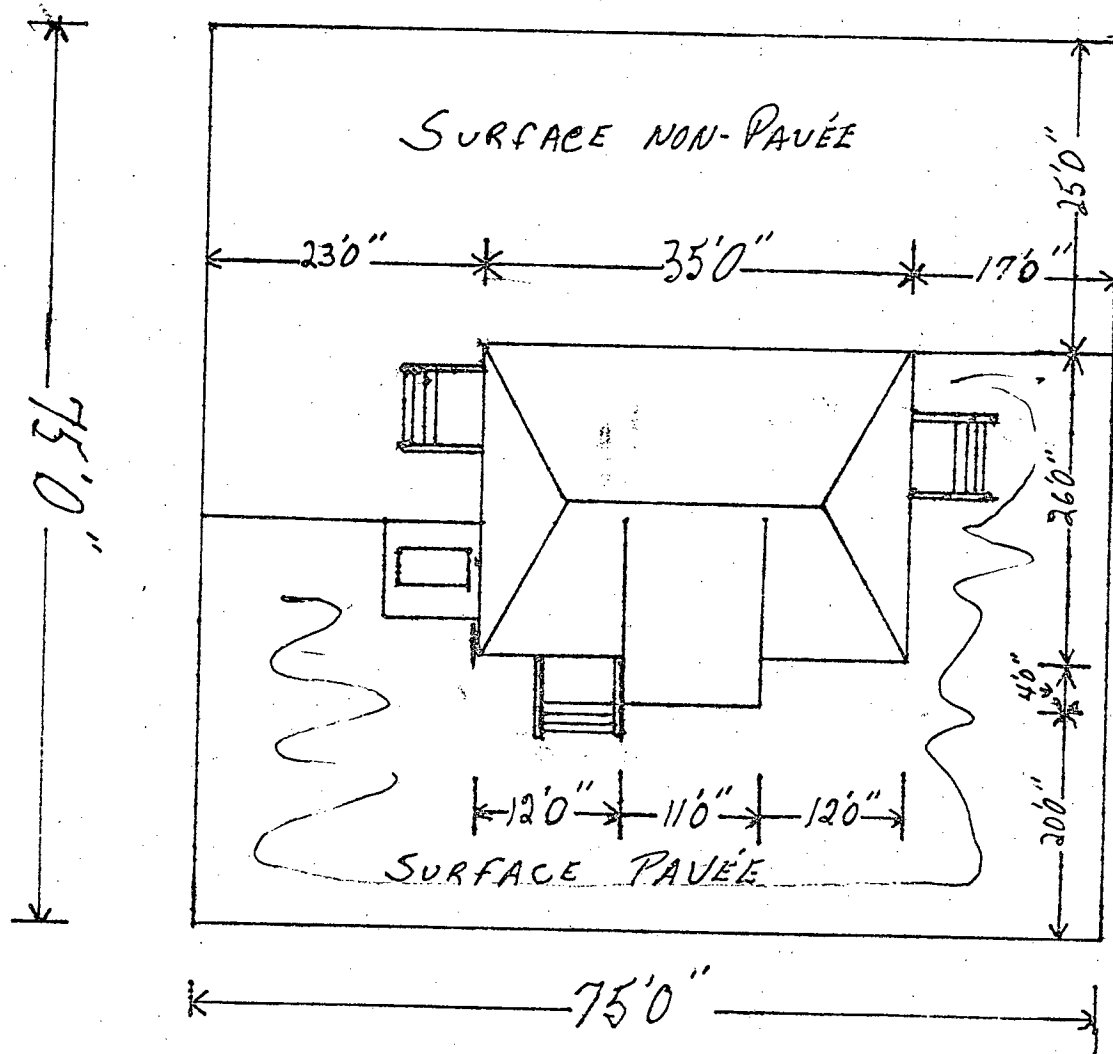
Pavage d'asphalte sur le terrain de
l'aérogare 3270 p.c. à $.40\text{¢}$ = \$1300.00
Recouvrement en gravier du terrain de Station-
nement 12060 p.c. à $.19\text{¢}$ = \$2290.00
\$3590.00

Valeur totale du terrain et de l'amélioration au sol. \$4210.00

N/B Le terrain fait partie du lot 553-1
du cadastre officiel du Canton de Hamilton.

AÉROGARE DE BONAVENTURE

PLAN DE LOCALISATION



ÉCHELLE = 1/16" = 1'0"

Aérogare de Bonaventure

Description de la Construction

Date de construction: 1964

Empattements: Béton 12" X 22"

Murs de fondation: Béton 10" Hauteur X 8'0".

Dalle-au-sol: Béton-Poli- 4" sur Gravier

Plancher du rez-de-chaussée: Poutres composées en épinette
2" X 10" à 18" (2)
Colonnes d'acier 6" Diamètre (2)
Solives en épinette 2" X 10" posées à 18" Centre-centre
Planche 7/8"
Papier Coupe-Vapeur
Tringlage
Contreplaqué 5/8"
Tuile Vinyl Amiante

Murs-Extérieurs: Bardeaux d'amiante
Papier Seutam
Planche 7/8"
Laine 4" en coussins
Charpente 2" X 4" à 16" Centre-centre
Planche de Masonite 3/8" Pré-Fini

Fenêtres: En bois- volets Simples- 2 vitres
Type à Guillotine

Portes-Extérieures: Doubles & Simples en pin

Toit: Bardeaux d'asphalte
Planche 7/8"
Chevrons en épinette 2" X 6"
posés à 20" Centre-Centre

Plafond: Solives en épinette 2" X 6"
posées à 20" Centre-Centre
Laine Soufflée 4"
Tringlage 1" X 3" - 24" c/c
Papier Coupe-Vapeur
Contre-plaqué 3/8"
Carreaux de Fibre 16" X 16"

Cloisons Intérieures: Charpente 2" X 4" à 16" c/c
Planche de masonite 3/8" Pré-fini
Planche de contreplaqué 3/8" Pré-fini

Portes Intérieures: Plaquées 1-3/8"

Escaliers Intérieurs: Charpente en épinette
Marches recouvertes en tuile vinyl
amiante (13)

Comptoir: Genre Guichet (2)
de travail (1)

Plomberie: Cabinets d'aisance (3)
Lavabos (3)
Douche (1)
Evier (1)
Chauffe-eau Cascade 60 (1)

Chauffage: Air pulsé
Fournaise Olsen 110,000 B.T.U.
Conduits Métalliques
Grilles au plancher
Cheminée préfabriquée
Réservoir d'huile 200 gallons

Electricité:

Entrée 200 ampères 115/230 volts
Luminaire Fluorescent au rez-de-chaussée
Porcelaine au sous-sol

Divers:

Galeries extérieures de 4'0" X 6'6" (3)
4 marches chacunes avec garde en bois
Entrée extérieur au sous-sol.

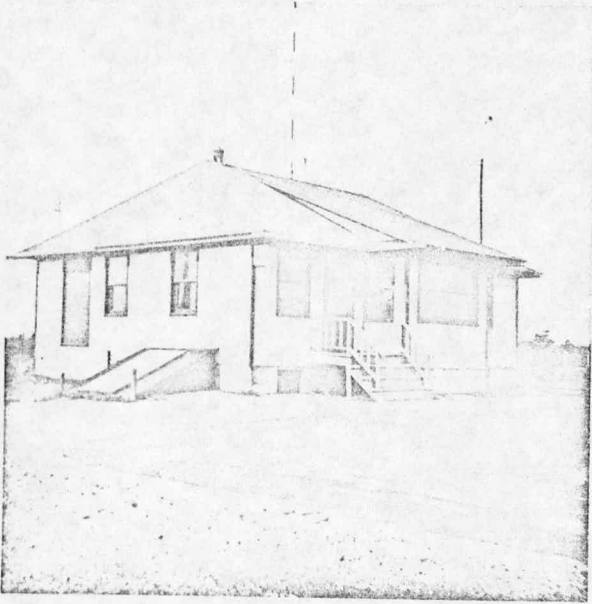
Services:

Approvisionnement d'eau
Puits artésien 200' profondeur
avec pompe submergée et réservoir
localisé à 4'0" arrière de l'aérogare.
Fosse septique à refaire suivant
les normes du Ministère de l'environnement.

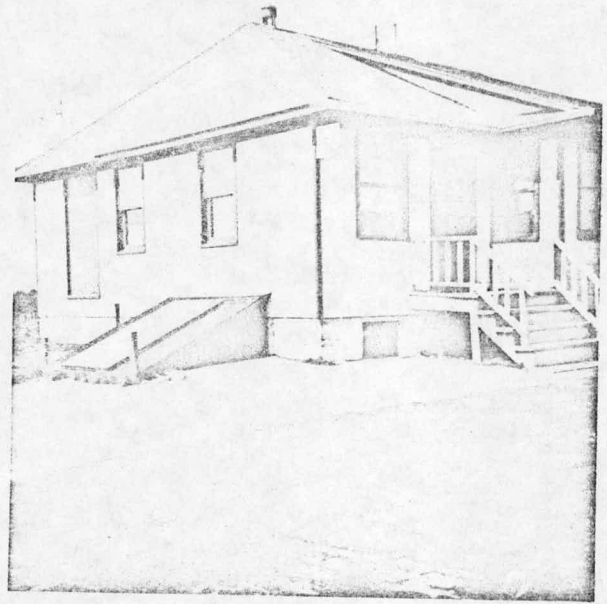
Remarques sur l'état actuel de l'aérogare:

- 1) La fosse septique n'est pas conforme aux nouvelles réglementations.
- 2) 24 bardeaux d'amiante sont à remplacer.
- 3) 1 galerie de la façade latérale gauche ayant été enlevée devra être refaite.
- 4) Réparation à la charpente de la galerie en façade droite.
- 5) La peinture extérieure est à reprendre incluant les bardeaux d'amiante.

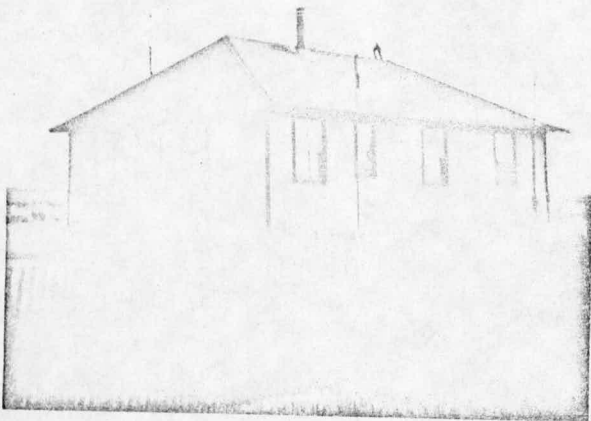
AÉROGARE-83-BONNAVENTURE



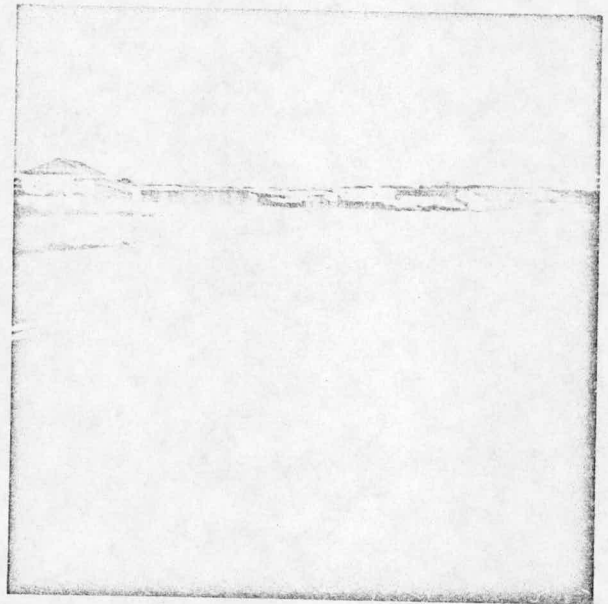
FAÇADE PRINCIPALE + LAT.-GAUCHE



ACCÈS AU SOUS-SOL.



FAÇADE ARRIÈRE + LAT.-DROITE



ROUTE D'ACCÈS + STATIONNEMENT

Evaluation de l'aérogare
de Bonaventure

Pour les fins de cette analyse, en l'absence de comparables et de revenus, la seule méthode d'évaluation applicable, en l'occurrence, est celle du coût de remplacement.

Connaissant parfaitement les détails de la construction suite aux relevés fait sur place et d'après les plans annexés, nous avons déterminé le coût de remplacement neuf par la méthode des unités posées.

Les aménagements préconisés au rez-de-chaussée et au sous-sol, d'après les esquisses également annexées, ont été prises en considération et sont inclus dans la présente évaluation, de même que la reconstruction d'une nouvelle fosse septique laquelle devra remonter les normes du Service de Protection de l'environnement du Québec.

Evaluation:

Aérogare superficié au sol. 954 p.c.	
Sous-sol 954 p.c. à 13.23	= \$12,620.00
Rez-de-chaussée 954 p.c. à 21.68	= <u>\$20,680.00</u>
Total arrondi à	\$33,300.00
Reconstruction de la fosse septique	5,500.00
Puits artésien existant	<u>1,100.00</u>
Valeur de remplacement au 22 juillet 1975 arrondi à	\$40,000.00

Utilisation et Espace Locatif

Utilisation actuelle:

Le sous-sol comprend une toilette publique, la chambre des fournaises, et de l'espace libre sans cloison.

Le rez-de-chaussée comprend le bureau du contrôleur, la salle des pilotes avec toilette et douche, l'atelier-magasin, et la salle d'attente.

Utilisation future après réaménagement:

Le sous-sol comprendra une chambre des services (réservoir à l'huile, chauffe-eau, fournaise) d'une superficie approximative de 185 p.c., un espace pour l'entreposage ayant des superficies d'environ 50 p.c. et 140 p.c. avec des accès propres à chacun. En plus deux toilettes publiques (hommes et femmes).

Le rez-de-chaussée comprendra un espace d'une superficie approximative de 290 p.c. réservé au service aérien du Ministère des Transports, incluant une toilette et une douche; un espace de 80 p.c. servant de bureau du contrôleur, un espace de (+) 400 p.c. servant de salle d'attente, un espace de (+) 200 p.c. destiné à Aéro-Bonaventure, et enfin un espace de (+) 110 p.c. destiné à Québécois et les autres locataires.

Résumé des espaces locatifs

Sous-Sol:

Ministère des Transports	240 p.c.
Entreposage Trois locaux	<u>240 p.c.</u>
Total:	480 p.c.

Rez-de-chaussée:

Service aérien	290 p.c.
Bureau du contrôleur	80 p.c.
Salle d'attente	140 p.c.
Aéro Bonaventure	200 p.c.
Québécair et autres	<u>110 p.c.</u>
Total:	820 p.c.

Etat des Revenus et Dépenses

Revenus: Aucun *

* Actuellement Aéro-Bonaventure et Québécois utilisent l'aérogare sans verser aucun loyer au Ministère des Transports, propriétaire de l'aérogare.

Dépenses annuelles: basées sur l'année 1974-75 tel que fourni par M. Jules Ringuette, Surintendant des opérations des aéroports du Québec.

Electricité:	\$652.22
Huile à chauffage:	\$328.85
Entretien et Réparation:	\$374.95
1) Déneigement du terrain de stationnement et des entrées de l'aérogare (.05¢ du p.c.)	\$850.00
2) Service d'entretien et de nettoyage:	<u>\$800.00</u>
Total:	\$3006.02

1) Le déneigement du terrain de stationnement et des entrées de l'aérogare se fait à même un contrat général de déneigement des pistes d'où la difficulté d'évaluer avec précision les sommes d'argent impliquées pour le déneigement du terrain de stationnement et des entrées de l'aérogare.

Selon nos recherches nous avons estimé le coût de déneigement du stationnement et de l'aérogare même, à .05¢ du p.c.

2) Actuellement l'entretien et le nettoyage de l'aérogare est effectué par M. Léo Thériault (le contrôleur) pour lesquels il ne reçoit pas de salaire additionnel. Il est à prévoir qu'on devra faire appel à un service d'entretien et de nettoyage . Nous avons estimé le coût de ces services à \$800.00 annuellement.

Résumé des valeurs

Valeur du terrain:	\$ 620.00	
Amélioration au sol:	<u>\$3590.00</u>	\$4,210.00
Coût de remplacement de l'aérogare après les travaux de réaménagement:		<u>\$40,000.00</u>
Valeur totale arrondi à:		\$44,200.00

Calcul du Taux de location

Le taux d'intérêt sur hypothèque se situe actuellement à environ 11%, nous avons cru bon dans les circonstances d'établir le taux de rendement à 10%, calculé semestriellement, remboursement mensuels, affectant un amortissement de 25 ans sur l'aérogare.

Calcul:

Terrain et amélioration au sol
Valeur au propriétaire \$4,200.00 à 10%
annuellement= \$420.00

Aérogare:

Valeur au propriétaire \$40,000.00
calculé à 10% semestriellement
remboursements mensuels.
Période d'amortissement 25 ans.
.008944 X 12 mois X \$40,000.00= \$4,293.12
Rendement exigible arrondi à \$4,720.00

Les dépenses annuelles tel qu'établi dans
le présent rapport= \$3,000.00

Revenu annuel anticipé= \$7,720.00

Nous déduisons qu'un taux de location de \$2.50 le p.c. pour l'espace d'entreposage au sous-sol, serait équitable.

Surface locative au sous-sol=

480 p.c. à \$2.50 = \$1,200.00

Surface locative au Rez-de-chaussée=

820 p.c. à \$7.95
arrondi à \$8.00 = \$6,520.00

Revenu annuel anticipé suivant le calcul précédent =

\$7,720.00

MINISTÈRE DES TRANSPORTS



QTR A 104 238