

March 21, 2014

Re: Community Mailbox and the Impact on Residential Property Value

In accordance with your request, I hereby submit my opinion as it relates to the potential impact of community mailboxes on residential properties. The client, The Canadian Union of Postal Workers (CUPW) seeks an opinion without empirical data in regards to the implementation of community mailboxes in residential areas across Canada. The purpose is to provide insight to CUPW and local governments in regards to the plan to remove door to door mail service and replace with community mailbox service. The intended use is for an internal purpose and we understand that the opinion expressed herein will not be used for public reference. The opinion expressed is current as at March 21, 2014.

From a valuation standpoint, particularly for residential single family homes the most common and the most widely accepted method of valuation is the Direct Comparison Approach (DCA). The DCA studies the interaction of buyers and sellers in the market place. This approach has also been traditionally referred to as the comparative approach and involves a process of comparing the subject property in all respects to similar properties. Sales of comparable properties are gathered, analyzed and adjusted to reflect value to the subject. Adjustments are typically made for differences such as market conditions, size, location, condition of the property, number of bedrooms, number of washrooms, basement (*finished, unfinished, walk-out*), pool, outbuildings, landscaping, garage, adjacent uses, site character among other variables.

/...2

/...

March 21, 2014

When estimating the market value of a property using the Direct Comparison Approach adjustments must be made to the sale price of each of the comparable properties to account for difference between the comparable and the subject property. Most weight is given to comparable properties requiring the least adjustment.

Variables for which adjustments are commonly made are:

- Property Rights, if the subject or comparable sales are an interest less than a fee simple;
- Motivation of either the vendor or the purchaser including favourable financing arrangements;
- General location, major arterial frontage, site area, dwelling condition/age, out buildings or other exterior improvements, availability of services and zoning, and;
 - Market conditions.

The adjustments are made in order to attempt to measure the reaction of the market in terms of differences between the comparable sales and the subject property.

In my opinion the effect of a community mailbox on a residential property is likely to have a negative influence on demand / liquidity and potentially market value. For example, if a prospective buyer had a choice between two identical residential homes on the same street, one with a community mailbox and the other home without, the buyer would likely select the home without the community mailbox, assuming all other variables of the home are the same. Hence demand / liquidity for the home is affected. A community mailbox would be an adjustment variable for which an appraiser and/or prospective home buyer would likely make a negative adjustment through the Direct Comparison Approach to market value. A similar adjustment process would be considered for a home adjacent to rail or hydro corridor compared to a home without. Hence, the impact of a community mailbox to a property is likely to negatively influence the home's market value when compared to an identical home on the same street without a community mailbox.

There are a number of detracting features that the implementation of a community mailbox can have on a home and the immediate neighbours, such as:

- Increased Noise / traffic (vehicular and pedestrian)
- Vehicle idling
- Debris
- Loss of Privacy
- Curb Appeal
- Vandalism

March 21, 2014

Images of Community Mailboxes



Image 1



Image 2



Image 3



Image 4



Image 5



Image 6

March 21, 2014

The community mailbox Image Nos. 1, 2 and 4 clearly depict the potential negative impact from debris and vandalism that can occur to the immediate residence and immediate vicinity. The resultant market reaction is likely to be negative and as such demand and pricing is anticipated to be affected.

The community mailbox Image Nos. 3, 5 and 6 mitigate the impact of the community mailbox by landscaping, a park/open space setting and enclosure for privacy. Nonetheless, increased traffic and noise will not be mitigated to the immediate home. Overall, however the Images have been presented to illustrate possible features that can mitigate the negative impact on demand and pricing resulting from a community mailbox.

To further expand on the notion of community mailboxes and the potential negative impact on market value the valuation technique known as the "Before & After Method" is a noteworthy reference;

Before and After Method: Section 14.-(3) of the Act provides for restricted and discretionary use of the "before" and "after" basis of estimating the loss in Market Value, *"Where only part of the land of an owner is taken and such part is of a size, shape or nature for which there is no general demand or market, the market value and the injurious affection caused by the taking may be determined by determining the market value of the whole of the owner's land and deducting there from the market value of the owner's land after the taking."*

The "Before and After" method is typically considered in the expropriation process. In most instances a partial taking of the home owner's land will not be required for community mailbox since the mailbox will reside on land owned by the local government. Notwithstanding the application of this technique, in theory, would consider the value of the entire property as it existed immediately prior to, and immediately after the placement of a community mailbox. This difference in market value would, in theory, include the value of the land taken and reflect any losses attributable to injurious affection or betterment

In order to develop this method, comparable sales would be developed for the "before" (without community mailbox) value and a second set of comparable sales would be developed for the "after" (with community mailbox) value. As the community mailbox program is expanded to new communities it would be noteworthy market research to compare the impact on market value for homes with and without a community mailbox on the same street.

Page 5

March 21, 2014

It is my professional opinion that community mailbox will have a negative impact on both demand and pricing for residential homes. The extent of the impact on market value is speculative and anecdotal at this stage and difficult to quantify without further research and study.

This opinion is for the sole use of the Canadian Union of Postal Workers (CUPW) our client, and reliance or distribution other than CUPW is prohibited without our knowledge and written consent. The opinion has been developed in accordance with the Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice ("The Standards") as developed by the Standards Board of the Appraisal Institute of Canada.

Respectfully submitted,

Giguère, Alain - Comté 1C

From: Giguère, Alain - Assistant 1
Sent: December-17-14 10:50 AM
To: Giguère, Alain - Personnel; Giguère, Alain - Comté 1C
Subject: Gouverneur général - Postes Canada

Voici le résultat de ma recherche.

Le gouverneur général a approuvé le plan

La Loi sur la Société canadienne des postes inclut la section 19(1) :

« 19. (1) La Société peut par règlement, avec l'approbation du **gouverneur en conseil**, prendre toute mesure utile, dans le cadre de la présente loi, à l'efficacité de son exploitation et, notamment :

[...]

p) prévoir la fermeture de bureaux de poste et la suppression de circuits ruraux ou de circuits urbains de livraison par facteur; »

Voir aussi la section 20 :

« 20. (1) Sous réserve du paragraphe (2), les projets des règlements que la Société se propose de prendre en vertu du paragraphe 19(1) sont publiés dans la Gazette du Canada et tout intéressé doit avoir la possibilité de présenter au ministre ses observations à leur sujet.

Exception

(2) Un projet de règlement déjà publié conformément au paragraphe (1) n'a pas à l'être de nouveau, qu'il ait été modifié ou non à la suite des observations présentées en vertu de ce paragraphe.

Projets de règlement soumis au **gouverneur en conseil**

(3) Les projets de règlement publiés conformément au paragraphe (1) et qui n'ont pas été retirés par la Société dans les soixante jours suivant la publication sont dès lors, dans leur version originale ou, s'il y a lieu, dans leur version modifiée par la Société, soumis par le ministre à l'examen du **gouverneur en conseil**.

Avis de réception

(4) Dès que le greffier du Conseil privé reçoit, pour approbation du **gouverneur en conseil**, un règlement pris aux termes du paragraphe 19(1), il en avise la Société par écrit, en indiquant la date de la réception.

Présomption

(5) L'approbation par le **gouverneur en conseil** des règlements pris aux termes du paragraphe 19(1) est considérée comme acquise soixante jours après leur réception à cette fin par le greffier du Conseil privé si, dans l'intervalle, le **gouverneur en conseil** n'a pas donné ou refusé son approbation. »

Notez que le **Gouverneur en conseil** est « le gouverneur général agissant sur avis conforme du Conseil privé de la Reine pour le Canada. » (source).

Le Règlement modifiant le Règlement sur les boîtes aux lettres est un exemple de modifications au service de livraison approuvé par le Gouverneur général en conseil de la manière décrite par la Loi.

À titre d'information : Protocole du service postal canadien.

 L'équipe
Hélène
ET
Serge

Rosemère, le 11 août 2014

M Vincent Orlando
279 Normandie
Rosemère Qc

Bonjour,

Pour faire suite à votre demande à savoir si le fait d'installer des boîtes postales devant ou près de votre propriété aura un impact concernant la valeur de revente de votre maison, la réponse est oui.

Par contre, c'est difficilement quantifiable. Certains acheteurs n'apprécieront pas de voir le flux de circulation augmenter devant leur maison. Dans d'autres cas, se sera l'aspect visuel et son positionnement devant la maison qui déplaira à de futurs acquéreurs.

Mais ceci devient du « cas par cas ». Il faudra faire preuve de sens commun dans de vieux quartier comme Rosemère où les gens achètent une maison pour un espace vert et l'aspect de campagne qui y est rattaché.

Je ne peux émettre une valeur et/ou un pourcentage sur l'impact qu'aura le positionnement de boîtes aux lettres sur votre terrain. Mais je vous comprends d'être inquiet puisque cela viendra affecter votre intimité.

Espérant que mon opinion pourra vous être utile, je termine en vous remerciant de votre confiance en tant que professionnel de l'immobilier dans votre secteur.


Serge Rivet, FRI
Courtier immobilier agréé





Vincent Orlando <vorlando4@gmail.com>

279 rue de Normandie

Legault, Nathalie <NLegault@ville.rosemere.qc.ca>
To: Vincent Orlando <vorlando4@gmail.com>

Mon, Aug 4, 2014 at 4:37 PM

Bonjour Monsieur Orlando,

Malheureusement, l'endroit suggéré ne peut être retenu. En premier lieu, le cul-de-sac est utilisé pour mettre une boîte à sel mais aussi les gens qui iront à la boîte tourneront tous dans l'entrée du citoyen située au bout. Finalement si on met plus près de la rue, il est directement à une intersection et ceci peut être dangereux pour la sécurité routière. Aussi, ceci n'est pas sécuritaire pour les travailleurs de Postes Canada.

Donc, la ville ne peut recommander et **exiger** à Postes Canada de déplacer à cet endroit. Suite à une vérification, pour l'endroit qui a été retenu en face de votre résidence, si vous désirez contester celui-ci, il faudra le faire auprès de Postes Canada. La ville ne peut être tenue responsable de ce projet et a toujours voulu que Postes Canada maintiennent le service aux portes.

THIS CONTRADICTS THE Letter Sent to Residents which I Did Not Receive in paragraph #9

Nathalie Legault, urb
Directrice Urbanisme, permis et inspections
Director Town Planning, Permits and Inspections

T. 450 621-3500 | 1232

-----Message d'origine-----

De : Vincent Orlando [mailto:vorlando4@gmail.com]
Envoyé : 30 juillet 2014 14:20
À : Legault, Nathalie
Objet : 279 rue de Normandie

[Quoted text hidden]



Vincent Orlando <vorlando4@gmail.com>

Fwd: Monsieur Orlando

4 messages

Eric Westram Westram <ericwestram@hotmail.com>
To: "vorlando4@gmail.com" <vorlando4@gmail.com>

Thu, Aug 14, 2014 at 11:40 AM

For your info, here are the exchange of emails in link with our conversations. Our last chance is Madeleine Leduc, as a mayor. Thanks
Regards

Envoyé de mon iPad

Début du message transféré :

Expéditeur: "Legault, Nathalie" <NLegault@ville.rosemere.qc.ca>
Date: 14 août 2014 11:18:33 UTC-4
Destinataire: 'Eric Westram Westram' <ericwestram@hotmail.com>
Cc: "Brisson, Nathalie" <NBrisson@ville.rosemere.qc.ca>, "Leduc, Madeleine" <MLeduc@ville.rosemere.qc.ca>, "Rouleau, Marc" <MRouleau@ville.rosemere.qc.ca>
Objet: Rép : Monsieur Orlando

Bonjour,

Malheureusement, les travaux sont déjà planifiés pour ce terrain. Comme mentionné, nous perdons notre temps dans ce type de demande, il n'y a aucun problème de sécurité et j'en ai parlé 2 fois à Postes Canada de ce dossier. A mon niveau, je n'ai aucune possibilité de faire changer la décision de postes Canada.

Salutations.



Nathalie Legault, urb

Directrice Urbanisme, permis et inspections

Director Town Planning, Permits and Inspections

T. 450 621-3500|1232

Bonjour à vous deux,

Monsieur Orlando (279, rue de Normandie) est passé à l'hôtel de ville il y a quelques minutes indiquant qu'il était en attente d'un retour d'appel de la part de l'un de vous deux suite à sa présence à la séance de lundi soir...

Il dit qu'il aurait une nouvelle suggestion pour le lieu d'implantation de la boîte postale que SCP voulait mettre devant chez lui : il suggère de la mettre sur la rue Cardinal, entre Roland-Durand et de Normandie. Il n'y aurait que des haies, pas de façade de maison.

Il peut être rejoint au 514 796-4484.

Merci et bonne fin de journée.

Nathalie ☺

Vincent Orlando <vorlando4@gmail.com>
To: Shelley Townsend <shelleytwnsnd@gmail.com>

Thu, Aug 14, 2014 at 12:29 PM

[Quoted text hidden]

--
Vincent Orlando
Directeur des Ventes
Cite de la Gare

Shelley L. Townsend <shelleytwnsnd@gmail.com>
To: Vincent Orlando <vorlando4@gmail.com>

Thu, Aug 14, 2014 at 12:49 PM

Sad , but they muffed their chance to give their citizens a say. The mayor and the committee formed is not experienced enough and they were blindsided.
So, media?

Sent from my iPhone

On Aug 14, 2014, at 12:29 PM, Vincent Orlando <vorlando4@gmail.com> wrote:

----- Forwarded message -----

From: **Eric Westram Westram** <ericwestram@hotmail.com>
Date: 2014-08-14 11:40 GMT-04:00
Subject: Fwd: Monsieur Orlando
To: "vorlando4@gmail.com" <vorlando4@gmail.com>

For your info, here are the exchange of emails in link with our conversations. Our last chance is Madeleine Leduc, as a mayor. Thanks
Regards

Envoyé de mon iPad

Début du message transféré :

Expéditeur: "Legault, Nathalie" <NLegault@ville.rosemere.qc.ca>
Date: 14 août 2014 11:18:33 UTC-4
Destinataire: 'Eric Westram Westram' <ericwestram@hotmail.com>
Cc: "Brisson, Nathalie" <NBrisson@ville.rosemere.qc.ca>, "Leduc, Madeleine" <MLeduc@ville.rosemere.qc.ca>, "Rouleau, Marc" <MRouleau@ville.rosemere.qc.ca>
Objet: Rép : Monsieur Orlando

Bonjour,

Malheureusement, les travaux sont déjà planifiés pour ce terrain. Comme mentionné, nous perdons notre temps dans ce type de demande, il n'y a aucun problème de sécurité et j'en ai parlé 2 fois à Postes Canada de ce dossier. A mon niveau, je n'ai aucune possibilité de faire changer la décision de postes Canada.

Salutations.

<image001.jpg>

[Quoted text hidden]

[Quoted text hidden]

[Quoted text hidden]

Vincent Orlando <vorlando4@gmail.com>
To: bindesh@cocktailsncanvas.com
Cc: Melissa Monk <melissamonk@videotron.ca>

Thu, Aug 14, 2014 at 3:55 PM

----- Forwarded message -----

From: **Eric Westram Westram** <ericwestram@hotmail.com>
Date: 2014-08-14 11:40 GMT-04:00
Subject: Fwd: Monsieur Orlando
To: "vorlando4@gmail.com" <vorlando4@gmail.com>

[Quoted text hidden]

Fyi



Vincent Orlando <vorlando4@gmail.com>

(no subject)

3 messages

Eric Westram Westram <ericwestram@hotmail.com>
To: vorlando4@gmail.com

Thu, Aug 14, 2014 at 1:27 PM

Rebonjour, juste pour vous aviser que deux lettres ont été envoyées chez Postes Canada ce matin. Une par notre DG et l'autre par la mairesse. Dans ces lettres certaines situations particulières, comme la vôtre sont illustrées. Même si Postes Canada viendraient couler la dalle de béton, nous pouvons encore essayer de les sensibiliser, avant que les boîtes postales soient installées. Donc le dossier est loin d'être terminé. Copie de la lettre devrait paraître dans les journaux locaux. Donc ne désespérez pas, il y a encore une chance. Merci. Si il y a quoi que se soit n'hésitez pas à me contacter. À bientôt

Envoyé de mon iPad

Vincent Orlando <vorlando4@gmail.com>
To: Shelley Townsend <shelleytwnsnd@gmail.com>

Thu, Aug 14, 2014 at 3:45 PM

[Quoted text hidden]

--

Vincent Orlando
Directeur des Ventes
Côte de la Gare

Vincent Orlando <vorlando4@gmail.com>

To: bindesh@cocktailsncanvas.com, Melissa Monk <melissamonk@videotron.ca>

Thu, Aug 14, 2014 at 3:55 PM

----- Forwarded message -----

From: Eric Westram Westram <ericwestram@hotmail.com>
Date: 2014-08-14 13:27 GMT-04:00
Subject:
To: vorlando4@gmail.com

[Quoted text hidden]

[Quoted text hidden]



Vincent Orlando <vorlando4@gmail.com>

Fwd: TR: Correspondance du directeur général de la Ville de Rosemère
2 messages

Eric Westram Westram <ericwestram@hotmail.com>
To: vorlando4@gmail.com

Thu, Aug 14, 2014 at 2:09 PM

Here is the copy of the letter sent to Postes Canada. As you can see your request is part of it.

Envoyé de mon iPad

Début du message transféré :

Expéditeur: "Brisson, Nathalie" <NBrisson@ville.rosemere.qc.ca>
Date: 14 août 2014 13:51:23 UTC-4
Destinataire: "Legault, Nathalie" <NLegault@ville.rosemere.qc.ca>, "Simoneau, Daniel" <DSimoneau@ville.rosemere.qc.ca>, Éric Westram <ericwestram@hotmail.com>, "Richer, Guylaine" <GRicher@ville.rosemere.qc.ca>, "Lesage, Kateri" <KLesage@ville.rosemere.qc.ca>, "Leduc, Madeleine" <MLeduc@ville.rosemere.qc.ca>, Bonneau, Marie-Andrée <MABonneau@ville.rosemere.qc.ca>, "Corriveau, Normand" <NCorriveau4@ville.rosemere.qc.ca>
Objet: TR: Correspondance du directeur général de la Ville de Rosemère

Bonjour à tous,

Pour votre information.

Je vous souhaite une excellente journée.

Nathalie ☺

| |
|--|
| <p>De : Brisson, Nathalie Envoyé : 14 août 2014 13:50 À : 'CHAGNON, Gilles B.' Cc : 'carl.paquet@canadapost.postescanada.ca'; 'luc.simoneau@postescanada.ca'; Rouleau, Marc Objet : Correspondance du directeur général de la Ville de Rosemère</p> |
|--|

Bonjour Monsieur Gagnon,

Je vous invite à prendre connaissance de la correspondance que vous adresse M. Marc Rouleau, directeur général de la Ville de Rosemère.

Je vous saurais gré de bien vouloir me confirmer réception du présent courriel.

Veuillez recevoir, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Pour le directeur général, Marc Rouleau,

Nathalie Brisson

Adjointe principale / Mairie et Direction générale

Principal Assistant / Mayor's Office and Management

T. 450 621-3500|1283

2 attachments



Vincent Orlando <vorlando4@gmail.com>

To: Shelley Townsend <shelleytwnsnd@gmail.com>, bindesh@cocktailsncanvas.com, Melissa Monk <melissamonk@videotron.ca>

Thu, Aug 14, 2014 at 3:56 PM

[Quoted text hidden]

Nathalie Brisson

Adjointe principale / Mairie et Direction générale

Principal Assistant / Mayor's Office and Management



Le 13 août 2014

Par courriel à Gilles.chagnon@postescanada.ca

Originale par la poste

Monsieur Gilles Chagnon
Gestionnaire, Relations Municipales Affaires Gouvernementales
Postes Canada / Canada Post
Suite N0810, 2701 Riverside Dr.
Ottawa, Ontario K1A 0B1

Ville de Rosemère

100, rue Charbonneau
Rosemère (Québec)
J7A 3W1
Télec.: (450) 621-7601
Tél.: (450) 621-3500
info@ville.rosemere.qc.ca

Monsieur,

À la suite d'une décision unilatérale du gouvernement fédéral de ne plus procéder à la livraison du courrier au domicile des citoyens, plusieurs Canadiens sont mécontents.

À titre de représentants de l'organisation publique de proximité, vous comprendrez que les élus municipaux sont grandement sollicités par la population dans le but de faire renverser cette décision. La Ville de Rosemère ne fait pas exception à ce fait. Elle avait d'ailleurs adopté la résolution 2014-03-082 à sa séance ordinaire du 10 mars dernier, dont une copie est jointe à la présente, pour faire part à la Société canadienne des postes de son mécontentement face à cette décision.

Lors de la dernière séance ordinaire du Conseil municipal, le lundi 11 août dernier, de nombreux citoyens ont manifesté une fois de plus leur grogne, sollicitant l'aide des élus locaux pour faire renverser la décision de Postes Canada. Nous comprenons toutefois que la Ville de Rosemère, comme toutes les villes du Canada, ne dispose d'aucun pouvoir légal à cet égard, bien qu'elle puisse exercer une certaine influence morale envers le gouvernement fédéral.

Le 13 août 2014

Monsieur Gilles Chagnon
Gestionnaire, Relations Municipales Affaires Gouvernementales
Postes Canada / Canada Post

Page 2

Pour cette raison, nous vous transmettons une pétition qui a été déposée lors de la séance du 11 août par nos citoyens. Nous joignons également les plaintes de deux résidents qui, d'une part, sont mécontents de l'installation de boîtes postales adjacentes à leur terrain et, d'autre part, allèguent qu'aucun de vos représentants n'aurait communiqué avec eux.

Auriez-vous la gentillesse de donner suite à cette correspondance afin de régler les diverses situations qu'elle soulève.

Veuillez recevoir, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le directeur général



Marc Rouleau, urb.

Pièces jointes

cc : Mme Madeleine Leduc, mairesse
Membres du Conseil municipal
Mme Nathalie Legault, directrice, Service d'urbanisme, permis et inspections
M. Luc Simoneau, agent Planification de la livraison SCP
M. Carl Paquet, agent, Projet, Service de livraison, SCP