
RAPPORT D'ÉVALUATION

429, avenue Saint-Louis
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 693267E





PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Le 6 juillet 2026

Madame Cindy Fisher
Coordonnatrice – Comité consultatif d’urbanisme – Urbanisme
Ville de Pointe-Claire
451, boulevard Saint-Jean
Pointe-Claire (Québec) H9R 3J3

Objet	Rapport d’évaluation aux fins de démolition portant sur le coût de remplacement à neuf et déprécié ainsi que sur l’estimation des coûts potentiels de rénovation de l’immeuble
Adresse	429, avenue Saint-Louis, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	693267E

Madame,

Pour donner suite au mandat que vous nous avez confié, en référence au règlement PC-2818 portant sur la démolition des immeubles, nous avons procédé à l’estimation du coût de remplacement à neuf et déprécié de l’immeuble cité en rubrique. De plus, nous avons procédé à une estimation des coûts potentiels de rénovation de cet immeuble. À noter que ces estimations devront être validées auprès d’entrepreneurs spécialisés.

La propriété à l’étude est une maison détachée d’un étage et demi avec sous-sol pleine hauteur sur fondation en béton coulé, construite en 1947, d’après les informations inscrites au rôle d’évaluation municipale (2026-2027-2028) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est composé de matériaux de faible qualité. Sa superficie est de 969 pieds carrés au rez-de-chaussée et de 484 pieds carrés au deuxième étage, totalisant 1 453 pieds carrés d’aire habitable. Notons que la maison est vacante et que ses composantes intérieures sont de faible qualité, plutôt désuètes et obsolètes. De plus, plusieurs composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées sans oublier les nombreuses déficiences observées. La propriété a précédemment été occupée de manière non autorisée par des personnes en situation d’itinérance et a fait l’objet de plusieurs interventions policières. Elle est désormais sécurisée et entièrement barricadée afin de prévenir toute nouvelle intrusion. La maison réside sur un lot de forme régulière de 17 776 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 24 janvier 2024, au prix de 865 000 \$, numéro d’inscription 28501209, au Registre foncier du Québec.

À la suite de notre visite de l’immeuble, en considérant sa condition générale et en référence aux conclusions de notre experte dans son rapport d’inspection diagnostic, nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf du bâtiment	300 000 \$	(± 206,47 \$ le pied carré)
Coût de remplacement déprécié (67 % de dépréciation)	98 000 \$	(± 66,07 \$ le pied carré)
Coût de rénovation estimé	209 000 \$	

FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE | VALEUR MARCHANDE | ASSURANCE | EXPROPRIATION | LITIGE | ACQUISITION/DISPOSITION | GAIN EN CAPITAL | RÈGLEMENT DE SUCCESSION

Vincent Ladouceur, É.A.	Alexandre Ladouceur, É.A.	Mélanie Vézina, É.A.	Daniel Ryan, É.A.	Luc Héroux, É.A.
Noémi Létourneau, É.A.	Martin Bisaillon, É.A.	Joëlle Thauvette, É.A.	Nataniel Desjardins, É.A.	Chanelle Morand, É.A.
Marc-Antoine Robidas, É.A.	Dominic Quenneville, É.A.	Vanessa Hardel, É.A.		

Vous trouverez, dans les pages qui suivent, une brève description physique du bâtiment à l'étude, les photographies prises au moment de notre visite, **le 2 juin 2026**, la ventilation détaillée du coût de remplacement à neuf et les dépréciations physiques estimées. Vous trouverez également une estimation des coûts de rénovation de cet immeuble. Notons qu'au moment de la préparation de ce rapport, aucune soumission d'entrepreneurs spécialisés n'était disponible. Ainsi, le montant estimé pour la rénovation du bâtiment devra être interprété avec réserve et appuyé par des expertises d'entrepreneurs spécialisés.

Nous espérons le tout conforme et à votre entière satisfaction, et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

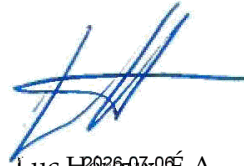
PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



Alexandra Latour, DAR
Évaluatrice certifiée

AL/LH/mem

p. j. Expertise



2026-07-06
Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet



Vue avant du bâtiment



Vue arrière du bâtiment

Photographies prises le 2 juin 2026, par Alexandra Latour, DAR.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**Vue latérale droite****Vue latérale gauche**

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**Secteur avoisinant****Secteur avoisinant**

Table des matières

PAGE TITRE

LETRE D'INTRODUCTION

PHOTOGRAPHIES DU SUJET4

TABLE DES MATIÈRES7

1 DONNÉES DESCRIPTIVES.....8

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER8

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT10

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ12

1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE.....12

1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ12

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT13

2 ANALYSE20

2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION20

2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF20

2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION20

2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT ET DE LA DÉPRÉCIATION21

2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ.....22

3 CONCLUSION23

3.1 CORRÉLATION.....23

3.2 CERTIFICATION24

Annexes

Annexe A – Photographies du sujet25

Annexe B – Certificat de localisation.....32

Annexe C – Qualifications professionnelles.....33

Tableaux

Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation21

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble22

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	429, avenue Saint-Louis, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 2 527 546 – Cadastre du Québec.
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence détachée d'un étage et demi avec sous-sol, sur fondation en béton coulé. Le bâtiment est de faible qualité. On trouve une entrée sur l'élévation principale, un salon, une salle à manger, une cuisine, un bureau et une salle de bain. Le deuxième étage comprend trois chambres et une salle d'eau. Le sous-sol fait office principalement de rangement et comprend une pièce semi-finie ainsi qu'un grand espace abritant les appareils mécaniques et l'espace buanderie.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1947 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	65 ans
ÂGE RÉEL	83 ans
ÂGE APPARENT	50 ans
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	15 ans
CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostic préparé par madame Mirette Kamel, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne par rapport à son âge. Notons que la maison est vacante et que ses composantes intérieures sont de faible qualité, plutôt désuètes et obsolètes. De plus, plusieurs composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées sans oublier les nombreuses déficiences observées. Nous sommes d'avis que des travaux de rénovation majeurs sont nécessaires afin de prolonger la durée de vie économique de la propriété et de la rendre compétitive sur le marché. La propriété a précédemment été occupée de manière non autorisée par des personnes en situation d'itinérance et a fait l'objet de plusieurs interventions policières. Elle est désormais sécurisée et entièrement barricadée afin de prévenir toute nouvelle intrusion.

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)

SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Rez-de-chaussée	969 pieds carrés
	Deuxième étage	<u>484 pieds carrés</u>
	Total hors-sol	1 453 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	La maison réside sur un lot de forme régulière de 17 776 pieds carrés.	
ZONAGE	Ra39/Classe A (unifamilial) Zone assujettie en totalité ou en partie au règlement sur les PIIA	
SERVICES PUBLICS	L'emplacement bénéficie de tous les services fournis par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, trottoirs et éclairage).	

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

EXCAVATION	De masse de type sous-sol
FONDATION	Béton coulé
DALLE AU SOL	Béton coulé
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Déclins de bois Déclins d'aluminium Parement de briques (cheminée)
PORTES ET FENÊTRES	Porte d'entrée principale en aluminium Porte d'entrée arrière en bois Fenestration à guillotine en aluminium d'origine Fenestration en bois (ancienne)
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte sur structure de bois et isolant Soffites et fascias en aluminium et en bois
ÉLECTRICITÉ	Entrée électrique de 200 ampères avec panneau à disjoncteurs Éclairage incandescent, halogène et fluorescent (absents et non fonctionnels à plusieurs endroits)
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Plinthes électriques Fournaise à air pulsé Thermopompe centrale
PLOMBERIE	Cuivre, ABS, fonte et acier Cabinets d'aisances (2) Lavabo en porcelaine sur vanité (1) Lavabo mural en porcelaine (1) Baignoire encastrée (1) Évier double en acier inoxydable dans la cuisine (1) Réservoir à eau chaude de 40 gallons

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PAROIS ET CLOISONS	Placoplâtre peint Lambris de bois
FINIS DES PLANCHERS	Lattes de bois Tuiles de céramique Escalier intérieur en bois avec rampes en bois
FINIS DES PLAFONDS	Placoplâtre peint Lambris de bois
FINIS DE LA CUISINE	Armoires de bois (partiellement retirées) Comptoirs en stratifié Hotte de cuisinière
DIVERS	Cadrages intérieurs en bois mou Portes intérieures en bois mou
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée asphaltée Pelouse Arbres matures Arbustes Patos en bois sur structure de bois Galerie fermée en bois sur structure de bois

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ

1.3.1 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2026-2027-2028
NUMÉRO DE MATRICULE	8034-48-4182-2-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1 ^{er} juillet 2024
VALEUR DU TERRAIN	701 800 \$
VALEUR DU BÂTIMENT	<u>97 700 \$</u>
VALEUR DE L'IMMEUBLE	799 500 \$

1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'ENREGISTREMENT	28 645 086
VENDEUR	9508848 Canada inc.
ACHETEUR	9502-5235 Québec inc.
DATE DE VENTE	Le 24 janvier 2024
PRIX DE VENTE	865 000 \$

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Par suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostique préparé par madame Mirette Kamel, architecte, voici un résumé des déficiences constatées au bâtiment. Veuillez vous référer au rapport d'inspection susmentionné pour l'ensemble complet de ces déficiences.

FONDATION

Il existe des fissures importantes et structurales dans le mur de fondation avec des sections du béton gravement endommagées.

Des indices d'humidité et d'infiltration d'eaux ont été remarqués sur la face intérieure des murs de béton du sous-sol ainsi que de signes d'efflorescence et des fissures dans le plancher de béton au sous-sol indiquant une infiltration d'eau importante.

L'isolation sur les murs de béton est presque inexistante sauf pour une couche d'isolant rigide de ½" sur une section du mur au sous-sol.

L'infiltration d'eau et l'âge du bâtiment ont aggravé la dégradation des murs de béton et de la moisissure a été remarquée dans plusieurs endroits sur les murs et plancher de béton.

En raison de l'âge du bâtiment, il est probable qu'un drain français n'existe pas. La situation peut être corrigée avec l'installation d'un drain français et d'une membrane d'étanchéité sur la face extérieure du mur de fondation. Les nouvelles exigences d'efficacité énergétique exigent aussi l'ajout d'une isolation rigide du côté extérieur du mur de fondation, qui devrait, encore plus, améliorer l'étanchéité du mur.

SOLIVES DE PLANCHER ET MURS PORTEURS

Les planchers sont très affaiblis. Il est recommandé de faire appel à un ingénieur en structure pour déterminer si la structure des planchers peut être renforcée ou si elle doit être remplacée.

STRUCTURE ET REVÊTEMENT DE TOIT

La toiture semble être originale. Remplacer la toiture en bardeaux d'asphalte et profiter en même temps de vérifier la condition du contreplaqué et membranes en dessous et les remplacer au besoin. Installer un système de gouttières et descentes en acier galvanisé afin de contrôler l'évacuation des eaux de pluies et fonte de neige loin des façades.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Quelques fissures et planches endommagées ou cassées ont été remarquées sur les quatre façades et la cheminée en arrière.

Les revêtements extérieurs en planches avaient la peinture écaillée à cause de l'humidité.

Plusieurs briques de la cheminée sur la façade latérale droite sont cassées, endommagées ou manquaient.

Les revêtements extérieurs sont les originaux. L'humidité, le manque des solins lors de la transition des matériaux et le manque d'entretien ont aggravé la détérioration des éléments. En plus, certaines surfaces des murs en bois étaient en retrait vis-à-vis la face extérieure du mur de fondation. Cette situation ne permet pas le propre drainage et rejet d'eau qui infiltre le mur vers l'extérieur. Il est suggéré de démolir les sections du mur de planches de bois qui sont en retrait et les installer en saillie d'au moins ½" à l'extérieur de la face de mur de fondation et installer des solins en acier qui dépasse la limite du béton et ait une pente de 6 % vers l'extérieur par-dessus des solins flexibles qui étend d'au moins 12" sur le mur derrière les revêtements du bois pour bien rejeter l'eau loin du béton.

SOLINS ET SCELLEMENTS

Les solins du toit sont endommagés et se sont détachés de la structure à plusieurs endroits. Les joints de scellement sont desséchés et doivent être entièrement remplacés.

Les solins des bardeaux d'asphalte sont décollés du toit, de la maçonnerie et de la membrane de protection. L'ensemble des joints doit être refait au complet.

Les joints de scellement autour des fenêtres et des portes sont également secs et détachés des cadres et profilés.

Tous les solins métalliques existants doivent être remplacés par de nouveaux solins peints ou galvanisés, de même style et dimensions. Il est nécessaire de refaire l'ensemble des joints de scellement sur les toitures, les soffites ainsi qu'autour de toutes les fenêtres et portes extérieures.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PORTES ET FENÊTRES

Certaines portes intérieures manquaient la hauteur minimale de 6' - 8 1/2" pour la sécurité des usagers.

Les fenêtres ont été bloquées de l'intérieur par des planches de contreplaqué vissées dans les cadres. Cependant, par l'entremise des photos fournies par le client, il a été noté les suivants :

- Manque de calfeutrage autour des cadres des fenêtres de l'intérieur.
- Certaines fenêtres ne sont pas ajustées dans leurs cadres et quelques portes ne se ferment pas à cause des problèmes d'alignement.
- Cadres de certaines fenêtres sont noircis.

Les portes et fenêtres sont celles d'origine. Le manque des solins par-dessus des fenêtres de l'extérieur et le manque ou la discontinuité des calfeutrages autour des fenêtres a aggravé la détérioration des conditions des fenêtres.

Celles-ci ne rencontrent non plus les mesures du confort, de l'étanchéité, ni de l'efficacité énergétique exigée ni souhaitée. Le remplacement de toutes les fenêtres avec des unités scellées en verre double rempli d'argon ayant la certification « Energy star » et bien sceller autour de ces unités de l'extérieur et de l'intérieur est grandement recommandé afin de s'assurer le confort et l'efficacité nécessaires.

TERRASSES AVANT/ARRIÈRE

Le perron avant est en bois est non conforme aux règlements en vigueur avec un palier de trente-deux pouces de profondeur, des marches non uniformes et sans garde-corps. Le dessous du palier est ouvert à l'extérieur sans protection contre l'infiltration d'eau et les bases de colonnes sont détachées et fissurées. Il faut agrandir le perron pour avoir un palier de 36 pouces minimum et remplacer les marches et le passage vers l'allée de stationnement par des nouvelles marches et plateforme. Il faut prévoir des membranes et joints de scellement pour éviter l'infiltration d'eau.

Il existe une terrasse arrière couverte et entourée des panneaux de bois ajourés. L'ensemble des éléments de cette terrasse est présentement en mauvais état. Le toit de la terrasse est brisé à cause de l'âge de la maison et le manque de l'entretien ainsi que par les itinérants aux cours des deux dernières années 2024 & 2025.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

TERRASSES AVANT/ARRIÈRE (SUITE)

Les bois et tous les éléments de la terrasse sont humides et des taches d'eau sont visibles sur plusieurs planches. Les panneaux des murs sont déplacés et certains panneaux manquent aussi. La porte de l'accès à la terrasse est brisée et n'est plus fonctionnelle. La terrasse arrière est à refaire au complet à cause des éléments non conformes ainsi que les dommages causés par les itinérants.

AVANT-TOITS, FASCIAS ET SOUS-FACES

Les soffites existants sont d'un modèle ventilé, mais sont endommagés aux plusieurs points avec des clins ondulés et bloqués qui ne permettent pas de ventilation adéquate aux toits.

Les fascias sont en bois peint avec des morceaux fissurés et instables. Ils ne sont pas continués sur la même façade. Plusieurs sections ont subi des infiltrations d'eau avec des tâches visibles. Des plantes sont attachées partout aux fascias à travers des trous dans la structure et jusqu'à l'intérieur du toit.

Tous les soffites sont à remplacer par des nouveaux clins de métal ventilés au complet avec les coins de support. Il faut nettoyer l'intérieur des soffites de toutes plantes grimpantes, insectes et nids des oiseaux.

Les fascias en bois sont également à remplacer au périmètre de la maison, nettoyer tout le périmètre de toutes plantes, insectes et nids des oiseaux.

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Le terrain est non aménagé. Il existe beaucoup de plantes et des arbres trop proches de la maison et une grande surface des façades de la maison est couverte par des plantes grimpantes. Celles-ci contredisent à la bonne circulation d'air et l'assèchement propre des façades mouillées après la pluie.

Nettoyer le terrain est enlever les plantes grimpantes afin de n'accélérer pas la détérioration des façades déjà en mauvaise condition.

GOUTTIÈRES

Voir section « STRUCTURE ET REVÊTEMENT DE TOIT »

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE

La plupart des appareils sanitaires étaient endommagés par les itinérants. De plus, ces appareils ne respectent pas les exigences des normes CSA et UPC en vigueur en ce qui concerne la consommation d'eau.

Le réservoir de l'eau chaude a été fabriqué en 2003, et devrait être remplacé.

La tuyauterie est en fonte en mauvais état avec des joints fissurés et secs.

Tous les appareils sanitaires, le réservoir de l'eau chaude ainsi que la tuyauterie sont à remplacer selon les nouvelles normes et codes en vigueur.

ÉLECTRICITÉ

Le panneau électrique est relativement nouveau et date des années 2000, de 200 ampères (240 volts).

Cependant, les fils dans l'ensemble de la propriété sont ceux d'origine, caractérisés par une isolation en tissu (souvent goudronné) ou en caoutchouc. Ces installations d'époque ne possèdent généralement pas de fil de mise à la terre, ce qui implique des risques d'incendie élevés et rend l'assurance difficile.

Le panneau pourrait être conservé, mais il est fortement suggéré qu'il soit validé par un maître électricien certifié afin de vérifier la conformité aux règles en vigueur et avoir une espace pour au moins 40 circuits. Cette capacité est nécessaire pour gérer l'utilisation simultanée des appareils modernes de haut rendement (chauffage, thermopompe, chauffe-eau, borne pour VÉ). En plus, il faut remplacer tout le filage dans la maison ainsi que tous les prises et services associés afin de s'assurer de la protection nécessaire.

CHAUFFAGE

La fournaise intérieure n'est pas fonctionnelle et date des années 2000, avec une thermopompe extérieure non fonctionnelle également. Le système des conduits est en acier galvanisé. Étant donné que le système existant n'est pas fonctionnel, il doit être entièrement remplacé.

La ventilation d'entretoit se fait par une grille bloquée par des plantes grimpantes. L'entretoit n'était pas accessible pour vérification vu le manque d'une trappe d'accès. Prévoir une trappe d'accès au toit afin de vérifier l'isolation dans l'entretoit et prévoir des ventilateurs surélevés afin de s'assurer une bonne aération de l'entretoit.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PLANCHERS, MURS ET PLAFONDS

Certains planchers avaient des penchements importants.

Noircissement dans les planchers de bois

Noircissement dans les limons de bois de l'escalier

Des traces d'humidité et de la moisissure ont été observées sur les murs intérieurs et plafonds dans plusieurs endroits.

Fissures dans les murs intérieurs de gypse et béton cassé au sous-sol

L'infiltration d'eau et le manque d'entretien de la maison ont causé des dégradations importantes sur toutes les surfaces de finition intérieures. Les penchements des planchers indiquent des problèmes structuraux dans les éléments du support, comme les poutres non continues indiquées dans les photos ci-bas ou des fléchissements dans les poutres. Un ingénieur en structure doit être consulté afin d'identifier et régler les problèmes structuraux. Le problème d'infiltration d'eau doit être réglé par l'ajout des membranes flexible scellés à chaque joint des matériaux différents et par-dessus toutes les portes extérieures et fenêtres.

ESCALIERS INTÉRIEURS

L'escalier vers le sous-sol est d'une largeur de 700 mm et sans garde-corps ni main courante conforme. Les marches et contremarches sont trop petites et ne sont pas conformes aux codes en vigueur.

L'escalier vers le deuxième étage est en bois vernis en bon état, avec un garde-corps sur un seul côté. Il manque une main courante continue, tel qu'exige le code.

Mettre les escaliers existants aux normes en termes de largeur minimales de 860 mm et uniformiser les largeurs et hauteur des marches. Ajouter des garde-corps de 36 pouces de haut avec des barres verticales espacées à quatre pouces max et des mains courantes continues et conformes.

ARMOIRES

La cuisine et la salle de bain sont d'origine et en faible état. Prévoir des travaux de réfection dans les salles de bain et dans la cuisine.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ISOLATION ET VENTILATION

L'isolation sur les murs de fondation au sous-sol s'agit des panneaux en isolation rigide de ± 1 po d'épais. Plusieurs panneaux d'isolant sont endommagés, manquants ou ne sont pas fixés proprement au mur. L'isolation dans les murs de gypse et le toit n'était pas accessible pour vérification.

Remplacer les panneaux d'isolation rigide sur l'ensemble des murs de fondation et prévoir de l'isolation de l'extérieur de ces murs afin d'améliorer le confort et l'efficacité thermique de la maison.

Le bâtiment à l'étude est de faible qualité. Plusieurs de ses composantes intérieures sont en fin de vie utile et devront être remplacées à court terme. De plus, plusieurs déficiences au bâtiment ont été remarquées et devront être corrigées. Nous sommes donc d'avis que des travaux de rénovation majeurs sont nécessaires afin de prolonger la vie économique du bâtiment et de le rendre compétitif sur le marché.

2 Analyse

2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION

2.1.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF

Le coût de remplacement à neuf doit être distingué du coût de reproduction et représente le coût nécessaire à la substitution d'un édifice (et amélioration) par un autre de même utilité (selon les normes actuelles de la construction et des matériaux équivalents et couramment disponibles).

Le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **300 000 \$** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 206,47 \$** par pied carré d'aire habitable.

2.1.2 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION

L'application de la méthode du coût inclut la mesure des différentes formes de dépréciation et désuétude causant une perte de valeur au bâtiment en regard de sa valeur à l'état neuf. Les différentes formes de dépréciation sont les suivantes :

- Dépréciation physique (curable ou incurable)
- Dépréciation fonctionnelle (curable ou incurable)
- Dépréciation économique

Dépréciation physique curable

La dépréciation physique curable provient généralement d'un entretien différé, c'est-à-dire de la nécessité pour un acheteur d'effectuer à très court terme les réparations ou remplacements requis pour que le bâtiment retrouve son état d'entretien normal et qu'il redevienne concurrentiel.

Dépréciation physique incurable

La dépréciation physique incurable est la détérioration générale des matériaux de construction causée par le vieillissement de l'édifice. Généralement, c'est la détérioration des éléments de la construction qu'on ne peut réparer à un coût inférieur ou égal à l'accroissement de valeur suscité par cette réparation. La dépréciation physique incurable est mesurée selon le procédé âge/vie de chacune des composantes du bâtiment, selon la table de *Marshall & Swift*.

Aux fins de ce rapport, nous avons estimé la dépréciation physique (curable et incurable) à 67 %, ce qui représente un pourcentage pondéré des différentes composantes physiques. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **98 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de faible qualité, que certaines composantes sont en fin de vie utile et que plusieurs déficiences ont été repérées.

2.1.3 SOMMAIRE DU COÛT DE REMPLACEMENT ET DE LA DÉPRÉCIATION

Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation

Composantes du bâtiment	Coût de remplacement à neuf	Dépréciation physique (%)	Coût de remplacement déprécié
Excavation/Semelle/Murs de fondation	34 487 \$	72%	9 516 \$
Charpente	3 881 \$	75%	970 \$
Structure de plancher	24 086 \$	75%	6 022 \$
Revêtement de plancher	21 182 \$	57%	9 108 \$
Plafond	8 557 \$	57%	3 680 \$
Finition des murs	4 183 \$	57%	1 798 \$
Construction intérieure	56 797 \$	57%	24 423 \$
Plomberie	14 412 \$	75%	3 603 \$
Électricité	12 575 \$	75%	3 144 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	24 242 \$	75%	6 061 \$
Composition des murs extérieurs	42 736 \$	73%	11 556 \$
Composition du toit	14 398 \$	61%	5 571 \$
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	38 250 \$	68%	12 108 \$
Total	299 787 \$	67%	97 559 \$
Total (arrondi)	300 000 \$	67%	98 000 \$

2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ

À votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation du bâtiment basés sur notre visite ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostic de l'immeuble préparé par Mme Mirette Kamel, architecte. Notez toutefois que le montant estimé pour ces travaux est approximatif et qu'il devra être validé auprès d'entrepreneurs spécialisés. De plus, certaines déficiences hypothétiques observées devraient faire l'objet d'expertises plus spécifiques et ne sont pas incluses dans les coûts de rénovation (présence possible de moisissures, etc.).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Travaux de rénovation	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Pose d'un drain français, imperméabilisation et isolation des murs de fondation	25 000 \$
Remplacement du bardeau de toiture, soffites et fascias	5 000 \$
Remplacement du revêtement extérieur	40 000 \$
Remplacement de la fenestration et des portes extérieures	15 000 \$
Remplacement des balcons avant et arrière	12 000 \$
Gouttières, exutoires et solins	3 000 \$
Travaux de plomberie	5 000 \$
Vérification et mise à niveau de l'ensemble de l'installation électrique	5 000 \$
Remplacement de tous les revêtements de planchers	10 000 \$
Réfection de la cuisine	15 000 \$
Rénovation de la salle d'eau et de la salle de bain complète	15 000 \$
Remplacement et peinture de plusieurs cloisons et plafonds	5 000 \$
Divers (solins, joints de scellement, mise à niveau des escaliers intérieurs, retrait de plantes au pourtour de la propriété)	3 000 \$
SOUS-TOTAL	158 000 \$
Contingences (±15 %)	23 700 \$
Sous-total	181 700 \$
Taxes	27 210 \$
TOTAL	208 910 \$
TOTAL ARRONDI	209 000 \$

Nous estimons donc le coût des rénovations approximatif à **209 000 \$** (taxes et frais de contingence inclus). Notez que ce montant n'inclut pas l'enlèvement possible de moisissures (travaux hypothétiques).

3 Conclusion

3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **300 000 \$**, à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic.

Basée sur la visite des lieux ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostic préparé par madame Mirette Kamel, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **67 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ce pourcentage nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **98 000 \$**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de faible qualité, que certaines composantes sont en fin de vie utile, que les aménagements intérieurs sont désuets et que plusieurs déficiences ont été repérées.

De plus, à votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation à **209 000 \$**, sous réserve d'une validation auprès d'entrepreneurs spécialisés. Ces coûts ne comprennent pas certains travaux hypothétiques, comme mentionné en page précédente.

3.2 CERTIFICATION

Nous certifions :

- Qu'Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, a visité le bâtiment, le 2 juin 2026 ;
- Ne pas avoir fondé notre rémunération sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ;
- Avoir recherché, au meilleur de nos capacités, les informations contenues dans ce rapport ;
- N'avoir aucun intérêt présent ou futur pour les immeubles faisant l'objet du présent rapport d'évaluation et aucun lien personnel en ce qui concerne les parties concernées ;
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important en relation avec cette évaluation ;
- Avoir effectué cette évaluation suivant les règles du code d'éthique professionnel de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Nous soussignés Alexandra Latour, évaluatrice certifiée, et Luc Héroux, évaluateur agréé, en ce 6^e jour du mois de juillet deux mille vingt-six, certifions, qu'au meilleur de nos connaissances, les informations contenues dans le présent rapport, incluant les analyses, opinions et conclusions qui en découlent, sont exactes, restreintes des hypothèses et réserves qui y sont énoncées.

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.



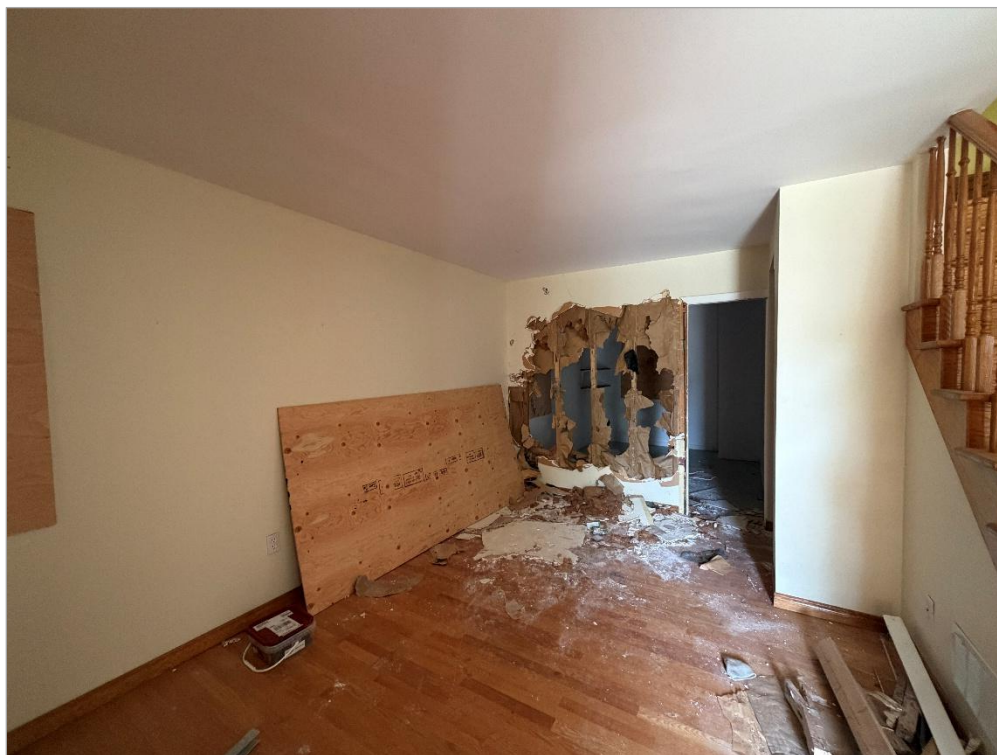
Alexandra Latour, DAR
Évaluatrice certifiée



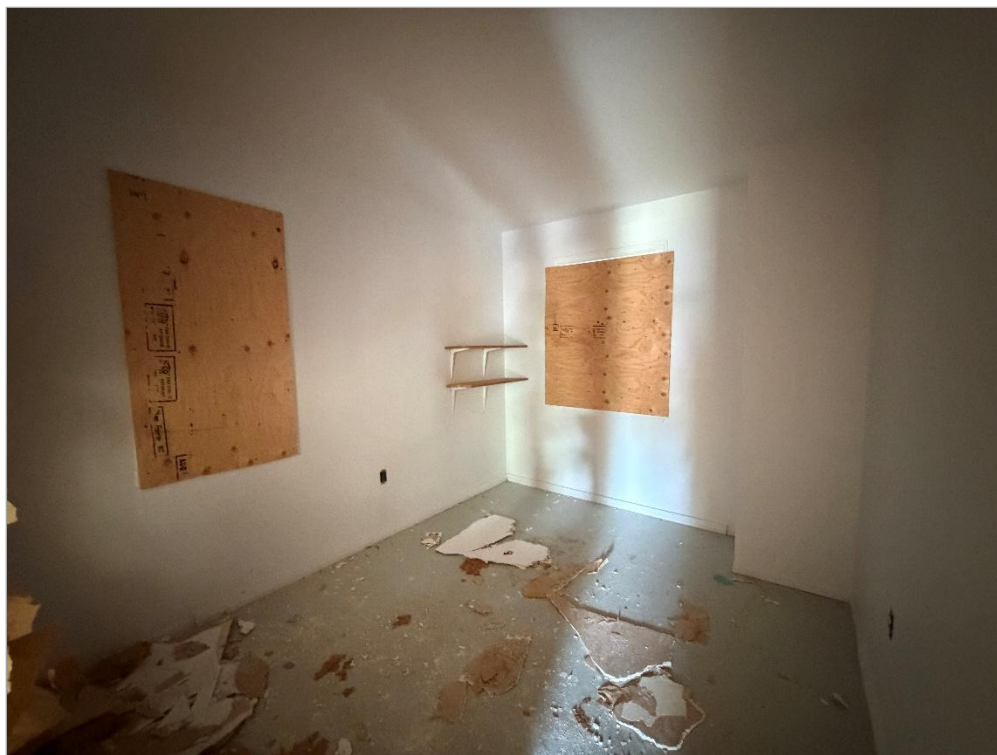
2026-07-06

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet

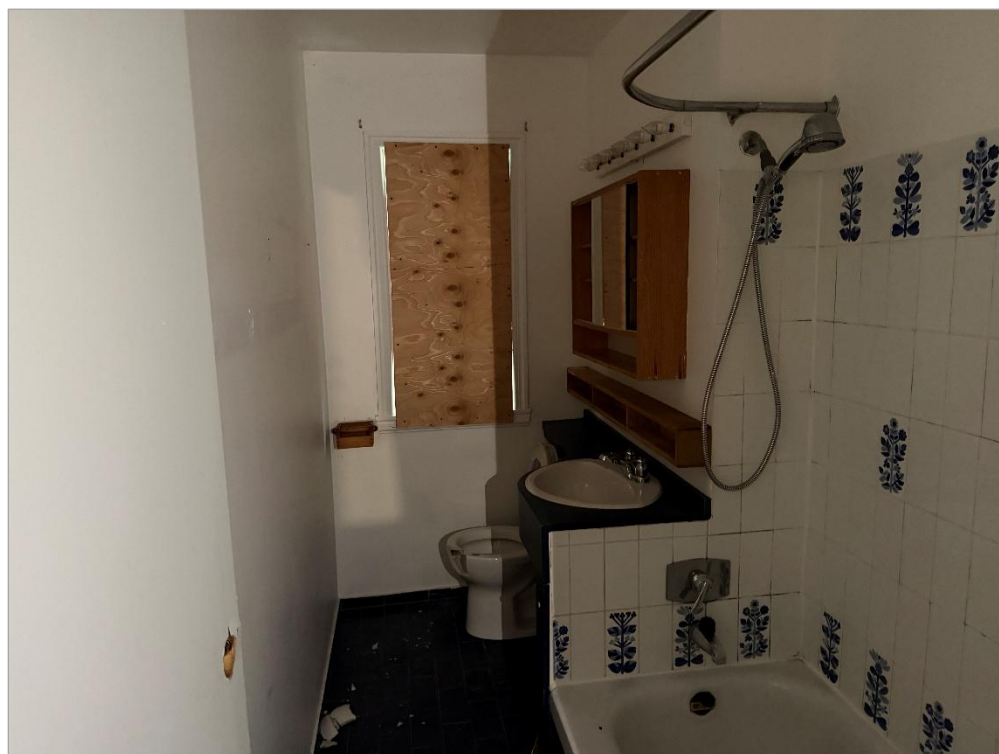


Salle à manger



Bureau

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle de bain

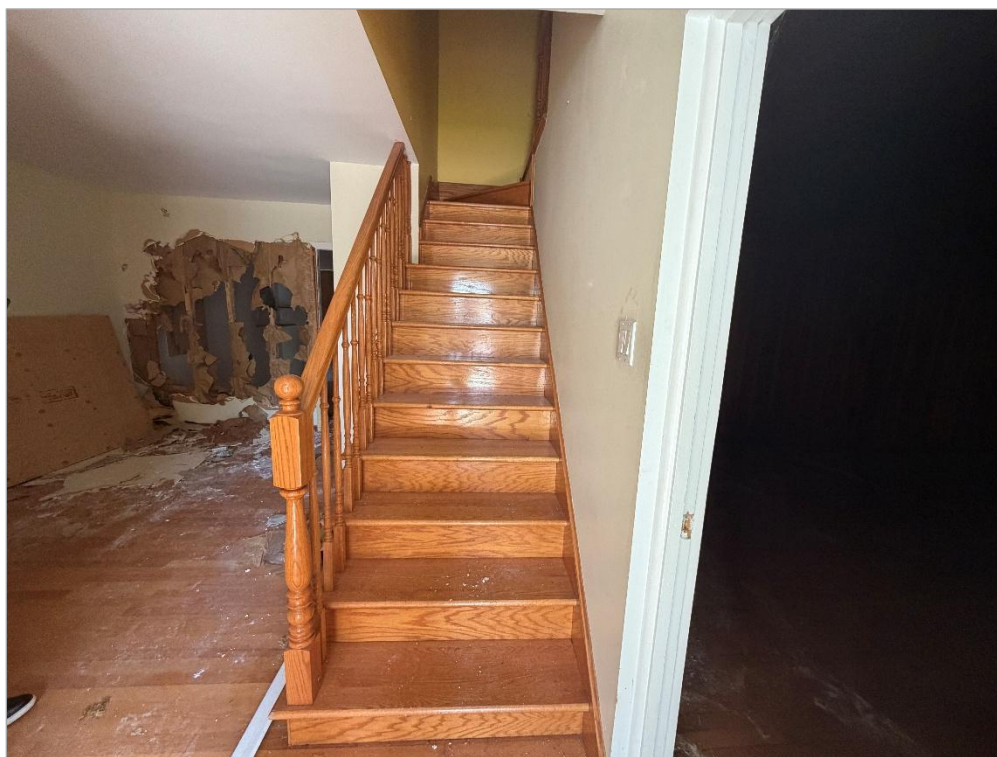


Cuisine

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

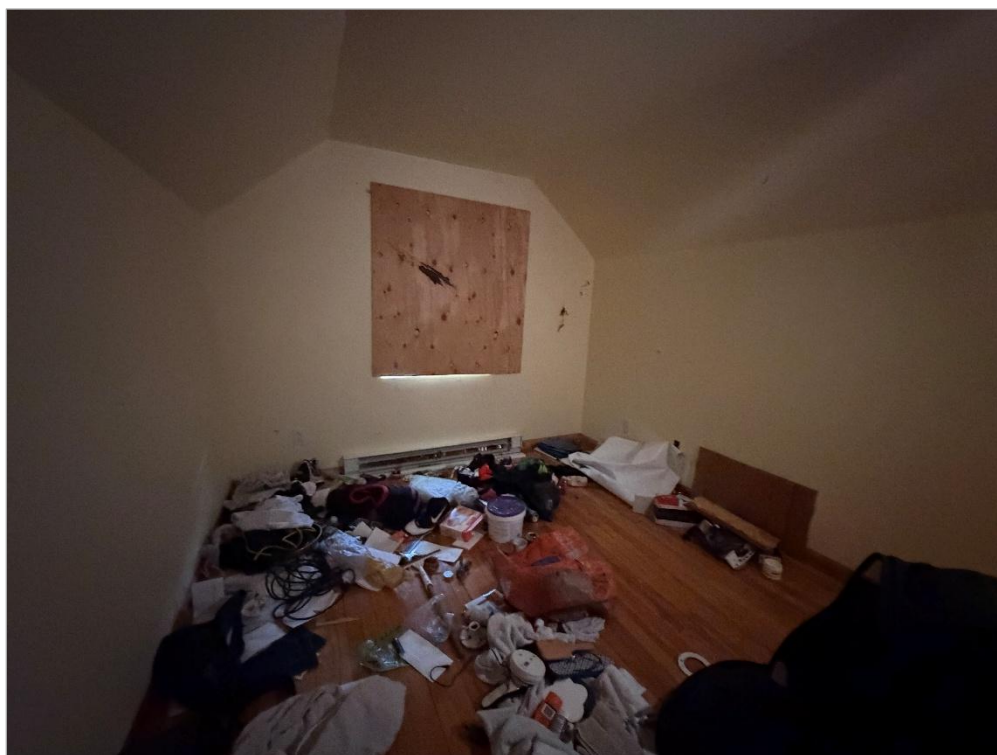


Salon

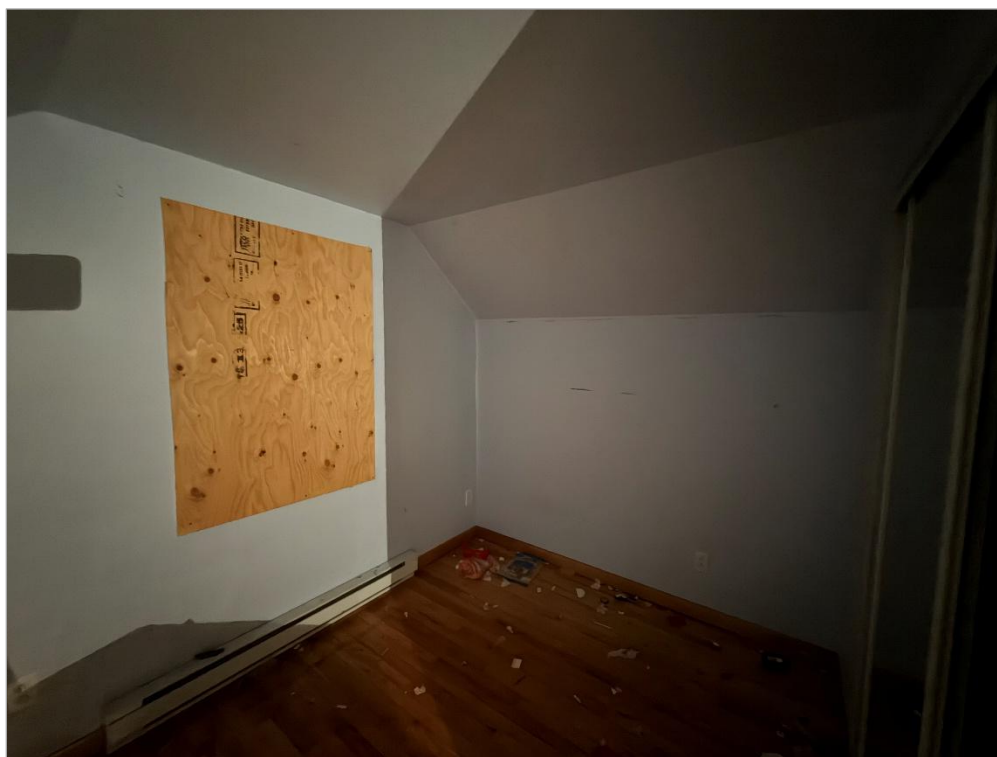


Escalier menant à l'étage

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Chambre

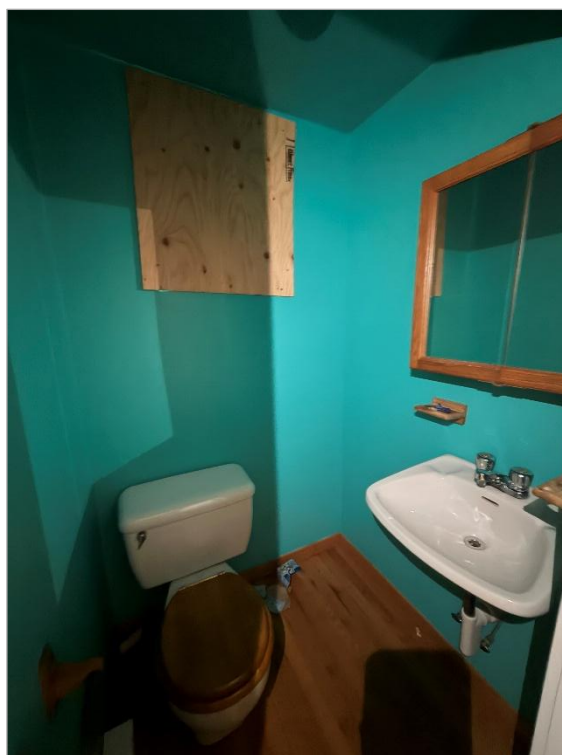


Chambre

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Chambre

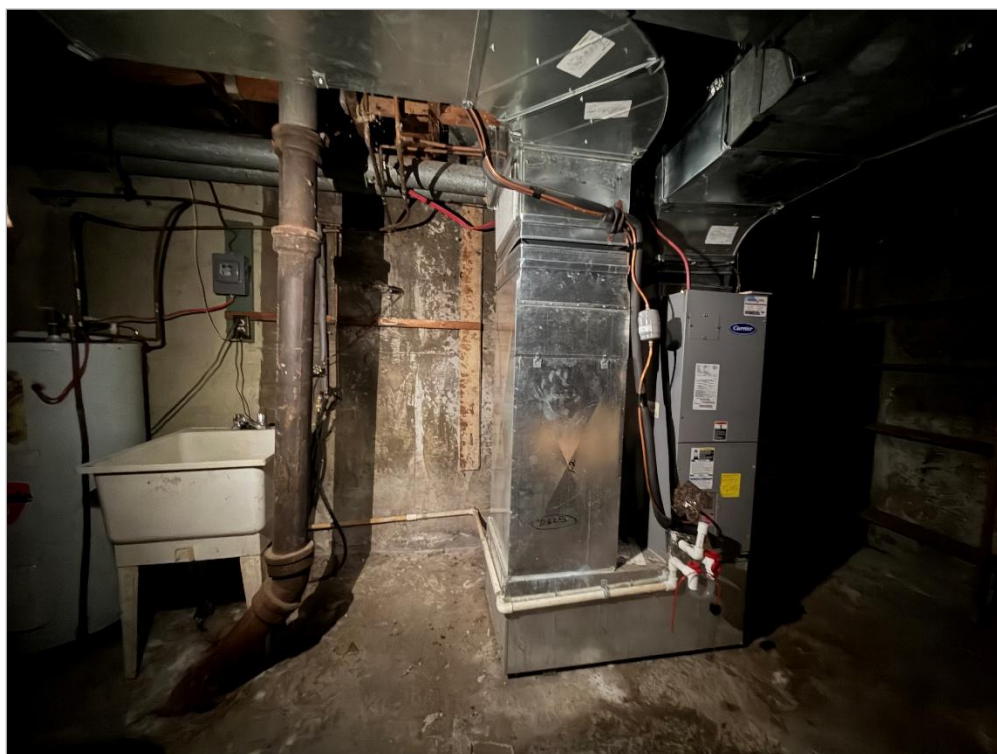


Salle d'eau

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

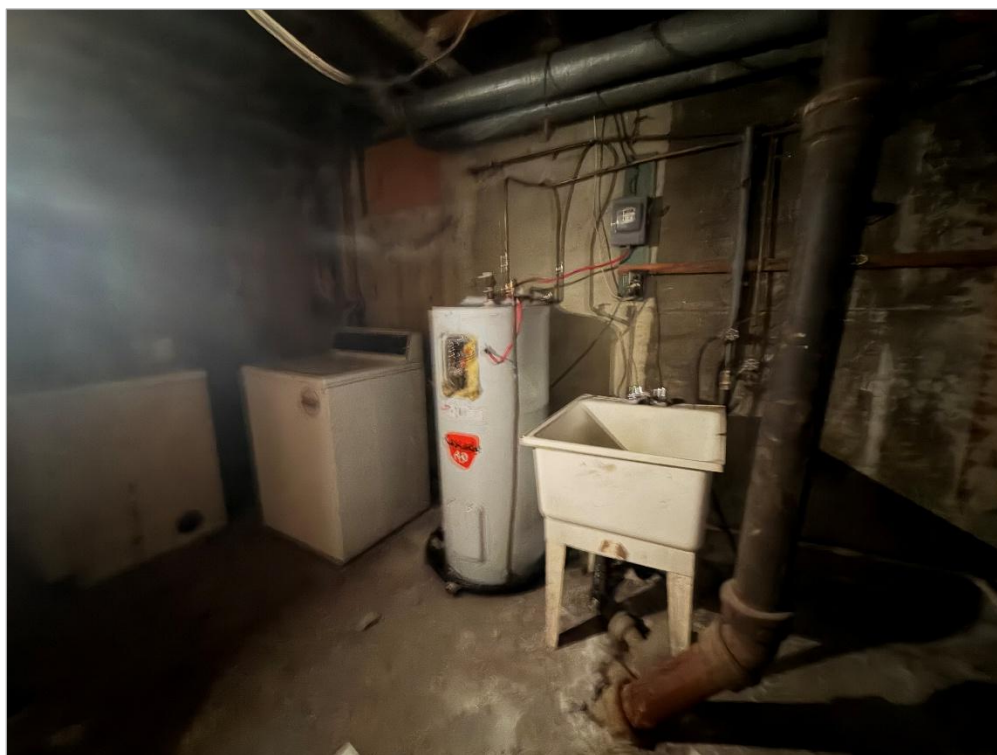


Sous-sol



Sous-sol

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

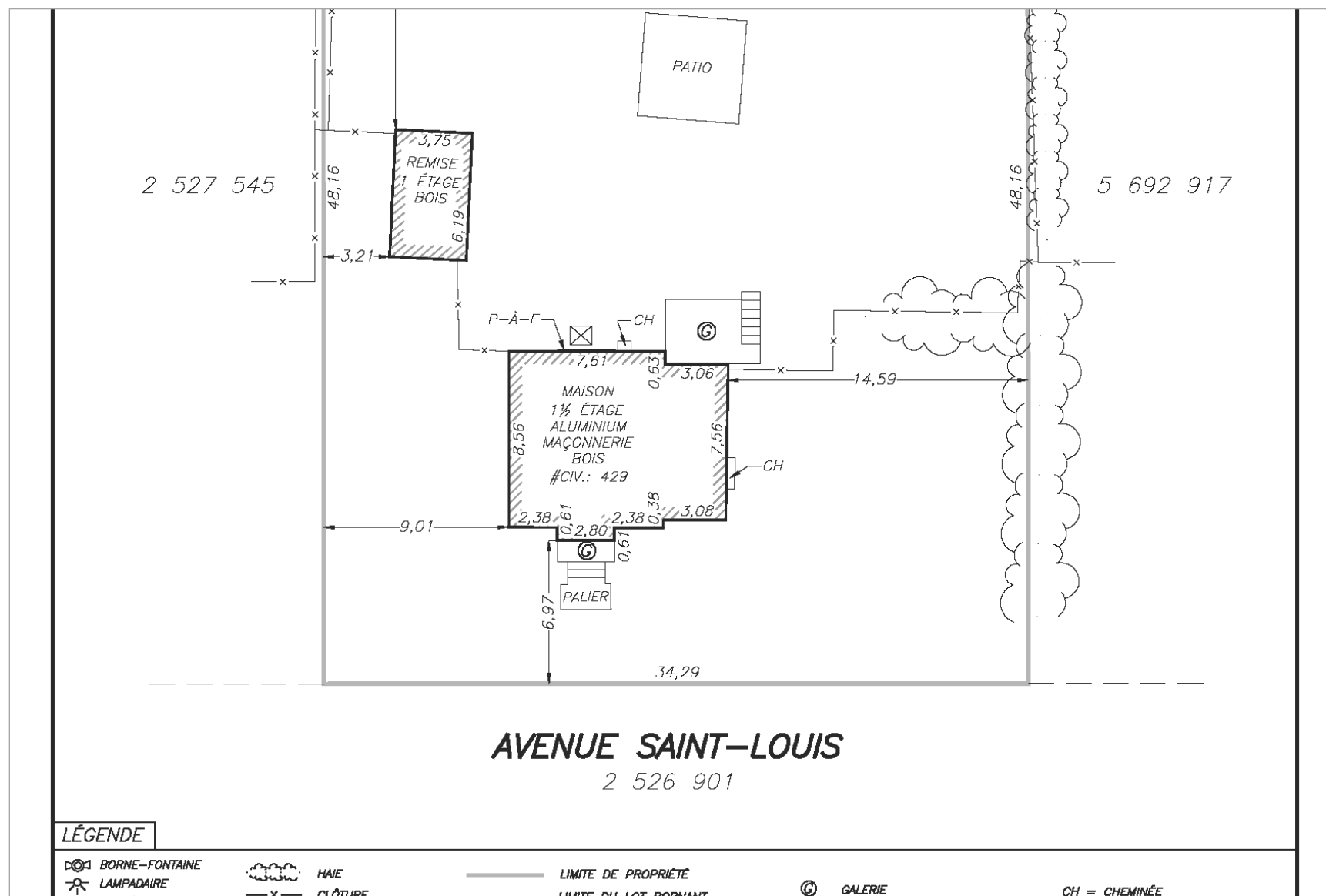


Sous-sol



Sous-sol

Certificat de localisation



Qualifications professionnelles

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES DE LUC HÉROUX

Études académiques

ÉTUDES UNIVERSITAIRES	Université du Québec à Montréal (UQAM) Certificat en affaires immobilières obtenu en 1997
ÉTUDES UNIVERSITAIRES	Université du Québec à Montréal (UQAM) Baccalauréat en économie obtenu en 1993
ÉTUDES COLLÉGIALES	Collège Édouard-Montpetit à Longueuil Diplôme d'études collégiales obtenu en 1990

Expérience professionnelle

2001 À CE JOUR	Évaluateur agréé pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, litige civil et aux fins d'expropriation, assurances et investissement)
1998 à 2001	Évaluateur pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, litige, assurances, investissement)
1997	Évaluateur pour la firme Yvon Caron et Associés (évaluation aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, assurances)
1995 à 1997	Technicien pour la firme Gagnon, Goudreau, Leduc inc.
1995	Inspecteur calculeur pour les firmes Le Groupe Leroux
1992 à 1994	Commis aux propriétés immobilières pour la Société canadienne d'hypothèque et de logements à Longueuil (Perception des loyers, mise en marché des reprises, supervision des travaux, administration de l'actif) Stagiaire à l'analyse de marché pour la Société canadienne d'hypothèque et de logements à Longueuil (Analyse et rédaction des données issues du marché, divulgation de l'information aux intervenants du marché)

Association professionnelle

Membre agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Cours de perfectionnement/séminaire

- Obligations professionnelles, éthique et professionnalisme
- Application de la méthode du revenu, mathématiques financières, calcul hypothécaire
- Application de la méthode de comparaison directe
- Application de la méthode du coût et techniques de construction
- Évaluation des centres commerciaux
- Le fichier de travail pour l'analyse des ventes dans la confection d'un rôle d'évaluation foncière
- La géomatique au service de l'évaluateur