# RAPPORT D'ÉVALUATION

## 12, avenue Coolbreeze
## Pointe-Claire (Québec)

**N/dossier 629581E**



PARISLADOUCEUR.CA

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 27 février 2020

Madame Naomi Lane
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 situé au 12, avenue Coolbreeze, Pointe-Claire (Québec). |
| N/dossier | 629581E |

Madame,

Pour faire 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 de deux étages, sur fondation de moellons, construite en 1936, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2020-2021-2022) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est de qualité standard/économique et dispose d'une véranda latérale. La superficie habitable est de 801 pieds carrés par étage, totalisant 1 602 pieds carrés. Notons que la maison est vacante et que ses composantes intérieures et extérieures sont, pour la plupart, en mauvais état, désuètes et obsolètes. De plus, certaines des composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées, sans oublier les nombreuses déficiences observées. Notons, tout particulièrement, des problèmes de niveau structural important, remettant en cause la pertinence de rénover le bâtiment. La maison réside sur un terrain de forme régulière de 6 429 pieds carrés.

À des fins informatives, la propriété a été vendue ce 1er février 2019, sans garantie légale, au prix de 346 000 $, numéro d'inscription 24 399 661, au Registre foncier du Québec.

Suite à notre visite de l'immeuble, en considérant sa condition générale et en référence aux conclusions de madame Louise Coutu, architecte, dans son rapport d'inspection diagnostic (réf. Dossier 1831_2020-01-07-2), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

| | |
|---|---|
| **Coût de remplacement à neuf** | **219 000 $ (± 137 $/pi²)** |
| **Coût de remplacement déprécié (79 % de dépréciation)** | **47 000 $** |
| **Coût de rénovation estimé** | **188 000 $** |



Vincent Ladouceur, É.A. | Jean Ronco, É.A. | Nataniel Desjardins, É.A. | Mélanie Vézina, É.A. | Joëlle Thauvette, AACI, P.APP. | Martin Bisaillon, É.A.
Daniel Ryan, É.A. | Luc Héroux, É.A. | Noémi Létourneau, É.A. | Stéphane Monette, É.A. | Marie-Claude Farmer, É.A. | Chanelle Morand, É.A.
Tél. 450-963-2777 | 514 385-4417 | Téléc. 450 963-2221
centrale@parisladouceur.ca
63, rue de la Pointe-Langlois, Laval (Québec) H7L 3J4
PARISLADOUCEUR.CA

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 7 janvier 2020, 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.



Signature numérique de joelle thauvette
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ICE-AIC APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA, ou=AACI, serialNumber=913193, cn=joelle thauvette
Date : 2020.02.28 08:40:13 -05'00'

Joëlle Thauvette AACI,P.App.
Évaluateur immobilier professionnel

JT/ac

p.j. Expertise

## Photographies du sujet



**Vue avant du bâtiment**



**Vue latérale du bâtiment**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**



**Vue arrière du bâtiment**



**Vue latérale**

# Table des matières

**PAGE TITRE**
**LETTRE D'INTRODUCTION**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET** ..... **4**
**TABLE DES MATIÈRES** ..... **6**
**1 DONNÉES DESCRIPTIVES** ..... **7**
1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER ..... 7
1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT ..... 8
1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ..... 10
1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ ..... 10
1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT ..... 11
**2 ANALYSE** ..... **15**
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION ..... 15
2.1.1 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION ..... 15
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ ..... 17
**3 CONCLUSION** ..... **18**
3.1 CORRÉLATION ..... 18
3.2 CERTIFICATION ..... 19

**Tableaux**
Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation ..... 16
Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble ..... 17

**Annexes**
Annexe A – Photographies du sujet
Annexe B – Certificat de localisation
Annexe C – Qualifications professionnelles

# 1 Données descriptives

## 1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

| | |
|---|---|
| ADRESSE | 12, avenue Coolbreeze, Pointe-Claire |
| DÉSIGNATION CADASTRALE | Lot 4 253 089 – Cadastre du Québec |
| TYPE DE PROPRIÉTÉ | Résidence de deux étages de qualité standard/économique, sur fondation que l'on estime de type moellons et comportant une véranda latérale. On retrouve au rez-de-chaussée ; une entrée, un salon, une salle à manger, espace lavage, une cuisine et la véranda. Au 2e étage on retrouve ; une salle de bain complète ainsi que quatre chambres à coucher. Notons que l'accès au vide sanitaire est restreint. |
| ANNÉE DE CONSTRUCTION | 1936 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal) |
| DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE | 60 ans |
| ÂGE RÉEL | 84 ans |
| ÂGE APPARENT | 55 ans |
| VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE | 5 ans |
| CONDITION GÉNÉRALE | En nous basant sur la visite complète du bâtiment, ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostique (réf. dossier 1831_2020-01-07-2), préparé par Madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne, en rapport de son âge. En effet, notons que les composantes intérieures et extérieures sont, pour la plupart, en mauvais état, mais aussi désuètes. Il faut considérer aussi que le bâtiment est vacant, certaines des composantes sont en fin de vie utile et que plusieurs déficiences ont été remarquées et devront être corrigées. De plus, des problèmes évidents de niveau structural remettent en cause la pertinence de rénover le bâtiment. |

SUPERFICIE DU BÂTIMENT

| | |
|---|---|
| Rez-de-chaussée | 801 pieds carrés |
| 2e étage | 801 pieds carrés |
| Total | 1 602 pieds carrés |
| Sous-sol | Vide sanitaire |

| | |
|---|---|
| SUPERFICIE DU TERRAIN | 6 429 pieds carrés, de forme régulière/ rectangulaire |
| ZONAGE | RA22 |
| SERVICES PUBLICS | L'emplacement jouit de tous les services offerts par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, bordures et éclairage). |



PARISLADOUCEUR.CA

## 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

| | |
|---|---|
| EXCAVATION | En tranchée |
| FONDATIONS | Blocs de béton/béton coulé/moellons |
| DALLE AU SOL | Aucune |
| CHARPENTE | Murs porteurs en bois |
| PLANCHERS STRUCTURAUX | Structure de bois |
| PORTES ET FENÊTRES | Portes d'entrée en acier<br>Porte arrière en acier avec fenêtre<br>Porte de bois vitrée<br>Porte en aluminium avec moustiquaires<br>Fenêtres de bois fixe<br>Fenêtres de bois à guillotine avec moustiquaire en aluminium<br>Fenêtre de PVC à guillotine<br>Fenêtre de bois à vitraux |
| COMPOSITION DU TOIT | Toit recouvert de bardeaux d'asphalte (2011)<br>Soffites en aluminium<br>Isolation de laine minérale (supposé) |
| ÉLECTRICITÉ | Entrées électriques de 100 A avec panneau à disjoncteurs<br>Éclairage incandescent |
| CHAUFFAGE/CLIMATISATION | Système de chauffage central à air pulsé au mazout<br>Hotte de cuisinière<br>Ventilateur de salle de bain<br>Sortie sécheuse<br>Réservoir à huile |
| PLOMBERIE | Cuivre, ABS, fonte et acier<br>Cabinets d'aisances (1)<br>Baignoire encastrée<br>Lavabo sur cabinet<br>Chauffe-eau électrique de 40 gallons |



PARISLADOUCEUR.CA

**1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)**

| | |
|---|---|
| PAROIS ET CLOISONS | Placoplatre peint |
| | Plâtre |
| | Céramique |
| | Brique pour manteau de foyer |
| | Lambris de bois |
| FINIS DES PLANCHERS | Lattes de bois |
| | Tuile de vinyle |
| FINIS DES PLAFONDS | Placoplatre peint |
| | Plâtre |
| | Moulures o-gee |
| | Tuiles acoustiques |
| FINIS DE LA CUISINE | Armoire de mélamine |
| | Comptoir stratifié |
| | Éviers doubles en acier |
| DIVERS | Foyer au bois |
| | Poêle au bois |
| AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR | Allée asphaltée |
| | Pelouse |
| | Arbres |
| | Arbustes |
| | Remise |
| | Haie |
| | Terrasse de bois |
| | Perron avant en béton |
| | Escalier de bois (3 marches) |
| | Marquise avant |
| | Véranda d'été sur bloc |



PARISLADOUCEUR.CA

## 1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE

| | |
|---|---|
| RÔLE TRIENNAL | 2020-2021-2022 |
| NUMÉRO DE MATRICULE | 8133-29-5923-8-000-0000 |
| DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ | 2018-07-01 |
| VALEUR TERRAIN | 238 900 $ |
| VALEUR BÂTIMENT | 137 000 $ |
| VALEUR DE L'IMMEUBLE | 375 900 $ |

### 1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

| | |
|---|---|
| NUMÉRO D'INSCRIPTION | 24 399 661 |
| VENDEUR | Richard Eves et Cynthia Graham |
| ACHETEUR | Canada First United Gestion d'actifs inc. |
| DATE DE VENTE | 2019-02-01 |
| PRIX DE VENTE | 346 000 $ |
| REMARQUES | Sans garantie légale |

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Suite à notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 1831_2020-01-07-2) préparé par madame Louise Coutu, architecte, voici un résumé des déficiences au bâtiment qui ont été constatés. Veuillez vous référer au rapport d'inspection sis mentionné, pour l'ensemble complet de ces déficiences.

- **Fondation** : nous sommes dans l'impossibilité de déterminer le type de fondation au bâtiment puisque certains murs ne sont pas accessibles. Nous nous référons donc à la lettre d'expertise de la Firme COSEB inc. fournie par le propriétaire qui mentionne que les fondations, de type moellons, sont exposées au gel et qu'elles s'enfoncent dans le sol. Des supports ont été posés afin de compenser, mais on remarque tout de même des déformations permanentes des composantes structurales du bâtiment.

  Prévoir le coût de travaux structuraux important.

- **Solives de plancher** : Nous remarquons la présence de trace de moisissures sur des solives et poutres au vide sanitaire. Procéder à des tests et prévoir le coût de nettoyage.

  Des solives et planchers semblent avoir été rongés par des animaux et/ou insectes au vide sanitaire. De plus, les planchers du rez-de-chaussée et du 2e étage ne sont pas de niveau et s'affaissent. Faites investiguer la structure par un ingénieur. Prévoir des travaux importants de structure des planchers.

  La structure de l'extension est faible et penche vers la gauche. Nous suggérons de refaire cette extension.

- **Murs porteurs :** nous observons des traces d'infiltration d'eau aux murs latéraux au vide sanitaire. Assurez-vous de l'étanchéité du revêtement extérieur.

- **Poutres et colonnes :** accès limité au vide sanitaire. Faites investiguer la structure par l'ingénieur.

- **Structure de toit** : accès limité à l'entretoit. Nous remarquons un affaissement du côté avant gauche. De plus, des traces d'infiltration d'eau sont observées à l'intérieur.

  Nous nous référons aussi à la lettre d'expertise de la Firme COSEB inc. fournie par le propriétaire qui mentionne que la trame structurale du toit repose sur des éléments aléatoires, ce qui aurait provoqué des mouvements à l'ossature du bâtiment.

  Prévoir le coût de travaux structuraux important.

- **Revêtement extérieur** : le revêtement d'aluminium est trop près du sol. De plus, nous sommes d'avis qu'il n'est pas étanche et pourrait entraîner la pourriture de la structure de bois ainsi que des moisissures. Prévoir des travaux de remplacement majeurs. S'assurer que la structure de bois est en bon état avant de procéder aux travaux.

- **Solins et scellements** : les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits et sont à refaire.

  Il n'y a pas de solin au-dessus de la plupart des ouvertures. Prévoyez installer des solins en même temps que la pose du nouveau revêtement mural.

**CONDITION GÉNÉRALE DU BÂTIMENT (suite)**

- **Portes et fenêtres** : remplacer la porte de l'extension qui a atteint sa durée de vie utile.

  Remplacer la plupart des fenêtres qui ont largement dépassé leur durée de vie utile.

  Certaines fenêtres à guillotine avant comportent un problème au niveau de la fermeture. Faites voir ces fenêtres par un spécialiste.

  Attention aux fenêtres qui sont situées à moins de 900 mm du plancher. Elles devraient comporter des limitateurs d'ouverture ou des garde-corps.

- **Perron** : le perron avant, construit de façon artisanale, est affaissé et fissuré. Prévoyez une réfection à court terme.

  Il n'y a pas de perron devant la porte arrière. Déplacer l'escalier pour aménager un palier ou perron.

- **Avant-toits, fascias et sous-faces** : les soffites d'aluminium sont posés sur d'anciens soffites non ventilés. Suivre les recommandations dans la section « isolation et ventilation », mais refermer les sous-faces ventilées.

- **Aménagement extérieur** : enlever les plantes grimpantes qui sont néfastes pour les murs extérieurs.

- **Toiture** : la neige nous empêche de voir l'état de la toiture. Par contre, selon les informations obtenues, celle-ci daterait de 2011.

- **Solins et parapets** : les contre-solins sont posés en surface du revêtement d'aluminium, au-dessus de l'extension et de la marquise, ce qui est mauvais. Prévoir leur remplacement lors des travaux de remplacement du revêtement extérieur.

- **Plomberie** : plusieurs petits travaux de plomberie sont à prévoir afin d'optimiser la gestion des eaux correctement. La baignoire est mal posée, mais aucune infiltration d'eau n'est observée. Surveiller la situation. Poser un robinet d'arrêt sous la toilette du rez-de-chaussée. Il faut aussi prévoir l'installation d'antibélier sous les appareils de plomberie. Remplacer le réservoir à eau chaude qui a atteint sa durée de vie utile.

- **Électricité** : fixer correctement le support des conducteurs au mur du bâtiment. Le disjoncteur principal de 100 ampères devra être remplacé par un 200 ampères, dans l'éventualité où le système de chauffage au mazout serait remplacé par un système électrique. Dissimuler les câbles apparents dans le placard de la chambre. Installer une prise de courant extérieur avec protection (DDFT) ainsi que celle de la cuisine. Lors des rénovations de la cuisine, prévoir l'ajout de prises supplémentaires dans certaines pièces du bâtiment. Remplacer rapidement l'extension qui fait office de prise électrique dans la chambre avant gauche.

**CONDITION GÉNÉRALE DU BÂTIMENT (suite)**

- **Chauffage** : le système de chauffage central ainsi que les conduits au vide sanitaire sont installés à même le sol, ce qui n'est pas recommandé et pourrait créer de la condensation, moisissure et corrosion. Déplacer ces installations, ajouter des unités de chauffage dans les pièces à l'étage et remplacer le thermostat par un thermostat électronique.

  Notez que le réservoir à mazout a atteint sa durée de vie utile et devrait être remplacé si le système de chauffage au mazout est conservé.

  De plus, des taches foncées au vide sanitaire pourraient être liées à une fuite de mazout. Procéder à un test environnemental et suivre les recommandations.

  L'installation du poêle à bois est dangereuse. Cette installation doit être condamnée ou mise aux normes.

- **Mur et plafond** : une infiltration d'eau est observée au coin gauche derrière le poêle à bois. Assurer l'étanchéité des murs extérieurs et remplacer les matériaux souillés. Un dégât d'eau est aussi observé au plafond de la cuisine. Remplacer les matériaux souillés possiblement par des déjections d'animaux. Le plafond de la chambre avant gauche est abaissé. Corriger la situation.

  Nous observons plusieurs traces d'infiltration d'eau à divers endroits à l'étage. Maitriser les infiltrations d'eau et remplacer les matériaux souillés.

  Nous observons aussi des fissures sur certains finis intérieurs. Suivre les recommandations de l'ingénieur en structure.

- **Escalier et garde-corps :** la main courante des escaliers est incomplète et le garde-corps n'est pas conforme. Corriger la situation.

- **Comptoirs :** on observe des traces d'infiltration d'eau sous le comptoir de la cuisine. Prévoir son remplacement.

- **Portes intérieures :** il manque une porte de garde-robe. Prévoyez l'installation d'une porte.

- **Autres :** nous observons des débris dans le vide sanitaire. Nettoyer le vide sanitaire.

  Nous remarquons des déjections d'animaux à l'étage. Nettoyer et remplacer les matériaux souillés.

**CONDITION GÉNÉRALE DU BÂTIMENT (suite)**

- **Isolation et ventilation** : il y a absence d'accès à l'entretoit. La présence ou non d'isolant n'a pu être relaté.

  La forme du toit ne permet pas une ventilation adéquate. Les grilles de pignons ne nous apparaissent pas suffisantes. L'idéal serait de bloquer les grilles et isoler la toiture à même la structure de toit. S'assurer auparavant de la solidité de la structure.

  La ventilation du vide sanitaire semble inadéquate. Nous suggérons de ventiler mécaniquement avec un appareil de récupérateur de chaleur (VRC). Il est aussi suggéré de chauffer l'endroit avec un aérotherme muni d'un thermostat.

  Quoique l'inspection fût limitée, il semble ne pas y avoir d'isolation au vide sanitaire. Lors des travaux structuraux, prévoyez isoler les fondations.

  Changer le registre d'évacuation d'air du ventilateur de salle de bain qui est endommagé.

  La hotte de cuisine n'a pas de sortie d'air extérieure. Lors des rénovations, prévoir une hotte avec sortie d'air extérieure.

  Lors du remplacement des fenêtres, relocaliser la sortie de sécheuse sur le mur extérieur.

- **Amiante** : possibilités de présence d'amiante aux tuiles de vinyle et aux tuiles acoustiques. Voir un spécialiste.

Le bâtiment à l'étude, de qualité standard/économique, est en mauvais état général. La plupart des composantes intérieures et extérieures sont désuètes et/ou en fin de vie utile. De plus, plusieurs déficiences au bâtiment ont été remarquées et devront être corrigées. Tout particulièrement, nous observons des problèmes importants au niveau structural (fondation, plancher, toiture, etc.). Notez que les travaux de remplacement de fondation sont très onéreux, car ils occasionnent le soulèvement de la structure du bâtiment ainsi que le maintien par pieux et l'enlèvement des anciennes fondations. Ce problème majeur de fondation ainsi que les irrégularités structurales permanentes remettent donc en cause la pertinence de restaurer et rénover l'immeuble.

<u>Notons que la lettre d'expertise de la Firme COSEB inc., fournie par le propriétaire, mentionne qu'il recommande la démolition du bâtiment.</u>

# 2 Analyse

## 2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION

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 **219 000 $** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 137,00 $** par pied carré d'aire habitable.

### 2.1.1 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 suscitée 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 **79 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **47 000 $.** Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité standard/économique, que la plupart des composantes sont en fin de vie utile et que plusieurs déficiences ont été repérées, dont des irrégularités au niveau de la structure.

### 2.1.1 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION (suite)

**Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation**

| Composantes du bâtiment | Coût de remplacement à neuf | Dépréciation physique (%) | Coût de remplacement déprécié |
|---|---|---|---|
| Excavation/Semelle/Murs fondation | 19 382 $ | 82% | 3 480 $ |
| Charpente | 8 590 $ | 81% | 1 619 $ |
| Structure de plancher | 15 107 $ | 81% | 2 856 $ |
| Revêtements de plancher | 16 657 $ | 68% | 5 345 $ |
| Plafond | 7 038 $ | 70% | 2 091 $ |
| Finition mur | 1 948 $ | 65% | 682 $ |
| Construction intérieure | 52 214 $ | 80% | 10 443 $ |
| Plomberie | 14 242 $ | 80% | 2 848 $ |
| Électricité | 10 343 $ | 80% | 2 069 $ |
| Chauffage, Climatisation et ventilation | 5 112 $ | 80% | 1 022 $ |
| Composition des murs extérieurs | 51 247 $ | 80% | 10 249 $ |
| Composition du toit | 11 834 $ | 71% | 3 396 $ |
| Divers | 2 098 $ | 96% | 79 $ |
| Annexes (balcon, terrasses, rampes) | 3 445 $ | 75% | 859 $ |
| Total | 219 258 $ | 79% | 47 039 $ |
| **Total (arrondi)** | **219 000 $** | **79%** | **47 000 $** |



PARISLADOUCEUR.CA

## 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 diagnostique de l'immeuble (réf. dossier 1831_2020-01-07-2), préparé par madame Louise Coutu, architecte. Notez toutefois que le montant estimé pour ces travaux est approximatif et qu'il devra être validé auprès d'entrepreneurs spécialisés. 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 et travaux de décontamination, présence possible d'amiante, possible contamination au mazout, etc.).

**Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble**

| Items | Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider) |
|---|---|
| Fondation complete/enlèvement des vieilles fondation/soulevement du bâtiment | 40 000 $ |
| Travaux structural; plancher, structure de toit, etc | 10 000 $ |
| Démolition intérieur | 5 000 $ |
| Remplacement du revêtement extérieur d'aluminium/solins/contre-solins | 15 000 $ |
| Fenêtres et portes | 15 000 $ |
| Perron de béton avant | 700 $ |
| Véranda latérale complète | 10 000 $ |
| Remplacement du système de chauffage central | 5 000 $ |
| Garde-de-corps et main courante | 600 $ |
| Travaux de plomberie général/réservoir d'eau-chaude | 4 000 $ |
| Travaux électrique général et nouveau panneau électrique 200 amps | 5 000 $ |
| Plancher | 10 000 $ |
| Cuisine | 15 000 $ |
| Travaux de finition (peinture, moulures, portes intérieurs, etc) | 5 000 $ |
| Divers (enlevement du poele à bois, nettoyage du vide sanitaire, ventilation du vide sanitaire, etc) | 2 000 $ |
| SOUS-TOTAL | 142 300 $ |
| Contingences (±15 %) | 21 345 $ |
| Sous total | 163 645 $ |
| Taxes | 24 506 $ |
| TOTAL | 188 151 $ |
| **Arrondi à** | **188 000 $** |

Nous estimons donc le coût des rénovations approximatif à 188 000 $ (taxes et frais de contingences inclus). Les travaux de fondation comprennent un remplacement de type bloc de béton pour vide sanitaire seulement, similaire aux fondations actuelles. Notez que ce montant n'inclut pas :

- L'enlèvement possible de moisissures (travaux hypothétiques)
- L'enlèvement possible d'amiante (travaux hypothétiques)
- Une décontamination du sol par le mazout (travaux hypothétiques)

# 3 Conclusion

## 3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **219 000 $,** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic.

Basés sur la visite des lieux, ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. Dossier 1831_2020-01-07-2), préparé par Madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **79 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **47 000 $**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité standard/économique, que la plupart des composantes sont en fin de vie utile et que plusieurs déficiences ont été repérées, dont des irrégularités au niveau de la structure.

De plus, à votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation à **188 000 $,** sous réserve d'une validation auprès d'entrepreneurs spécialisés. Ces coûts ne comprennent pas certains travaux hypothétiques, tels que mentionnés en page précédente.

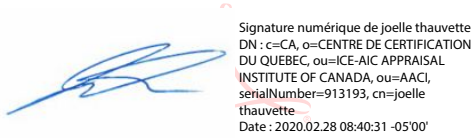
## 3.2 CERTIFICATION

**Je certifie :**

- Joëlle Thauvette, A.A.C.I, a visité le bâtiment le 7 janvier 2020.
- N'avoir fondé ma rémunération sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance.
- Avoir recherché, au meilleur de mes capacités, les informations contenues dans ce rapport.
- N'avoir aucun intérêt, présent ou futur, des immeubles faisant l'objet du présent rapport d'évaluation et aucun lien personnel en ce qui concerne les parties en cause.
- 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'Institut canadien des évaluateurs.

Je, soussigné, Joëlle Thauvette, AACI P. App, en ce vingt-septième jour de février deux milles vingt, certifie qu'au meilleur de mes 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.

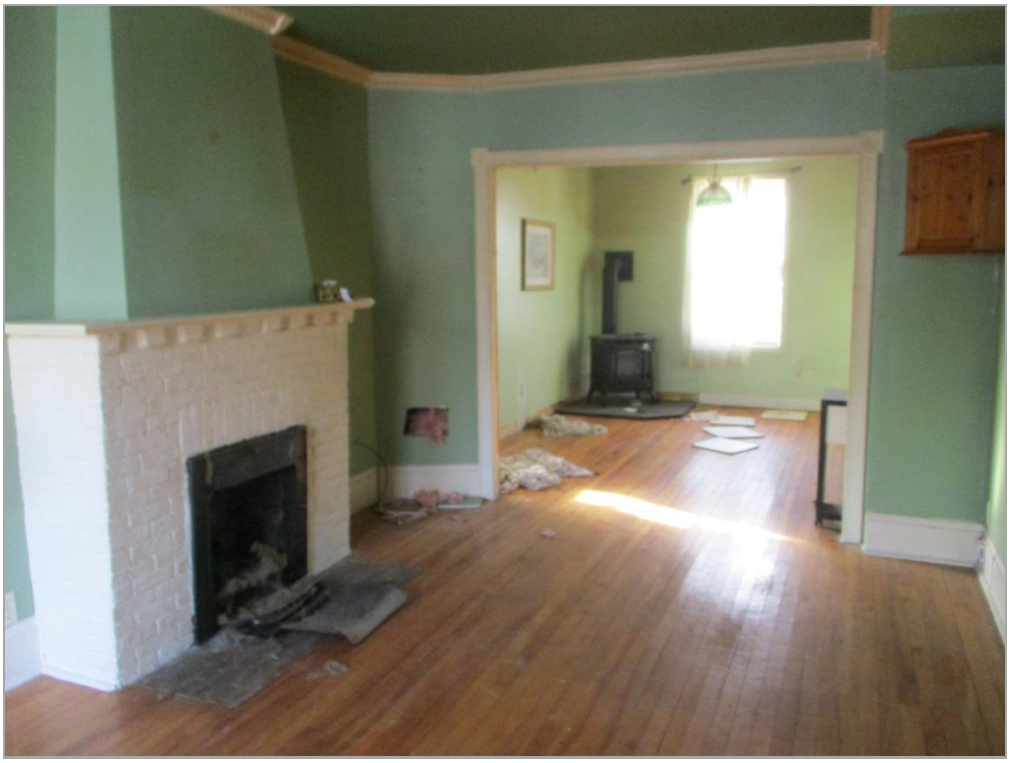



Joëlle Thauvette AACI, P. App.
Évaluateur immobilier professionnel

# Photographies du sujet



**Hall d'entrée**



**Salon**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**



**Salle à manger**

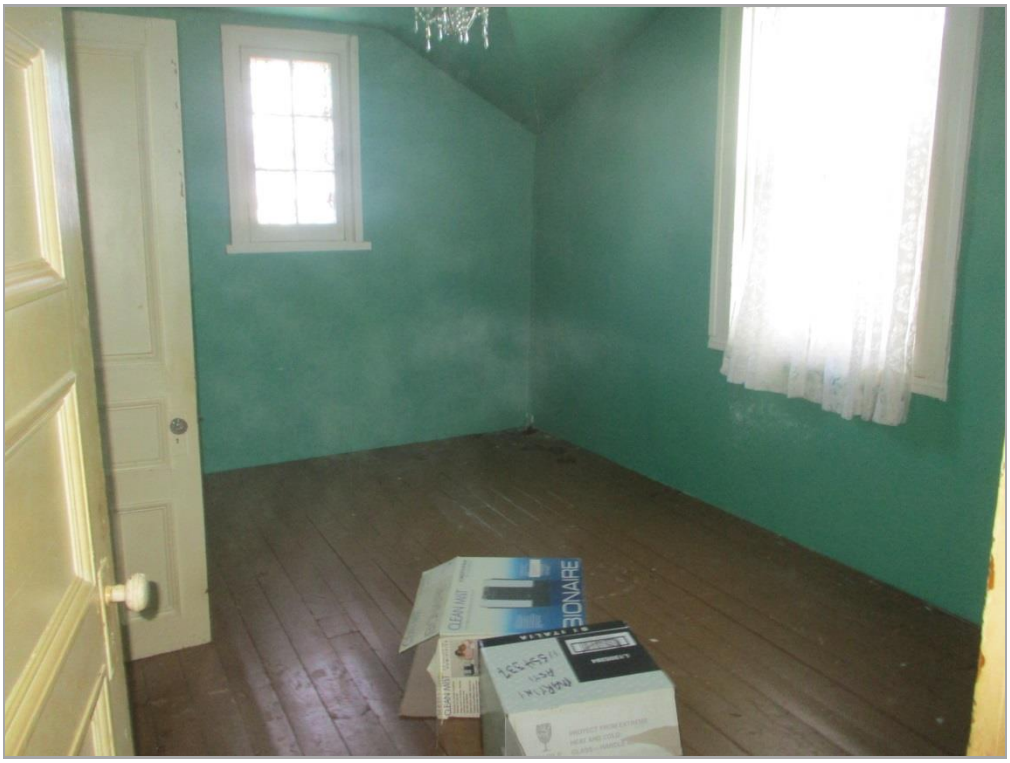


**Salle d'eau**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**



**Cuisine**



**Chambre**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**



**Chambre**



**Chambre**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**



**Salle de bain**



**Chambre**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**



**Véranda**



**Panneau électrique**

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**



Cour



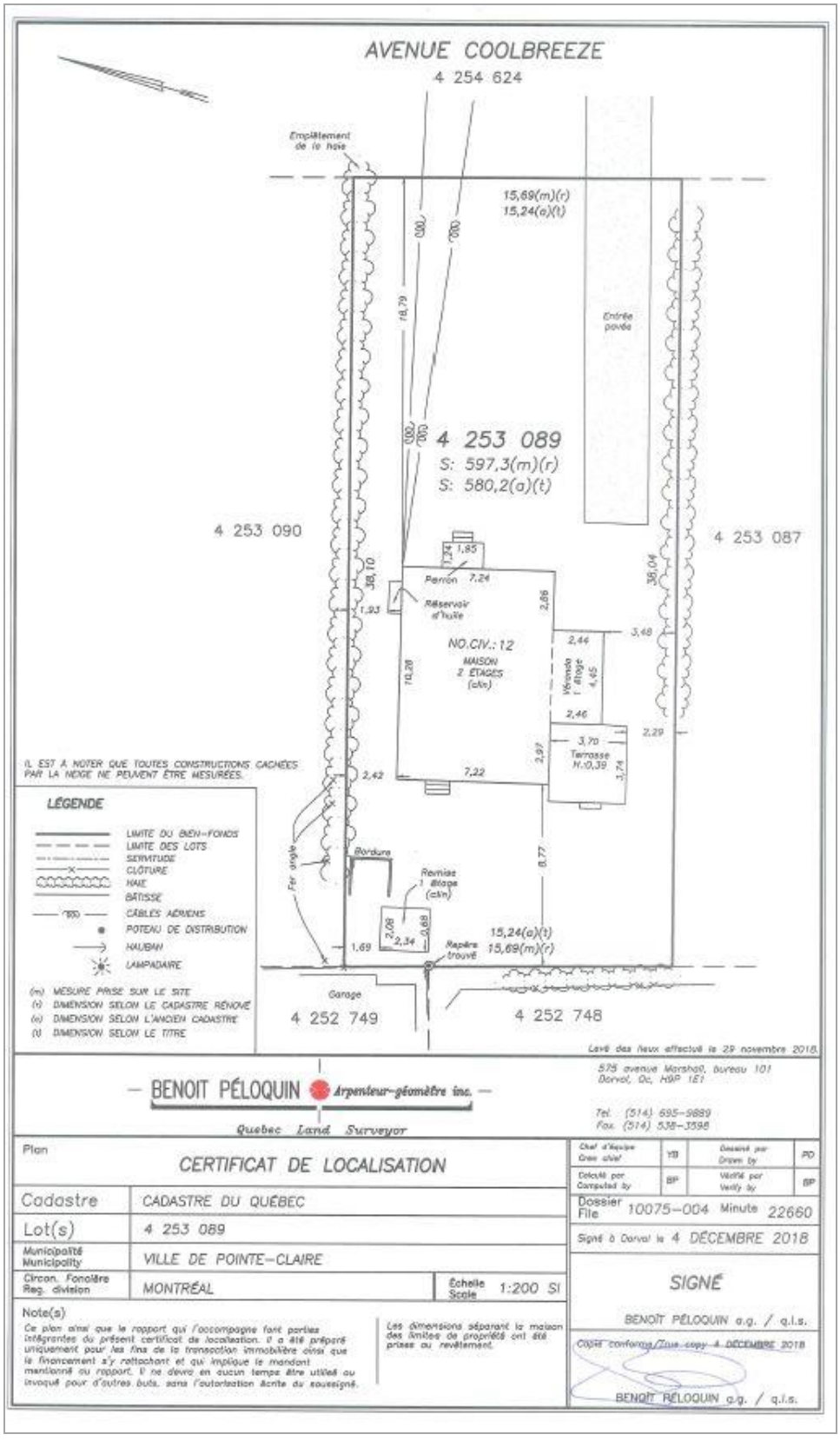
Véranda

Photographies prises le 7 janvier 2020, par Joëlle Thauvette, AACI.



PARISLADOUCEUR.CA

# Certificat de localisation






PARISLADOUCEUR.CA

# Qualifications professionnelles

## QUALIFICATIONS DE JOËLLE THAUVETTE, A.A.C.I

### Fiche académique

| | |
|---|---|
| 2008 | Université du Québec à Montréal<br>Certificat en immobilier |
| 2006 | Université du Québec à Montréal<br>BAC en Design de l'environnement (concentration architecture) |
| 2002 | Collège Montmorency<br>DEC en Arts |

### Expérience professionnelle

| | |
|---|---|
| 2019 à ce jour | Évaluateur immobilier professionnel pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation aux fins de financement hypothécaire et reprise de finance) |
| 2016 à 2018 | Évaluateur agréé pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation aux fins de financement hypothécaire et reprise de finance) |
| 2012 à 2015 | Évaluateur agréé pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins d'expropriation). |
| 2010 à 2011 | Évaluateur stagiaire pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins d'expropriation). |

### Association professionnelle

Membre de l'Institut canadien des évaluateurs

### Perfectionnement

Notions de base et application de la méthode du revenu
Notions de base et application de la méthode de comparaison
Notions de base et application de la méthode du coût