# RAPPORT D'ÉVALUATION

## 10, avenue Lakeside
## Pointe-Claire (Québec)

**N/dossier 635113E**

PARISLADOUCEUR.CA

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 3 septembre 2020

Monsieur Sébastien Blanche
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 10, avenue Lakeside, Pointe-Claire (Québec). |
| N/dossier | 635113E |

Monsieur,

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 béton et/ou blocs de béton, construite en 1934, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2020-2021-2022) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est de qualité économique et dispose de deux annexes de style serre et remise attachée. La superficie habitable estimée est de 694 pieds carrés au rez-de-chaussée et de 591 pieds carrés au deuxième étage, totalisant 1 285 pieds carrés. Ce bâtiment est en très mauvais état général. **Notez que, pour des raisons de sécurité, nous avons procédé à une visite extérieure du bâtiment seulement**. En effet, l'ensemble des composantes significatives est en fin de vie utile (fenestration, revêtement extérieur, bardeaux de toiture, etc.), sans compter des affaissements importants au niveau des murs, extensions et structure de toit. Notons que la maison est vacante en date de visite des lieux et semble définitivement « abandonnée ». La maison réside sur un terrain de forme régulière de 11 250 pieds carrés.

À des fins informatives, la propriété a été vendue ce 26 juin 2020, sans garantie légale, au prix de 385 000 $, numéro d'inscription 25 493 763, au Registre foncier du Québec.

Suite à notre visite EXTÉRIEURE 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 1864-2020-07-27), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

| | |
|---|---|
| **Coût de remplacement à neuf** | **168 000 $ (± 130 $/pi²)** |
| **Coût de remplacement déprécié (≥ 95 %)** | **NUL** |
| **Coût de rénovation estimé** | **NON APPLICABLE** |



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 extérieure, le 27 juillet 2020, le coût de remplacement à neuf et les dépréciations physiques estimées. L'estimation des coûts de rénovation de cet immeuble n'est pas applicable dans ces circonstances.

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 : 2020.09.03 13:23:54 -04'00'

Joëlle Thauvette AACI,P.App.
Évaluateur immobilier professionnel

JT/ac

p.j. Expertise

# Photographies du sujet

**Vue avant du bâtiment**

**Vue arrière du bâtiment**

Photographies prises le 27 juillet 2020, par Joëlle Thauvette, AACI



PARISLADOUCEUR.CA

# Table des matières

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

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET** ..... **4**
**TABLE DES MATIÈRES** ..... **5**
**1 DONNÉES DESCRIPTIVES** ..... **6**
1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER ..... 6
1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT ..... 8
1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ..... 9
1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ ..... 9
1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT ..... 10
**2 ANALYSE** ..... **11**
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION ..... 11
2.1.1 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION ..... 11
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ ..... 12
**3 CONCLUSION** ..... **13**
3.1 CORRÉLATION ..... 13
3.2 CERTIFICATION ..... 14

**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 | 10, avenue Lakeside, Pointe-Claire |
| DÉSIGNATION CADASTRALE | Lot 4 252 868 – Cadastre du Québec |
| TYPE DE PROPRIÉTÉ | Résidence de deux étages de qualité économique sur fondation de béton et/ou de bloc de béton, incluant deux annexes de style serre et remise attachée. Selon les informations obtenues, le bâtiment reposerait sur un vide sanitaire. À des fins sécuritaires, seul l'extérieur du bâtiment a été visité. |
| ANNÉE DE CONSTRUCTION | 1934 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal) |
| DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE | 55 ans |
| ÂGE RÉEL | 86 ans |
| ÂGE APPARENT | 55 ans |
| VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE | 0 ans |
| CONDITION GÉNÉRALE | En nous basant sur la visite EXTÉRIEURE du bâtiment, ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostique (réf. Dossier 1864-2020-07-27), 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, le bâtiment est en très mauvais état général, ce qui aura limité notre inspection à une visite extérieure seulement pour des raisons sécuritaires. L'ensemble des composantes significatives est en fin de vie utile (fenestration, bardeaux de toiture, revêtement extérieur, etc.) et des affaissements importants de la structure du bâtiment sont observés. |
| SUPERFICIE DU BÂTIMENT | |

| | |
|---|---|
| Rez-de-chaussée | ± 694 pieds carrés |
| 2e étage | ± 591 pieds carrés |
| Total | ± 1 285 pieds carrés |
| | |
| Sous-sol | Vide sanitaire (supposition) |

## 1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)

| | |
|---|---|
| SUPERFICIE DU TERRAIN | 11 250 pieds carrés, de forme régulière/ rectangulaire |
| ZONAGE | RA22 |
| SERVICES PUBLICS | L'emplacement jouit de certains services offerts par la Ville de Pointe-Claire (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, pavage, bordures et éclairage). |

## 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

| | |
|---|---|
| EXCAVATION | De masse et/ou en tranchée |
| FONDATIONS | Béton coulé et/ou blocs de béton |
| DALLE AU SOL | Aucune (présumé) |
| CHARPENTE | Murs porteurs en bois |
| PLANCHERS STRUCTURAUX | Structure de bois |
| MURS EXTÉRIEURS | Brique<br>Bois<br>Tuile d'amiante-ciment |
| PORTES ET FENÊTRES | Portes d'entrée en bois vitrées<br>Fenêtres de bois à guillotine ou à battant |
| COMPOSITION DU TOIT | Toit recouvert de bardeaux d'asphalte<br>Soffites en bois |
| CHAUFFAGE/CLIMATISATION | Réservoir à huile extérieur |
| DIVERS | Foyer (présumé) |
| AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR | Pelouse<br>Arbres<br>Arbustes<br>Perron de béton<br>Trottoir de bois ou de pierre |

***Notez que, pour des raisons de sécurité, seule une visite extérieure du bâtiment a été effectuée. La description ci-haut est donc limitée aux composantes visibles de l'extérieur.***

## 1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE

| | |
|---|---|
| RÔLE TRIENNAL | 2020-2021-2022 |
| NUMÉRO DE MATRICULE | 8133-19-3640-1--000-0000 |
| DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ | 2018-07-01 |
| VALEUR TERRAIN | 309 400 $ |
| VALEUR BÂTIMENT | 57 000 $ |
| VALEUR DE L'IMMEUBLE | 366 400 $ |

### 1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

| | |
|---|---|
| NUMÉRO D'INSCRIPTION | 25 493 763 |
| VENDEUR | Le Ministre des finances |
| ACHETEUR | Maria Pollack |
| DATE DE VENTE | 2020-06-26 |
| PRIX DE VENTE | 385 000 $ |
| REMARQUES | Sans garantie légale |

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

Suite à notre visite EXTÉRIEURE des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. Dossier 1864-2020-07-27 ) préparé par madame Louise Coutu, architecte, voici un résumé des déficiences au bâtiment qui ont été constatées. Veuillez vous référer au rapport d'inspection sis mentionné, pour l'ensemble complet de ces déficiences.

- **Fondation** : inspection limitée des fondations. L'extension arrière gauche semble sur des blocs de béton, mais est affaissée. Compte tenu des affaissements importants des façades, nous pouvons prédire que les fondations devraient être refaites complètement.

- **Murs porteurs :** on observe de nombreux affaissements des murs extérieurs et de ses extensions. Des travaux de structure importants sont à prévoir si le bâtiment est conservé.

- **Structure de toit** : inspection limitée. Par contre, plusieurs affaissements sont observés. Les structures de toit des deux extensions sont faibles. La toiture de gauche est effondrée et celle de droite est détériorée en raison des infiltrations d'eau.

- **Revêtement extérieur** : le revêtement mural de bois est très âgé. Prévoir le remplacement complet si le bâtiment est conservé. De plus, celui d'amiante-ciment est incomplet et n'est pas étanche. Attention lors de l'enlèvement de ces panneaux. Suivre le protocole d'enlèvement d'amiante.

- **Solins et scellements** : il n'y a pas de solin au-dessus de la plupart des ouvertures. Prévoir défaire le revêtement mural au-dessus des ouvertures pour installer des solins lors des travaux de réfection.

- **Portes et fenêtres** : prévoir le remplacement de l'ensemble des portes et fenêtres qui ont atteint leur durée de vie utile.

- **Toiture** : nous remarquons que les bardeaux sont très vieillissants et des bâches ont été utilisées pour limiter les infiltrations d'eau. Prévoir une réfection complète.

- **Gouttières** : faire installer des gouttières, descentes pluviales et des exutoires pour éloigner les eaux de surfaces des fondations si le bâtiment est conservé.

Le bâtiment à l'étude, de qualité économique, est en mauvais état général et est visiblement à l'abandon. L'ensemble des composantes significatives sont en fin de vie utile (fenestration, bardeau de toiture, etc.) et plusieurs affaissements de la structure du bâtiment ont été observés. Pour des raisons sécuritaires, l'inspection a été limitée à une visite EXTÉRIEURE seulement, mais on peut imaginer que les composantes intérieures soient probablement détériorées par de multiples infiltrations d'eau. Nous sommes d'avis qu'un projet de rénovation du bâtiment serait insensé et déraisonnable.

# 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 **168 000 $** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Cost Handbook*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 130,00 $** 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

**<u>Dépréciation physique curable</u>**

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.

**<u>Dépréciation physique incurable</u>**

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 **≥ 95 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Nous sommes d'avis que la valeur résiduelle du bâtiment est quasi nulle. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité économique et en très mauvais état, que l'ensemble des composantes significatives sont en fin de vie utile et que des affaissements importants de la structure du bâtiment sont observés.

## 2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ

Suite à la visite EXTÉRIEURE de la propriété à l'étude, considérant son état avancé de détérioration , ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostique de l'immeuble (réf. Dossier 1849-2020-05-27), préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous sommes d'avis qu'un projet de rénovation du bâtiment serait insensé et déraisonnable. Nous n'avons donc pas estimé les coûts potentiels de rénovation du bâtiment, mais nous nous référons au coût de remplacement à neuf.

# 3 Conclusion

## 3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **168 000 $,** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Cost Handbook*, publié par CoreLogic.

Basés sur la visite des lieux, ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. Dossier 1849-2020-05-27), préparé par Madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **≥ 95 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Nous sommes d'avis que la valeur résiduelle du bâtiment est quasi nulle.

Nous sommes d'avis qu'un projet de rénovation du bâtiment serait insensé et déraisonnable. Nous n'avons donc pas estimé les coûts potentiels de rénovation du bâtiment, mais nous nous référons au coût de remplacement à neuf.

## 3.2 CERTIFICATION

**Je certifie :**

- Joëlle Thauvette, A.A.C.I, a visité le bâtiment le 27 juillet 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 troisième jour du mois de septembre 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.

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 : 2020.09.03 13:24:15 -04'00'

Joëlle Thauvette AACI, P. App.
Évaluateur immobilier professionnel

# Photographies du sujet

**Facade**

**Arrière**

Photographies prises le 27 juillet 2020, par Joëlle Thauvette, AACI.



PARISLADOUCEUR.CA

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Arrière**

**Vue latérale**

Photographies prises le 27 juillet 2020, par Joëlle Thauvette, AACI.



PARISLADOUCEUR.CA

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Cour**

**Patio avant**

Photographies prises le 27 juillet 2020, par Joëlle Thauvette, AACI.



PARISLADOUCEUR.CA

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**Serre**

**Toiture effondrée**

Photographies prises le 27 juillet 2020, par Joëlle Thauvette, AACI.



PARISLADOUCEUR.CA

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**

**2e étage**

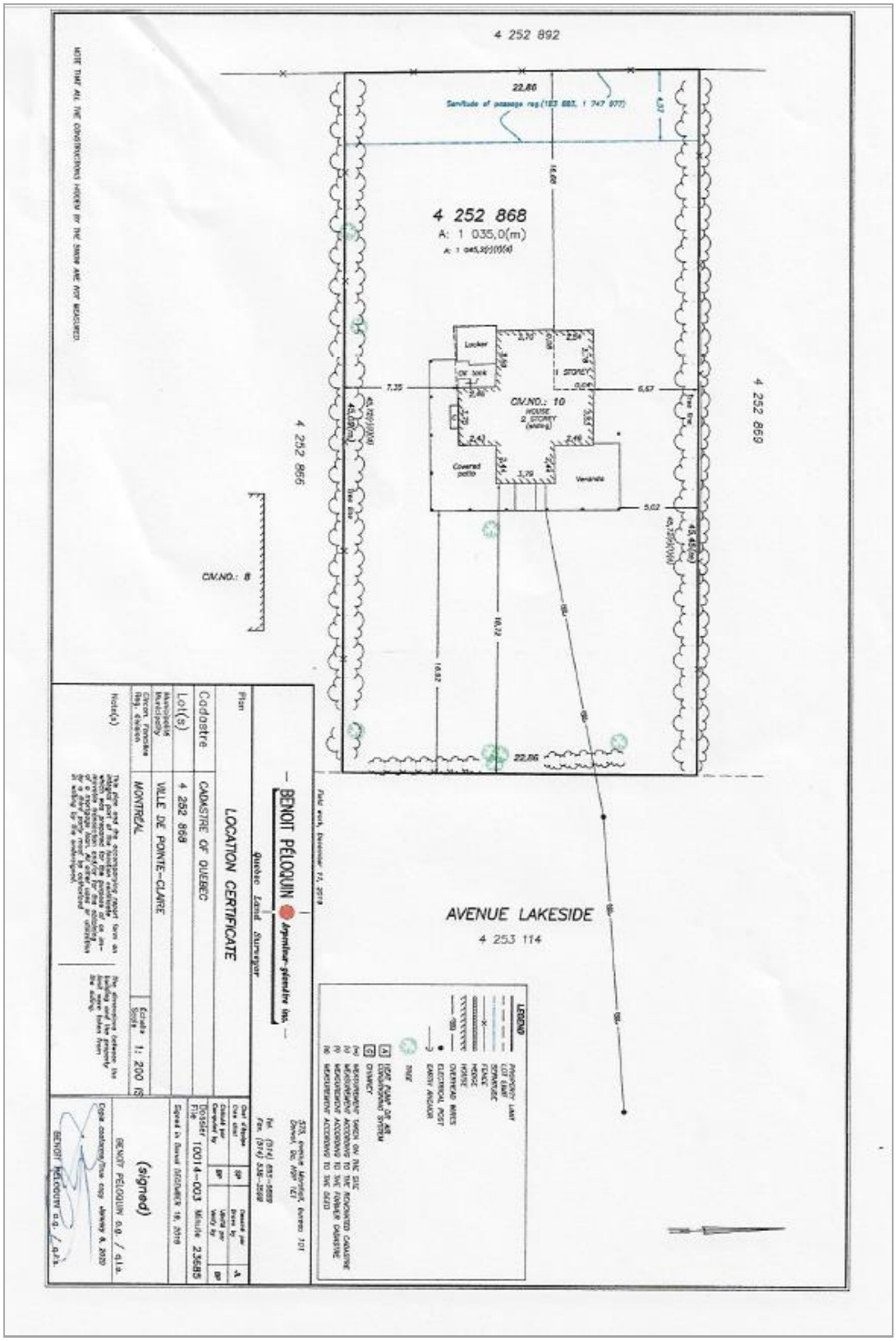
**Entrée arrière**

Photographies prises le 27 juillet 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