RAPPORT D'ÉVALUATION

133, avenue Sunnyside
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 661655E

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 29 mars 2023

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	133, avenue Sunnyside, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	661655E

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 sur fondation en béton coulé construite en 1954, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2023-2024-2025) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est de qualité standard. La superficie habitable est de 1 052 pieds carrés. La maison réside sur un terrain de forme rectangulaire de 7 370 pieds carrés.

En suivi de la visite et de l'inspection, nous sommes d'avis que plusieurs composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées, sans oublier les nombreuses déficiences observées au bâtiment et qui devront être corrigées. Nous notons, tout particulièrement, des problèmes à la structure du bâtiment.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 21 septembre 2022 au prix de 595 000 $, numéro d'inscription 27 572 469 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 Mme Louise Coutu, architecte, dans son rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2039-2023-01-31), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	**270 000 $**	**(± 256,65 $/pied carré)**
Coût de remplacement déprécié (70 % de dépréciation)	**81 000 $**	**(± 76,97 $/pied carré)**
Coût de rénovation estimé	**78 000 $**	

Vincent Ladouceur, É.A. | Jean Ronco, É.A. | Nataniel Desjardins, É.A. | Mélanie Vézina, É.A. | Joëlle Thauvette, É.A. | Alain Legault, É.A.
Daniel Ryan, É.A. | Luc Héroux, É.A. | Noémi Létourneau, É.A. | Chanelle Morand, É.A. | Martin Bisaillon, 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 31 janvier 2023, 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. Aussi, 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 Alain Legault
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ORDRE DES EVALUATEURS AGREES DU QUEBEC, ou=MEMBRES, serialNumber=4735, cn=Alain Legault
Date : 2023.04.10 08:15:24 -04'00'

Alain Legault, É.A.
Évaluateur agréé

Signature numérique de Luc Heroux
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ORDRE DES EVALUATEURS AGREES DU QUEBEC, ou=MEMBRES, serialNumber=3216, cn=Luc Heroux
Date : 2023.04.11 08:50:27 -04'00'

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

AL/LH/dk

p. j. Expertise

Photographies du sujet

Façade du bâtiment

Élévation arrière

Photographies prises le 31 janvier 2023, par Alain Legault

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Secteur immédiat, direction nord-ouest

Secteur immédiat, lot limitrophe

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 **13**
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION 13
2.1.1 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION 13
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ 15

3 CONCLUSION **16**
3.1 CORRÉLATION 16
3.2 CERTIFICATION 17

Annexes

Annexe A – Photographies du sujet 18
Annexe B – Qualifications professionnelles 27

Tableaux

Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation 14
Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble 15

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	133, avenue Sunnyside, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 4 255 104 – Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Bâtiment résidentiel détaché d'un étage, de qualité standard, sur fondation de béton coulé. Au rez-de-chaussée se trouvent un salon, une cuisine, une salle à manger, trois chambres et une salle de bain. Le sous-sol est partiellement aménagé ; on y trouve une salle familiale, une salle mécanique et un espace de rangement.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1954 (selon le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	60 ans
ÂGE RÉEL	69 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 diagnostic (réf. dossier 2039-2023-01-31) préparé par Mme Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne par rapport à son âge. En effet, plusieurs composantes sont en fin de vie utile et des déficiences importantes ont été observées et devront être corrigées.
SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Rez-de-chaussée 1 052 pieds carrés Sous-sol 1 052 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	7 370 pieds carrés, de forme rectangulaire
ZONAGE	Ra 44
SERVICES PUBLICS	L'emplacement bénéficie 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
FONDATION	Béton coulé
DALLE AU SOL	Béton coulé sur lit de gravier
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Brique Déclin d'aluminium
CHEMINÉE	Brique
PORTES ET FENÊTRES	Porte extérieure en bois avec vitrage Porte extérieure en acier sans vitrage Contre-porte en acier Fenêtres coulissantes en aluminium
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte Soffites en aluminium Isolation en laine minérale
ÉLECTRICITÉ	Entrées électriques de 100 ampères avec panneau à disjoncteurs Éclairage incandescent
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Eau chaude au mazout Sortie sécheuse Hotte de cuisine
PAROIS ET CLOISONS	Placoplâtre Plâtre Céramique

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE	Cuivre, ABS, plastique et fonte
	Cabinet d'aisances (1)
	Lavabo (1)
	Baignoire encastrée (1)
	Évier simple en acier inoxydable (1)
	Cuve de lavage (1)
	Réservoir électrique à eau chaude d'une capacité de 40 gallons
FINIS DES PLANCHERS	Lattes de bois franc
	Carreaux de céramique
	Tapis
	Carreaux de vinyle
FINIS DES PLAFONDS	Placoplâtre
	Plâtre
	Tuiles acoustiques
	Section non finie au sous-sol (ouverte)
FINIS DE LA CUISINE	Armoires de cuisine en bois mou peint
	Comptoirs en céramique
	Évier simple en acier inoxydable
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée en pavés unis
	Pelouse
	Arbres
	Arbustes
	Galerie et escalier en béton
	Patio arrière en béton coulé
	Foyer extérieur en brique

PARISLADOUCEUR.CA

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2023-2024-2025
NUMÉRO DE MATRICULE	8134-7361-2-000-0000
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 4 255 104 – Cadastre du Québec
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	1er juillet 2021
VALEUR DU TERRAIN	342 400 $
VALEUR DU BÂTIMENT	182 300 $
VALEUR DE L'IMMEUBLE	524 700 $

1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'INSCRIPTION	27 572 469
VENDEUR	Succession de Julien St-Pierre représenté par Nicole St-Pierre
ACHETEUR	Gianni Grilli
DATE DE PUBLICATION	21 septembre 2022
PRIX DE VENTE	595 000 $

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

À la suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2039-2023-01-31) préparé par Mme Louise Coutu, architecte, voici un résumé des déficiences au bâtiment qui ont été constatées. Veuillez vous référer au rapport d'inspection susmentionné pour l'ensemble complet de ces déficiences.

FONDATION	On observe plusieurs traces d'humidité et d'efflorescence sur les murs Il est possible qu'il n'y ait pas de drain français ou que celui-ci soit usé. Faire inspecter les fondations et procéder à la pose d'un drain français, au besoin.
DALLE DE BÉTON	Nous observons la présence de tâches qui ressemblent à des infiltrations et de la contamination. Faire inspecter la dalle.
SOLIVES DE PLANCHER	On observe une déflexion importante de la structure du tablier du plancher, faire inspecter la structure par un ingénieur.
REVÊTEMENT EXTÉRIEUR	Quelques joints de maçonnerie sont à réparer. À certains endroits, il y a quelques fissures.
SOLINS ET SCELLEMENTS	Les joints de scellement sont détériorés à plusieurs endroits. Refaire les joints, là où requis. Faire installer de nouveaux solins.
PORTES ET FENÊTRES	Les portes latérales sont à remplacer. L'ensemble des fenêtres a atteint sa durée de vie utile. Remplacer toutes les fenêtres.
SOFFITES	Dégager les soffites et vérifier la ventilation. Il y a des sections de soffite de fascia à fixer. De la végétation est à enlever.
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Des arbres et arbustes sont trop près du bâtiment. Procéder à l'élagage.
TOITURE	Impossible à vérifier, dû à la présence de neige
GOUTTIÈRES	La gouttière a une pente inversée à réparer.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

PLOMBERIE	Plusieurs petits travaux de plomberie sont à prévoir afin d'optimiser la gestion des eaux correctement. Prévoir le remplacement du robinet d'arrêt et l'installation d'antibéliers sous chaque appareil de plomberie. On remarque l'absence de bouchon au regard de nettoyage. Faire vérifier les conduites de plomberie par un plombier compétent, car on observe certaines déficiences. Le chauffe-eau est à remplacer.
ÉLECTRICITÉ	Remplacer les prises sans protection par des prises DDFT. Faire vérifier les prises et les mises à terre par un électricien. Le couvercle du panneau de distribution électrique est à remplacer.
CHAUFFAGE ET VENTILATION	Prévoir le remplacement de la bouilloire du système de chauffage. Le conduit du système à l'eau est à remplacer.
REVÊTEMENT DE PLANCHER	Les carreaux de céramique sont fissurés et pourraient contenir de l'amiante. De plus, les lattes de bois sont endommagées à plusieurs endroits. Réparer les couvre-planchers.
MURS ET PLAFONDS	On observe des portions de mur à réparer, des trous aux murs de gypse ainsi que des réparations à effectuer. Les tuiles acoustiques aux plafonds peuvent contenir de l'amiante, les faire vérifier.
ISOLATION ET VENTILATION	On remarque que les soffites sont peu ventilés. Procéder aux travaux nécessaires.
AUTRE	On remarque la présence de vermine dans le sous-sol. Faire appel à un exterminateur.

Le bâtiment à l'étude, de qualité standard, nécessite plusieurs travaux de mise à niveau. Plusieurs composantes significatives sont en fin de vie utile (portes et fenêtres, appareils de plomberie, armoires de cuisine, système de chauffage, structure, etc.) et devront être remplacées. De même, plusieurs déficiences au bâtiment ont été remarquées et devront être corrigées. Notons, tout particulièrement, la déflexion du tablier du plancher.

PARISLADOUCEUR.CA

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 **270 000 $** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 256,65 $** 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 (corrigible ou incorrigible)
- Dépréciation fonctionnelle (corrigible ou incorrigible)
- Dépréciation externe

Dépréciation physique corrigible

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 incorrigible

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 (corrigible et incorrigible) à **70 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment dépréciée de **81 000 $.** Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité standard, que plusieurs composantes sont en fin de vie utile et que des déficiences ont été repérées.

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	20 684 $	70%	6 205 $
Charpente	2 765 $	70%	829 $
Structure des planchers	22 629 $	70%	6 789 $
Revêtement de planchers	24 147 $	70%	7 244 $
Plafonds	10 122 $	70%	3 037 $
Finition des murs	2 343 $	70%	703 $
Construction intérieure	55 252 $	70%	16 575 $
Plomberie	20 454 $	70%	6 136 $
Électricité	14 405 $	70%	4 322 $
Chauffage, climatisation et ventilation	10 159 $	70%	3 048 $
Composition des murs extérieurs	62 086 $	70%	18 626 $
Composition du toit	18 757 $	70%	5 627 $
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	6 600 $	70%	1 980 $
Total	270 402 $	70%	81 121 $
Total (arrondi)	**270 000 $**	**70%**	**81 000 $**

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 (réf. dossier 2039-2023-01-31) préparé par Mme Louise Coutu, architecte. Notez, toutefois, que le montant estimé pour ces travaux est approximatif et qu'il devra être validé auprès d'entrepreneurs spécialisés.

Par ailleurs, 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, présence possible d'amiante au plâtre, présence de vermine, etc..).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Composantes du bâtiment	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Mur de fondation/Dalle/Drain français/Isolation	15 000 $
Réparation des fissures et des joints du revêtement extérieur en brique	5 000 $
Réparation de la structure du plancher	10 000 $
Portes et fenêtres	18 000 $
Solins	1 500 $
Travaux de plomberie	3 500 $
Travaux électriques	1 000 $
Divers (réparation de placoplâtre, couvre-planchers, etc.)	5 000 $
Sous-total	59 000 $
Contingences (± 15 %)	8 850 $
Sous-total	67 850 $
Taxes	10 161 $
Total	78 011 $
Total (arrondi)	**78 000 $**

Nous estimons donc le coût approximatif des rénovations à **78 000 $** (taxes et frais de contingences inclus). Notez que ce montant n'inclut pas :

- Présence possible d'amiante dans le gypse et stuc et décontamination (travaux hypothétiques) ;
- Présence possible de moisissure et décontamination (travaux hypothétiques) ;
- Présence de vermine (travaux hypothétiques).

3 Conclusion

3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **270 000 $,** 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 (réf. dossier 2039-2023-01-31) préparé par Mme Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **70 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **81 000 $**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité standard, que certaines composantes sont en fin de vie utile et que des déficiences ont été repérées.

De plus, à votre demande, nous avons estimé le coût potentiel des rénovations à **78 000 $,** sous réserve d'une validation auprès d'entrepreneurs spécialisés. Ce coût ne comprend pas certains travaux hypothétiques, tels que mentionnés à la page précédente.

3.2 CERTIFICATION

Nous certifions :

- Qu'Alain Legault, évaluateur agréé, a visité le bâtiment à l'étude, le 31 janvier 2023.
- N'avoir pas 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 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.

Nous soussignés Alain Legault, É.A, et Luc Héroux, É.A., en ce vingt-neuvième jour du mois de mars deux mille vingt-trois, 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.

Signature numérique de Alain Legault
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ORDRE DES EVALUATEURS AGREES DU QUEBEC, ou=MEMBRES, serialNumber=4735, cn=Alain Legault
Date : 2023.04.10 08:16:25 -04'00'

Signature numérique de Luc Heroux
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ORDRE DES EVALUATEURS AGREES DU QUEBEC, ou=MEMBRES, serialNumber=3216, cn=Luc Heroux
Date : 2023.04.11 08:50:53 -04'00'

Alain Legault, É.A.
Évaluateur agréé

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet

Façade

Élévation arrière du bâtiment

Photographies prises le 31 janvier 2023, par Alain Legault

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Cour arrière

Végétation mur côté sud

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salon

Cuisine

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Cuisine

Chambre principale

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle de bain

Appareils de plomberie

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Chambre

Chambre

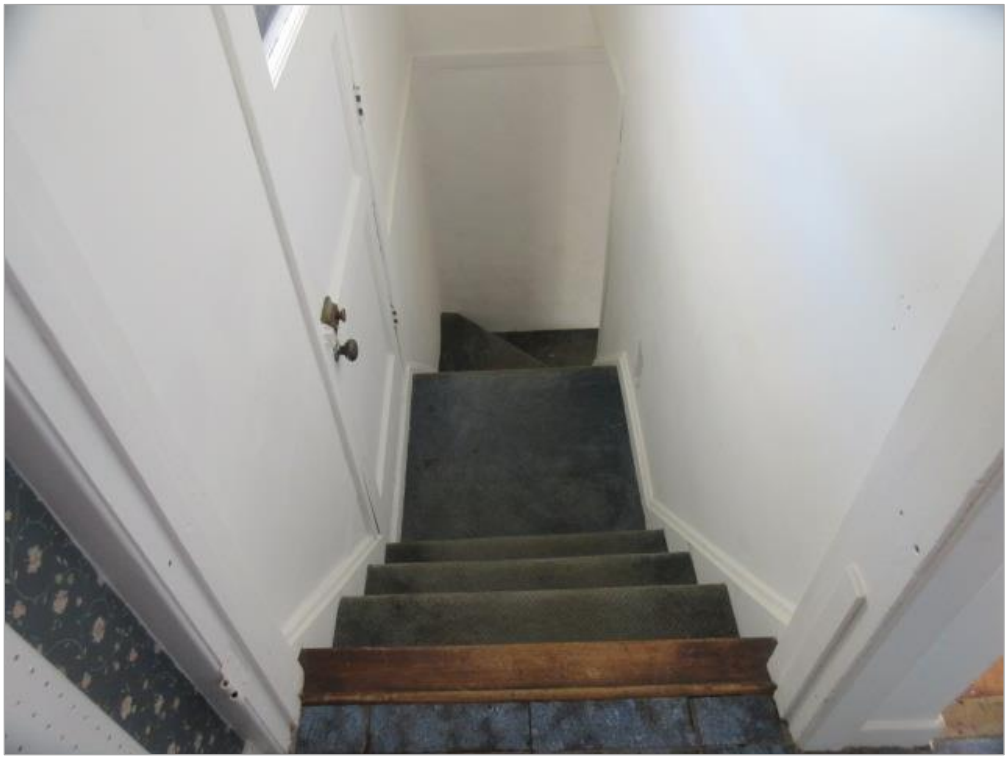
PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

salle familiale au sous-sol

Sous-sol

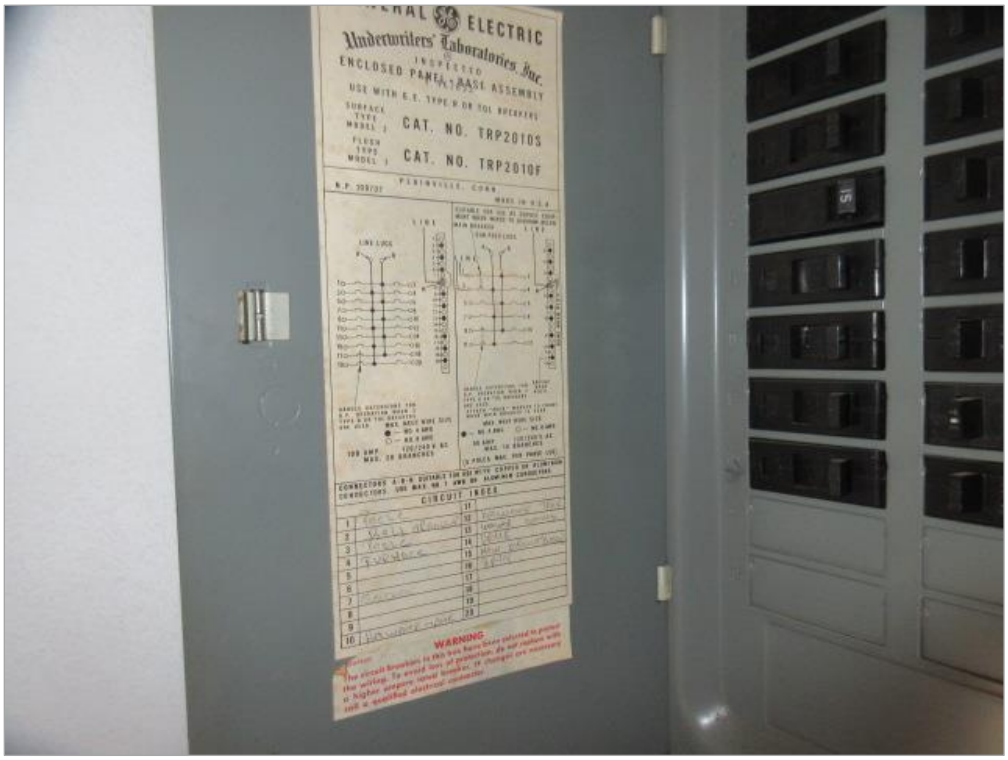
PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle mécanique

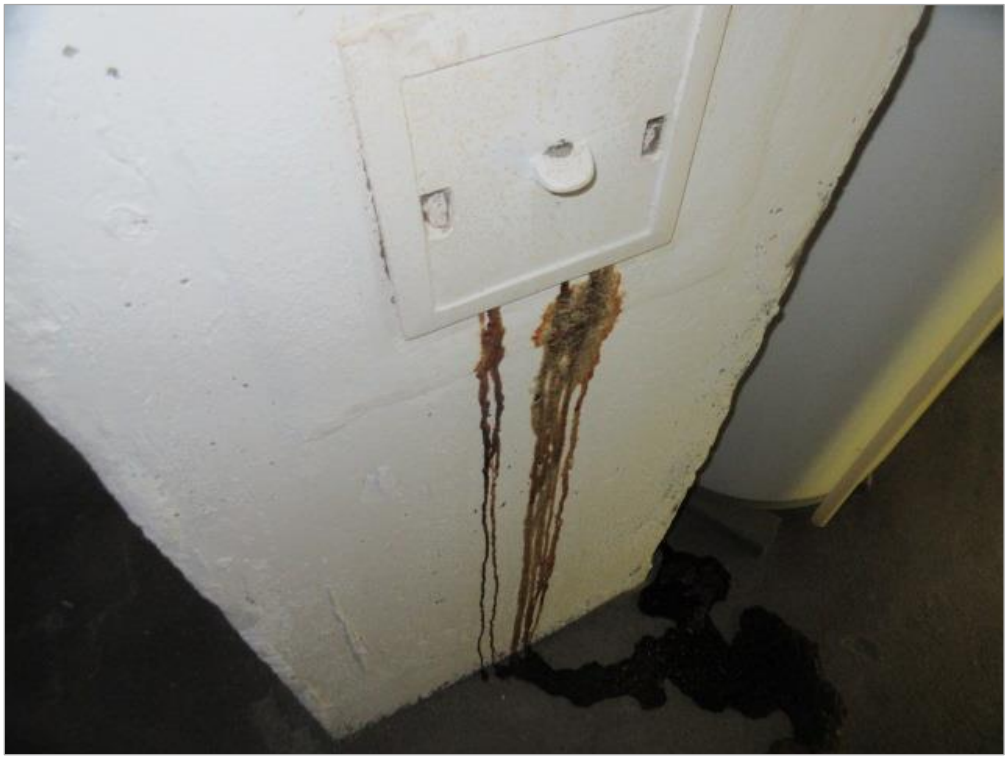


Escalier

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Panneau de distribution électrique



Cheminée

Qualifications professionnelles

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES D'ALAIN LEGAULT

Études académiques

2018 à ce jour	Université du Québec à Montréal Certificat en administration
2015 à 2017	Université du Québec à Montréal Certificat en immobilier
1994-1995	Régie du bâtiment du Québec Certificat classe 4041 et 4042
1985-1987	Collège Montmorency à Laval DEC en sciences pures

Expérience professionnelle

2022 à ce jour	Évaluateur agréé pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, expropriation).
2018 à 2022	Évaluateur senior stagiaire pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, expropriation).
2002 à 2018	Évaluateur senior pour la firme PCG Carmon & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins de financement hypothécaire, reprise de finance, assurance).
2000 à 2002	Évaluateur pour la firme Pépin, Vaillancourt & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins de financement hypothécaire).
1995 à 2000	Entrepreneur général et spécialisé en construction résidentiel (rédaction de plan et devis, gérance de chantier).

Association professionnelle

Membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Perfectionnement

- 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 de terrains
- Étude de cas

Expérience spécifique

- Évaluations pour les fins de recouvrement
- Évaluations pour les fins de partage
- Évaluations pour des fins de financement hypothécaire
- Évaluations pour des fins d'assurance

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 économique 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 calculateur 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