RAPPORT D'ÉVALUATION

28, avenue du Bras d'Or
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 663685E

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 5 juillet 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	28, avenue du Bras d'Or, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	663685E

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 de deux étages sur fondation en béton coulé et pieux construite en 1945, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2023-2024-2025) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est de qualité économique. La superficie habitable est de 1 694 pieds carrés. En suivi de la visite et de l'inspection, nous sommes d'avis que certaines composantes sont en fin de vie utile et devront être remplacées. Nous avons noté des affaissements au niveau de la structure, cette condition est courante dans des bâtiments plus âgés, et le reflet de leur âge et des techniques de construction de leur époque. Notons que le bâtiment n'a pas fait l'objet d'un entretien préventif régulier. La maison réside sur un terrain de forme rectangulaire de 18 061 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 10 janvier 2020 au prix de 675 000 $, numéro d'inscription 25 145 628 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 2062-2023-06-08), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	361 000 $	(± 213,11 $ le pied carré)
Coût de remplacement déprécié (56 % de dépréciation)	159 000 $	(± 93,98 $ le pied carré)
Coût de rénovation estimé	66 000 $	

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. | Marc-Antoine Robidas, 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 **8 juin 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 : 2023.07.05 09:32:01 -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 : 2023.07.05 09:34:18 -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 8 juin 2023, par Alain Legault, É.A.

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Secteur immédiat, direction est

Secteur immédiat, direction ouest

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	28, avenue du bras d'Or, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 2 527 899 – Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Bâtiment détaché de deux étages, de qualité économique, sur fondation de béton coulé et pieux. Le rez-de-chaussée est composé d'une entrée, d'un salon, d'une cuisine, d'une salle à manger et d'une salle d'eau. À l'étage se trouvent trois chambres à coucher et une salle de bain. Le sous-sol est aménagé ; on y trouve une salle familiale, une salle de bain et une pièce de rangement.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1945 (selon le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	55 ans
ÂGE RÉEL	78 ans
ÂGE APPARENT	40 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 (réf. dossier 2062-2023-06-08) préparé par Mme Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne par rapport à son âge.
SUPERFICIE DU BÂTIMENT	Rez-de-chaussée 934 pieds carrés Étage 760 pieds carrés Superficie habitable hors-sol 1 694 pieds carrés Sous-sol 694 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	18 061 pieds carrés, de forme rectangulaire
ZONAGE	Ra 39
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
FONDATIONS	Béton coulé
DALLE AU SOL	Béton coulé sur lit de gravier
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Bardeaux d'asphalte en mansarde Déclin en aluminium
CHEMINÉE	Préfabriquée
PORTES ET FENÊTRES	Porte extérieure en acier avec vitrage Porte-fenêtre Fenêtres à battant en PVC Fenêtres coulissantes en aluminium Fenêtres à guillotine en aluminium
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte Soffites en aluminium Isolation en laine minérale en natte
ÉLECTRICITÉ	Entrée électrique de 200 ampères avec panneau à disjoncteurs Éclairage incandescent et encastré
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Plinthes murales électriques Air climatisé mural
PLOMBERIE	Cuivre, ABS et fonte Cabinet d'aisances (3) Lavabo sur cabinet (2) Baignoire en acier émaillé encastrée (1) Baignoire en fibre de verre encastrée (1) Lavabo sur pieds (1) Évier simple en acier inoxydable (2) Réservoir électrique à eau chaude de 40 gallons

PARISLADOUCEUR.CA

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PAROIS ET CLOISONS	Placoplâtre Plâtre Céramique Structure
FINIS DES PLANCHERS	Plancher flottant Tapis Carreaux de céramique
FINIS DES PLAFONDS	Placoplâtre Plâtre Tuiles acoustiques
FINIS DE LA CUISINE	Armoires de cuisine en thermoplastique Comptoirs en granite Évier simple en acier inoxydable
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée asphaltée Pelouse Arbres Arbustes Galerie et escalier avant en bois Patio arrière en bois
DIVERS	Foyer au bois en acier Hotte de cuisine avec micro-ondes
DÉPENDANCE	Garage détaché non considéré dans ce rapport d'évaluation

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE

RÔLE TRIENNAL	2023-2024-2025
NUMÉRO DE MATRICULE	8135-26-4755-6-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	01-07-2021
VALEUR DU TERRAIN	677 500 $
VALEUR DU BÂTIMENT	164 900 $
VALEUR DE L'IMMEUBLE	842 400 $

1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'INSCRIPTION	25 145 628
VENDEUR	Succession Patricia Jane Cameron représentée par Margaret Norris
ACHETEURS	Crystelle Bourget et Justin Taraborelli
DATE DE VENTE	10-01-2020
PRIX DE VENTE	675 000 $

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

À la suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2062-2023-06-08) 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 quelques fissures sur les murs de fondation en béton coulé. Réparer les fissures de la fondation.
DALLE DE BÉTON	La dalle n'a pas pu être inspectée.
SOLIVES DE PLANCHER	On observe de possibles traces d'infiltration sur des solives et du platelage de plancher au sous-sol.
STRUCTURE	La structure subit des affaissements. Le tablier du plancher n'est pas de niveau. La structure du toit est artisanale.
REVÊTEMENT EXTÉRIEUR	Un solin doit être installé entre les murs extérieurs et la structure de la terrasse.
SOLINS ET SCELLEMENTS	Les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits. Refaire les joints, là où requis.
PORTES ET FENÊTRES	Les fenêtres à guillotine sont à réparer ou à remplacer.
TERRASSES, BALCONS ET PERRONS	Prévoir le remplacement de la galerie avant et du patio arrière.
SOFFITES	Dégager les soffites et vérifier la ventilation.
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Les arbustes près de la maison doivent être retirés.
TOITURE	Nettoyer la toiture, il y a présence de végétation.
GOUTTIÈRES	Nettoyer les gouttières.
SOLINS	Faire installer de nouveaux solins.

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 du chauffe-eau, et l'installation d'antibéliers sous chaque appareil de plomberie.
ÉLECTRICITÉ	Remplacer les prises sans protection par des prises DDFT. Réparer le mat extérieur de l'entrée électrique.
CHAUFFAGE ET VENTILATION	Aucun commentaire.
REVÊTEMENT DE PLANCHER	Aucun commentaire.
MURS ET PLAFONDS	On observe quelques portions de mur à réparer, des trous aux murs de gypse ainsi que des finis de plafond à remplacer. Il y a également présence de taches dans la salle de lavage.
CUISINE	Aucun commentaire.
ISOLATION ET VENTILATION	On remarque que l'isolation du toit en faible Procéder aux travaux nécessaires.

Le bâtiment à l'étude, de qualité économique, nécessite quelques travaux de mise à niveau. Nous avons noté des affaissements au niveau de la structure. Cette condition est courante dans des bâtiments plus âgés et est le reflet de leur âge et des techniques de construction de leur époque. Le bâtiment n'a pas fait l'objet d'un entretien préventif régulier.

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 **361 000 $** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 213,11 $** 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 :

- Détérioration physique (corrigible ou incorrigible)
- Désuétude fonctionnelle (corrigible ou incorrigible)
- Désuétude externe

Détérioration physique corrigible

La détérioration physique corrigible 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.

Détérioration physique incorrigible

La détérioration physique incorrigible 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 détérioration physique incorrigible 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 détérioration physique (corrigible et incorrigible) à **56 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment dépréciée de **159 000 $.** Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité économique, que quelques 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	33 241 $	55%	14 959 $
Mur porteur	2 455 $	55%	1 105 $
Structure de plancher	21 188 $	55%	9 535 $
Revêtements de plancher	18 884 $	66%	6 432 $
Plafonds	9 461 $	68%	3 013 $
Finition murs	6 146 $	55%	2 766 $
Construction intérieure	91 980 $	51%	45 177 $
Plomberie	25 203 $	40%	15 122 $
Électricité	18 010 $	55%	8 104 $
Chauffage, climatisation et ventilation	17 193 $	55%	7 737 $
Composition des murs extérieurs	78 340 $	55%	35 253 $
Composition du toit	16 172 $	55%	7 277 $
Divers	8 530 $	68%	2 705 $
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	14 092 $	100%	0 $
Total	360 895 $	56%	159 184 $
Total (arrondi)	**361 000 $**	**56%**	**159 000 $**

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 2062-2023-06-08) 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, aux tuiles acoustiques et couvre-planchers, présence de vermine, etc.).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Composantes du bâtiment	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Réparation des fissures à la fondation	12 000 $
Réparation au revêtement extérieur	3 000 $
Quelques fenêtre à remplacer	8 000 $
Galerie avant	5 500 $
Terrasse arrière	11 500 $
Gouttières/Exutoires/Solins	2 000 $
Travaux de plomberie	1 500 $
Travaux électriques, réparation du mat	1 500 $
Divers (solins, calfeutrage pour fenêtres, solin de cheminée, réparation de gypse mineure, réparation de fissures, etc.)	5 000 $
Sous-total	50 000 $
Contingences (± 15 %)	7 500 $
Sous-total	57 500 $
Taxes	8 611 $
Total	66 111 $
Total (arrondi)	**66 000 $**

Nous estimons donc le coût approximatif des rénovations à **66 000 $** (taxes et frais de contingences inclus). Notez que ce montant n'inclut pas :

- Présence possible d'amiante dans le gypse, stuc, tuiles et décontamination (travaux hypothétiques) ;
- Présence possible de moisissures 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 **361 000 $** 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 diagnostique (réf. dossier 2062-2023-06-08) préparé par Mme Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **56 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **159 000 $**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité économique, que certaines composantes sont en fin de vie utile et que des déficiences ont été repérées. De plus, le bâtiment n'a pas fait l'objet d'un entretien préventif régulier.

De plus, à votre demande, nous avons estimé le coût potentiel des rénovations à **66 000 $,** 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 :

- Alain Legault, É.A., a visité le bâtiment le 8 juin 2023.
- N'avoir pas 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, 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 cinquième jour du mois de juillet 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 : 2023.07.05 09:32:45 -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 : 2023.07.05 09:34:46 -04'00'

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

Photographies du sujet

Façade

Élévation arrière du bâtiment

Photographies prises le 8 juin 2023, par Alain Legault

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Cour arrière

Garage détaché

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salon

Cuisine

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Cuisine

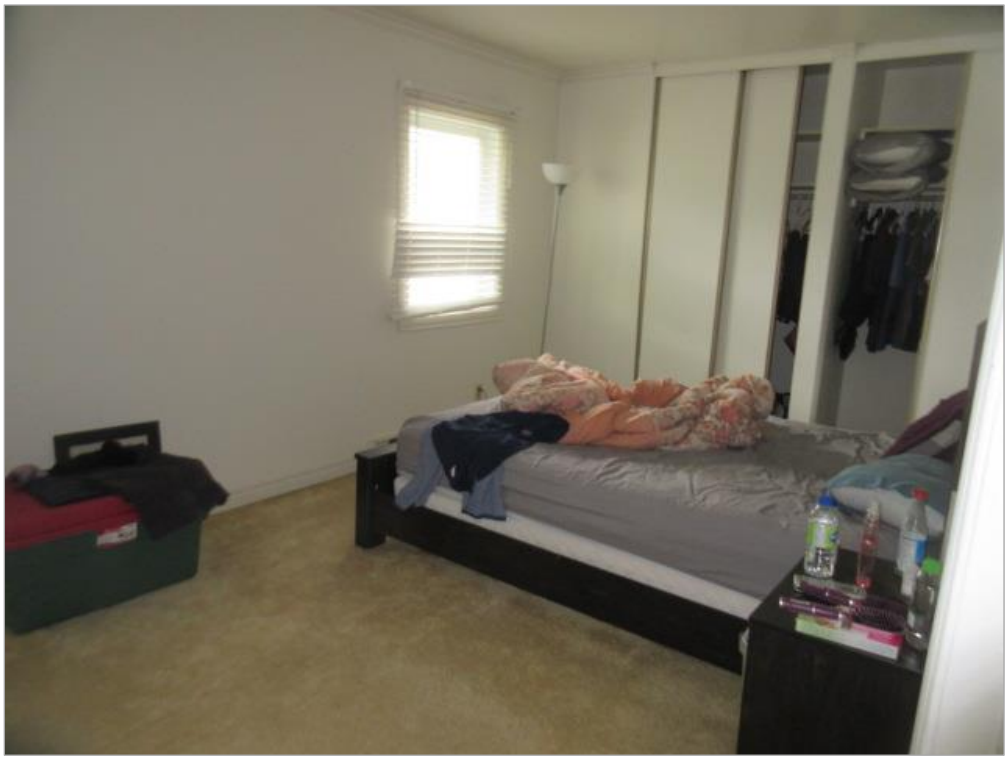
Passage, escalier

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

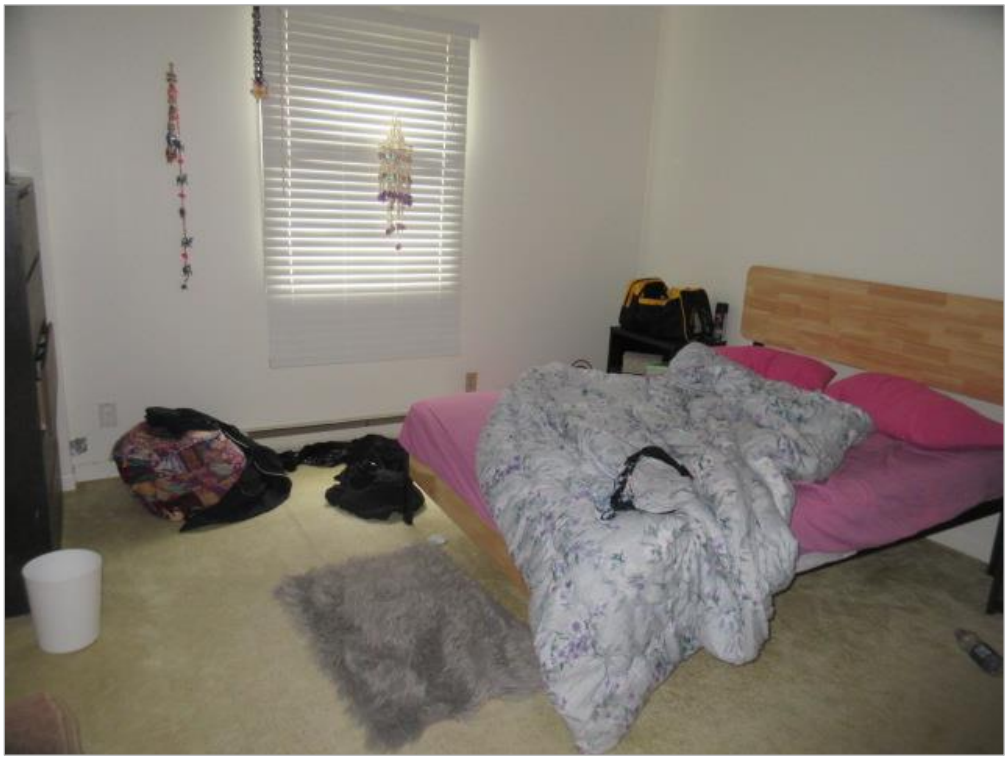
Salle d'eau, rez-de-chaussée

Salle de bain

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Chambre, étage



Chambre, étage

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle de bain, sous-sol

Sous-sol

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle mécanique

Salle de rangement

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Air climatisé mural

Escalier du sous-sol en bois mou

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 résidentielle (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