RAPPORT D'ÉVALUATION

150, avenue Prince-Edward
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 667039E

Le 9 janvier 2024

Monsieur Charles Simoneau
Coordonnateur – 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	150, avenue Prince-Edward, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	667039E

Monsieur,

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 avec vide sanitaire sur piliers de blocs de béton, construite en 1939, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2022-2023-2024) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est de qualité faible à économique. La superficie habitable est de 845 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. Notons tout particulièrement des problèmes évidents de structure du bâtiment. La maison réside sur un terrain de forme rectangulaire de 3 800 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 8 juin 2023 au prix de 300 000 $ sous le numéro d'inscription 28 072 081 du Registre foncier du Québec.

Notez que, selon les recommandations de madame Louise Coutu, architecte, les travaux suivants sont à effectuer dans un court terme : travaux de structure, remplacement de la couverture et pose de gouttières, remplacement des fenêtres, réfection de la salle de bain et de la cuisine, pose d'une hotte avec sortie extérieure dans la cuisine, pose d'un ventilateur dans la salle de bain à l'étage, réfection du revêtement de plancher, correction du niveau de sol et rabaissement du niveau de sol autour du bâtiment.

À la suite de notre visite de l'immeuble, en considérant sa condition générale et en référence aux conclusions de notre experte dans son rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2082-2023-11-08), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

Coût de remplacement à neuf	**166 000 $**	**(± 144,47 $/pied carré)**
Coût de remplacement déprécié (76 % de dépréciation)	**40 000 $**	**(± 34,81 $/pied carré)**
Coût de rénovation estimé	**168 000 $**	

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 novembre 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, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

Alexandra Latour
Technicienne

Signature numérique de Luc Heroux
DN : c=CA, o=CENTRE DE CERTIFICATION DU QUEBEC, ou=ORDRE DES EVALUATEURS AGREES DU QUEBEC, ou=MEMBRES, serialNumber=1216, cn=Luc Heroux
Date : 2024.01.10 11:38:23 -05'00'

Luc Héroux, É.A.
Évaluateur agréé

AL/LH/dk

p. j. Expertise

Photographies du sujet

Façade du bâtiment

Élévation latérale droite

Photographies prises le 8 novembre 2023, par Alexandra Latour

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Élévation latérale gauche

Élévation arrière

Photographies prises le 8 novembre 2023, par Alexandra Latour

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 9
1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ 12
1.3.1 DONNÉES MUNICIPALES 12
1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ 12
1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT 13

2 ANALYSE **18**
2.1 COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF DU BÂTIMENT ET DÉPRÉCIATION 18
2.1.1 MESURE DE LA DÉPRÉCIATION 18
2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ 20

3 CONCLUSION **21**
3.1 CORRÉLATION 21
3.2 CERTIFICATION 22

Annexes

Annexe A – Photographies du sujet 23
Annexe B – Qualifications professionnelles 30

Tableaux

Tableau 1 – Coût de remplacement et dépréciation 19
Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble 20

Figure

Figure 1 – Croquis du bâtiment 11

1 Données descriptives

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	150, avenue Prince-Edward, Pointe-Claire (Québec)
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 4 251 154 – Cadastre du Québec
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence détachée de deux étages, de qualité faible à économique, sur poutres de bois et colonnes de blocs de béton et d'acier. Le rez-de-chaussée est composé d'une entrée de type véranda sur l'élévation principale. Nous y retrouvons également, une seconde entrée sur l'élévation gauche, un salon, une cuisine ainsi qu'une remise attachée sur l'élévation arrière de l'immeuble. Au deuxième étage, nous retrouvons trois chambres ainsi qu'une salle de bain complète. La résidence repose sur un vide sanitaire.
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1939 (d'après le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	70 ans
ÂGE RÉEL	84 ans
ÂGE APPARENT	65 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 2082-2023-11-08) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons que la condition physique des lieux est inférieure à la moyenne en 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	431 pieds carrés
	Deuxième étage	414 pieds carrés
	Extension	304 pieds carrés
	Vide sanitaire	735 pieds carrés

1.1 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER (suite)

SUPERFICIE DU TERRAIN	3 800 pieds carrés, de forme rectangulaire
ZONAGE	Ra 47
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	Non applicable
FONDATIONS	Poutres de bois Colonnes de béton Colonnes d'acier
DALLE AU SOL	Non applicable
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Déclins de vinyle
CHEMINÉE	Aucune
PORTES ET FENÊTRES	Porte extérieure simple en aluminium Porte extérieure simple et vitrée en aluminium Porte-patio double en aluminium Fenêtres fixes en bois Fenêtres à guillotine en aluminium Fenêtres à crémone en bois
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte sur structure de bois Soffites en aluminium Isolation de laine minérale
ÉLECTRICITÉ	Entrées électriques de 200 ampères avec panneau à disjoncteurs Éclairage incandescent et halogène
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Plinthes électriques Sortie laveuse Sortie sécheuse
PLOMBERIE	Cuivre, ABS et fonte Cabinet d'aisances (1) Lavabo sur pied (1) Baignoire encastrée (1) Évier simple en acier inoxydable (1) Réservoir à eau chaude invisible (rangement non accessible)

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PAROIS ET CLOISONS	Placoplatre
	Préfini
	Lambris de bois
	Placage de céramique
FINIS DES PLANCHERS	Lattes de bois
	Stratifié flottant
	Tapis
	Carreaux de céramique
	Tuiles vinyliques
	Contreplaqué
FINIS DES PLAFONDS	Placoplatre
	Tuiles suspendues
	Préfini
	Contreplaqué
FINIS DE LA CUISINE	Armoires de cuisine en bois mou
	Comptoirs en stratifié
	Évier simple en acier
	Hotte de cuisine
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée en bitume
	Pelouse
	Arbres
	Arbustes
	Terrasse en dalle de béton
	Escaliers avant en bois avec rampes en bois
	Escaliers sur l'élévation gauche en bois avec rampes en aluminium

1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

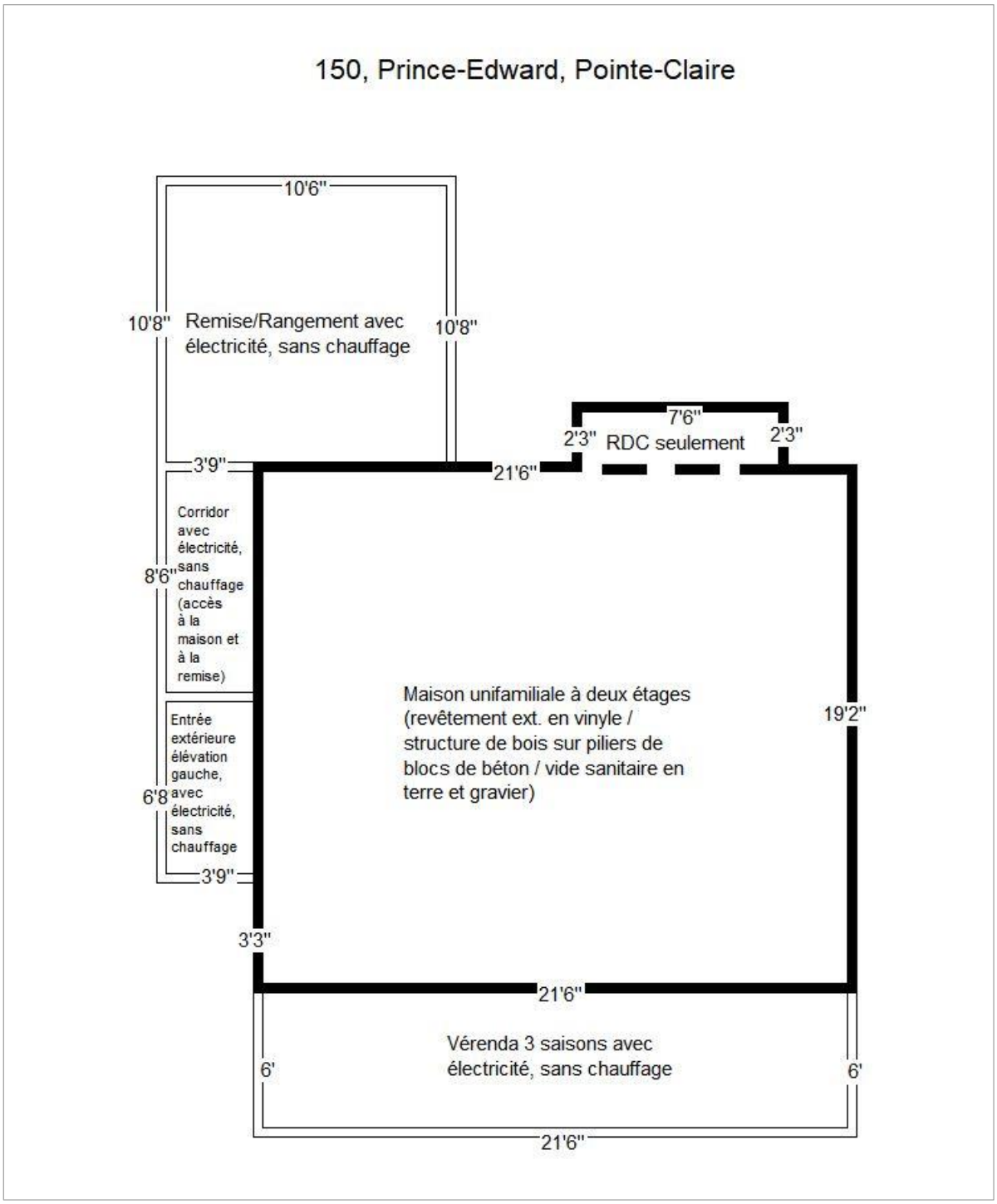


Figure 1 – Croquis du bâtiment

1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE ET ANTÉCÉDENTS DE PROPRIÉTÉ

1.3.1 DONNÉES MUNICIPALES

RÔLE TRIENNAL	2023-2024-2025
NUMÉRO DE MATRICULE	8135-74-8964-0-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	Le 1er juillet 2021
VALEUR TERRAIN	238 300 $
VALEUR BÂTIMENT	65 300 $
VALEUR DE L'IMMEUBLE	303 600 $

1.3.2 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

NUMÉRO D'INSCRIPTION	28 332 512
VENDEUR	Ian Richards
ACHETEUR	Simon Pinsonneault
DATE DE VENTE	Le 8 juin 2023
PRIX DE VENTE	300 000 $
REMARQUES	Sans garantie légale

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

À la suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2082-2023-11-08) préparé par madame 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

L'inspection révèle de nombreux manquements sur le plan structural. Nous vous recommandons de procéder à une expertise de la structure par un ingénieur en structure et fondation. En raison de la dangerosité de la structure instable dans le vide sanitaire, nous avons inspecté ce dernier à partir de la trappe d'accès du côté gauche du bâtiment. Des défauts non relatés dans le présent rapport peuvent exister dans les endroits impossibles d'accès. Nous sommes d'avis que le bâtiment est construit à l'aide de poutres de bois et de colonnes de béton et d'acier. Malgré la limitation de notre inspection du vide sanitaire principal, nous avons constaté que des colonnes de béton et des poteaux d'acier étaient instables sous la structure du plancher du rez-de-chaussée. Faire voir la structure par l'ingénieur en structure pour déterminer les mesures à prendre pour solidifier la structure de la maison et éviter des affaissements importants.

Nous avons remarqué la présence de ce qui pourrait être des moisissures sur des poutres observées dans le vide sanitaire. Prévoir le coût de nettoyage des moisissures. Faire effectuer le travail par des spécialistes en décontamination pour protéger la santé des ouvriers et des occupants.

DALLE DE BÉTON

Non applicable.

SOLIVES DE PLANCHER

En raison de la présence d'isolant sous le plancher du rez-de-chaussée et sur les différents étages, la structure des planchers n'a pas pu être visualisée dans son ensemble. Par conséquent, il ne nous est pas possible de nous prononcer sur l'état de celle-ci. Des défauts non relatés dans le présent rapport peuvent exister derrière les revêtements de finition.

Nous avons noté que les planchers ne sont pas à niveau. Cette condition est courante dans les bâtiments plus âgés et le reflet de leur âge et des techniques de construction de leur époque. De ce fait, la structure de plancher est faible. Si le bâtiment est conservé, faire appel à un ingénieur en structure pour renforcer la structure du plancher.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

REVÊTEMENT EXTÉRIEUR	Le revêtement en déclin de vinyle semble ne pas avoir été installé par des professionnels. L'étanchéité est compromise à plusieurs endroits. Le revêtement mural est trop près du sol par endroit. Tout bardage doit se situer à un minimum de huit pouces du sol de manière à ne pas exposer les composantes du mur à l'humidité du sol.
SOLINS ET SCELLEMENTS	Il n'y a pas de solin au-dessus de la plupart des ouvertures ni entre les divers bardages de vinyle. Prévoir l'ajout de solins conformes lors de la réfection du revêtement extérieur. Les joints de scellement sont détériorés à plusieurs endroits et certaines retouches sont à faire. Refaire les joints de scellement là où cela est requis (scellant absent, craqué, fissuré ou non-adhérent).
PORTES ET FENÊTRES	Aucun commentaire particulier à formuler en suivi de l'inspection, si ce n'est que les fenêtres sont très âgées. Bien que certaines aient été remplacées avec le temps, elles datent quand même de 1984. Prévoir le remplacement de l'ensemble des fenêtres.
TERRASSES, BALCONS ET PERRONS	Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de palier au haut des deux escaliers extérieurs. Le code de construction du Québec exige la présence d'un palier au haut de chaque escalier.
SOFFITES	Dégager les soffites et vérifier la ventilation.
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Prévoir une modification de la pente du terrain pour un drainage vers la rue. La surface de l'entrée d'asphalte pour les voitures est inégale et très fissurée. Le sol s'est affaissé légèrement sous le poids des voitures. Il faudra penser à la rénover pour éviter l'aggravation de la situation lors des périodes de gel et de dégel.
TOITURES	Faible structure du toit. Prévoir le déneigement en période hivernale pour éviter les surcharges et la déformation du toit. Les clous de fixation des bardeaux sont rouillés dans l'entretoit et les bardeaux sont très usés. Prévoir le remplacement de la couverture à court terme.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

GOUTTIÈRES

Il n'y a pas de gouttières sur les débords de toit. Faire installer des gouttières au bas de chaque pente ainsi que des exutoires au bas des gouttières.

Nous avons remarqué la présence de gouttières en PVC. Nous recommandons de changer les gouttières actuelles pour des gouttières en acier galvanisé ou en aluminium peint de manière à mieux contrôler l'évacuation des eaux de pluie et de fonte des neiges.

SOLINS

La majeure partie des solins n'est pas visible, puisqu'une grande partie de ceux-ci sont dissimulés sous le revêtement de la toiture. Notre inspection des solins est donc limitée à l'inspection des parties visibles. Nous avons remarqué qu'au moins un solin métallique entre une toiture et un mur avait été posé en surface du mur. Lors de la réfection des couvertures, faire corriger tous les manquements dans les solins d'étanchéité.

PLOMBERIE

Une ancienne baignoire sur pieds a été entourée de carreaux de céramique. L'installation a été réalisée par des amateurs. La toilette de la salle de bain évacue difficilement et elle est mal positionnée. Prévoir la réfection de la salle de bain.

Aucun antibélier n'est présent sur les conduits d'eau sous les appareils de plomberie. Faire installer des antibéliers sur chaque conduit d'eau sous les appareils de plomberie.

La réparation du siphon sous le lavabo de la salle de bain a été réalisée par des amateurs. Remplacer le siphon rapidement. Nous avons remarqué que des siphons en S étaient installés sous certains appareils de plomberie. Ce type de siphon est maintenant interdit. Faire installer des siphons en P lors des prochaines rénovations.

ÉLECTRICITÉ

Des plantes grimpantes sont emmêlées avec les câbles de l'arrivée électrique. Faire couper les plantes grimpantes pour assurer l'intégrité de l'installation électrique.

Nous avons remarqué que la base du mât électrique n'était pas drainée. Demander à un électricien de percer la base du mât pour évacuer les eaux de condensation et éviter que ces eaux ne se retrouvent dans l'installation électrique intérieure.

Nous avons remarqué la présence d'un petit panneau de distribution électrique en hauteur, au rez-de-chaussée. Il est probable que ce soit un panneau à fusibles. Ce type de panneau est désuet et pourrait être dangereux. Faire voir l'installation par un maître électricien compétent et procéder à tout correctif au besoin.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ÉLECTRICITÉ (SUITE)

Nous avons noté la présence de câbles électriques sans couvercle de protection. Enlever les câbles ou les insérer dans des boîtes de jonction. Prévoir une mise à niveau. Fixer la boîte de jonction qui est libre à un élément structural. Remplacer les prises sans protection par des prises DDFT. Faire vérifier les prises et les mises en terre par un électricien.

La prise de courant pour la sécheuse n'est pas fixée au mur. Faire fixer la prise au mur pour assurer la sécurité de l'installation.

CHAUFFAGE ET VENTILATION

Nous avons remarqué que le chauffage avait été coupé avec l'ensemble de l'électricité.

Une plinthe électrique dans l'extension avant est mal fixée au mur.

CHEMINÉE

Non applicable.

REVÊTEMENT DE PLANCHER
ESCALIER ET GARDE-CORPS

Le revêtement de plancher en tuile pourrait contenir de l'amiante. Prévoir le remplacement des planchers en tapis et l'enlèvement du revêtement de plancher en tuile en suivant le protocole d'enlèvement de l'amiante.

Le rez-de-chaussée était encombré lors de l'inspection. Il est possible que des dommages aux revêtements de sol se trouvent sous les matériaux et les objets entreposés.

Des manquements dans la main courante de l'escalier ont été observés. La main courante doit être prolongée vers le haut de l'escalier.

L'inspection du garde-corps au bas de l'escalier a permis de constater que les barrotins étaient trop espacés. Ajouter des barrotins entre les barrotins actuels pour assurer la sécurité.

MURS ET PLAFONDS

En raison de l'âge du bâtiment, il est probable que de la condensation dans les murs extérieurs ait causé la formation de moisissures sans qu'il soit possible de le déterminer à l'inspection. Au besoin, procéder à un test de qualité de l'air et suivre les recommandations de l'expert.

Des tâches d'infiltration d'eau ont été observées sur le plafond de l'extension avant. Prévoir la réfection de la couverture et porter une attention à la pose des solins, entre le mur avant de l'étage et la toiture, pour une étanchéité adéquate.

1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

ARMOIRES ET COMPTOIRS	Prévoir la réfection de la cuisine et de la salle de bain.
ISOLATION ET VENTILATION	Faible isolation de l'entretoit. Un test d'amiante a été réalisé sur la vermiculite observée dans l'entretoit. De l'amiante a été observé dans l'isolant. La trappe d'accès à l'entretoit n'est pas isolée et n'a pas de joint d'étanchéité (coupe-froid). Nous recommandons de faire installer un joint d'étanchéité autour de l'ouverture et d'isoler adéquatement la trappe d'accès. La trappe d'accès à l'entretoit est située dans la salle de bain à l'étage supérieur. Puisque l'air humide de la salle de bain se dirige directement dans l'entretoit, la trappe devrait être repositionnée dans une pièce sans humidité. Aucun aérateur de toit ni de prise d'air aux débords de toit n'a été localisé. Ceci a pour effet de réduire la ventilation du vide sous le toit. Nous recommandons de corriger la situation en dégageant les débords de toit et en installant des soffites ventilés. Installer des aérateurs lors de la réfection de la couverture. Aucun ventilateur de salle de bain. Nous suggérons la pose d'un ventilateur d'extraction dans la salle de bain. Dû au manque d'électricité, la hotte de cuisinière n'a pu être testée. Toutefois, nous avons observé que la hotte rejetait son air dans la cuisine. Elle devra être remplacée par une hotte avec sortie extérieure. Un rapport d'analyse de vermiculite produit par la firme Axxonlab a été consulté, aux fins de la présente. Les résultats d'analyse indiquent la présence d'amiante en quantité égale ou supérieure à la valeur limite au Québec dans un échantillon de vermiculite analysé. Les endroits affectés se situent au grenier ainsi qu'au rez-de-chaussée de la résidence soit, au salon (mur de séparation) ainsi qu'à la cuisine (mur extérieur).

Le bâtiment à l'étude est de faible qualité et nécessite des travaux majeurs de mise à niveau. Plusieurs composantes significatives sont en fin de vie utile (fenestration, revêtement extérieur, etc.) et devront être remplacées. De même, plusieurs déficiences au bâtiment ont été remarquées et devront être corrigées. Notons, tout particulièrement, des problèmes de structure et l'absence de mur de fondation.

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 **166 000 $** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par CoreLogic. Cette valeur correspond à **environ 144,47 $** 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 (curable et incurable) à **76 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment dépréciée de **40 000 $.** Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité faible à économique, 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	395 $	71%	115 $
Charpente	2 885 $	71%	837 $
Structure de plancher	12 303 $	90%	1 230 $
Revêtements de plancher	8 824 $	78%	1 900 $
Plafond	4 810 $	71%	1 395 $
Finition mur	3 470 $	71%	1 006 $
Construction intérieure	43 851 $	71%	12 717 $
Plomberie	16 661 $	71%	4 832 $
Électricité	7 989 $	71%	2 317 $
Chauffage, climatisation et ventilation	3 151 $	71%	914 $
Composition des murs extérieurs	38 271 $	71%	11 099 $
Composition du toit	14 963 $	100%	0 $
Divers	422 $	100%	0 $
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	8 182 $	81%	1 562 $
Total	166 178 $	76%	39 923 $
Total (arrondi)	**166 000 $**	**76%**	**40 000 $**

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 2082-2023-11-08) 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. 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 décontamination d'amiante).

Tableau 2 – Coût de rénovation approximatif de l'immeuble

Travaux à réaliser	Coût de rénovation approximatif (montant forfaitaire à valider)
Excavation/Mur de fondation/Isolation/Dalle/Drain français	40 993 $
Réparation du revêtement extérieur en vinyle	27 173 $
Fenêtres à remplacer	5 659 $
Escaliers extérieurs	1 000 $
Structure de toit et revêtement, soffites et aérateurs	15 000 $
Gouttières/Exutoires/Solins	1 500 $
Travaux de plomberie	1 000 $
Réfection complète de la cuisine (armoires, comptoirs, évier, robinetterie, hotte de cuisinière)	12 884 $
Réfection complète de la salle de bain (baignoire-douche, vanité de salle de bain, toilette et vent	8 000 $
Correction de la structure de plancher au rez-de-chaussée	6 152 $
Remplacement des planchers en tapis et en tuile vinylique	2 300 $
Décontamination amiante (entretoit et rez-de-chaussée)	3 400 $
Divers (solins, calfeutrage pour fenêtre, ajout de barrotins et prolongation de la main courante à l'escalier, etc.)	2 000 $
SOUS-TOTAL	**127 060 $**
Contingences (±15 %)	19 059 $
Sous total	146 119 $
Taxes	21 881 $
TOTAL	168 000 $
Total arrondi	**168 000 $**

Nous estimons donc le coût approximatif des rénovations à 168 000 $ (taxes et frais de contingences inclus). Notez que ce montant n'inclut pas :

- Présence possible d'amiante dans le gypse et décontamination (travaux hypothétiques).
- Présence possible de moisissures et décontamination (travaux hypothétiques).

3 Conclusion

3.1 CORRÉLATION

En conclusion, le coût de remplacement à neuf du bâtiment a été estimé à **166 000 $,** 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 2082-2023-11-08) préparé par madame Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **76 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment dépréciée de **40 000 $**. Notez que cette dépréciation prend en considération que le bâtiment est de qualité faible à économique, 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 **168 000 $,** 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

Je certifie :

- Qu'Alexandra Latour, technicienne., a visité le bâtiment le 8 novembre 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 Alexandra Latour, technicienne, et Luc Héroux, évaluateur agréé, en ce neuvième jour du mois de janvier deux mille vingt-quatre, 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 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 : 2024.01.10 11:38:48 -05'00'

Alexandra Latour	Luc Héroux, É.A.
Technicienne	Évaluateur agréé

Photographies du sujet

Façade

Voisinage

Photographies prises le 8 novembre 2023, par Alexandra Latour

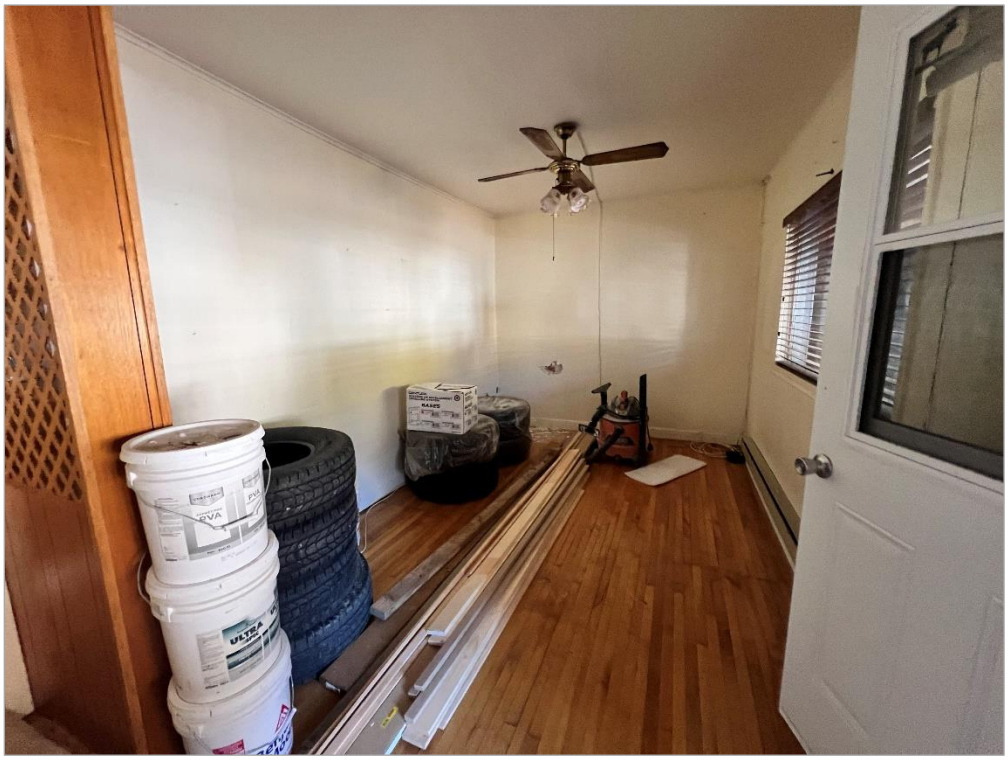
PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Cour

Entrée principale et véranda

Photographies prises le 8 novembre 2023, par Alexandra Latour

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salon

Cuisine et espace dînette

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Entrée extérieure et corridor sur l'élévation gauche

Escalier intérieur

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Salle de bain à l'étage

Chambre

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Chambre

Chambre

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)

Vide sanitaire

Vide sanitaire

Qualifications professionnelles

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES DE LUC HÉROUX

Études académiques

ÉTUDES UNIVERSITAIRES	Université du Québec à Montréal (UQAM) Certificat en affaires immobilières obtenu en 1997
ÉTUDES UNIVERSITAIRES	Université du Québec à Montréal (UQAM) Baccalauréat en 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