

---

## RAPPORT D'ÉVALUATION

130, avenue Queen  
Pointe-Claire (Québec)

N/dossier 656583E





## PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

ÉVALUATEURS IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

Le 28 juillet 2022

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	130, avenue Queen, Pointe-Claire (Québec)
N/dossier	656583E

---

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 blocs de béton construite en 1948, d'après les informations inscrites au rôle d'évaluation municipale (2020-2021-2022) de la Ville de Montréal. Le bâtiment est de qualité standard. La superficie habitable est de 1 655 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 à la structure et à la fondation du bâtiment. La maison réside sur un terrain de forme rectangulaire de 9 782 pieds carrés.

Aux fins informatives, la propriété a été vendue le 2 mai 2022 au prix de 565 000 \$, numéro d'inscription 27 203 232 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 M<sup>me</sup> Louise Coutu, architecte, dans son rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2009-2022-06-17), nous en sommes venus aux conclusions suivantes :

<b>Coût de remplacement à neuf</b>	<b>310 000 \$</b>	<b>(± 187,31 \$/pied carré)</b>
<b>Coût de remplacement déprécié (77 % de dépréciation)</b>	<b>70 000 \$</b>	<b>(± 42,30 \$/pied carré)</b>
<b>Coût de rénovation estimé</b>	<b>143 000 \$</b>	

FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE | VALEUR MARCHANDE | ASSURANCE | EXPROPRIATION | LITIGE | ACQUISITION/DISPOSITION | GAIN EN CAPITAL | RÈGLEMENT DE SUCCESSION

Vincent Ladouceur, É.A. | Jean Ronco, É.A. | Nataniel Desjardins, É.A. | Mélanie Vézina, É.A. | Joëlle Thauvette, É.A. | Martin Bisailon, É.A. | Chanelle Morand, É.A.  
Daniel Ryan, É.A. | Luc Héroux, É.A. | Noémi Létourneau, É.A. | Stéphane Monette, É.A. | Marie-Claude Farmer, É.A. | Ève Richard, É.A.

Tél. 450-963-2777 | 514 385-4417 | Téléc. 450 963-2221

[centrale@parisladouceur.ca](mailto:centrale@parisladouceur.ca)

63, rue de la Pointe-Langlois, Laval (Québec) H7L 3J4

[PARISLADOUCEUR.CA](http://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 17 juin 2022, 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.



Alain Legault  
Technicien senior

AL/LH/dk

p. j. Expertise

Luc Héroux, É.A.  
Évaluateur agréé

## Photographies du sujet

---



Façade du bâtiment



Élévation arrière

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)****Secteur immédiat, direction nord-ouest****Secteur immédiat, direction sud-est**

## Table des matières

---

PAGE TITRE

LETRE D'INTRODUCTION

PHOTOGRAPHIES DU SUJET .....	4
TABLE DES MATIÈRES .....	6
<b>1 DONNÉES DESCRIPTIVES.....</b>	<b>7</b>
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
<b>2 ANALYSE .....</b>	<b>13</b>
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
<b>3 CONCLUSION .....</b>	<b>16</b>
3.1 CORRÉLATION.....	16
3.2 CERTIFICATION.....	17
<b>Annexes</b>	
Annexe A – Photographies du sujet.....	18
Annexe B – Qualifications professionnelles .....	27
<b>Tableaux</b>	
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	130, avenue Queen, Pointe-Claire (Québec)	
DÉSIGNATION CADASTRALE	Lot 4 251 110 – Cadastre du Québec	
TYPE DE PROPRIÉTÉ	Résidence détachée de deux étages, de qualité standard, sur fondation de blocs de béton. Au rez-de-chaussée, on trouve un salon, une cuisine, une salle à manger et une salle familiale, et à l'étage, on trouve trois chambres à coucher et une salle de bain. Le sous-sol est partiellement aménagé; on y trouve une chambre, une salle mécanique et un atelier.	
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1948 (selon le rôle d'évaluation de la Ville de Montréal)	
DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE	55 ans	
ÂGE RÉEL	74 ans	
ÂGE APPARENT	55 ans	
VIE ÉCONOMIQUE RESTANTE	3 ans	
CONDITION GÉNÉRALE	En nous basant sur la visite complète du bâtiment ainsi que sur le rapport d'inspection diagnostique (réf. dossier 2009-2022-06-17) préparé par M <sup>me</sup> 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	995 pieds carrés
	Étage	660 pieds carrés
	Sous-sol	660 pieds carrés
SUPERFICIE DU TERRAIN	9 782 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	De masse
FONDATEMENTS	Blocs de béton
DALLE AU SOL	Béton coulé sur lit de gravier
CHARPENTE	Murs porteurs en bois
PLANCHERS STRUCTURAUX	Structure de bois
MURS EXTÉRIEURS	Déclin en aluminium et vinyle, section sans revêtement
CHEMINÉE	Préfabriquée
PORTES ET FENÊTRES	Portes extérieures en bois Portes extérieures en acier avec vitrage Fenêtres guillotine en PVC Fenêtres coulissantes en PVC Fenêtre fixe en bois
COMPOSITION DU TOIT	Toit recouvert de bardeaux d'asphalte et tôle Soffites en bois et aluminium Isolation en laine minérale
ÉLECTRICITÉ	Entrées électriques de 60 ampères avec panneau à fusibles Éclairage incandescent
CHAUFFAGE/CLIMATISATION	Système de chauffage à air chaud pulsé au mazout Sortie sècheuse
PLOMBERIE	Cuivre, ABS et fonte Cabinet d'aisances (1) Lavabo sur cabinet (1) Baignoire encastrée (1) Évier double en acier inoxydable (1) Réservoir électrique à eau chaude de 40 gallons

## 1.2 DESCRIPTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT (suite)

PAROIS ET CLOISONS	Placoplatre Plâtre Céramique
FINIS DES PLANCHERS	Lattes de bois Carreaux de céramique Tapis
FINIS DES PLAFONDS	Placoplatre Plâtre Section non finie au sous-sol (ouverte)
FINIS DE LA CUISINE	Armoires de cuisine en bois mou Comptoirs en stratifié Évier double en acier
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Allée asphaltée Pelouse Arbres Arbustes Galerie et escalier en béton Terrasse arrière en bois
DIVERS	Système d'alarme

**1.3 ÉVALUATION MUNICIPALE**

RÔLE TRIENNAL	2020-2021-2022
NUMÉRO DE MATRICULE	8135-93-0776-6-000-0000
DATE DE RÉFÉRENCE AU MARCHÉ	2018-07-01
VALEUR DU TERRAIN	278 100 \$
VALEUR DU BÂTIMENT	<u>186 000 \$</u>
VALEUR DE L'IMMEUBLE	464 100 \$

**1.3.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ**

NUMÉRO D'INSCRIPTION	27 203 232
VENDEUR	John Wyman
ACHETEURS	3812464 Canada inc. (représenté par David Thompson et Cristina Marcon)
DATE DE VENTE	2022-05-02
PRIX DE VENTE	565 000 \$

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

À la suite de notre visite des lieux et en référence au rapport d'inspection diagnostic (réf. dossier 2009-2022-06-17) préparé par M<sup>me</sup> 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	<p>On observe plusieurs fissures sur les murs de fondation en blocs de béton. Réparer ou remplacer ces fondations.</p> <p>Des infiltrations d'eau et des tâches sont observées aux murs de la fondation. 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.</p>
DALLE DE BÉTON	<p>Impossible d'inspecter la dalle. Cependant, on remarque des traces d'humidité à plusieurs endroits.</p>
SOLIVES DE PLANCHER	<p>On observe de possibles traces de moisissures sur des solives et du platelage de plancher au sous-sol. Procéder à un test de moisissures.</p> <p>Le sous-plancher du sous-sol présente des signes d'affaissement.</p>
STRUCTURE	<p>La structure des extensions arrière subit des affaissements. Faites vérifier la structure du bâtiment par un ingénieur en structure si celle-ci peut-être préservée. Affaissements des toitures.</p>
REVÊTEMENT EXTÉRIEUR	<p>Du parement d'aluminium recouvre les murs extérieurs. À plusieurs endroits, il n'y a aucun revêtement extérieur. Nous estimons que ce parement doit être entièrement remplacé dans quelques années.</p>
SOLINS ET SCELLEMENTS	<p>Les joints de scellement sont détériorés à plusieurs endroits. Refaire les joints, là où requis.</p>
PORTES ET FENÊTRES	<p>Les portes sont à remplacer. Les fenêtres ont atteint leur durée de vie utile. Prévoir une réfection complète des fenêtres et portes-fenêtres.</p>
TERRASSES, BALCONS ET PERRONS	<p>La terrasse arrière est en très mauvaise condition. Prévoir une réfection à court terme de l'ensemble.</p>
SOFFITES	<p>Dégager les soffites et vérifier la ventilation. Il y a des sections soffite de fascia manquantes.</p>
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	<p>La cour latérale gauche à besoin d'être nettoyée pour assurer la salubrité, nettoyez la cour.</p>
TOITURE	<p>La toiture et les marquises sont à remplacer à court terme.</p>

## 1.4 CONDITIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT (suite)

GOUTTIÈRES	Il manque des gouttières sur certains débords de toit. Faire installer des gouttières au bas de chaque pente ainsi que des exutoires au bas.
SOLINS	Faire installer de nouveaux solins.
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.  Faire vérifier les conduites de plomberie par un plombier compétent, car on observe certaines déficiences.
ÉLECTRICITÉ	Les câbles d'alimentation électrique passent dans un arbre, faire émonder les arbres.  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 à terre par un électricien. Remplacer la bride de fixation de la mise à terre. Le panneau de distribution électrique est à remplacer.
CHAUFFAGE ET VENTILATION	Prévoir le remplacement de la fournaise à air pulsé à l'électricité.
CHEMINÉE	La cheminée et le conduit de fumée sont à réparer.
REVÊTEMENT DE PLANCHER	Les parquets de bois sont endommagés ou contaminés. Les carreaux de céramique sont fissurés. Remplacer les couvre-plancher.
MURS ET PLAFONDS	On observe des portions de mur à réparer, des trous aux murs de gypse ainsi que des réparations en cours. Exécuter l'ensemble des travaux. Présence de moisissures à plusieurs endroits sur le placoplâtre. Décontaminer l'ensemble.
CUISINE	Les armoires de cuisine sont probablement d'origine, en raison de l'état détérioré de la cuisine, prévoir une réfection complète.
ISOLATION ET VENTILATION	On remarque que les soffites sont peu ventilés. Procéder aux travaux nécessaires.

Le bâtiment à l'étude, de qualité standard, est en pauvre condition et nécessite plusieurs travaux de mise à niveau. Plusieurs composantes significatives sont en fin de vie utile (fondation, structure, fenestration, revêtement extérieur, appareils de chauffage, etc.) et devront être remplacées. De même, plusieurs déficiences au bâtiment ont été remarquées et devront être corrigées. Notons, tout particulièrement, les fissures importantes aux murs 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 **310 000 \$** à partir du manuel de coût *Marshall & Swift Valuation Services*, publié par *CoreLogic*. Cette valeur correspond à **environ 187,31 \$** 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 (corrigeable ou incorrigeable)
- Dépréciation fonctionnelle (corrigeable ou incorrigeable)
- Dépréciation externe

#### Dépréciation physique corrigeable

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 incorrigeable

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 **77 %**, et ce, compte tenu de l'état général du bâtiment. Ceci nous indique une valeur du bâtiment dépréciée de **70 000 \$**. 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	14 041 \$	77%	3 229 \$
Charpente	7 381 \$	77%	1 698 \$
Structure de plancher	23 239 \$	77%	5 345 \$
Revêtements de plancher	30 481 \$	77%	7 011 \$
Plafonds	8 447 \$	77%	1 943 \$
Finition murs	3 901 \$	77%	897 \$
Construction intérieure	87 399 \$	77%	20 102 \$
Plomberie	22 457 \$	77%	5 165 \$
Électricité	16 062 \$	77%	3 694 \$
Chauffage, climatisation et ventilation	20 126 \$	77%	4 629 \$
Composition des murs extérieurs	43 816 \$	77%	10 078 \$
Composition du toit	21 183 \$	83%	3 505 \$
Divers	3 138 \$	77%	722 \$
Annexes (balcon, terrasses, rampes)	8 346 \$	77%	1 920 \$
<b>Total</b>	<b>310 018 \$</b>	<b>77%</b>	<b>69 937 \$</b>
<b>Total (arrondi)</b>	<b>310 000 \$</b>	<b>77%</b>	<b>70 000 \$</b>

## 2.2 COÛT DE RÉNOVATION ESTIMÉ

À votre demande, nous avons estimé les coûts potentiels de rénovation du bâtiment basés sur notre visite ainsi qu'en référence au rapport d'inspection diagnostique de l'immeuble (réf. dossier 2009-2022-06-17), préparé par M<sup>me</sup> 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	14 000 \$
Réparation revêtement extérieur en aluminium	36 000 \$
Portes et fenêtres à remplacer	15 000 \$
Terrasse arrière	5 000 \$
Toiture	21 000 \$
Gouttières/exutoires/solins	3 000 \$
Travaux de plomberie	5 000 \$
Travaux électriques	5 000 \$
Divers (solins, calfeutrage pour fenêtres, solin de cheminée, réparation de gypse mineure, réparation de fissures, isolation du conduit de fumée, etc.)	4 000 \$
<b>Sous-total</b>	<b>108 000 \$</b>
Contingences (± 15 %)	16 200 \$
<b>Sous-total</b>	<b>124 200 \$</b>
Taxes	18 599 \$
<b>Total</b>	<b>142 799 \$</b>
<b>Total (arrondi)</b>	<b>143 000 \$</b>

Nous estimons donc le coût approximatif des rénovations à **143 000 \$** (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 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 **310 000 \$**, 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 2009-2022-06-17) préparé par M<sup>me</sup> Louise Coutu, architecte, nous estimons la dépréciation physique globale du bâtiment à **77 %**, et ce, compte tenu de son état général. Ceci nous indique une valeur du bâtiment déprécié de **70 000 \$**. 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 **143 000 \$**, 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, technicien., a visité le bâtiment le 17 juin 2022.
- 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, technicien, et Luc Héroux, É.A., en ce vingt-huitième jour du mois de juillet deux mille vingt-deux, 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.



Alain Legault  
Technicien senior

Luc Héroux, É.A.  
Évaluateur agréé

## Photographies du sujet

---



Façade



Élévation droite du bâtiment

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



**Cour arrière**



**Marquise**

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salon



Cuisine

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Cuisine

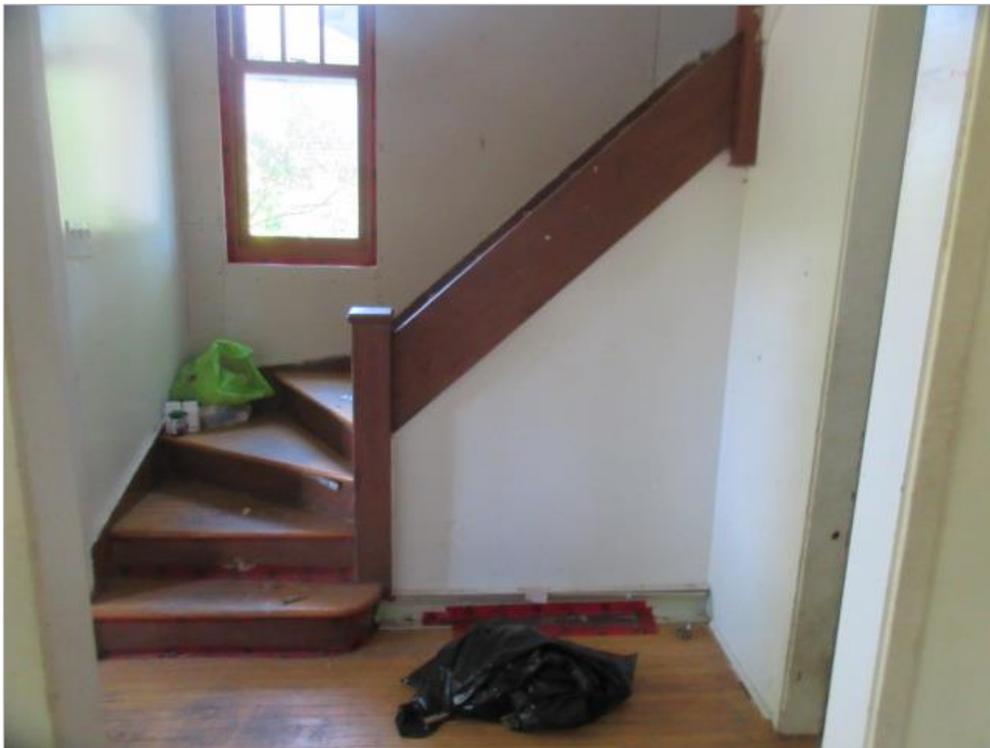


Salle familiale, rez-de-chaussée

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Plafond, rez-de-chaussée

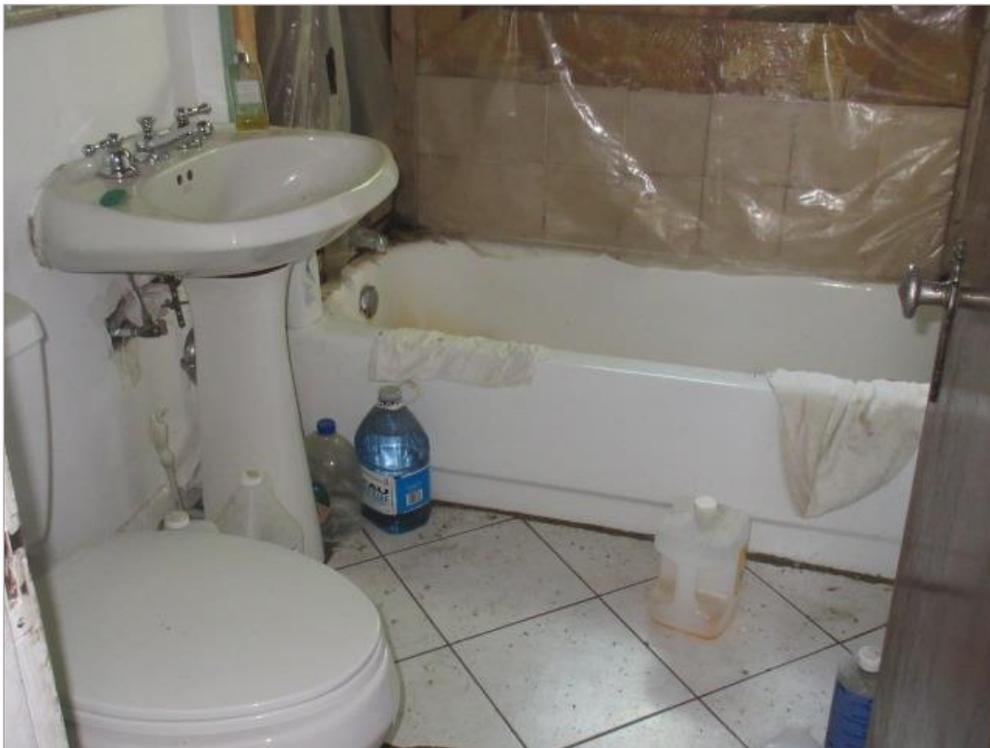


Passage, rez-de-chaussée

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Chambre, étage



Salle de bain, étage

**PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)**



**Appareils de plomberie**



**Moisissures sur le placoplâtre**

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Salle mécanique



Sous-sol

PHOTOGRAPHIES DU SUJET (suite)



Sous-sol



Panneau électrique

## 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 économie 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 calculeur 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