PLANDEMATCH RENOS

Planifier ▪ Budgéter ▪ Optimiser

Rapport d'évaluation des coûts de maintien de l'actif

Projet : Église de Saint-Léonard-de-Portneuf

Adresse : 529 rue principale, Saint-Léonard-De-Portneuf QC

Préparé pour : Municipalité de Saint-Léonard-de-Portneuf

Date : 10 novembre 2025

10 novembre 2025

Municipalité de Saint-Léonard-de-Portneuf

A/S Monsieur Ibrahima Nguirane

Le rapport de coûts suivant a été complété dans le cadre d'un mandat conjoint avec Groupe Inspek et dans le but d'orienter la prise de décisions des élus quant aux projets concernant l'avenir de l'Église de Saint-Léonard-de-Portneuf. Cette évaluation est donc complémentaire au Rapport d'inspection KL2663 de Groupe Inspek et elle est préparée selon les principes de la norme ASTM E2018 – Standard Guide for Property Condition Assessments.

Les éléments mentionnés sont ceux qui requiert une attention au niveau des réparations et/ou remplacements sur des éléments importants du bâtiment pour les 5 prochaines années. Les menus travaux et les travaux d'entretien annuels généraux n'y sont pas budgétés. Cette évaluation se veut une estimé budgétaire (ordre de grandeur, classe D) et reflète les informations acquises auprès du client et lors de la visite du bâtiment effectuée le 16 octobre 2025.

Cordialement,

Kevin Fillion, Président

PlandeMatch Renos inc

RBQ 5809-3451-01

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Démolir et recouler le trottoir de béton donnant accès au bâtiment côté droit

Réparer localement des sections d'asphalte pour la sécurité des usagers.

Parvis : remplacer les pierres de granite fissurées et refaire les joints de scellement localement

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Effectuer les correctifs en maçonnerie, c'est-à-dire le rejointement de sections de mortier fissuré et le remplacement de quelques briques cassées.

Remise en état du revêtement de bois arrière sur la chapelle (nettoyage, grattage, sablage, peinture)

Fenêtres de bois : gratter, sabler et repeindre toutes les fenêtres (contre-fenêtre extérieures) en plus de remplacer quelques sections notamment l'œil de bœuf à l'avant

Fondations : rejointement complet de la fondation de moellons de la chapelle et du bandeau de granite. Cela inclut de colmater la ou les fissures causant des infiltrations

TOITURE(S)

Toiture principale : assurer l'étanchéité en remplaçant les vis de fixation de la toiture principale, portion avant, ainsi qu'en vérifiant les attaches et les joints du clocher. Prévoir également un blocage physique (pièce métallique) entre les soffites et le mur de briques.

Toitures : décapage et peinture de l'ensemble des toitures

Corniches avant : remplacer le bois abîmé et repeindre

COMPOSANTES STRUCTURALES

Aucuns travaux importants à prévoir.

SÉCURITÉ ET CIRCULATION

Aucuns travaux importants à prévoir.

PLOMBERIE

Modifier et ajouter des conduites sanitaires et d'aqueduc pour rendre indépendant le lot accueillant le presbytère (Frais MTQ non-inclus).

Ajouter un regard de nettoyage sur la conduite sanitaire et remplacer les valves à guillotine.

Déplacer le chauffe-eau hors de la cuisine vers la salle mécanique.

ÉLECTRICITÉ

Remplacer le panneau électrique de 100AMP.

Correctifs généraux : remplacer la mise à la terre et ajouter un déflecteur de mât électrique.

SYSTÈMES CVAC

Remplacer la fournaise actuelle désuète par une bouilloire électrique à l'eau chaude.

Remplacer les 2 couronnements de cheminées.

ESPACES SPÉCIFIQUES

Aucuns travaux importants à prévoir.

ENTRETOIT

Aucuns travaux importants à prévoir.

RISQUES SPÉCIFIQUES

Aucuns travaux importants à prévoir.

PLANDEMATCH RENOS

Planifier ▪ Budgéter ▪ Optimiser

Composantes bâtiment	Action	Coûts immédiats	Coûts 1-3 ans	Coûts 4-5 ans
Aménagements extérieurs				
Trottoir béton	Remplacer		5 000 $	
Sections asphaltage	Réparer		8 000 $	
Granite Parvis	Réparer		15 000 $	
Enveloppe du bâtiment				
Correctifs maçonnerie	Réparer/Remplacer	35 000 $		
Revêtement bois	Réparer		8 000 $	
Fenêtres en bois	Réparer		70 000 $	
Fondations	Réparer		20 000 $	
Toiture (s)				
Toiture principale	Remplacer			25 000 $
Toitures	Réparer			155 000 $
Corniches avant	Réparer		3 000 $	
Composantes structurales				
—	—	—	—	—
Sécurité et circulation				
—	—	—	—	—
Plomberie				
Réseau sanitaire/aqueduc	Ajouter		35 000 $	
Regard et valves	Ajouter/Remplacer		5 000 $	
Chauffe-eau	Déplacer		2 000 $	
Électricité				
Panneau	Remplacer		2 000 $	
Correctifs généraux	Ajouter/Remplacer		4 000 $	
Systèmes CVAC				
Fournaise	Remplacer		30 000 $	
Couronnements	Ajouter/Remplacer		5 000 $	
Espaces spécifiques				
—	—	—	—	—
Entretoit				
—	—	—	—	—
Risques spécifiques				
—	—	—	—	—

Sommaire	
Coûts immédiats totaux	35 000 $
Coûts 1-3 ans totaux	212 000 $
Coûts 4-5 ans totaux	180 000 $
Taux inflation retenu	3,00%
Coûts totaux actualisés	461 320$
Coûts par unité	461 320$