



450-447-5218

Etude du projet avec 30 ans d'expertise à votre service au privé et pour constructeur Voir Curriculum du patron

Gestion GCPM inc.

1

Page 1

- Consultant Evaluation de projet de construction.
- Consultant en Economie d'énergie de chauffage.
- Consultant en Gestion de projet de construction.
- Concepteur des systèmes d'évaluation PCS-2000. du plus petit au plus grand projet de prestige, de l'unifamilial au multi familial, commercial et plus.
- Concepteur du système d'analyse énergétique pour la réduction de consommation d'énergie de PCS-2000, permet d'émettre des garanties d'économie d'énergie pour 5 ans et 10 ans moyennant certaines conditions.

Vous nous soumettez votre projet(plan) et nous en faisons l'analyse complète, coût de construction et coût d'énergie. Nous pouvons faire la gestion et/ou l'inspection pour conformité.

Vous nous faites parvenir votre plan en format "PDF" via Internet, par la poste ou courrier.

Plan obligatoire pour consultation gratuite. Avis: Le plan ne peut être retourné à moins d'une charge de \$35. payé d'avance par carte de crédit.

Division évaluation: peu importe le type de projet nous établissons le coût de construction.

- sans les marges de profit(au coûtant du constructeur) avec les marges pour les imprévus, gestion de projet, frais fixe, profit, frais de vente
 - la liste complète des matériaux, la main d'oeuvre de la charpenterie, la sous-traitance, la finition complète, clé en main dans un rapport complet.
 - les dommages et les réfections requises du projet soumis, sinistre ou rénovation de bâtisse, le tout super détaillé avec les marges normales.
 - formation d'évaluateurs et de personnel d'utilisation des systèmes d'évaluation de PCS-2000 qui sont les plus avant-gardistes sur le marché.
- Vous êtes **autobâtitseur** vous devrez obligatoirement obtenir une évaluation professionnelle de coût de construction pour la banque(hypoth.).

Honoraire d'évaluation	Bungalow	Cottage	Duplex	Triplex	Quadruplex	Condo rgée	Multi logis
Bas gamme(\$75-125M)	\$250	\$350	N/A	N/A	N/A	\$100/unit	\$75/unit
Moyen gamme(\$125-250M)	\$350	\$450	\$475	\$550	\$650	\$125/unit	\$85/unit
Haut gamme(-\$300M)	\$450	\$550	\$575	\$650	\$750	\$150/unit	\$95/unit
Super Ht gam(\$300-500M)	\$550	\$650	\$675	\$750	\$850	\$175/unit	\$115/unit
Grand luxe(\$500-750M)	\$800	\$1 000	sur demande	sur demande	\$950	\$200/unit	\$125/unit
Grand luxe(\$750-1000M)	\$1 000	\$1 200	sur demande	sur demande	sur demande	sur demande	sur demande
Grand luxe(\$1000-1500M)	\$1 500	\$1 750	sur demande	sur demande	sur demande	sur demande	sur demande
Grand luxe(\$1000-1500M)	\$2 000	\$2 500	sur demande	sur demande	sur demande	sur demande	sur demande

A noter: Les honoraires ne seront officiels qu'une fois que nous aurons vu les plans à nos bureaux. Honoraire moyen +/- 1/5 de 1% de la valeur au détail du projet.

Division économie d'énergie



- Analyse énergétique authentique avec garantie de performance.
- Recommandation de correctifs au bâtiment avec devis pour exécution.
- Évaluation des coûts de correctifs pour baisse jusqu'à 75% du coût d'énergie.
- Démonstration des divers coûts d'énergie de votre cas(toutes les catégories).
- Preuves des économies d'énergie pour 5, 10, 15 et 20 ans par nos services.
- Démonstration de la rentabilité avec ou sans financement hypothécaire.
- Coût comparatif des divers syst. de chauf. avec tous équipements potentiels.
- Garantie d'économie d'énergie pour 5 & 10 ans à certaines conditions.
- La seule et unique entreprise du genre au Québec, au Canada et USA.
- Nous ne vendons pas d'installation, seulement les devis et inspection du projet.
- Des recommandations de spécialistes licenciés peuvent être fournis.

Nos garanties ne sont valables qu'aux conditions suivantes: 1- Evaluation & Gestion du projet et inspection périodique 2- Analyse énérg. authentique comparative avec devis d'installation 3- Signature du contrat d'installation du syst. de chauffage & Climat. sur nos contrats avec nos devis d'installation et obligation de l'entrepreneur de s'y conformer et sujet à nos inspections de vérification complète. 4- Installation d'équip. de surveillance pour hres d'opération et consommation de Kw 5- Contrat de garantie entre proprio et GCPM Garantie inc.

Si nous avons fait l'évaluation du projet au préalable, les honoraires d'analyse énergétique seront réduit de 25%

Honoraire d'an. énérg.	Bungalow	Cottage	Duplex	Triplex	Quadr	Condo rgée	Multi logis
S-sol non fini(gar exclus)	\$300 \$225	\$350 \$263	\$400 \$300	\$450 \$338	\$500 \$375	\$65/unit \$40	\$55/unit \$33
S-sol fini(gar exclus)	\$350 \$263	\$400 \$300	\$450 \$338	\$500 \$375	\$550 \$413	\$70/unit \$42	\$60/unit \$36
S-sol fini + complexité	\$450 \$338	\$500 \$375	\$550 \$413	\$600 \$450	\$650 \$488	\$75/unit \$45	\$65/unit \$39

A noter: Les honoraires ne seront officiels qu'une fois que nous aurons consulté le plan. Les multi demandes au sein du même dossier nécessite un extra de \$75. à \$125. ch.

Voir la page suivante pour plus de détail et notre site Web au: WWW.groupeGCPM.com

- 1- La réduction de votre coût de construction avec un potentiel moyen de 25% de coût en moins dépendant du projet.
- 2- La préparation des devis de soumission pour les autobâtitseurs ainsi que la demande de soumission au complet.
- 3- La gestion de projet par GCPM pour vous garantir une conformité au devis et une économie d'énergie garantie de 5 à 10 ans.

Gestion GCPM inc., Richelieu, Qc. Tél.: 450-447-5218, Fax: 450-658-9755

Courriel: gestionGCPM@videotron.ca



Honoraires pour la préparation de la Gestion soit pour autobâtiisseur ou par Gestion GCPM inc. 5 options:

- 1- Minimum: \$1,500. dossier très simple
- 2- Moyen: \$2,000. dossier courant
- 3- Haut de gamme: \$2,500. dossier exigeant
- 4- Complexe: \$3,000. dossier très exigeant
- 5- Très complexe: \$3,000. à \$5,000.

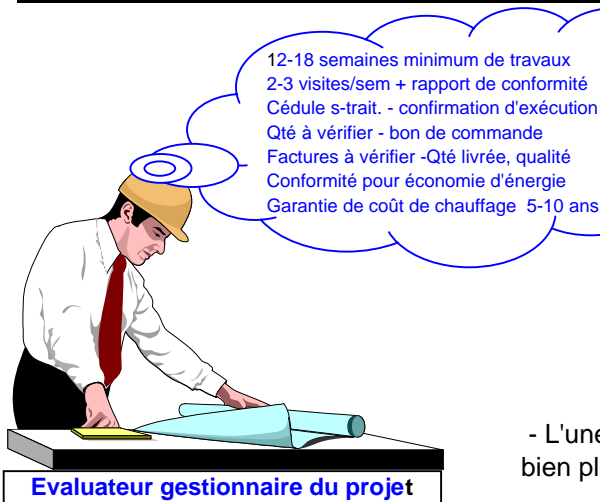
Un plan doit être soumis avant confirmation de prix.
Nécessite 2 à 3 semaines de travail. Délai requis 4-6 sem.
N.B. Une convention doit être signée avec le client.

Réduction du coût de construction Préparation du projet pour le client

- Pouvant atteindre jusqu'à 25% sur certaines phases et même plus
- 1ère phase est l'évaluation du coût projeté du projet d'après le plan soumis
 - a) au prix coûtant avec démonstration complète
 - b) au prix vendant normal avec démonstration complète
 - c) production de plusieurs rapports d'évaluation tels que
 - 1- Coût listé de tous les matériaux requis (au coûtant)
 - 2- Coût de tous les travaux de sous-traitance (coûtant)
 - peut atteindre 30 catégories différentes
 - 3- Coût détaillé de toutes les portes et fenêtres
 - 4- Coût détaillé de toutes les portes intérieures
 - d) rapport complet incluant imprévu, frais fixe, gestion et profit
- 2e phase pour autobâtiisseur
 - a) préparation des devis pour les demandes de soumissions permettant d'atteindre la réalisation du projet clé en main
 - b) demande de soumissions auprès des sous-traitants
 - 1- 3 demandes minimum par catégorie de soumissionnaire
 - 2- peut atteindre au delà de 100 demandes par dossier
 - 3- pour atteindre une telle quantité de demandes par dossier il est impératif d'avoir une organisation bien informatisée et bien rodée
- 3e phase pour autobâtiisseur
 - a) consultation avec le client (proprio) pour déterminer des budgets réels par catégorie à considérer dans la réalisation finale du projet, c'est-à-dire
 - b) allez-vous réduire le budget? pour manque de financement? pour non justification?
 - c) en consultation pour changement ou maintien des valeurs énergétiques
 - d) votre capacité financière approuvée par la banque vous permettra-t-elle de réaliser le projet jusqu'à terme tel que prévu au début? C'est-à-dire totalement clé en main?
 - e) une amélioration isolante peut réduire jusqu'à 50% & plus le budget de chauffage

Exemple: En géothermie avec notre expertise la majorité des budgets peuvent être réduits jusqu'à 50%, soit de \$10,000. à \$20,000. et plus.

En chauffage avec thermo air-air le budget peut être réduit de +/- 40%, ainsi que tout autre type de chauffage, en moyenne de \$2,000 à \$6,000.



Division gestion de projet

Gestion du projet par Gestion GCPM inc.

12-18 semaines minimum de travaux
2-3 visites/sem + rapport de conformité
Cédule s-trait. - confirmation d'exécution
Qté à vérifier - bon de commande
Factures à vérifier - Qté livrée, qualité
Conformité pour économie d'énergie
Garantie de coût de chauffage 5-10 ans

- Une fois l'évaluation initiale faite du projet avec rapport complet.
- Les quantités requises étant disponibles pour les bons de commande.
- Les demandes de soumissions obtenues pour l'ensemble du projet.
- La préparation de la cédule de travail et une confirmation du financement.
- La phase de gestion peut maintenant être abordée par le gestionnaire.

- L'une des phases les plus importantes est la cédule de travail qui doit être bien planifiée avec tous les intervenants du projet aux périodes pré-établies.

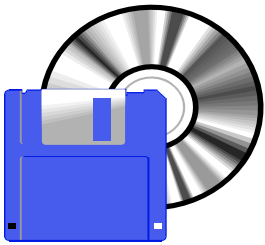
La saine gestion du projet par un expert est la seule et unique façon de garantir le budget sans de mauvaise surprise. Votre banque voudra aussi avoir des rapports sur les diverses étapes de la construction et de la qualité pour leur protection.

Honoraire de gestion	Bungalow	Cottage	Duplex	Triplex	Quadr	Condo rgée	Multi logis
Type de dossier	simple	simple	simple	simple	simple	simple	simple
Val approx (voir rapport)	\$100 000	\$250 000	\$350 000	\$400 000	\$500 000	\$100 000 unit	\$75 000 unit
Sur val réelle au détail	4.00%	3.50%	3.00%	2.75%	2.50%	2.25%	2.00%
Honoraire global	\$4 000	\$8 750	\$10 500	\$11 000	\$12 500	\$2 250	\$1 500
Type de dossier	complex	complex	complex	complex	complex	complex	complex
Val approx (voir rapport)	\$200 000	\$350 000	\$450 000	\$500 000	\$600 000	\$125 000 unit	\$100 000 unit
Sur val réelle au détail	4.50%	3.75%	3.25%	3.00%	2.75%	2.50%	2.25%
Honoraire global	\$9 000	\$13 125	\$14 625	\$15 000	\$16 500	\$3 125	\$2 250
Type de dossier	très complex	très complex	très complex	très complex	très complex	très complex	très complex
Val approx (voir rapport)	\$250 000	\$500 000	\$550 000	\$600 000	\$750 000	\$150 000 unit	\$125 000 unit
Sur val réelle au détail	5.00%	4.00%	3.50%	3.25%	3.00%	3.00%	2.50%
Honoraire global	\$12 500	\$20 000	\$19 250	\$19 500	\$22 500	\$4 500	\$3 125

Les projets excédents en valeur au détail le montant approx. au tableau ci-haut mentionné seront sujets à une réduction de 1/4 de 1% (0.25%) par tranche de \$100,00

Exemple: Cottage très complex d'une valeur au détail de \$800,000., le taux d'honoraire de gestion sera réduit à 3.25% au lieu de 4%. Condos & multi-logis négociables

N.B. Tous les mandats de gestion se font par convention et les paiements sont progressifs aux versements des sous-traitants. Le proprio ne pourra acquitter les factures sans notre approbation afin de s'assurer de la qualité des travaux et des quantités facturées. Dans les cas de problème pour conformité au CNB et de la qualité, des photos seront prises avec témoin advenant la nécessité de régler la malfaçon en cause.



Conception de logiciel

Depuis 10 à 12 ans de grands investissements dans la conception de logiciels pour l'évaluation de coût de construction et de conception de techniques en économie d'énergie de chauffage et climatisation

Confection de syst. d'évaluation de coût de construction Confection de système d'analyse énergétique Formation d'évaluateurs de coût de construction Formation de techniciens en économie d'énergie

Gestion GCPM inc. par sa filiale Pro-Const-Soft est concepteur de la gamme des logiciels PCS-2000 pour les utilisateurs suivants:

- 1- Module Clos de Bois (pour les détaillants de matériaux de construction)
- 2- Module Construction (pour les constructeurs de maison neuve)
- 3- Module Rénovateur (pour les spécialistes entrepreneurs en rénovation)
- 4- Module Sinistre (pour les spécialistes en restauration et réfection immobilier en incendie)
- 5- Module Sinistre Plus (pour les spécialistes en immobilier et mobilier en incendie)
- 6- Module Chauffage (pour les entrepreneurs en chauffage et Climatisation)
- 7- Module Evaluator (pour gestionnaire de projet, estimateur et évaluateur agréé)

La double conception de techniques d'évaluation de coût de construction et de techniques d'analyse énergétique pour la possibilité de garantir l'économie d'énergie, permet à Gestion GCPM inc. d'être un chef de file dans la gestion de coût de construction et d'économie d'énergie avec garantie pouvant atteindre 5 ans et 10 ans moyennant certaines conditions.

L'ÉCONOMIE RÉELLE D'ÉNERGIE avec preuve à l'appui

La saine gestion d'un projet par GCPM soit dans tout son ensemble ou seulement en matière d'économie d'énergie permet des économies pour une maison moyenne de l'ordre de \$50,000. à \$75,000. pour une période de 20 ans, ce qui n'est pas du tout négligeable. Cette somme représente une partie importante du remboursement de votre hypothèque. Il est possible de réduire les coûts d'énergie jusqu'à 65% dans la conception de la structure et de ses composants d'isolation. En y ajoutant l'équipement approprié de chauffage il est possible d'atteindre des réductions de coût de l'ordre de 85 à 90%, oui de 85 à 90%, ce n'est pas une erreur de frappe et nous sommes prêt à le garantir moyennant certaines conditions évidemment. Si nous ne faisons pas la gestion complète du projet mais la gestion seulement de la phase chauffage certaines conditions devront être respectées telles que: nous devons d'abord faire des inspections régulières durant la construction, assigner le contrat d'isolation à une firme que nous recommanderons et avec signature d'exécution sur nos contrats avec paiement conditionnel à notre approbation et suite à des vérifications. Si le projet est confié à un entrepreneur général et que nous sommes impliqué dans la gestion d'installation du système de chauffage seulement, l'entrepreneur général devra prendre un engagement à l'effet que nous devons faire des inspections périodiques sur la qualité des travaux et que les travaux d'isolation seront fait par une firme que nous allons désigner et sous notre surveillance, aucun paiement ne pourra être effectué sans notre approbation au préalable. L'entrepreneur spécialisé en chauffage (sous-traitant) devra faire l'installation d'après notre devis d'installation et sujet à un minimum de 5 inspections, la facture ou les acomptes ne pourront être acquittés qu'après notre approbation pour conformité avec le devis. L'équipement installé devra consommé l'énergie (Kw/h) conformément aux spécifications du manufacturier après vérifications par nos techniciens. L'ensemble du projet (maison seulement) de chauffage devra consommé l'énergie prévue aux calculs de performance que nous avons fait avec l'analyse énergétique authentique. L'équipement prévu aux performances analysées ne pourra être remplacé par un autre sans notre approbation. La gestion unique de la phase chauffage nécessite évidemment des frais minimaux qui sont:

- | | |
|---|---|
| 1- Système à un seul appareil de chauffage et à une seule zone de chauffage | Honoraire minimum de: \$1,500. |
| 2- Système à un 2 appareils de chauffage et à une seule zone par appareil | Honoraire minimum de: \$2,000. |
| 3- Système avec zonage, un seul appareil mais distribution air forcé et/ou hydronique | Honoraire minimum de: \$2,500. |
| 4- Système avec 2 appareils et zonage soit air forcé ou combiné hydronique | Honoraire minimum de: \$3,000. |
| 5- Système à plus que 2 appareils et à multiple complexités | Honoraire minimum de: \$3,500. à \$5,000. |

La réelle économie d'énergie via par une meilleure isolation, des fenêtres plus performantes et appareils réellement efficaces ne s'improvise pas malheureusement. Trop de faux experts font des revendications sans capacité d'en faire la preuve. Un authentique expert en économie d'énergie doit être capable de vous prouver vos pertes de chaleur par pièce de votre future résidence. Attention aux arguments du vendeur ou de l'entrepreneur en chauffage qui vous dit, aucun problème l'analyse énergétique a été faite par la compagnie qui distribue l'équipement. Exigez d'avoir des détails par plancher, mur, fenêtre, toit, par pièce. Allez consulter notre site à la section "Chauffage". Exigez des preuves et soyez prudent de ne pas être en présence d'un "CLOSER" de vente. Des garanties authentiques ça existent d'organisme sérieux et équipé pour en faire l'analyse et la preuve en bout de ligne.

L'EXPERTISE ET LA COMPÉTENCE DU GROUPE GCPM

Le groupe GCPM est une entreprise qui a évolué au cours des années, d'entreprise en évaluation généralisée (évaluateur agréé) à une entreprise très spécialisée en coût de construction, de gestion des coûts de construction, de techniques en économie d'énergie et développement de logiciels permettant la réalisation de ces dites spécialités et ce au cours des 40 dernières années. Je crois sincèrement que notre entreprise a l'expertise et un énorme bagage de compétence pour mener à bien tout projet que vous nous confiez. Nous avons non seulement la technique (théorie) mais aussi le vécu sur des projets réalisés à titre d'entrepreneur et durant pas moins de 15 ans en construction et un autre 15 ans à titre de spécialiste en économie d'énergie. Nous avons une accréditation en géothermie depuis 1991 et plusieurs installation à notre crédit. Notre firme est très avant-gardiste.

Nous allons tout prochainement si ce n'est pas déjà disponible, faire la démonstration et la formation d'évaluateur via Internet, la même chose sera disponible pour la formation de technicien en analyse énergétique et la gestion de projet énergétique. Tous les utilisateurs de nos logiciels peuvent obtenir directement du support technique de notre bureau via Internet. Ce qui veut dire que nous pouvons prendre la charge de votre logiciel sur votre poste peu importe de l'endroit sur la planète. Via une ligne téléphonique ou via une Webcam, nous pouvons vous guider sur la réalisation de tout projet d'estimation ou d'analyse énergétique. Nous vous voyons travailler sur votre poste ou nous travaillons sur votre poste à partir de nos bureaux.

Vous aimeriez en savoir un peu plus ou beaucoup plus sur notre entreprise, visitez notre site au www.groupeGCPM.com ou téléphonez-nous au 450-447-5218



Curriculum Vitae

**Gilles Patry, évaluateur depuis 1965
directeur des opérations et
président de Gestion GCPM inc.**

**firme d'estimation, de gestion de projet de construction,
de gestion de projet en économie d'énergie garantie et de
la création de la gamme complète des logiciels PCS-2000**

Évaluateur agréé à son compte durant plusieurs années (licence 1968) Abandon 1980 pour nouvelle carrière

Évaluateur en expropriation pour l'Office des Autoroutes & Ministère des Transports du Québec (1965-1970)

Établissement de valeur d'expropriation de tous les biens immobiliers et commerciaux expropriés

Évaluateur agréé en expropriation pour le Ministère des Transport et subséquemment à son compte

Aéroport de Mirabel, Autoroute 10 et 15 et routes secondaires, route majeure à Hull(1970-1975)

Évaluateur agréé au municipal et commission scolaire à son compte(plusieurs rôles municipaux & scolaires)

Etablissement de plusieurs rôles municipaux et scolaires au Québec(1965 à 1975)

Évaluateur agréé à son compte auprès des banques pour fin hypothécaire ou garantie générale

Auprès de plusieurs Banques et Caisses Populaires(1970 à 1980)

Évaluateur agréé pour fin d'assurance de valeur de remplacement de biens immobiliers et mobiliers

Etablissement de la valeur réelle de remplacement et des dépréciations physiques(1970 à 1980)

Évaluateur-estimateur en estimation de projet de construction au résidentiel et commercial léger

Etablissement des coûts de construction de bâtisses unifamiliale, multi logis et batisse commerciale

Valeur au coûtant du prix de construction et du prix vendant de bâtisses résidentielles et commerciales

Depuis 1980 à ce jour. Très peu d'authentiques spécialistes dans ce domaine en 1980 et même à ce jour.

Membre de l'Association Canadienne de l'Énergie du Sol (géothermie), certificat de compétence deouis 1991

Témoin Expert à la cour: 1980 à 1995 estimation et chauffage et 1970 à 1975 à titre d'évaluateur agréé en expropriation.

En matière d'estimation de projet de construction, de qualité et de malfaçon au résidentiel et commercial léger.

En matière d'analyse énergétique, de ventilation et de capacité d'équipement à installer au résidentiel et plus.

En matière d'évaluation professionnelle pour le règlement de cause de coût de construction au résidentiel.

Créateur de la gamme des logiciels d'estimation PCS-2000 pour l'estimation de bâtisses résidentielles

1990 à 1995 période de recherches et de préparation pour la création des logiciels(gros investissement requis)

1995 à 2005 période de création et de rodage rigoureux de phase d'estimation de bâtiment résidentiel.

2003 à ce jour période de création et de test des logiciels d'analyse énergétique et coût d'installation.

Expérience d'affaire

Ex-président de la Société d'évaluation du Québec inc. Evaluation municipale, assurance & hypothèque(clientèle vendue)

Ex-président de la firme Gilles Patry & ass., Evaluateurs agréés, spécialistes en expropriation.

Promoteur et Constructeur immobilier dans les Laurentides(1970 à 1978)

Promoteur d'un centre d'aviation, aéroport, bâtiment, école de pilotage, restaurant, vente de terrain(1973 à 1978)

Propriétaire de Géothermie Québec, spécialiste en énergie géothermique, vente et installation(1985 à 1998)

Présentement à la tête de Gestion GCPM inc., firme d'estimation de bâtiment avec très grande précision

Création et vente de la gamme des produits PCS-2000 qui sont des logiciels destinés aux domaines suivants:

Module Évaluateur, pour les professionnels de l'évaluation immobilière et des biens mobiliers & équipements

Module Clos de Bois, détaillants de matériaux de construction(détermination des matériaux & prix)

Module Construction, pour les constructeurs et gestionnaires de projet(matériaux, imprévu, gestion, profit, soumission)

Module Rénovation, pour les spécialistes en rénovation(matériaux, imprévu, gestion, profit, soumission)

Module Sinistre, pour les spécialistes en évaluation de dommages immobiliers(voir rénovation)

Module Sinistre Plus, pour spécialistes en évaluation de dommages immobiliers et mobiliers(voir rénovation & plus)

Module Chauffage, pour les spécialistes en économie d'énergie(Electricité, Gaz, Mazout, Thermopompe, Géothermie)

Module Agricole, sous étude pour rentabilité, probabilité à date très faible à moins de coopération de spécialistes du milieu.

Création d'un Centre de formation en coût de construction et économie d'énergie (via Internet à votre bureau ou résidence)

Centre de formation pour les nouvelles techniques d'estimation super rapides et précises.

Ouverture de nouveaux débouchés pour des spécialistes accrédités en estimation de coût de batisses ou autres.

Centre de formation pour les spécialistes en économie d'énergie, analyse énergétique authentique et estimation de projet.

GCPM est une firme super avant-gardiste et unique dans ses activités d'estimation, de gestion et de formation de personnel