

L'INFORMATEFQ

17^e ANNÉE, VOLUME IV, 2000

NOVEMBRE 2000

Les ressources en évaluation.



Dans une entrevue accordée par Céline Viau, secrétaire générale de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec au journal Les Affaires et publiée le 27 mai 2000 cette dernière affirme « la situation est criante ». Ce qui incite à ce cri c'est la baisse des effectifs et la diminution drastique de postulant au titre de É.A.

Quelques statistiques révélatrices :

- Baisse des effectifs de 7%
- Baisse du nombre de stagiaires de 59%
- En 5 ans le nombre de candidat accepté au titre de É.A. est passé de 60 à 17 annuellement.

Du côté des techniciens le nombre de diplômé annuel se maintien mais la demande est telle que au Campus Notre-Dame-de-Foy l'on indique avoir eu 50 offres d'emploi pour 15 finissants. Les autres collèges se trouvent dans une situation similaire. Cette demande se retrouve tant en domaine d'expertise que en évaluation foncière municipale.

Le M.A.M. à procédé au cours de l'été 1998 à un inventaire des ressources humaines affectées à l'évaluation



foncière municipale au Québec. Le même exercice ayant eu lieu en 1992, des statistiques comparatives ont été réalisées.

Technicien et inspecteur	1992	1998	Var.(%)
Services privés	311	456	47%
Services publics	678	721	6%
Provincial	25	17	-32%
Total	1014	1194	18%

De plus la hausse se concentre principalement dans les échelons supérieurs, c'est à dire chez les personnes principalement affectées aux travaux d'analyse et de détermination des valeurs, de justification de ces valeurs devant les contribuables et les tribunaux. Au niveaux de personnel auxiliaire affecté a des travaux cléricaux et de saisie de données l'on note une baisse surtout dans les services publics qui semblent vouloir se moderniser et adopter des procédures plus performantes. Le niveau intermédiaire de technicien principalement affectés aux travaux d'inspection et de tenue à jour des dossiers d'évaluation à connue une légère hausse dans le domaine privé.

Privé	Technicien	Inspecteur	Auxiliaire
1992	83	228	97
1998	165	291	83
Var. (%)	99%	28%	-14%
Public			
1992	235	443	281
1998	279	442	176
Var. (%)	19%	0%	-37%
Provincial			
1992	51	8	66
1998	41	6	14
Var. (%)	-20%	-25%	-79%

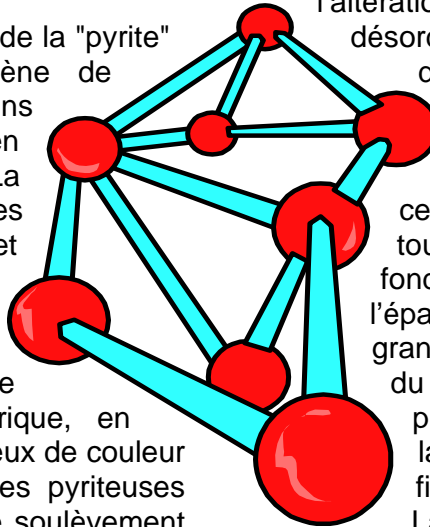
Lu dans un hôtel de Zurich : *Il est inconvenant d'avoir des relations avec le sexe opposé dans les chambres. Nous vous suggérons d'utiliser le hall de l'hôtel pour cela.*

Dans ce numéro...

- Les ressources en évaluation.....1
- La pyrite, faits et légendes.....2 & 3
- Le bureau de la concurrence et l'évaluation ?.....4
- Autres adresses Internet.....4

La pyrite, faits et légendes

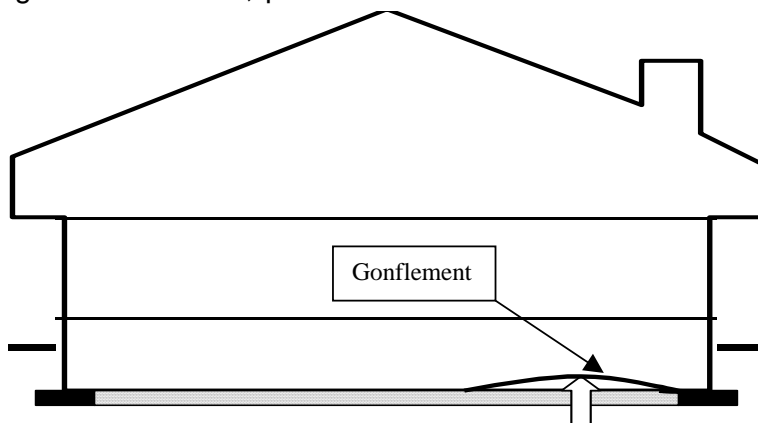
On parle du problème de la "pyrite" pour désigner le phénomène de gonflement de certains remblais utilisés en construction résidentielle. La pyrite aussi désigné "or des fous", est un bisulfure de fer et de soufre. Il s'agit d'un minéral qui s'altère facilement. En effet, en milieu humide, elle se transforme en acide sulfurique, en oxydes de fer et sulfates fibreux de couleur blanche. Les roches calcaires pyriteuses qui créent des problèmes de soulèvement contiennent fréquemment de la calcite. La calcite réagit à son tour avec l'acide sulfurique pour donner du gypse. Quand la calcite se convertit en gypse, le volume augmente du simple au double avec une force considérable. Elle peut être présente dans les remblais de moindre qualité utilisés sous les dalles des fondations des sous-sols et des garages.



Les variations de volume dues à l'altération de la pyrite causent des désordres souvent limités aux dalles des planchers des sous-sols et des garages. Des fissures, souvent en forme de croix ou d'étoile apparaissent dans celle-ci. Parfois les dommages touchent également les murs de fondation surtout des garages, car l'épaisseur du remblai y est plus grande. Il arrive également, surtout du côté du garage, que la pression du gonflement s'exerce latéralement et provoque la fissuration du mur de fondation.

La réaction chimique donnant des sulfates, dont le gypse, une poudre blanche peut ressortir de ces fissures et égrener le béton dont la dalle est constituée. Comme il est rare que des éléments structuraux (colonnes ou murs porteurs) soient appuyés sur la dalle, les dommages devraient être limités. De plus, l'effet de la pression importante sur les semelles de piliers et fondations empêche la cristallisation du gypse et prévient donc le gonflement.

L'ACQC estime qu'il pourrait y avoir entre 1 000 et 10 000 propriétés endommagées dans la région de Montréal, particulièrement sur la Rive-Sud et dans l'Est de Montréal. Par ailleurs



dans le dernier budget provincial, l'on y estime à environ 5 000 le nombre de résidences susceptibles d'être affectées par la pyrite, excluant celles dont seul le garage serait touché.

Le soulèvement n'apparaît pas immédiatement,

ou bien il n'est pas suffisamment sérieux pour poser des problèmes pendant une durée de six mois à deux ans après l'achèvement de la construction. Le phénomène de gonflement évolue lentement, sauf en de très rares cas. Les spécialistes estiment que les mouvements sont de l'ordre de 1 mm à 5mm par année et au bout de quelques années le phénomène s'estompe, la réaction s'arrêtant d'elle-même.

La pyrite, faits et légendes (suite)

Les travaux

Test de remblai pour prouver la présence de pyrite.



Pour les dalles de sous-sol et garage, il faut :

Enlever les cloisons intérieures et les faux planchers.

Casser et enlever la dalle de béton.

Excaver tout le remblai pyriteux existant. Si nécessaire, enlever le sol pour que l'excavation totale atteigne 10 cm sous le niveau de la dalle

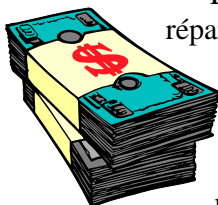
Poser une membrane géotextile sur le sol
Remblayer avec du concassé sain

Poser un pare vapeur de polyéthylène

Poser un treillis métallique (garage)

Couler une dalle de béton avec facultativement une protection contre les attaques sulfatées.

Coûts



La moyenne des coûts de réparation de ceux qui ont déjà procédé aux travaux tourne autour de 15 000\$. Lorsque le sous-sol est fini, la facture peut être salée. L'on parle

de 4 000 à 7 000\$ pour un garage simple, 7 000 à 8 000\$ pour un garage double et 25 000\$ et plus pour un sous-sol complet.

Le gouvernement du Québec viendra en aide aux propriétaires victimes de la pyrite. Dans le dernier budget, le gouvernement prévoit une aide financière de 70 millions \$ sur une période de dix ans. Les travaux donnant droit à une aide incluent le déblaiement de la dalle et du remblai, l'installation d'un nouveau remblai exempt de pyrite et d'un nouveau plancher de béton.

Le montant maximum admissibles est fixé à 30 000\$ et exclue les travaux visant à corriger les dommages causés par la pyrite au plancher d'un garage. Le taux d'aide maximal est de 75% et est fonction de la valeur uniformisée de la propriété. Il décroît progressivement pour devenir nul pour les propriétés de plus de 200 000\$. Pour bénéficier

de ce programme il faut que le permis ait été émis avant le 15 avril 1999.

Impact sur la valeur marchande et les poursuites judiciaires

Le marché immobilier est particulièrement perturbé sur la Rive-Sud de Montréal. Pour l'heure, dans les secteurs les plus touchés, vendeurs et acheteurs doivent être informés par le courtier en immeuble du problème de la pyrite, même pour des maisons qui ne présentent aucun dommage.

Certaines expertises pourront confirmer que vous avez de la pyrite dans votre remblai. Du côté, la maison vient d'en prendre pour son rhume sur le marché.

Et pourtant, la dalle de cette maison ne se soulèvera peut-être jamais !

Par contre si vous vendez sans test, la poursuite judiciaire vous guette peut-être.



Légendes

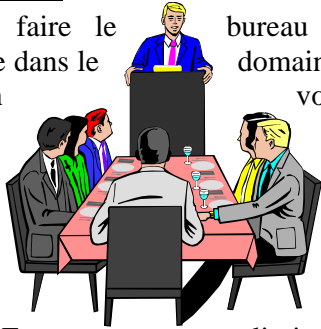
Dans l'état actuel des choses, toute fissure et ou soulèvement de dalle est due à la pyrite ! Pas vraiment. Le phénomène du gonflement des remblais peut être confondu avec d'autres problèmes qui présentent des symptômes similaires. La qualité de la construction étant ce qu'elle est, presque toutes les dalles de bâtiments résidentiels présentent de fines fissures disposées de façons aléatoires. Ces fissures peuvent résulter d'un «vieillessement normal» et ne nécessitent pas de travaux.

Par ailleurs, les dalles de garages sont généralement munies d'un treillis qui rend la dalle solidaire. Ceci signifie qu'un tassement du concassé sous la dalle produit généralement un soulèvement ailleurs. Les affaissements se produisent généralement près des fondations ou sous les roues avant. Étant donné la frénésie actuelle chez les entrepreneurs qui veulent refaire d'urgence toutes les dalles qui ont une fissure, faites effectuer une inspection et un test avant de prendre toute action !

Sources sur internet.

Le bureau de la concurrence et l'évaluation ?

Que vient faire le bureau de la concurrence dans le domaine de l'évaluation ? Il s'agit d'un rôle indirect qui peut avoir un certain impact. Comment? En limitant les acheteurs potentiels pour des transactions d'importance du domaine commercial.



En effet, en vertu de la *Loi sur la concurrence*, les parties à une transaction d'importance doivent en aviser le Bureau qui peut décider de refuser la transaction et en référer au *Tribunal de la concurrence*.

Un exemple récent est le refus du Bureau d'autoriser l'achat de la Place Ville Marie par la SITQ Immobilier de TrizecHahn. La raison de ce refus est la part de marché grandissante détenue par SITQ Immobilier et les autres filiales de la Caisse dans les immeubles de Catégorie A au centre-ville de Montréal. En effet la SITQ Immobilier et la compagnie Oxford détiennent et gèrent environ 60% du marché. Donc il s'agit de deux acheteurs potentiels de moins pour une acquisition d'envergure, ce qui peut avoir un certain impact sur la valeur d'immeuble à bureau '.



Inspiré d'articles du Journal Les Affaires.

Lu au comptoir des billets d'un transporteur aérien de Copenhague : *Nous prenons vos bagages et nous les envoyons n'importe où.*

Dans la salle d'attente d'un médecin de Rome : *Spécialiste des femmes et autres maladies.*

Autres adresses Internet d'intérêt :

En évaluation...

Institut canadien des évaluateurs
www.aicanada.org

Section Québec
courriel : iceq@affaires.com

Divers...

S.H.Q. www.shq.gouv.qc.ca

S.C.H.L.

www.chmos-sd-mloc.ceds.com

Boeckh wwwboeckh.com

A savoir :

Un toit bien ventilé augmente le confort en hiver comme en été. Autre fois très populaire, les turbines sont maintenant délaissés, à cause des difficultés d'entretien, au profit des ventilateurs statiques. Pour les populaires modèles à déflecteurs, il est très important que ces derniers dépassent du haut du toit de 6 pouces pour donner leur plein rendement. Lors d'une inspection, c'est un point à surveiller'



ASSOCIATION DES
TECHNICIENS EN
ÉVALUATION FONCIÈRE DU

C. P. 869
MONTRÉAL
QUÉBEC
H2L 4L6