

L'INFORMATEFQ

18^e ANNÉE, VOLUME III, 2001

JUILLET 2001

Où s'en va la profession de technicien en évaluation ?

Depuis quelques temps, les techniciens en évaluation sont de plus en plus recherchés par les différents employeurs qui œuvrent dans le domaine de l'évaluation, tant au niveau privé que municipal. À titre d'exemple, cette année l'Association a reçu deux fois plus d'offres d'emplois que d'habitude et certains employeurs font actuellement du recrutement.

Sommes-nous une denrée rare? Vous savez peut-être qu'actuellement, il y a une "pénurie" de techniciens en évaluation... Il y a de moins en moins d'institutions qui offrent le programme tant au niveau collégial qu'universitaire, mais il y a de plus en plus d'employeurs qui sont à la recherche de techniciens. Il y a moins de trois ans, quatre cégeps offraient le programme de technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment (programme qui a été implanté en 1977). Aujourd'hui, en 2001, il n'en reste que la moitié, soit deux collèges : Montmorency (Laval) et Drummondville. Et encore...depuis deux ans, à Laval, il y a à peine dix finissants par année. De plus, sur les dix finissants, la moitié se dirige du côté de l'estimation une fois sur le marché du travail. Comment ces finissants pourront-ils combler toutes les retraites qui approchent à vue d'œil dans la région de Montréal? On constate qu'il y a de plus en plus de techniciens qui sont formés sur le tas afin de combler le manque de main d'œuvre.

Ce programme et cette profession sont malheureusement très méconnus du public. Un très faible pourcentage de la population savent que nous existons. Je suis persuadée qu'il vous est sûrement arrivé plus d'une fois d'avoir à expliquer en quoi consiste votre ouvrage quotidien et d'expliquer que vous n'êtes pas un agent d'immeuble. Bref, nous manquons de visibilité, et ce, surtout auprès des jeunes. Le même phénomène se produit pour le certificat en immobilier. Il ne reste que l'UQAM (Université du Québec à Montréal) qui offre le programme et celui-ci sera repensé dès l'automne 2002 étant donné le peu d'inscriptions dans le domaine. En effet, une modification au certificat en immobilier sera apportée dans le but de consolider les deux concentrations en une seule. L'offre de cours passera alors de 14 à 10 cours. Cette modification est nécessaire puisqu'il y a peu d'inscriptions, donc moins de cours offerts.

Comment se fait-il que le domaine de l'évaluation attire si peu d'étudiants?

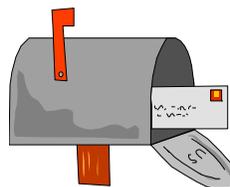
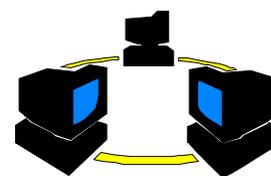
Annie Bertrand, Présidente

Les permis de construction

La valeur des permis de bâtir au Canada a chuté de 9,1% en février par rapport à la performance record de janvier, mais demeurait tout de même bien supérieure aux niveaux de l'an dernier, a indiqué Statistique Canada. «Malgré ce repli, la valeur totale des permis de construction en février a dépassé de 11,9% la valeur moyenne mensuelle observée en 2000», a tenu à préciser l'agence gouvernementale dans un communiqué.

En février, les mises en chantier résidentielles ont progressé de 36% dans la région de Montréal, leur meilleure performance mensuelle depuis dix ans. Au Québec, la hausse a été de 11%.

Tiré d'un dossier de cyberpresse et de la presse canadienne avril 2001



WWW.ATEFQ.CA

emploi@atefq.ca
comptabilite@atefq.ca
president@atefq.ca
admission@atefq.ca
secretaire@atefq.ca
web@atefq.ca

Dans ce numéro...

Où s'en va la profession de technicien en évaluation...	1
Les permis de construction.....	1
Quand la construction va.....	2 et 3
Des projets pour Montréal.....	4
Merci au conseil d'administration.....	4

Quand la construction va...

Disparues du ciel montréalais pendant des années, les grues réapparaissent en force, à un point tel que l'industrie doit faire des pieds et des mains pour trouver des grutiers et d'autres travailleurs spécialisés de la construction, tels les monteurs d'acier. Après un trop long hiver, le coeur de Montréal vit enfin son printemps

Le Quartier international, lancé en 1999, est un projet de revitalisation du secteur compris entre l'actuel Palais des Congrès, à l'est, et la rue Université, à l'ouest, et il commence enfin à prendre forme. D'ici l'automne 2002, à peu près 60 millions de dollars seront investis pour parer le quartier de places publiques, orner les rues de verdure et enfin créer un lien fort entre le centre des affaires et le Vieux-Montréal. Parmi les chantiers en cours l'on compte la nouvelle aile du Palais des congrès de Montréal, le nouveau bureau d'affaires de la Caisse de dépôt, la métamorphose du Unity Building en condos et la conversion en hôtel boutique d'un ancien édifice à bureaux de la rue St-Pierre.

La Cité du multimédia, premier signe de renouveau dans le centre historique, met en évidence de nouvelles habitudes de construction. Forcés d'abandonner leurs projets mégalomanes à cause du ralentissement de la croissance démographique et économique de Montréal, bien des promoteurs ont misé sur le patrimoine pour donner de la valeur à leurs projets.



Vu l'ampleur du projet, qui comprend huit phases et une superficie comparable à une immense tour à bureaux, les promoteurs auraient très bien pu raser une partie du Faubourg des Récollets pour tout reconstruire en neuf. Pourtant, ils ont choisi de rénover plusieurs

bâtiments, dans les phases I à III, et de respecter intégralement le tracé des rues.

Pour attirer des milliers d'emplois, les promoteurs ont cherché à mettre tout le quartier en valeur. Une stratégie couronnée de succès. Peut-être trop d'ailleurs. À l'été 2001, plus de 5000 personnes s'entasseront dans des édifices à peine terminés. Autant s'ajouteront avec la construction des phases V à VIII.

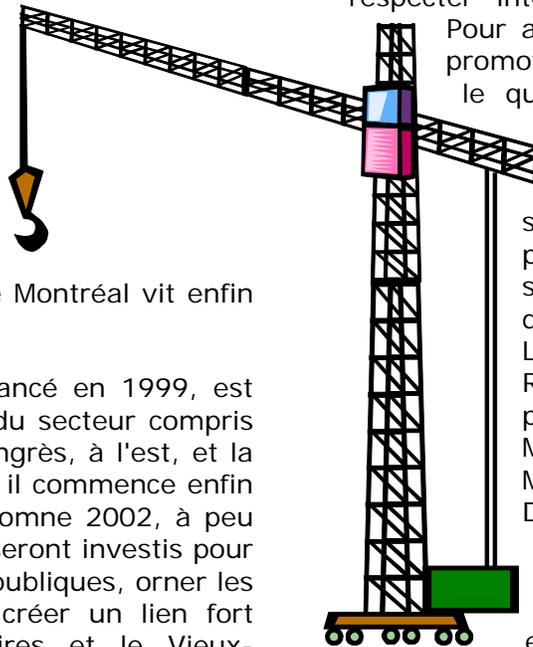
La revitalisation du Faubourg des Récollets a des retombées positives pour toute la région de Montréal, selon l'économiste Jean Matuszewski de la firme E&B Data. Il soutient que la notoriété de la Cité, favorisée par sa valeur patrimoniale, a aidé à vendre Montréal un peu partout en Amérique et dans le monde.

«La Cité a donné bonne presse à Montréal, elle lui a donné l'image d'une ville qui a retrouvé son dynamisme.

La Cité du Multimédia et le Quartier international s'inscrivent dans un mouvement

plus large de revitalisation des centres anciens en Amérique du Nord. En réaction à l'exode vers les banlieues qui a asphyxié le coeur de dizaine de villes, les gouvernements ont investi massivement dans les centres-villes pour y ramener la population hors des heures de bureau. La stratégie choisie a été celle du terrain de jeu.

Cafés thématiques, bars et complexes cinématographiques ont envahi les rues centrales. «Les *business district* sont devenus des *entertainment district*», déclare Daniel Gill, de l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal. Le virage «ludique» s'observe même ici, particulièrement le long de la rue Ste-Catherine, avec la venue des complexes Club Med World, Métaforia et le forum converti en centre de divertissement.



Quand la construction va...(SUITE)

Nombre de projets résidentiels émergent un peu partout au centre de Montréal.

Le projet du Faubourg Québec, par exemple, décolle enfin, même si la densité est revue à



la baisse avec la construction de maisons de ville. Le Groupe Alfid et Construction Le Versant mettront en chantier cet automne 450 unités d'habitation haut de gamme du projet Art de ville, au coût de 200 millions de dollars. Si l'on ajoute les 250 condos au nord de la rue Notre-Dame, un total de 700 habitations s'élèveront sur des terrains vagues, à l'est du Vieux-Port, La Ville vendra les terrains 25\$ à 100\$ le pied carré. Raymond Lessard, président du Versant, souligne que le terrain d'une maison en rangée coûtera à lui seul 42000\$. La conversion de l'entrepôt frigorifique du Vieux-Port semble aller bon train, de même que la phase III du Quai de la Commune et le Nouvel Europa, plus à l'ouest. Des projets immobiliers, il y en a aussi dans le centre-ville. La phase 1 du Fau-



bourg St-Laurent, par exemple, offrira quelques centaines d'unités de logements en location, un type de projet plutôt rare ces dernières années à Montréal.

«La baisse des taux hypothécaires, l'augmentation des

prix des logements neufs, le resserrement des taux d'inoccupation des appartements dans plusieurs régions et un niveau élevé de l'emploi à temps plein sont autant de facteurs compatibles avec la vigueur actuelle de l'activité dans le secteur de l'habitation», selon Statistique Canada.

Le taux d'inoccupation dans le logement locatif a chuté à 1,5% dans la région, signalant une grande rareté par rapport au taux de 4% dans

un marché en équilibre. Ève Paré, économiste de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ), s'attend à un taux d'inoccupation de seulement 1% à Montréal cette année et de 1,5% à Québec.

Par contre, cette rareté du locatif combinée aux taux hypothécaires réduits alimentent le bassin des acheteurs dans la revente, qui offre beaucoup moins d'aubaines. On compte sur ce marché beaucoup moins que dix vendeurs par acheteur dans

tous les quartiers, sauf dans l'est de Montréal, encore au dessus du point d'équilibre. Il ne



faudra pas s'étonner de hausses de prix de 5%, 6% ou plus.

La rareté de plusieurs produits s'accroît dans l'habitation, qui réunit toutes les conditions pour connaître une année fiévreuse. La revente tourne si rondement depuis 1996 que les agents immobiliers manquent de plus en plus d'inscriptions de maisons à vendre. Il y a trop d'acheteurs pour le nombre de vendeurs dans la plupart des quartiers. Pour sa part, la construction va bien depuis 1997, mais, malgré tout, les logements locatifs se font rares de façon chronique. Les coûts de construction sont sous pression, les prix des maisons et les loyers augmen-



tent. En raison de la rareté de la main-d'oeuvre, les coûts de la construction ont déjà augmenté de 5% l'an dernier.

Cela a un impact sur les constructeurs qui doivent se concentrer sur le logement locatif de haut de gamme, permettant des loyers plus élevés.

Tiré d'un dossier de *cyberpresse* (*Splendeurs et misères du renouveau montréalais*)

Des projets pour Montréal

Siège de la Caisse de dépôt et de placement	Immeuble de 13 étages	Quartier international
Palais des congrès	Agrandissement	Quartier international
Cité du multimédia	Phases V, VI et VII	
Cité du commerce électronique	Deux tours à bureaux - phase I	
Grande Bibliothèque	Bibliothèque	Rue Berri
Îlot Balmoral	Tour à bureau et salle de concerts pour l'OSM	
Résidences de la Société St-Jean-Baptiste	Résidences pour étudiants	
Faubourg St-Laurent	Immeuble à logements locatifs	
Entrepôt frigorifique	Condos, penthouse, hôtel	À l'est du Faubourg Québec
Faubourg Québec	80 maisons de ville	
Club Med World	Centre de divertissement	Rue Ste-Catherine
Forum	Centre de divertissement	Rue Ste-Catherine
Ailes de la Mode	Rue Ste-Catherine	
Tours Lépine	Deux tours d'habitation d'environ 20 étages	Boulevard de Maisonneuve
Nouvel Europa	Projet résidentiel	Cité du multimédia
YMCA Centre-ville	Rénovations majeures	
Hôtel St-Pierre/StJacques	Conversion d'un immeuble du XIXe siècle en hôtel	Vieux-Montréal
St-Sulpice	Condotel	Vieux-Montréal
Hôtel Saint-Paul	Conversion d'un immeuble du XIXe siècle en hôtel	Vieux-Montréal
Quai de la Commune	Phase III d'un projet résidentiel	Cité du multimédia
Lofts Victoria	Projet résidentiel	Vieux-Montréal
Immeuble Art déco	Projet résidentiel	Vieux-Montréal
Ancienne brasserie d'Youville	Projet résidentiel	Vieux-Montréal
Nouveaux hôpitaux de Montréal	Centre hospitalier de l'Université McGill	
	Centre hospitalier de l'Université de Montréal	

Tiré d'un dossier de *cyberpresse* (*Splendeurs et misères du nouveau montréalais*) www.cyberpresse.ca

Merci au Conseil d'Administration

Bonjour à tous, chers membres.

Tout d'abord, j'aimerais souhaiter la bienvenue à tous les nouveaux membres. En effet, suite à un envoi postal qui fut adressé à plus de 200 techniciens qui travaillent dans le domaine de l'évaluation, certains d'entre-eux nous ont envoyé leur adhésion. Durant les mois d'avril et de mai, tous les membres du C.A. ont fait des appels afin d'obtenir la liste des techniciens qui sont sur le marché du travail principalement dans la région de Montréal. Ce fut un travail de longue haleine et de diplomatie qui nous a permis de recueillir ces 200 noms. Grâce à cette liste, nous avons pu faire une campagne de promotion auprès de tous les techniciens afin de leur faire connaître notre association et ses avantages. Évidemment, nous n'avons pas pu tous les retracer et les régions plus éloignées n'ont malheureusement pas été faites

faute de temps. Si vous connaissez des techniciens qui n'ont pas reçu notre lettre et que vous aimeriez qu'ils en reçoivent une, vous n'avez qu'à me contacter et je me chargerai personnellement de leur envoyer. J'aimerais sincèrement remercier toute mon équipe pour l'effort continu de leur bénévolat au sein de l'Association. Ce sont des gens qui travaillent forts et qui font le maximum avec le peu de temps qu'ils ont de disponible. Si certains d'entre-vous veulent nous aider à retracer d'autres techniciens, n'hésitez pas à nous téléphoner, l'union fait la force.

Annie Bertrand, Présidente

ASSOCIATION DES TECHNICIENS
EN

ÉVALUATION FONCIÈRE DU QUÉBEC

C. P. 869

MONTRÉAL QUÉBEC

H2L 4L6