

L'INFORMATEFQ

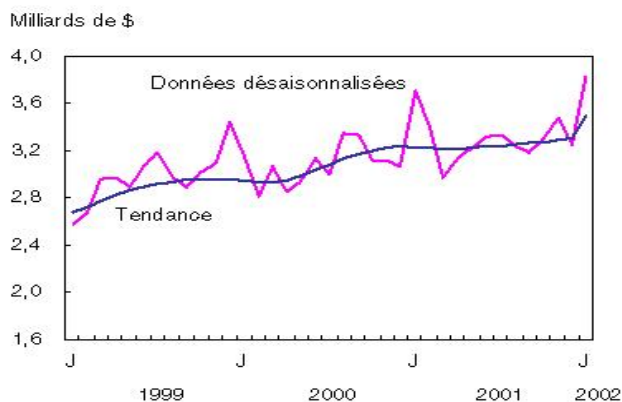
19^e ANNÉE, VOLUME III, 2002

JUIN 2002

L'économie est en hausse !

Le nombre de mises en chantier au Québec a augmenté de 53% en mars dernier comparativement à la même période l'an dernier. La Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL) indique, que le nombre de mises en chantier au Québec a atteint 2292 en mars ; alors qu'il avait été de 1604 en février.

La valeur totale des permis a bondi



Cette vigoureuse demande ne tient pas seulement à quelques grands ensembles immobiliers : elle est plutôt diversifiée, signale la SCHL. Ainsi, lors du premier trimestre, toutes les régions urbaines recensées ont bénéficié d'une hausse, ce qui ne s'était pas vu depuis 15 ans. Durant ces trois mois, la progression est survenue tant pour les maisons individuelles que dans le segment des logements collectifs, avec des augmentations de 60 et 54% respectivement. Outre les gains observés à Montréal (60%) et Québec (36%), la construction a été forte à Gatineau, où les mises en chantier ont doublé cette année comparé aux trois premiers mois de 2001. En fait, et comme le confirment également les données rendues publiques par Statistique Canada, les activités dans la construction résidentielle, de logements et de maisons ont atteint au premier trimestre 2002 un sommet, surpassant même le niveau auquel elles étaient parvenues au cours du boom de la fin des années 1980. Tout cela n'est pas

sans entraîner certains problèmes. Ainsi, le délai de livraison en ce qui regarde les maisons, qui est d'ordinaire d'environ trois mois, a grimpé à cinq à six mois à l'heure actuelle.

Le secteur de la construction non résidentielle au Canada a atteint, au premier trimestre, un niveau jamais observé auparavant. Selon Statistique Canada, l'investissement en construction industrielle, commerciale et institutionnelle s'est élevé à 7,2 milliards de dollars, de janvier à mars. Il s'agit d'une augmentation de 0,7% par rapport au trimestre précédent et de 3,4% par rapport au premier trimestre de 2001. La majorité des investissements ont été effectués pour mener à bien des projets commerciaux. Les entreprises y ont dépensé 3,8 milliards de dollars au premier trimestre. La part des gouvernements a aussi été significative. Statistique Canada indique qu'ils ont dépensé un montant inégalé de 2,1 milliards de dollars pour des projets institutionnels, soit une hausse de 8,7%. Par ailleurs, l'investissement dans les projets

Dans ce numéro...

- L'économie est en hausse !.....1
- ... Montréal entre-t-il dans une bulle immobilière ?...Payez-vous trop cher.....2 et 3
- Ancedotes du domaine de l'évaluation.....4
- Présentation de Louise Allie et Alain Chénier....
.....encart

industriels a augmenté de 1% pour se fixer à 1,5 milliards. A l'échelle provinciale, l'investissement en Ontario a représenté 39% du total trimestriel, alors que l'investissement au Québec en a représenté 23% et celui du Nouveau-Brunswick, 1,7%. Le Québec est la province où la progression de l'investissement a été la plus forte.

Cyberpresse, 09 avril 2002, 30 avril 2002 et 01 juin 2002

Montréal entre-t-il dans une bulle immobilière ?

Les acheteurs potentiels font la file aux portes des propriétés à vendre. Bien des maisons trouvent preneurs en quelques jours à peine. Dans certains quartiers, le marché est si serré que les transactions se concluent à un prix supérieur à celui demandé. Dans la grande région de Montréal, le nombre de transactions sur le marché immobilier de la revente bat des records année après année (encore 36% de hausse au 1er trimestre de 2002). Le nombre de maisons à vendre n'a jamais été aussi bas depuis au moins une décennie. Bien entendu, les prix sont en ascension. Au premier trimestre, ils ont grimpé de 6,5%. A Montréal, l'augmentation de décembre à janvier a été de 0,3%, alors que pour la ville de Québec la croissance était au-dessus de la moyenne, à 0,8%. En mars cette progression était de 0,9% pour Montréal. Dans la région de Montréal, selon Royal LePage, le prix moyen d'un bungalow individuel atteint aujourd'hui 150 167 \$, soit une augmentation de 6%, et un appartement en copropriété vaut 127 800 \$, ce qui représente une hausse de 6,2%.

Montréal entre-t-il dans une bulle immobilière ? En général, il n'y a pas de bulle. Mais dans certains coins (Plateau Mont-Royal, Ahuntsic, Rosemont et Beaconsfield) le marché est très frénétique. Cependant, le marché haussier que nous connaissons, plus particulièrement depuis 2001, ne se compare pas avec la bulle spéculative de la fin des années 80 qui était soufflée par l'arrivée en force des baby-boomers sur le marché immobilier. Entre 1985 à 1989, le prix moyen des transactions sur le marché de la revente dans la région de Montréal avait augmenté annuellement de 11% en moyenne. Le prix moyen a atteint un sommet de 114 000 \$

en 1991. Il a ensuite fallu attendre 1998 pour que les maisons dépassent cette valeur. «En ce moment, il n'y a pas de montée des prix en spirale, comme à la fin des années 80. Les propriétaires vendaient et rachetaient une maison à chaque année, créant une illusion monétaire», rappelle Thérèse Lafèche, économiste chez Valeurs mobilières Banque Laurentienne.

Quels sont les facteurs qui stimulent le marché immobilier présentement ? Et surtout, vont-ils continuer encore longtemps de nourrir la hausse des prix ?

-Des taux d'intérêt anémiques !

Évidemment, les taux d'intérêt qui sont tombés à leur plus bas niveau des 40 dernières années, expliquent une bonne partie de l'activité sur le marché immobilier. La différence de coûts entre la location et l'accès à la propriété en est considérablement réduite. En ce moment, le taux directeur de la Banque du Canada est de 2%. C'est donc dire qu'il pourrait doubler à 4% au cours de la prochaine année. Même à ce niveau, les taux resteront relativement bas.

-La vigueur de l'emploi et la pénurie de logements !

Autres moteurs incontestés de la croissance de l'immobilier résidentiel : l'emploi, les salaires et la confiance des consommateurs. Les statistiques, dévoilées récemment démontrent que l'économie canadienne n'a jamais vraiment perdu son souffle et que le consommateur est demeuré actif malgré la récession. La baisse constante du taux de chômage au cours des dernières années a favorisé la création de nouveaux ménages, à la recherche de logement.



Montréal entre-t-il dans une bulle immobilière ? (suite)

Les jeunes qui avaient eu des difficultés à dénicher du travail après la récession du début des années 90, ont eu plus de succès ces dernières années. De plus en plus les jeunes acheteurs choisissent de s'établir en banlieue.

L'arrivée dans le marché immobilier des enfants des baby-boomers est l'un des éléments qui expliquent la pénurie de logements locatifs. Dans la région de Montréal cette pénurie est accentuée par d'autres éléments, comme l'immigration et le déplacement des gens des régions vers les villes. En ce moment, le taux d'inoccupation se situe à 0,6% à Montréal, un revirement de situation très rapide puisque au

milieu des années 90, le taux d'inoccupation était à un sommet.

Même si la demande de logements est forte, l'offre ne s'ajustera pas de sitôt. La construction d'immeubles locatifs reste faible, car elle est peu rentable. Le coût de construction moyen d'une porte dans un immeuble à logements est d'environ 70 000 \$. Mais dans le marché de la revente, le prix n'est que de 50 000 \$. Bref, le prix des loyers devrait continuer de s'apprécier. Comme il y a une interrelation entre le marché des logements et celui de l'achat de propriétés, la hausse des prix des loyers continuera de mettre de la pression sur le prix des maisons.

Cyberpresse 07 avril 2002

Payez-vous trop cher ?

«Il est très difficile de déterminer à partir de quel prix on commence à payer trop cher», avoue Paul Cardinal, analyste de marché à la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL).

On ne peut pas se baser sur les prix lors du dernier sommet. On ne peut pas nécessairement se fier à l'évaluation municipale, car les rôles sont établis pour calculer la taxe foncière. Enfin, on peut difficilement comparer Montréal et d'autres villes.

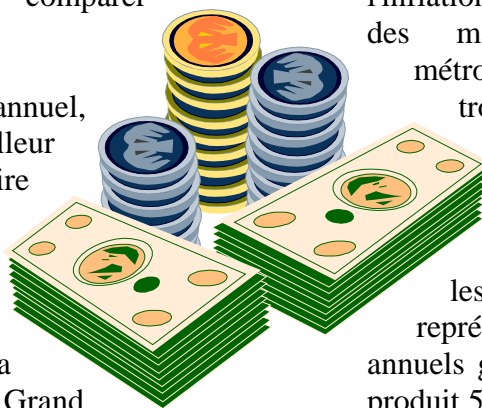
En proportion du salaire annuel, l'immobilier est meilleur marché à Montréal. Le salaire moyen du ménage qui achète une maison dans le Grand Montréal s'élève à 58 000 \$, selon un sondage effectué par la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM). C'est donc dire que le prix moyen de la maison (131 000 \$) représente 2,3 fois le salaire brut du couple. «À Toronto ce ratio est supérieur (plus près de trois fois le

salaire) même si les salaires sont plus élevés», dit François Desrosiers, professeur à l'Université Laval.

En fait, pour évaluer si les prix de l'immobilier deviennent trop chers, il faut plutôt comparer la croissance des prix des maisons avec le taux d'inflation, estime M. Cardinal. En 1987, une année endiablée, la croissance des prix dans l'immobilier avait été quatre fois plus élevée que l'inflation. Au premier trimestre de 2001, les prix des maisons dans la grande région métropolitaine ont grimpé de 6,5%... environ trois fois plus que le taux d'inflation.

Un autre ratio peut aider à déterminer si les prix sont raisonnables pour les immeubles à revenus. Présentement, les plex se vendent à un prix qui représente environ cinq fois les revenus annuels générés par les loyers. Si un immeuble produit 50 000 \$ de revenus annuels, son prix est donc d'environ 250 000 \$. «À la fin des années 80, ce ratio avait augmenté jusqu'à sept ou huit», rappelle M. Desrosiers.

Cyberpresse, 07-04-2002



ANECDOTES RELIÉES AU MONDE DE L'ÉVALUATION

Valise volée

Lors d'une journée où il y avait une tempête de neige, je me rends à l'université (UQAM) après une journée d'inspection résidentielle. Alors que j'étais dans mon cours, des cambrioleurs ont forcé la serrure de ma porte de voiture et ont pris ma valise qui était sur la banquette arrière. Je ne m'en suis pas rendu compte immédiatement car ils n'avaient rien brisé. Le lendemain matin, je me rends au bureau compléter les dossiers visités la journée d'avant, mais rendu au bureau, je me rends compte que je n'ai pas de valise. J'appelle donc à la maison pensant l'avoir sortie la veille, mais on me répond qu'elle n'y est pas. Sans rien dire à personne, je retourne sur la rue où j'avais travaillé la veille pensant l'avoir oubliée bêtement à côté de la voiture la journée précédente. En arrivant sur place, je ne vois pas de valise, mais puisqu'il y avait eu tempête la veille, j'ai sorti ma pelle et j'ai commencé à fouiller les bancs de neige. Les contribuables me voyant faire, vinrent m'aider jusqu'à ce qu'un monsieur passe à côté de ma voiture et se rend compte que ma serrure de porte du côté passager avait été forcée. J'avais alors le cœur qui débattait puisque cela ne faisait que deux semaines que je travaillais pour la C.U.M. comme technicien auxiliaire. Suite à cela, je me suis rendu au bureau pour annoncer la mauvaise nouvelle à mon patron. Une fois arrivé au bureau, celui-ci était au téléphone et il m'a fait signe de m'asseoir. Dès qu'il a raccroché, il m'a demandé si je n'avais pas perdu ma valise. C'est alors qu'il m'annonce que cette dernière généré une alerte à la bombe dans un quartier de Verdun et que les policiers du SPCUM de ce secteur l'avaient en leur possession. Celle-ci était intacte, seul mon crayon pousse-mine avait été volé. Lorsque les voleurs ont vu qu'il n'y avait que des dossiers municipaux, ils ont pris mon crayon et ils ont abandonné ma valise dans le rez-de-chaussée d'un bâtiment à multiples logements. QUELLE HISTOIRE !!!

Stéphane Fréjeau

Interpellé par la police pour une photo.

En 1979, dans le cadre des rôles nouveaux génération, il fallait prendre des photos de tous les immeubles des municipalités sous notre juridiction. À Brownsburg, avec un compagnon de travail, nous procédions à cette tâche en effectuant un travail à la chaîne. Le soir même, la S.Q. se présente chez moi pour interrogatoire. Une personne avait relevé mon numéro de plaque et averti la police que je venais de photographier la caisse populaire de la place. Où était le crime ? Le gérant de la caisse en question avait été kidnappé 3 semaines auparavant dans le cadre d'une demande de rançon. En apprenant ma profession tout est rentré dans l'ordre.

**Vous avez des anecdotes à partager avec nous, n'hésitez pas à nous les faire parvenir dans un court texte à l'adresse suivante : journal@atefq.ca.
Au plaisir de vous lire.**



**ASSOCIATION DES TECHNICIENS
EN
ÉVALUATION FONCIÈRE DU
QUÉBEC**

**C. P. 869
MONTRÉAL
QUÉBEC
H2L 4L6**

www.atefq.ca

Profil de Louise Allie (congrès)

Bonjour ou bonsoir, tout dépend de l'heure à laquelle vous allez lire cet écrit. J'ai été désigné comme prochaine victime par mes confrères pour mieux me faire connaître de vous. Mon nom est Louise Allie, j'ai 45 ans. Mariée et mère de deux jolies filles. Et oui je date de l'âge de pierre, mais comme onyx on ne fait pas mieux. Je demeure à Beloeil sur la rive sud de Montréal (ceci pour mes lointains confrères).

Je suis diplômé en technique de géodésie du cégep Ahuntsic de Montréal, cuvée 1978. Il faut vous dire que les métiers non-traditionnels m'ont toujours attiré. Croyez-moi, dans ces années là, ce métier était non-traditionnel, Durant ma première de cégep, les gars de troisième année me disaient de retourner dans ma cuisine. Mal leur en pris, c'était trop de défi d'y rester jusqu'à la fin. Puis à ma sortie du cégep, j'ai essayé de me trouver un poste en arpentage, malheureusement à la Baie James il n'y avait aucun bâtiment pour les femmes. Plusieurs bureaux d'arpentage me disaient « Ben voyons ma petite dame ! Pensez-y ! L'hiver dans 3 pieds de neige, toute une journée dehors avec des gars ». Faux jetons ! Ils ont perdu un trésor. Heureusement pour la société, dans mon programme d'étude il y avait un cours sur l'évaluation municipale. Alors j'ai dévié de l'arpentage à l'évaluation. Mon premier employeur fut Michel Lagacé inc. J'y ai commencé comme dessinatrice de matrice graphique. Par la suite, je me suis occupée de la section contrat notarié, j'y ai fait des inspections de bâtiment dans la région de Lasarre et Campbell's Bay, non sans devoir me battre pour prouver à mon patron qu'une femme pouvait faire des inspections sans danger pour sa vie. Après avoir découvert que je faisais moins peur aux gens qu'un grand gaillard de 6 pieds ma carrière prit un nouvel essor. Je me suis occupé des cas d'inspection problématique, des

recherches au bureau d'enregistrement etc. Je dois vous dire que c'était le bon temps. Je voyageais en auto ou en avion. J'ai été chercher le maximum de formation en travaillant pour différents bureaux. J'ai fait des évaluation hypothécaires, commerciales, industrielles des évaluations pour les classes 31, des expropriations et de l'évaluation municipale. J'avoue par contre avoir plus d'expérience dans cette dernière. Je suis intervenue dans toutes les étapes d'un rôle d'évaluation. J'adore ce métier même si actuellement, dû à l'augmentation des tâches, dans le processus d'évaluation cela nous



force à fractionner le travail. L'évaluation me fait côtoyer plusieurs milieux comme l'architecture, la décoration, la politique, l'économie, la recherche .. J'ai fait du bénévolat sur le comité de protection du voisinage de Beloeil à l'époque et actuellement je siège comme présidente sur le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de cette ville. Mes emplois antérieurs m'ont fait visiter plusieurs coins de la province. Je suis membre de l'ATEFQ depuis peu et j'ai décidé de donner un petit coup de mains aux membres de l'administration en m'occupant entre autre du « volet congrès ». D'ailleurs si vous avez des idées pour celui-ci je suis toute ouïe d'ailleurs. Au plaisir d'avoir de vos nouvelles.

Profil de Alain Chénier, éditeur.

Bonjour, mon nom est Alain Chénier et je réside à Mascouche, une ville de la banlieue Nord de Montréal. Je suis diplômé d'un Baccalauréat en Administration des Affaires de l'école des Hautes Études Commerciales obtenu en 1978. Depuis ce temps, je suis à l'emploi de la firme «Les estimateurs professionnels Leroux, Beaudry, Picard et ass. Inc», une firme privée œuvrant dans le domaine municipal. J'ai par la suite suivi quelques cours en évaluation à l'Université du Québec à Montréal. J'ai obtenu le titre de Canadian Residential Appraiser de l'Institut Canadien des Évaluateurs en 1994.



Comme expérience de travail, j'ai passé par de nombreuses fonctions : inspecteur résidentiel, assistant chef inspecteur, confection des matrices graphiques, agent de liaison avec le M.A.M. pour les rôles de nouvelles générations et finalement depuis vingt ans, analyste de marché. Mon travail consiste à analyser les transactions d'une municipalité pour en tirer les divers facteurs et taux nécessaires pour les calculs informatisés utilisés dans le cadre de la confection d'un rôle d'évaluation.

Je suis membre de l'Association des techniciens en évaluation depuis 1989 et je siège au Conseil d'administration depuis bientôt 6 ans.

Au plaisir d'entendre parler de vous, car cette section profil est ouverte à tous les membres de l'Association. Il suffit de faire parvenir un court texte à : « journal@atefq.ca. ».

Votre conseil d'administration

Présidente Bertrand, Annie

Congrès Allie, Louise

Trésorière Brunel, Julie

Journal Chénier, Alain

Admission Chevalier, Sylvain

Secrétaire Fréjeau, Stéphane

Emploi Gaudet, Joël

Internet Labelle, Jean-François

Les perles de l'assurance

- *Je vous fais remarquer que ce croisement est très dangereux vu qu'il y a deux routes qui se coupent juste à cette place.*

- *Ça fait 16 jours que je suis au lit avec le docteur Dupont, et je voudrais en changer parce qu'il n'a encore rien fait.*

- *Circonstances de l'accident: est passé à travers une porte vitrée lors de l'opération «portes ouvertes» de l'entreprise.*

Conception, texte non signé et mise en page : Alain Chénier