

Dans ce numéro :

Programme du
congrès 2010 **2**

Terres agrico-
les: encore **3**
plus cher

Transactions
début 2011 **3**

Notre lauréat
de la bourse **4**
de mérite 2011

Immeubles
d'apparte-
ments multi- **5**
ples: un mar-
ché survolté

Quand le drain
fait des sien- **6**
nes

Deux experts
recommandent **7**
l'abolition de la
taxe scolaire

Enquête sur le
salaire des di- **8**
plômés en
Technologie
de l'évaluation
en bâtiment



Association des techniciens en évaluation foncière du Québec
Au service des techniciens en évaluation depuis 1983

WWW.ATEFQ.CA

28^e CONGRÈS ANNUEL
Hôtel Gouverneur | Place Dupuis | Montréal
28 - 29 octobre 2011

RÉUSSIR EN IMMOBILIER,
C'EST ANTICIPER LES « COUP\$ » !



HORAIRE DU CONGRÈS

PROGRAMME DU VENDREDI 28 OCTOBRE

18h00	Inscription des participants
19h00 à 21h00	Cocktail dînatoire de bienvenue et animation

PROGRAMME DU SAMEDI 29 OCTOBRE

7h00 à 8h00	Petit-déjeuner et inscription des participants
8h30	Ouverture du congrès
8h45 à 10h15	Savoir composer avec les événements perturbateurs (1h30)

M. Guy Mineault, économiste

Les dépenses sans précédent, les dettes, la spéculation, les mauvaises décisions en regard des politiques économiques tant aux États-Unis qu'en Europe ont des effets qui se répercutent non seulement sur leurs économies et leurs bourses, mais aussi sur la nôtre au Canada. Quels seront les impacts particuliers sur les taux d'intérêt, l'immobilier, l'endettement des consommateurs, les placements, etc. Quelles solutions seraient les plus pertinentes?

10h15	Pause-café
10h45 à 11h45	L'inspection pré-achat (1h00)

M. Daniel Saindon,
Vice-président de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec

Les gens confondent souvent le travail du technicien en évaluation avec celui de l'inspecteur en bâtiment et vice-versa. Quel est le rôle de l'inspecteur en bâtiment ? En quoi consiste une inspection pré-achat ? Comment travaillent-ils ? Quels sont les problèmes récurrents qu'ils rencontrent ? Ont-ils des trucs qui pourraient nous servir ?

11h45 à 13h00	Dîner
13h00 à 13h30	Assemblée générale
13h30 à 15h00	Simulation d'une audition devant le Tribunal administratif du Québec (1h30)

Me Paul Wayland, avocat, Dufresne Hébert Comeau
Me Audrey Julie Dallaire, avocate, Dufresne Hébert Comeau
M. Jean-Pierre Cadrin, É.A., Jean-Pierre Cadrin et Associés Inc.
M. Jean-Marc Couture, É.A.
Deux Juges du TAQ

Les participants pourront vivre une simulation d'un procès au TAQ, impliquant des avocats, des experts et...des Juges administratifs! Le rôle de chacun de ces acteurs au sein du processus judiciaire y sera ainsi décrit dans un cadre précis et très pratico-pratique.

15h00	Mot de fermeture
-------	------------------

Crédits reconnus pour les membres de l'AQICE : 1 crédit / heure

Heures de formation reconnues pour l'OEAQ : 4.0 heures (à confirmer)

Terres agricoles: encore plus cher

La valeur des terres en culture a augmenté de 3,8% au Québec en 2010, poursuivant une tendance bien établie depuis 20 ans. Les terres en culture valent maintenant 4,3 fois plus cher en moyenne qu'en 1990. Selon l'étude annuelle dévoilée lundi par la Financière agricole et le Groupe AGÉCO, les terres en culture se sont transigées à 7702 \$ l'hectare au Québec en 2010, variant de 957 \$ l'hectare en Abitibi-Témiscamingue à 12 417 \$ dans l'est de la Montérégie.

Depuis 20 ans, la valeur des transactions pour les terres en culture augmente à un rythme annualisé de 7%. Pour l'ensemble des terres agricoles - qui inclut en plus des terres en cultures les pâturages, les vergers, les érablières et les boisés - la hausse annuelle est de 7,2%, en vertu d'un bond de 11,1% en 2010.

Les hausses enregistrées en 2010 ne sont pas une surprise pour Roger Gauthier, du fonds d'investissement en terres agricoles Agriterra. «La valeur est appelée à monter, dit M. Gauthier, qui dirige le fonds avec son gendre Guillaume Poulin. Si on se fie aux rapports mondiaux, il faudra de plus en plus de nourriture pour une population grandissante, donc les terres seront de plus en plus demandées.»



Agriterra a démarré ses activités en septembre 2010. Elle achète des terres, les loue à des agriculteurs et redistribue les revenus de location aux porteurs de parts. Les investisseurs toucheront aussi un profit lors de la vente des terres.

Cyberpresse 08-2011

Transactions début 2011

Boisbriand	Prix demandé: 334 500\$ Prix de vente: 325 000\$ (34 jours) 97%
Lachenaie	Prix demandé: 179 900\$ Prix de vente: 175 000\$ (43 jours) 97%
Pierrefonds	Prix demandé: 169 000\$ Prix de vente: 160 000\$ (10 jours) 95%
Salaberry-de-Valleyfield	Prix demandé: 219 000\$ Prix de vente: 205 000\$ (22 jours) 94%
Val-Morin	Prix demandé: 575 000\$ Prix de vente: 535 000\$ (52 jours) 93%
La Prairie	Prix demandé: 199 000\$ Prix de vente: 190 000\$ (26 jours) 95%
Saint-Jérôme	Prix demandé: 249 000\$ Révisé à 239 000\$ Prix de vente: 230 000\$ (57 jours) 92%
	cyberpresse

Notre lauréat de la bourse de mérite 2011



De gauche à droite : Georges Semines, Président, AQICE, **Mathieu Tessier, récipiendaire de la bourse de mérite de l'ATEFQ et AQICE** et Éric Matte, Président, ATEFQ



De gauche à droite : Manon Soucy, coordonatrice, programme Techniques de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment du collège Montmorency, **Mathieu Tessier, lauréat 2011 de la bourse de mérite technique « Technique de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment – Évaluation »** et Pierre Goudreau, administrateur, OEAQ, région de Montréal.

Une nouveauté : la bourse de mérite technique, spécialisation estimation

Pour la première fois cette année, une deuxième bourse, offerte en collaboration avec le Fonds immobilier de solidarité FTQ, a été décernée par le programme d'estimation et évaluation en bâtiment du collège Montmorency. Destinée à récompenser un(e) élève finissant de la spécialisation estimation, qui s'est distingué de par ses résultats académiques et son implication dans la vie étudiante, elle a été décernée à M. David Bécotte, finissant au collège. Félicitations et bonne chance !

Mathieu Tessier

La bourse de mérite, au montant de 1000\$, est offerte par l'Association du Québec de l'Institut canadien des évaluateurs et l'Association des techniciens en évaluation foncière du Québec. Elle vise à reconnaître le talent, la réussite académique, l'implication sociale et les accomplissements du nouveau diplômé en Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment.

Différents éléments sont considérés pour l'évaluation des candidats, notamment l'implication sociale et la reconnaissance du candidat dans son milieu scolaire, les résultats académiques, le cheminement personnel et les défis surmontés pour atteindre cette reconnaissance et le rayonnement de sa réussite. Dans le cas où un concurrent est aussi membre du c.a. de l'atefq, la décision finale est dévolue à l'Aqicé pour plus d'impartialité.

C'est donc pour une 7^e année consécutive que l'Association a remis, à l'occasion de la 22^e édition de la remise des bourses de mérite et d'excellence du Collège Montmorency, la bourse de mérite, en collaboration avec l'Association Du Québec De L'Institut Canadien des Évaluateurs (AQICE). Le récipiendaire 2011 est Mathieu Tessier, finissant au Collège Montmorency. M. Tessier s'est également vu décerner la bourse de mérite technique du programme Technique de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment – évaluation, offerte en collaboration avec l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Toutes nos félicitations !



De gauche à droite : Gilles Lecours, chargé de projets au Fonds immobilier de solidarité FTQ, **David Bécotte, lauréat 2011 de la bourse d'excellence « Technique de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment – Estimation »** et Pierre Chabot, enseignant au collège Montmorency.

Immeubles d'appartements multiples: un marché survolté

Dans la région métropolitaine de Québec, les acheteurs se disputent les plex, ou immeubles d'habitation de deux à cinq logements. Le marché est survolté, même s'il est de pratique courante, à présent, de ne pouvoir visiter qu'après avoir présenté une promesse d'achat conditionnelle «vainqueur». Ce qui est un processus d'élimination des preneurs à petit prix et de ceux qui font du lèche-vitrines.

Le prix médian (270 000 \$) est de 24 % supérieur à l'an passé. Le prix médian, rappelle-t-on, par opposition au prix moyen, ne tient compte d'aucune transaction extrême, soit à très faible ou à très haut prix. Et comme si ce n'était pas assez, le temps qu'il faut en moyenne pour vendre un plex est, d'après la Fédération des chambres immobilières du Québec cette fois, d'à peine 53 jours, par opposition à 64 pour une maison unifamiliale et 89 pour un logement en copropriété.

Lors de la tenue, dernièrement, de sa 17e conférence annuelle sur les perspectives du marché de l'habitation à Québec, la Société canadienne

d'hypothèques et de logement (SCHL) avait remarqué déjà que, durant les neuf premiers mois de 2010, le prix des plex était monté de 21 % par rapport à 8 %, 11 %, 10 %, 9 % et 8 %, de 2005 à 2009. L'écart est spectaculaire.

L'appréciation de 2010 sur 2009 a donc été de 10,8 %, de 2009 sur 2008, de 7 %. Mais de 18,7 %, de 2008 à 2010. La SCHL s'attendait toutefois à ce que le prix moyen, au 31 décembre 2010, atteigne 236 000 \$ tandis qu'elle prévoit une montée de 8 %, à 255 000 \$, en 2011.

Du coup, l'organisme fédéral constate que les logements en copropriété (*condos*) prennent le quart (24 %) de l'ensemble des transactions sur le marché de la revente, comparativement à 16 % en 2002. Cependant qu'en périphérie, il constitue «un produit plus abordable».

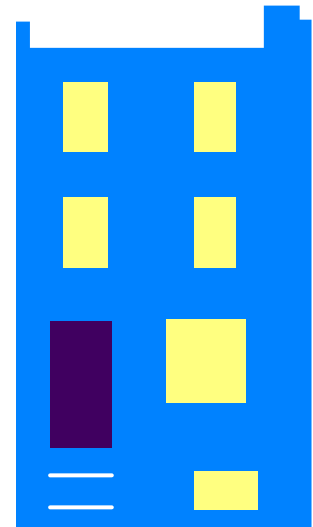
En effet, le prix moyen, pour les neuf premiers mois de l'an passé, était de 154 000 \$ et 158 000 \$ à Val-Bélair et Charlesbourg respectivement contre 190 000 \$ du côté est de Lévis, de 216 000 \$ à Sainte-Foy et Sillery et

de 248 000 \$ en haute ville.

La SCHL est d'avis que les logements en copropriété gagnent en popularité chez les personnes vieillissantes, notamment. Mais également auprès des jeunes ménages en raison de leurs prix accessibles aussi bien que des ménages ne comprenant qu'une seule personne.

En 2004, le coefficient du prix médian d'une maison unifamiliale par rapport au revenu médian des ménages après impôt était de 3,0. À présent, il est de 4,2. Ce qui induit que le prix d'une propriété est 4,2 fois plus élevé généralement que le revenu des ménages. Ce qui est encore raisonnable. Alors qu'à Montréal, il est à plus de 6, à Vancouver à près de 12.

Cyberpresse 01-2011



*La SCHL
prévoit
une
montée de
8 %, à
255 000
\$, en
2011.*



Quand le drain fait des siennes



Si de l'eau suinte, au sous-sol, à la jonction de la dalle de béton et du mur de fondation, il y a une forte probabilité de dysfonctionnement du drain de dispersion.

L'examen du drain par caméra, d'accord. Mais si elle n'arrive pas à faire son chemin en raison d'une congestion

posent.

Comme, dans le corps humain, on réprime le gras des artères et on fait des pontages plutôt que d'implanter un nouveau cœur, ici on chasse les débris et on raccommode les parties descellées. Car estimer qu'un drain a une espérance de vie utile de 20 ans relève du mythe. Preuve, plaide M. Guillot, on recense encore des drains de grès ou de béton, vieux de 40 à 50 ans, encore solides et fiables.

L'on peut découvrir des drains dysfonctionnels dans des maisons récemment construites et de grande valeur. Ils ne suffisent donc pas lors de fortes pluies et, au printemps, lors de la fonte des neiges. Sur les chantiers de construction, a-t-il observé, les travailleurs coulent la semelle (*footing*) et les murs de fondation, se déplacent dans la tranchée, font débouler la terre environnante, creusent à la petite pelle un couloir dans celle-ci, y déposent le drain sur un sol «mouilleur» et sans

aucun gravillon. Lors du remblaiement, par la suite, le drain est écrasé, et accuse une perte immédiate de rendement.

Un grand nombre de maisons de luxe construites au cours des 10 dernières années en sont affligées. Un drain de fondation, consciencieusement installé, tient bon de 40 à 45 ans. La vie utile de ceux-là pourrait ne pas durer 10 ans.

un grand nombre de maisons de luxe construites au cours des 10 dernières années en sont affligées. «Un drain de fondation, consciencieusement installé, tient bon de 40 à 45 ans. La vie utile de ceux-là pourrait ne pas durer 10 ans.

Cyberpresse 08-2011

**des drains
dysfonctionnels
dans des
maisons
récemment
construites et
de grande
valeur.**

de boue tenace, ça ne veut pas dire qu'il faille creuser une tranchée tout autour de la maison et tout reprendre. On peut procéder d'abord au vidage, par succion mécanique, du conduit. Puis faire un diagnostic précis à la caméra. Elle montrera où, le cas échéant, il est endommagé. Ou bien à quel endroit un bouchon de boue s'est formé. Ensuite, on fera les réparations qui s'im-



Deux experts recommandent l'abolition de la taxe scolaire

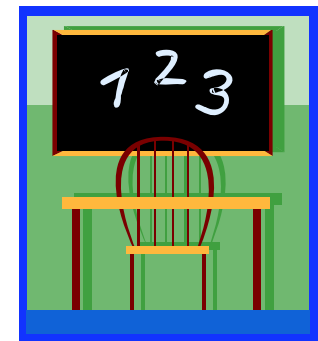
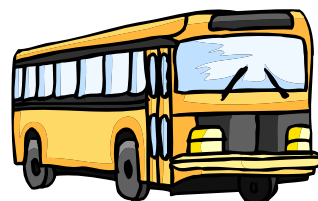
Comprendre la logique de son compte de taxe scolaire est devenu pratiquement mission impossible depuis que le gouvernement du Québec a changé les règles du jeu en décembre 2006 dans le but de limiter à l'avenir les hausses de taxes. L'objectif était certes louable, mais la mécanique retenue crée des effets pour le moins discutables, a découvert La Presse Affaires. Avant, le système s'appuyait sur le principe de la richesse foncière. Le proprio d'une maison valant plus cher qu'une autre sur le territoire de la commission scolaire payait plus cher en taxes. La méthode retenue en 2006 par le gouvernement entraîne des effets pervers visibles cinq ans plus tard. En vertu de ce système, au sein d'une même commission scolaire, le taux de taxation effectif sera plus élevé dans les villes qui connaissent les plus faibles hausses de valeurs foncières et le taux de taxation sera plus faible dans les villes dont les valeurs ont explosé. Bref, les riches paient moins, les pauvres paient plus. Ce n'est pas le seul effet pervers. Les contribuables d'une municipalité connaissant une explosion démographique, comme Saint-Amable, à la Commission scolaire des Patriotes, sont avantagés. Comme les revenus de taxation à percevoir se répartissent sur une assiette fiscale plus grosse, l'effort exigé par chacun des contribuables de la ville diminue d'une année à l'autre, même si la valeur foncière des immeubles est en forte hausse.

À Laval, la proprio d'une spacieuse maison à paliers multiples de la rue Laporte, dans le quartier Duvernay, après avoir absorbé une hausse de taxes scolaires en 2004-2005, a vu son compte gelé depuis 6 ans, à 700\$ par année. La valeur de sa propriété est pourtant passée de 200 000\$ à près de 300 000\$. Pendant ce temps, à Montréal, le propriétaire d'une demeure de la place Lacordaire à Saint-Léonard a connu une augmentation de ses taxes scolaires de 26% pendant la période. En 2010-2011, il paie 1279,55\$ en taxes à sa commission scolaire. Il payait 1016,40\$ en 2003-2004.

Deux universitaires recommandent l'abolition de la taxe scolaire comme moyen de financement de l'éducation en raison de son iniquité et de son inefficacité. «Quand on regarde les résultats de l'enquête, ça met en évidence un certain nombre d'injustices qui me paraissent assez flagrantes et qui remettent en question le financement de l'éducation dans son ensemble», dit, dans un entretien, Jean Bernatchez, politologue spécialisé en éducation. Tant qu'à revoir en profondeur la taxe scolaire, la société devrait aussi remettre en question les commissaires scolaires élus par environ 8% de la population seulement. L'idée d'abolir les taxes scolaires et les commissaires élus est aussi prônée par Robert Gagné, qui considère la taxe scolaire comme injuste et inefficace. «La taxe scolaire est régressive parce qu'elle n'est pas en lien avec le revenu du contribuable. Deux, la taxe est inefficace, car il n'y a aucun lien entre la taxe et les services reçus.

Luc Godbout, professeur de fiscalité à l'Université de Sherbrooke s'interroge sur la façon dont le gouvernement pourrait remplacer la taxe scolaire. Les Québécois paient déjà plus d'impôt sur le revenu que les autres Canadiens. Reste peut-être l'idée d'une cotisation à l'éducation à l'image de la controversée contribution santé de 200\$ que la plupart des adultes québécois devront payer à compter de 2012. M. Godbout calcule qu'une contribution éducation devrait s'élever à 300\$.

Cyberpresse 03-2011



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

C.P. 209,
Succursale Youville
Montréal, Québec
H2P 2V4

Messagerie :
journal@atefq.ca

Retrouvez-nous sur le web
Atefq.ca



Vivre l'excellence

Enquête sur le salaire des diplômés en Technologie de l'évaluation en bâtiment (EEC.1L)

EMPLOYEURS	Inspecteur résidentiel		Inspecteur ICI		Technicien résidentiel		Technicien ICI	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Firmes privées								
Nombre de participants	7	7	5	5	9	9	7	7
Salaire médian	26000\$	36600\$	28900\$	40400\$	28000\$	42300\$	29300\$	48100\$
Salaire le plus bas	22100\$	32700\$	22100\$	38500\$	23100\$	36600\$	23100\$	45500\$
Salaire le plus haut	28600\$	45000\$	31100\$	54300\$	31100\$	60000\$	32800\$	60000\$
MRC								
Nombre de participants	10	10	4	4	10	10	7	7
Salaire médian	33500\$	42000\$	35800\$	43100\$	33500\$	44500\$	40000\$	46900\$
Salaire le plus bas	20200\$	22100\$	28200\$	38300\$	16400\$	35300\$	32800\$	40200\$
Salaire le plus haut	42300\$	46900\$	42300\$	46900\$	42300\$	51000\$	49800\$	62200\$
Villes								
Nombre de participants	4	4	3	3	9	9	8	8
Salaire médian	38700\$	53200\$	46000\$	60100\$	41600\$	54500\$	45600\$	60600\$
Salaire le plus bas	35200\$	46300\$	40600\$	58000\$	35100\$	50600\$	39800\$	51900\$
Salaire le plus haut	42900\$	64100\$	46400\$	70800\$	46200\$	68400\$	55200\$	70800\$
Salaire (Transport Québec)				30400\$	45600\$	30400\$	51000\$	

A. Enquête réalisée par Normand Godbout É.A. du Campus Notre Dame de Foy en mars/avril 2011.

B. 31 employeurs en évaluation immobilière participants.

C. Plusieurs employeurs n'ont pas l'un ou l'autre de ces corps d'emploi.

D. Les salaires horaires ont été transformés en salaires annuels sur la base d'une semaine typique de travail de 37 heures/semaine.