



SEPTEMBRE 2012

Année 29, n° 3



ASSOCIATION DES TECHNICIENS EN ÉVALUATION FONCIÈRE DU QUÉBEC

Au service des techniciens en évaluation depuis 1983

Dans ce numéro :

Rebond aigre-doux aux États-Unis 2

Hôtel Ritz-carlton : louer une chambre ou acheter un condo 2

Chalets: marché favorable pour les acheteurs 3

La mixité, l'avenir de l'immobilier commercial 4 et 5

L'autoroute 30 attire l'œil des promoteurs 6

Réparation d'égoût 7

29^e congrès annuel 8



Évaluateurs agréés

29^e CONGRÈS ANNUEL

HÔTEL GOUVERNEUR CENTRE VILLE / TROIS-RIVIÈRES

ATEFQ.CA

**VENDREDI 26
SAMEDI 27
OCTOBRE 2012**



GROUPE
LPCA



SMTI

SEF+ Windows
Évaluation Municipale

Rebond aigre-doux aux États-Unis



Bonne nouvelle aux États-Unis: le nombre de propriétaires "underwater" (dont l'hypothèque est plus élevée que la valeur de leur maison) a reculé de 400 000 pendant le deuxième trimestre. Ainsi, "seuls" 15,3 millions de proprios

sont aujourd'hui dans cette situation peu enviable, indique l'agence Bloomberg ce matin. C'est 31% du total de tous les propriétaires américains! Leur équité négative totalisait –tenez-vous bien– 1 150 000 000 000\$ US (1,15 billion) à la

fin du deuxième trimestre. Une somme gigantesque, qui est toutefois en baisse de 42 milliards par rapport au trimestre précédent.

Autre bonne nouvelle: les prix recommencent à monter au sud de la frontière. La valeur de revente médiane d'une propriété s'est élevée à 187 300\$ US en juillet, un bond considérable de 9,4% sur un an. C'est le plus fort gain mensuel depuis janvier 2006, rapporte Bloomberg. Les prix demeurent néanmoins 33% en-deçà de leur sommet de juin 2006. Ils sont aujourd'hui au même niveau qu'en avril 2003. Et au Canada? Le prix moyen était de 353 147\$ CAN en juillet (une méthode de calcul différente de la médiane, mais qui donne quand même une bonne idée).

La Presse.ca août 2012

Hôtel Ritz-Carlton : louer une chambre ou acheter un condo

À l'instar d'autres propriétés Ritz-Carlton dans le monde, celle de Montréal, dont les travaux ne sont pas encore terminés, se compose à la fois d'un hôtel et de résidences privées. Au début des années 1900, il n'était pas rare que des gens vivent à l'hôtel. La mode est en très de revenir avec des projets comme ceux de Shangri-La à Vancouver et Toronto. La différence entre aujourd'hui et le début du siècle dernier est que le bâtiment est conçu comme une résidence privée où les habitants peuvent accéder aux services de l'hôtel sans croiser les touristes de passage, qui, de leur côté, n'ont pas accès à la partie résidence privée.

distincte sur la rue Sherbrooke, menant à un hall d'accueil dédié. L'accès aux nouveaux condominiums sera assuré par des ascenseurs dédiés exclusivement aux résidents qui auront un accès privilégié aux divers services et installations de l'hôtel (service de restauration, spa, salle d'exercice, stationnement souterrain). La facture du projet, qui était de 110 et 120 millions \$ à la base, a grimpé à 150 millions.

Les travaux actuellement en cours prévoient l'aménagement de 130 chambres de grand luxe et la rénovation de l'ensemble des espaces publics existants; le réaménagement du jardin extérieur et l'agrandissement du restaurant intégrant un jardin d'hiver vitré offrant la possibilité d'utiliser le jardin du Ritz à longueur d'année; et l'ajout de 120 000 p2 afin d'intégrer 45 résidences de luxe, dont trois unités à deux étages au niveau du penthouse. D'une superficie de 43 000 m2, dont 12 500 m2 d'agrandissement, le projet devrait être complété en 2012.

Cyberpresse juin 2012



Comme dans un hôtel, les résidents pourront avoir accès au service de nettoyage à sec de linge, au concierge et même à la préparation du lit pour la nuit. Les condominiums seront desservis par une entrée

Chalets: marché favorable pour les acheteurs

Le marché des propriétés secondaires a basculé dans le camp des acheteurs. Ceux-ci ont plus de temps pour choisir leur «p'tit coin de paradis» et assortir leurs offres de conditions. Les propriétés fraîchement rénovées, dites «clés en main», trouvent preneur plus rapidement. Cependant, il ne faut pas croire que les aubaines abondent pour autant. Les prix se maintiennent tant bien que mal pour la plupart des produits, à l'exception des propriétés haut de gamme et des copropriétés dans le secteur de Tremblant.

Outre le ralentissement économique, la demande pour les propriétés de villégiature est affectée négativement par le prix élevé de l'essence, les resserrements successifs des règles de financement hypothécaires et par l'inflation des prix des résidences en milieu urbain. Pour bien des ménages, le revenu disponible suffit à peine à couvrir la dette sur la propriété principale. Par contre, le crédit hypothécaire reste bon marché, ce qui continue de soutenir la demande. D'ailleurs, les transactions sont en hausse depuis un an dans la plupart des régions de villégiature au deuxième trimestre de 2012, selon les données colligées par la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Les prix ont avancé d'une façon appréciable à Sainte-Agathe et à Saint-Sauveur dans les 12 der-

niers mois, alors qu'ils sont restés stables à Mont-Tremblant et Sainte-Adèle.

Au cours de la dernière année, le prix médian des maisons varie de 192 000 \$, à Sainte-Agathe, à 270 000\$, à Saint-Sauveur, secteur situé à moins d'une heure de voiture de Montréal. Il faut payer 215 000\$ pour une maison unifamiliale à Sainte-Adèle et 225 000\$ à Mont-Remblant.

Au printemps, environ 900 propriétés au bord de l'eau étaient à vendre dans la région, selon le rapport Re/Max sur les propriétés secondaires. Le prix d'entrée pour un bord de l'eau est de 175 000\$. À ce prix, la propriété trois saisons est éloignée de Montréal et elle est borde un plan d'eau mineur.

À Tremblant, les bords de l'eau sont offerts à 750 000\$, tandis que la propriété avec accès au plan d'eau se détaille à un prix moyen de 475 000\$. Une maison sur deux s'est vendue sous les 130 000\$ à Rawdon, dans les 12 derniers mois, selon les données de Centris.ca. Le prix médian s'élève 200 000\$ à Saint-Donat et à 110 000\$ à Saint-Gabriel-de-Brandon.

Pour les propriétés riveraines, les prix moyens varient de 125 000\$ à 400 000\$, selon que les lacs soient navigables ou pas.

Cyberpresse juillet 2012

Qu'est-ce qu'on peut s'acheter?

100 000\$

- ◆ Condo de ski à Orford, 1 chambre à coucher
- ◆ Chalet 3 saisons dans Lanaudière, bord de rivière ou d'étang, petit terrain, à plus de 90 minutes de Montréal

200 000\$

- ◆ Condo de ski 2 c.c. à Orford
- ◆ Bord de lac non navigable dans Lanaudière
- ◆ Condo de ski de 1 c.c. à Station Tremblant

300 000\$

- ◆ Chalet 3 saisons bord de lac non navigable, en Estrie
- ◆ Maison 4 saisons, en bordure d'un lac navigable dans Lanaudière
- ◆ Condo de ski de 2 c.c. et 2 sdb à Tremblant

400 000\$

- ◆ Propriétés luxueuses dans Lanaudière

750 000\$

- ◆ Propriétés luxueuses en Estrie et dans les Laurentides



La mixité, l'avenir de l'immobilier commercial



Tours à bureau proposant des condos, hôtels offrant des espaces de bureaux, condos accompagnés de commerce. La mixité arrive à Montréal. Baptisé «mixed-use», le phénomène existe aux États-Unis et à Toronto depuis plusieurs années. À Montréal, l'hôtel boutique Le Crystal, rue de la Montagne, une tour de 27 étages, a réservé 188 condos aux acheteurs désirant être chez eux tout en bénéficiant des services d'un hôtel. Rue Sherbrooke, le Ritz-Carleton a emboîté le pas.

Plusieurs tours combinant locaux commerciaux et résidentiels s'apprêtent à s'élever dans le centre-ville de Montréal. Ces constructions mixtes ont amené à modifier durablement le visage de l'arrondissement Ville-Marie. Le chantier de la tour Altoria édifie présentement un immeuble de bureaux et de condos à l'angle de la côte du Beaver Hall et de la rue Viger, près du square Victoria. D'ici la fin de l'année 2013, une tour de 35 étages se dressera dans le Quartier international de Montréal. À la base, on retrouvera un basilaire de 10 étages, sur lequel s'élèvera une tour de 25 étages.



Depuis l'an dernier, on sait que la firme Cadillac Fairview projette la construction de tours mixtes proches du Centre Bell. D'ici 2016, les environs du Centre Bell seront méconnaissables. Quatre projets immobiliers résidentiels d'envergure sont en préparation dans les alentours. Si tout va comme prévu, les immenses terrains de stationnement situés au nord et à l'ouest, le long du boulevard René-Lévesque, ne seront plus qu'un souvenir. Ces projets résidentiels, qui comportent tous un volet commercial au rez-de-chaussée, vont amener une nouvelle population et insuffler un nouveau dynamisme au secteur



en dehors des heures de bureau. En fermant des terrains de stationnement, en densifiant autour des stations de métro pour favoriser les transports en commun et en encourageant l'essor commercial du centre-ville, trois des grandes orientations du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) sont respectées. Développer des projets mixtes demande toutefois de s'assurer que les espaces bureaux et résidentiels soient indépendants les uns des autres, tout en demeurant complémentaires.

Des occupants de bureaux à Montréal seraient sur le point de changer d'adresse, ce qui déclencherait la construction de nouvelles tours au centre-ville, un phénomène que l'on n'a pas vu depuis la construction de la Cité du commerce électronique au début de la décennie 2000. Ainsi, Rio Tinto Alcan quitterait ses locaux de la rue Sherbrooke pour se déplacer au Square Victoria, dans la tour Place de la Cité internationale à construire par Westcliff, selon les bruits qui courent dans l'industrie. Ensuite, le géant du génie-conseil SNC-Lavalin investirait dans son siège social en allant finalement de l'avant avec la construction d'une seconde tour Place Félix-Martin, sur le boulevard René-Lévesque Ouest. D'autres promoteurs, comme Canderel, au Carré Phillips, et Magil-Laurentienne, coin University et Notre-Dame, jonglent eux aussi avec des concepts hybrides combinant les vocations résidentielles et bureaux. La demande de la copropriété au centre-ville est à ce point soutenue que les développeurs y voient l'occasion de faciliter le financement de leur projet de bureaux en le transformant de la sorte. Selon l'administration municipale, 29 projets sont en cours de réalisation dans le quartier Ville-Marie. Sans compter les 36 autres qui ont franchi les étapes d'approbation.

La mixité, l'avenir de l'immobilier commercial (suite)

Cet intérêt des promoteurs s'explique par la perspective d'une offre insuffisante sur le marché. Le taux d'occupation des espaces de bureaux était de 6,4% au quatrième trimestre 2011, contre 8,1% un an auparavant. Plus de 460 000 pieds carrés de bureaux ont été loués depuis le début de l'année. Quand le taux d'occupation s'approche de 6%, c'est le signal qu'il ne reste plus beaucoup d'espaces disponibles. Il y a de moins en moins de grands blocs de bureau contigus de disponibles. Ce sont ces blocs qui motivent et stimulent les nouveaux développements. La demande est aussi entretenue par les conditions de transport dans la région métropolitaine, ainsi que l'augmentation durable du prix de l'essence.

Pour répondre à cette demande, «la mixité est souhaitable», juge M. Deschamps. Les tours mixtes sont composées d'espaces commerciaux au niveau de la rue, et de résidences dans les étages supérieurs. «Les détaillants, par exemple les grandes chaînes d'alimentation, préfèrent cela au lieu de construire un marché d'alimentation sur un terrain avec un stationnement autour», affirme-t-il. «Près de l'École de technologie supérieure, il y a un marché d'alimentation avec des résidences au-dessus. C'est probablement un des marchés d'alimentation les plus rentables à Montréal.»

Montréal compte depuis des années des projets immobiliers hybrides. On pense notamment au Westmount Square dont les trois tours abritent des édifices de bureaux, deux tours résidentielles et une galerie commerciale. L'ensemble, conçu par le célèbre architecte allemand Ludwig Mies van der Rohe, date de 1966. La Place Bonaventure est un projet mixte original, avec ses espaces de bureaux, son hall d'exposition, son hôtel, ses magasins et ses trois millions de pieds carrés.

Immeubles en mutation.

Plusieurs immeubles font l'objet de transformation, mais c'est souvent fait sous l'écran radar les gens ne le voient pas. Un exemple, deux immeubles construits dans les années 50 dans le quartier Mile End pour accueillir des entreprises d'une industrie de la confection aujourd'hui pratiquement disparue. Les deux édifices du 5455 et 5445, de l'avenue De Gaspé ont été rachetés par la fiducie Allied Properties, au printemps 2011 pour le premier, et il y a quelques semaines pour le second. À eux deux, ils offrent autant de surface de bureaux que la Place Ville-Marie - près d'un million de pieds carrés!

Son passé de métropole canadienne a laissé à Montréal un large parc d'immeubles industriels et commerciaux en perte d'usage. Ce sont les transformations en condos qui font les manchettes, mais plusieurs sont discrètement transformés en bureaux. Montréal a été parmi les premières villes nord-américaines à développer une expertise pour la réhabilitation de ses bâtiments désaffectés. La remise en état des Cours Le Royer, dans le Vieux-Montréal, à la fin des années 70, a marqué le début de cette nouvelle préoccupation.

Cependant, tout édifice âgé ne mérite pas d'être conservé, ni ne se prête au maquillage. Il faut que l'usage puisse s'y adapter. C'est pourquoi c'est si difficile pour les églises. Ces bâtiments ont souvent beaucoup de lumière, beaucoup de dégagement en hauteur, et ils sont souvent bien situés. Ça devient évidemment des immeubles de classe B, mais ce qui est important dans une ville, c'est d'être capable d'offrir des espaces à bureaux avec des loyers de tous types, pas seulement des loyers très élevés pour des bureaux d'avocats.

Cyberpresse juin 2012



L'autoroute 30 attire l'oeil des promoteurs



Le nouveau tracé de l'autoroute 30 n'attire pas que des automobilistes dans son sillon. Des entreprises et des commerces

plusieurs entreprises ont été séduites par cette facilitation du transport de marchandises que leur amènera la voie rapide dont le parachèvement est prévu pour 2012. Les nouveaux bâtiments commerciaux poussent un peu partout. Ailleurs, des rénovations sont en cours. Chez Cascades, par exemple, on envisage un agrandissement majeur.

Contourner le trafic

En ce moment, des mil-

route en construction. La ville de Salaberry-de-Valleyfield sera l'hôte d'un tout nouveau parc industriel baptisé 30-530 et situé au carrefour des routes éponymes. À Mercier, la société immobilière Ivanhoé Cambridge attend pour sa part le feu vert pour construire un centre commercial à thématique agricole en bordure de là où la 30 est en voie d'être prolongée. Comme le terrain convoité est zoné agricole, la Commission de protection du territoire agricole du Québec a été appelée à se prononcer. Dans la ville voisine de Château-guay, l'entreprise Westcliff, propriétaire du Carrefour Angrignon à Montréal et du Carrefour du Nord à St-Jérôme, planche aussi sur un projet de centre commercial. Ici encore, c'est la voie rapide qui a attiré le promoteur. Le projet d'une valeur de quelque 100 M\$, inspiré du concept Dix30, sera construit près de l'Hôpital Anna-Laberge, le long de l'autoroute.

Cyberpresse mars 2012



ont commencé à s'installer en bordure de la voie rapide. Et le phénomène s'accroît.

«Nos camions n'ont plus à passer par Montréal et nous sommes maintenant situés assez près de l'autoroute pour utiliser des trains routiers», explique le directeur général de Cascades Transport inc., Jean-Yves Delisle. C'est que le ministère des Transports du Québec interdit aux trains routiers, des camions qui tirent deux remorques à la fois, de rouler sur plus de quelques kilomètres en dehors des autoroutes. Le long du tracé de la 30,

liers de camions doivent traverser le pont Champlain. Ils pourront bientôt contourner la ville. Une chose est sûre, la migration est déjà commencée.

Ainsi, après le désormais célèbre Quartier Dix30, un autre développement portera le nom de l'auto-



Réparation d'égout



Un propriétaire vient vous voir en disant que l'égout de sa résidence étant défectueux, la valeur de celle-ci doit être considérablement diminuée. En effet l'estimé des travaux inclus excavation intérieure et extérieure, refaire la finition du sous-sol et tout l'aménagement paysager d'une valeur considérable.



Holà, il existe une solution nettement moins couteuse et moins invasive. Si le propriétaire n'y a pas penser, rien ne vous empêche de faire une évaluation qui ne réduira pas d'autant l'évaluation.



fuient, les infiltrations d'eau ainsi que l'intrusion des racines dans les tuyaux d'égouts. Les produits utilisés donnent un conduit relativement mince et solide ayant une durée de vie de 50 ans et plus. Cette technologie permet d'effectuer les réparations peu importe les conditions climatiques extérieures.

www.never-dig.com

Holà, il existe une solution nettement moins couteuse et moins invasive.



Contrairement aux méthodes conventionnelles qui sont coûteuses et prennent beaucoup de temps, le système formadrain peut réparer et même remplacer la canalisation des égouts sans creusage. De plus le tout est rapide étant complété dans la même journée. L'interruption de l'égout ne dure qu'une heure approximativement.

Comment cela fonctionne-t-il. L'on renouvelle l'égout en insérant un conduit tout neuf à l'intérieur de celui qui doit être réparé. De la vapeur sous pression permet de solidifier la gaine. La technologie utilisée permet de réaliser l'opération sans réduire de façon significative le diamètre du tuyau d'égout. Utile pour réparer les joints craqués ouverts qui



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

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

Messagerie :
journal@atefq.ca

**Au service des techniciens
en évaluation depuis 1983**

Retrouvez-nous sur le Web!
WWW.ATEFQ.CA



Le 29e congrès aura lieu au centre-ville de Trois-Rivières les 26 et 27 octobre 2012.

Chaque année, au mois d'octobre, l'Association présente son congrès annuel. Ce congrès est un événement très convoité qui a comme objectif de rassembler bon nombre de techniciens en évaluation qui proviennent de toutes les régions du Québec. C'est l'occasion idéale pour les techniciens d'échanger leurs expériences de travail et leur savoir tout en élargissant leurs horizons en assistant à trois conférences traitant de divers sujets reliés au domaine de l'évaluation et au travail du technicien.

BIENVENUE AU 29^e CONGRÈS

Quand : Vendredi et samedi le 26 et 27 octobre 2012

Où : Hôtel Gouverneur / Trois-Rivières

Vous trouverez le programme et le formulaire d'inscription sur le www.atefq.ca sous la rubrique congrès dès la mi-octobre.